Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 104/2016: MARIA GRECH (ID. 337554M) GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA' MERGER ENTERPRISES LIMITED V. EMANUEL SPITERI (ID. 149854M) F'ISMU PROPRJU U GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TAS-SOĊJETA QORMI ALUMINIUM (HOLDINGS) LIMITED (C46601) U B'DIGRIET TAS-27 TA' ĠUNJU 2016 ĠIE KJAMAT IN KAWŻA NAZZARENO GRECH IN STATU ET TERMINIS

(TALBA GHAR-RISARĊIMENT TAD-DANNI MINHABBA OKKUPAZZJONI BLA TITOLU – PROVA TAT-TITOLU TA' MIN JAGHMEL L-AZZJONI GHAD-DANNI)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

16 ta' Novembru 2020

IL-QORTI,

wara li kkunsidrat ir-rikors ta' Maria Grech għan-nom u in rappreżentanza ta' Merger Enterprises Limited ("il-kumpanija rikorrenti" jew "ir-rikorrenti") intavolat fit-13 ta' Mejju 2016,

wara li kkunsidrat ir-risposta ta' Emanuel Spiteri f'ismu proprju ("l-intimat") u f'isem il-kumpanija Qormi Aluminium (Holdings) Limited ("l-intimata" jew "il-kumpanija intimata") ippreżentata fl-24 ta' Ġunju 2016[1], flimkien "l-intimati",

---

[1] Fol 5

wara li rat illi permezz tad-digriet tagħha tas-27 ta’ Ġunju 2016 il-Qorti laqgħet it-talba sabiex jiġi kjamat in kawża Nazzareno Grech,

wara li rat illi Nazzareno Grech (“il-kjamat in kawża”) ippreżenta r-risposta tiegħu fis-7 ta’ Novembru 2016[2],

wara li rat illi r-rikorrenti għalqet il-provi tagħha fis-seduta tat-8 ta’ Novembru 2018[3],

wara li rat li fis-seduta tal-24 ta’ Jannar 2019 ir-rappreżentanti legali tal-intimati u tal-kjamat in kawża talbu lill-Qorti sabiex tiddeċiedi t-tieni eċċezzjoni preliminari tagħhom qabel ma’ tipproċedi bis-smiegħ ulterjuri tal-provi u l-Qorti ordnat illi fis-seduta sussegwenti issir it-trattazzjoni fuq din l-eċċezzjoni,

wara li rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta permezz tal-assenjazzjoni magħmula ai termini tal-Artikolu 520(1)(a) tal-Kap. 9 tal-Ligijiet ta’ Malta u tal-Artikolu 11(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta b’effett mill-10 ta’ Mejju 2019,

wara li semgħet it-trattazzjoni orali magħmula għan-nom

- tal-intimati, mill-Avukat Dr. Ronald Aquilina,
- tal-kjamat in kawża, mill-Avukat Dr. Noel Bianco.

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża sa’ issa,

qed tagħti din is-

Sentenza

1. Ir-rikorrenti *inter alia* talbet lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimati jħallsu ammont li għandu jiġi likwidat minn din il-Qorti (u li ma’ jaqbiżx il-kompetenza tagħha) occorendo bil-ħatra ta' periti nominandi, għall-okkupazzjoni illegali u mingħajr ebda titolu tal-garaxx kummerċjali bl-isem ta’ Elia, Triq il-Kanun, Ħal Qormi, meta minn wara dahar ir-rikorrenti, proprjetarja tal-istess maħżen, ħadu l-pussess tal-istess garaxx f' Jannar tas-sena 2015 jew f'dawk iż-żminijiet ad insaputa tar-rikorrenti u baqgħu jagħmlu hekk b’mod illegali mingħajr titolu validu fil-liġi minkejja talba ġudizzjarja li saritilhom biex jiżgumbraw u dan prevja d-dikjarazzjoni, jekk ikun hemm bżonn illi l-intimati qegħdin jokkupaw il-maħżen imsemmi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

[2] Fol 19
[3] Fol 90

2. L-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet kemm ta' natura preliminari u kif ukoll fil-mertu. Waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet (it-tielet waħda) ġiet riżolta billi l-Qorti kjamat il-kawża lil Nazzareno Grech li min-naħa tiegħu ukoll ressaq eċċezzjonijiet a' natura preliminari u fil-mertu. Waħda mill-eċċezzjonijiet li qajjmu kemm l-intimati u kif ukoll il-kjamat in kawża, sewwasew it-tieni eċċezzjoni fir-risposti rispettivi tagħhom, kienet dik illi r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-maħżen in kwistjoni.

3. Wara li r-rikorrenti ressqu l-provi kollha tagħhom u ddikjaraw magħluq l-istadju tal-provi tagħhom, fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2019 ir-rappreżentanti legali tal-intimati u tal-kjamat in kawża talbu lill-Qorti sabiex tiddeċiedi din it-tieni eċċezzjoni preliminari tagħhom qabel ma' tipproċedi bis-smiegħ ulterjuri tal-provi tagħhom. Il-Qorti laqgħet din it-talba u ordnat li ssir trattazzjoni fuq dan il-punt liema trattazzjoni eventwalment saret mill-intimati u mill-kjamat in kawża fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2019.

Provi mressqa mir-rikorrenti

4. Fis-19 ta' Jannar 2017 xehdet permezz ta' affidavit **Maria Grech** bħala direttur tal-kumpanija rikorrenti. Fost affarijiet oħra qalet is-segwenti:

"*fis-sena 1984 giet inkorporata I-kumpanijja Merger Enterprises Limited Ii ghandha n-numru ta' registrazzjoni C 7066.* ***llli s-socjeta' Merger Enterprises Limited hija proprjetarja tal-fond ossia garage minghajr numru ufficjali u Ii jgib l-isem Elia, Canon Road, Qormi. Din is-socjeta' kienet akkwistat dan il-fond bis-sahha ta' kuntratt in atti tan-Nuatar Dettor Remigio Zammit Pace fil-31 ta' Jannar 1990, kif korrett permezz tal-att korrettorju tal-25 ta' Mejju 1999*** (emfasi miżjuda mill-Qorti). *llli ghandi nghid illi sa minn meta s-socjeta' Merger Enterprises Limited kienet akkwistat dan il-garage hi kellha l-pussess uniku ta' dan ii-garage... Ghandi nispjega illi jiena gejt appuntata bhala direttur ta' din is-socjeta' nhar is-27 t'April tas-sena 2001 bis-sahha ta' sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A'... llli ghandi nghid illi gialadarba jiena l-unlka direttur tas-socjeta' Merger Enterprises Limited, kien jispetta lili, fil-kapacita' tieghi ta' unika* ***dlrettur tas-socjeta' proprjetarja ta' dan il-fond*** (emfasi miżjuda mill-Qorti) *illi nibda dawn il-proceduri... Ghalhekk jiena kelli nlftah din il-kawza ghaliex Emanuel Spiteri fismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Qormi Aluminium (Holdings) Limited kien qed jokkupa illegalment dan il-fond u cioe' il-garage kummercjali li jinsab f'Elia, Canon Road, Qormi, meta minn wara dahar is-socjeta' Merger Enterprises Limited,* ***il-proprjetarja ta' dan il-mahzen*** (emfasi

miżjuda mill-Qorti)*, ha l-pussess tal-garage f'Jannar tas-sena 2015 jew f'dawk iz-zminijiet ad insaputa tieghi."*[4]

5. Fis-16 ta' Marzu 2017 xehed il-**Perit David Darmanin** li fost affarijiet oħra xehed fuq l-ispezzjoni li kien għamel fil-fond in kwistjoni u dwar il-*Valuation Report* li ħejja dwar il-valur tas-suq u r-rata lokatizzja tiegħu[5]. F'dan il-*Valuation Report* identifika l-"Owner" tal-fond "Garage, Triq il-Kanun, Qormi" bħala "Merger Enterprises".

6. Fit-8 ta' Frar 2018 xehed Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' **ARMS Ltd**. Meta mistoqsi fuq pendenzi konsistenti f'arretrati tad-dawl u ilma fil-fond Elia, Canon Road, Qormi, huwa wieġeb li dan il-fond ma' sabux fir-*records* tal-kumpaniaj.

7. Ir-rikorrenti għalqet il-provi tagħha fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2018[6].

8. Il-Qorti għandha sitwazzjoni quddiemha fejn fuq naħa ir-rikorrenti qed titlob il-ħlas tad-danni li soffriet meta għal diversi żmien l-intimati allegatament okkupaw dan il-fond bla titolu, mentri fuq in-naħa l-oħra l-intimati u l-kjamat in kawża qegħdin fost affarijiet oħra jisħqu illi r-rikorrenti għandha l-ewwel tipprova li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni.

9. Id-direttur tar-rikorrenti kkonfermat bil-ġurament tagħha illi dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti "*bis-saħħa ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dettor Remigio Zammit Pace fil-31 ta' Jannar 1990, kif korrett permezz tal-att korrettorju tal-25 ta' Mejju 1999*". Madanakollu kemm mal-affidavit tagħha u kif ukoll fi stadju ulterjuri waqt li kellha ċ-ċans tagħmel dan hija naqset milli tesebixxi dawn l-atti notarili jew milli ttella' n-nutar li allegatament ippubblikahom.

10. Illi fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Alfred Debattista v. E. Grech Holdings Limited</u>** (Rik Nru 1296/07 GM, ECLI:MT:CIVP:2020:123690, 27 ta' Ottubru 2020) il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili trattat il-prinċipju tal-aħjar prova f'każ fejn ir-rikorrenti fetħet azzjoni petitorja:

---

[4] Fol 22 et. seq
[5] Fol 41 et. seq
[6] Fol 90

"... il-piż tal-prova tat-titlu qiegħed fuq l-attur. Il-konvenut m'għandu għalfejn jipprova xejn. U bħal kull prova oħra, din trid tkun l-aħjar prova. Hija regola tad-dritt proċedurali tagħna li "Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib." Norma misluta mil-liġi Ngliża, li kienet tqisha bħala domma sagrosanta li fuqha jistrieħ id-dritt probatorju, anke jekk illum din in-norma qajla għad fadlilha mportanza prattika fl-Ingilterra. B'danakollu, il-prinċipju tal-aħjar prova għadu viġenti fil-liġi Maltija fil-glorja pristina tiegħu, anke għaliex mhux biss huwa mnaqqax statutorjament fil-kodiċi tal-proċedura, imma wkoll billi huwa tassattiv. Għal din in-norma, f'Malta ż-żmien waqaf f'nofs is-seklu dsatax, filwaqt li l-Big Ben baqa' jdoqq u jimmarka l-mogħdija taż-żmien kważi bla waqfien. Huwa sinifikanti iżda – għall-finijiet ta' din il-kawża - li fid-dritt Ingliż, ir-regola tal-produzzjoni tal-aħjar prova għadha hemm f'każ eċċezzjonali uniku – dak tal-produzzjoni ta' dokumenti oriġinali;

Illi f'dan il-każ, l-attriċi mhux biss ma ġibitx l-aħjar prova, imma ma ressqet prova ta' xejn dwar it-titlu tagħha. Minflok, esibiet l-att tal-akkwist, tal-fond tal-konvenuta, deskritt bħala "dar bl-arja tagħha… in parti sovrastanti, in parti mal-ġemb u in parti retroposta għal garaxx ta' terzi;

Illi l-Qorti ma tistax tagħmel tajjeb hi għal dan in-nuqqas. Fl-assenza ta' kuntratt tal-akkwist jew prova oħra ta' provenjenza tal-garaxx u l-pertinenzi tiegħu, din il-Qorti m'għandha l-ebda prova li hi proprjeta tal-attriċi."

11. Issa għalkemm il-kawża *de quo* m'hijiex azzjoni petitorja, madanakollu l-prinċipji tal-aħjar prova u li min jallega jrid jipprova japplikaw xorta waħda. Ir-rikorrenti ma' jkollha l-ebda *locus standi* f'kawża fejn qed titlob id-danni għal okkupazzjoni llegali ta' fond **li ma' tipprovax li huwa tagħha** jew almenu li ma' tipprovax li kellha xi forma ta' titolu fuqu. Ma' kienx biżżejjed il-konferma ġuramentata tad-direttur tar-rikorrenti li l-fond huwa proprjeta' tar-rikorrenti għaliex l-unika u l-aħjar prova li setgħet tinġieb kienet tikkonsisti fil-kuntratt t'akkwist (u l-att korrettorju imsemmi).

12. Il-Qorti tagħmel tagħha ukoll ir-riflessjonijiet mirquma li għamel it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Schembri v Jean Schembri** (Avviz Nru. 550/2017 KCX, ECLI:MT:TTZ:2019:114921, 9 ta' Jannar 2019), fejn ingħad fost oħrajn is-segwenti:

"Ghal min qed jiggudika, xejn ma huwa skontat u xejn m'hu ovvju. Gudikant adit minn mertu ta' procediment ghandu jfassal id-decizjoni tieghu fuq l-bazi tal-materjal probatorju li l-kontendenti jressqu quddiemu, u ghal tali materjal – in virtù tal-principju ta' iura novit curia – japplika n-norma ritwali rilevanti u dik sostantiva l-aktar attinenti. In effetti, il-principju konsagrat fl-Art. 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, skond liem min hu tenut jiggudika ghandu l-obbligu jaghmel hekk "iuxta allegata et probata", jimporta illi d-decizjoni emessa tkun mehuda unikament in bazi ghall-allegazzjonijiet pruvati, cioè mic-cirkostanzi fattwali u guridici dedotti in fondament ghad-domanda jew ta' l-eccezzjoni, u dejjem mehuda in bazi tal-provi forniti mill-partijiet litigandi.

Tali norma hija ntiza biex tassigura d-debitu rispett tal-principji fundamentali tal-kontradittorju, u timpedixxi li parti tissubixxi decizjoni bazata fuq fatti ghaliha injoti jew skonoxxuti in relazzjoni ta' liema l-istess parti ma setghetx tiddefendi ruhha jew tesprimi opinjoni jew sottomissjoni dwarhom. Il-principju tad-disponibilità tal-provi ghandu jkun intiz bhala vinkolu ghall-gudikant fl-accertament tal-fatti mressqa mill-kontendenti, fis-sens illi jekk il-partijiet ma joffrux provi diretti ghal tali accertament, il-gudikant ma jistax – fl-assenza ta' norma li tiddetta kuntrarjament – jipprovdi hu stess u jissostitwixxi l-inizjattiva proprja ghall-mankata inizjattiva ta' min kien primarjament interessat li jressaqha.

Huwa ghalhekk li l-ordinament guridiku ihaddan massimi Latini bhal "quod non est in actis non est in mundo", "secundum acta et probata non secundum privatam scientiam" u "non refert quid notum sit judici si notum non sit in forma judicii". Tali massimi huma riflessi u abbraccjati fid-decizjonijiet, fost ohra, in re Carmelo Zammit v. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (Qorti Kummercjali, 10 ta' April, 1995) u in re Michael Debono et v. Joseph Zammit et (Prim'Awla, 30 ta' Gunju, 2010). In kongunta ma' din l-ahhar asserzjoni, hu rilevanti dak affermat minn AURELIO SCARDACCIONE ("Le Prove", UTET 1965; §3, p.8) meta jghid illi, "il giudice nella formazione o preparazione del materiale, che a lui occorre per pervenire alla decisione della controversia, sceglie i fatti su cui giudicare e, nell'operare tale scelta, si avvale solo dell'attività probatoria svolta dalle parti nell'ambito del processo." Awtur iehor, CARLO LESSONA ("Trattato Delle Prove in Materia Civile", UTET 1927; Vol.I, §45, p.59), jasserixxi li, "la scienza personale del giudice, da lui già posseduta od acquistata stragiudizialmente intorno ai fatti sui quali si controverte non è legittima fonte di prova, perchè la legge non la contempla; perchè anzi, pel sistema della legge, il giudice non conosce i fatti se non quali glie li presentano le parti." Dan hu hekk precizament

ghax, "Il giudice, come ben sapiamo, è un terzo che non sa nulla (e nulla deve sapere) dei fatti controversi; nel nostro ordinamento assume anche la veste del pubblico impiegato, cioè di burocrate, per cui egli in linea di principio, oltre ad ignorare i fatti, si limita a svolgere il suo lavoro senza particolari entusiasmi per le vicende riguardanti le parti. In queste condizioni è quanto meno azzardato pensare che il giudice possa con esito proficuo sostituirsi nell'acquisizione delle fonti di prova alle parti, che invece conoscono assai bene i propri affari, sanno come e dove cercare le prove, e rischiano in prima persona." (cfr. GIROLAMO MONTELEONE, "Manuale di Diritto Processuale Civile" Vol. I, CEDAM 2007; p.269).

Riflessjoni ta' dan it-tghalim dottrinali jinsab fid-decizjoni domestici in re Ignatius Busuttil v. Water Services Corporation, (Appell Inferjuri, 12 ta' Jannar, 2005);21 in re Perit Carmel Mifsud Borg v. Kurt Farrugia (Appell Inferjuri, 11 ta' Dicembru, 2009); in re F. Advertising Limited v. Simon Attard et (Appell Inferjuri, 21 ta' Mejju, 2010) fost diversi ohrajn. Dan m'hu xejn gdid izda hu kuncett antikissimu, hekk kif rifless fil-massima, gja' msemmija, ta' "quod non est in actis, non est in mundo"."

13. Kien ċertament facli ferm għar-rikorrenti, li fuqha kienet taggrava l-prova, li tesebixxi kopja tal-att t'akkwist u tal-att korrettorju speċjalment meta kienet taf illi waħda mill-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati u tal-kjamat in kawża kienet proprju dik illi għandha tipprova t-titolu tagħha. Dan in-nuqqas inspjegabbli kien fatali għall-pretensjonijiet tar-rikorrenti u għaldaqstant il-Qorti m'għandiex għażla oħra ħlief li tiċħad it-talbiet tagħha ġaladarba dan huma dipendenti fuq il-premessa li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni.

Deċiżjoni

14. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi mill-kawża billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontriha.**

V.G. Axiak	M. Azzopardi
Maġistrat	Dep. Reġistratur