QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 14

Rikors numru 1081/18/2 JVC

Patrick Freeway Marketing Limited (C 35259)

v.

D.A. Holdings Limited (C 18064)

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta appell tas-soċjeta` attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Diċembru 2020 dwar allegat spoll ta' ħanut ġo kumpless ta' ħwienet magħruf bħala '*Daniel's*' ġewwa l-Ħamrun.

2. Permezz ta' rikors ippreżentat fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru 2018, is-soċjeta` attriċi ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi s-soċjeta rikorrenti ilha tokkupa l-fond, u ċioe`, l-ħanut bl-isem ta' 'Strawberry Tree', fil-pjan terran ġewwa l-kumpless ta' ħwienet magħrufin bħala 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira, l-Ħamrun, mis-sena 2012 u dan bi ftehim bejn l-istess soċjeta rikorrenti u s-soċjeta' intimata bħala s-sid tal-kumpless;

2. Illi s-soċjeta rikorrenti ħadet f'idejha l-pussess tal-ħanut hawn fuq msemmi f'Lulju tal-elfejn u tnax (2012), u dan wara li kien intlaħaq ftehim ta' assoċjazzjoni bejn l-istess soċjeta rikorrenti, u s-soċjeta' intimata. Fil-fatt kif ser jirriżulta anke waqt is-smiegħ tal-kawza odjerna, is-soċjeta rikorrenti tħallas lis-soċjeta intimata ammont ta' flus rappreżentanti ħmistax fil-mija (15%) tal-bejgħ gross (eskluz il-VAT) li kien isir mil-ħanut ġewwa l-kumpless;

3. Illi filfatt f'Awwissu tas-sena 2018, inharġet fattura oħra mis-socjeta' intimata ghal hlas kif dejjem sar f'dawn l-ahhar sitt snin, liema fattura thallset puntwalment u ghalhekk ma hemm ebda arretrati dovuti (Dok PF1 sa Dok PF3);

4. Illi barra minn hekk r-rikorrenti thallas ukoll il-kontijiet tad-dawl u ilma, anke ghaliex il-meters qeghdin proprju f'isem id-direttur tas-socjeta rikorrenti Patrick Sammut (Dok PF4), kif ukoll il-pagamenti dovuti ghal-maintanence tal-komun tal-kumpless;

5. Illi ghal diversi snin ir-relazzjoni bejn iz-zewg socjetajiet kienet wahda tajba b'dan illi s-socjeta intimata kienet dejjem tibghat fattura lis-socjeta rikorrenti u din kienet tigi mhallsa minnufih, u qatt ma kien hemm problemi f'dan ir-rigward. Ghalhekk dan il-ftehim dejjem gie ezegwit mis-sena 2012 il-quddiem;

6. Illi di piu, fis-sena 2012 s-socjeta rikorrenti ghamlet ukoll diversi miljoramenti fil-post li swiet circa hamsa u tletin elf u mitejn Ewro (Eur 35, 200) (uhud mill-ircivuti ezebiti u mmarkati Dok PF 5 sa Dok PF 11);

7. Illi aktar kmieni din is-sena, u ċioe`, fl-elfejn u tmintax (2018), is-soċjeta intimata inxtrat minn terzi. F'April tas-sena 2018 d-direttur il-gdid kif ukoll r-rapprezentanti legali taghha bdew immedjatament jaghmlu pressjoni qawwija fuq is-socjeta rikorrenti sabiex tizgombra mil-fond in kwistjoni u dan minghajr ebda raguni jew bazi fil-ligi, u minghajr ebda kunsiderazzjoni ghall- il-ftehim ta' assocjazzjoni li kella s-socjeta esponenti, mal-istess socsjeta intimata. Kif ser jirrizulta car waqt is-smiegh tal-kawza odjerna, l-intenzjoni tas-socjeta intimata taht it-tmexxija tal-azzjonisti l-godda ma kienet xejn hlief li jehilsu darba ghal dejjem mis-socjeta esponenti (Dok PF 12);

8. Illi sussegwentement ghal dan, is-socjeta intimata DA Holdings Ltd intavolat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbet lil Qorti sabiex tordna lis-socjeta Patrick Freeway Marketing Ltd sabiex tizgombra mil-fond in kwistjoni, liema rikors gie ntavolat fl-ewwel (1) ta' Gunju tal-elfejn u tmintax (2018) fl-ismijiet Ref 85/2018 D.A. Holdings Limited vs Patrick Freeway Marketing Limited.(Dok PF 13);

9. Illi minkejja li s-socjeta DA Holdings Ltd tablet lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex jghaddi ghas-sentenza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-artikolu 16 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess Bord ghazel li jisma u jiddeciedi fuq l-eccezzjonijiet li tressqu mis-socjeta rikorrenti, tant illi l-istess talba issa tinsab differita ghas-seba' (7) ta' Jannar tal-elfejn u dsatax (2019) sabiex tinghata sentenza in parte rigward eccezzjoni preliminari li tqajmet mis-socjeta' rikorrenti f'dawn il-proceduri u dan kif jidher mill-verbal data 4 ta' Ottubru 2018 tal-istess kawza Ref 85/2018 (Dok PF 14);

10. Illi madankollu, f'dawn l-ahhar granet is-socjeta intimata, abbuzivament, illegalment u klandestinament sgassat il-bieb tal-hanut li s-socjeta rikorrenti kienet qed tokkupa u zarmatu kompletament, nehhiet l-ghamara kollha, qalghet il-bieb bilkonsegwenza li tkisser xi madum, qalghet il-vetrina tal-hgieg ta' ma genb il-bieb, qalghet id-dwal, is-security cameras kif ukoll is-suffitt innifsu u sussegwentement beda xoghol ta' kostruzzjoni tant illi l-hanut illum il-gurnata jinsab f'shell form, u dan kif jidher f'numru ta' ritratti hawn annessi u mmarkati bhala 'Dok PF15 sa 'Dok PF18', liema ritratti ttiehdu nhar is-27 ta' Settembru 2018. Jirrizulta ghalhekk li s-socjeta intimata qedgha issa tokkupa dan il-fond prezentement minghajr kunsens u bi ksur tad-drittijiet tas-socjeta esponenti;

11. Illi Patrick Sammut, direttur tas-socjeta rikorrenti, kien acceda fuq il-post ftit tal-granet qabel ma ha dawn ir-ritratti (u zgur mhux izjed kmieni minn gimgha qabel din id-data), u ma kien sab xejn irregolari. Il-hanut kien maqful b'katina, katnazz, serratura u firrolli. Ghalhekk, l-att spoljattiv sehh bilfors bejn l-20 u s-27 ta' Settembru 2018;

12. Illi s-socjeta intimata ma tista qatt tiehu l-ligi f'idejha b'dan il-mod, u ghalhekk is-socjeta rikorrenti irrappurtat dan l-agir illegali u bghatet kwerela lil Puluzija Ezekuttiva (Dok PF 19) sabiex jitniedu l-proceduri kriminali necessarji kontra l-persuni responsabbli mis-socjeta intimata a bazi tal-artikolu 85 tal-Kap 9 tal-Ligijiet ta' Malta;

13. Ili ghalkemm is-socjeta intimata giet interpellata, permezz ta' ittra ufficjali numru 3596/2018 intavolata fit-tnax (12) ta' Ottubru tal-elfejn u tmintax (2018), sabiex tirripristina l-accessibilita` u l-uzu tal-fond lis-socjeta' esponenti, l-istess socjeta intimata baqghet inadempjenti (Dok PF 20);

14. Illi s-Sur Patrick Sammut, direttur tas-socjeta rikorrenti, jaf b'dawn il-fatti kollha personalment u jikkonferma bil-gurament tieghu illi dan l-

att spoljattiv sehh f'inqas minn zmien xahrejn mil-jum li fih gie pprezentat dan ir-rikors guramentat;

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq premessi, s-socjeta esponenti titlob sabiex s-socjeta' intimata tghid ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. TIDDECIEDI U TIDDIKJARA illi l-agir tas-socjeta intimata jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tas-socjeta esponenti ai termini tal-Art 535 tal-Kap 16 Ligijiet ta' Malta;

2. TIKKUNDANNA lis-socjeta' intimata sabiex terga' tqieghed kollox fl-istat pristinu tieghu b'tali mod illi l-istess socjeta esponenti jkollha access liberu ghall-fond u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina lOnorabbli Qorti;

3. TORDNA illi fin-nuqqas li s-socjeta' intimata tottempra ruhha ma' dina l-ordni s-socjeta esponenti tigi awtorizzata taghmel ix-xoghlijiet necessarji hi stess, jekk ikun hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, u dan a spejjez tal-istess socjeta intimata, u skont kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportune skond iccirkustanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali 3596/2018 intavolata fittnax (12) ta' Ottubru tal-elfejn u tmintax (2018), kontra s-socjeta intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

B'rizerva cara ghal kwalunkwe azzjoni ohra spettanti lill-esponenti kontra l-istess intimat, inkluz jekk ikun il-kaz l-azzjoni ghal danni kkagunati."

3. Permezz ta' risposta maħlufa[1] ppreżentata fis-6 ta' Diċembru 2018 is-soċjeta` konvenuta wieġbet:

"1. Illi huwa minnu li s-socjeta rikorrenti attrici kienet tokkupa l-hanut bl-isem "Strawberry Tree" fil-kumpless ta' hwienet maghruf bhala "Daniel's Shopping Complex", fi Triq ilKbira, l-Hamrun.

2. Ma huwiex minnu li kien intlahaq ftehim ta' assocjazzjoni bejn is-socjeta rikorrenti attrici u s-socjeta konvenuta eccipjenti. Il-Ftehim li intlahaq bejn is-socjeta konvenuta eccipjenti u dik rikorrenti attrici kien wiehed ta' kera identiku ghal dak li inlehaq ma' diversi operaturi ta' hwienet fl-imsemmi kumpless ta' hwienet u dan kif sejjer jigi spjegat f'aktar dettal waqt is-smigh tal-kawza.

[1] Fol. 35 *et seq*.

3. Riferibilment ghad-Dokumenti PF1 sa PF3 jirrizulta car mill-istess Dokumenti li l-ammont miltub bhala kera jkopri ix-xhur ta' Lulju u Awissu, 2018 "up to closure". Dan jindika li l-hanut mikri lis-socjeta rikorrenti kien ser jinghalaq. L-ammont li kien gie fatturat gie imhallas mis-socjeta rikorrenti attrici liema hlas jindika accettazzjoni cara li l-hlas kien qieghed isir "up to closure". L-uzu tal-kelma "Commission" fil-fattura hija dovuta ghall-fatt li l-Ftehim ta' kiri kien jipprevedi bhala komponent prinicpali tal-kera percentagg mill-bejgh u dan is-sistema ta' kalkolu tal-kera gie adoperat mall-inkwilini l-ohra kollha kif ser jigi mfisser u ppruvat waqt is-smigh tal-kawza.

4. Il-hlas mis-socjeta rikorrenti attrici tal-kontijiet ghall-konsum tad-dawl u l-ilma u ghall-manutensjoni tal-komun huwa element iehor li jindika kemm il-kuntratt kien wiehed ta' kera u mhux ta' assocjazzjoni.

5. L-allegazzjoni li gew esegwiti miljoramenti mis-socjeta rikorrenti ma hijiex certament rilevanti f'kawza ta' spoll.

6. Ma huwiex minnu li saret pressjoni qawwiha fuq is-socjeta rikorrenti sabiex tizgombra mil-fond anzi kif sejjer jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza is-socjeta inghatat l-opportunita li tiffirma kuntratt gdid ta' kera, opportunita li s-socjeta rikorrenti attrici ghazlet li ma tiehux vantagg minnha bil-konsegwenza li s-socjeta konvenuta eccipjenti tat il-congedo lis-socjeta attrici rikorrenti liema congedo gie segwit b'kawza li tinsab pendenti.

7. F'Awissu, 2018 is-socjeta rikorrenti ghalqet u abbandunat il hanut li kien gie mikri lilha u li minnu kienet gie kkongedata u ghalhekk il-hanut ghadda f'idejn is-socjeta konvenuta eccipjenti li inkorporat il-hanut fil-progett ta' ristrutturazzjoni li kien qieghed isehh fil-kumpless ta' hwienet maghruf bhala Daniel's Shopping Complex.

8. Anke wara l-gheluq tal-hanut u l-abbandun ta' l-istess hanut mis-socjeta rikorrenti attrici, s-socjeta konvenuta eccipjenti xorta baqghet disposta li tidhol f'kuntratt ta' kera gdid mas-socjeta rikorrenti attrici, izda din ta' l-ahhar baqghet tirrifjuta li tiffirma l-kuntratt ta' kera offrut lilha u dan ghax ma riditx taccetta t-termini u kundizzjonijiet offruti, anke jekk inkwilini u operaturi kemm passati u kemm godda fil-kumpless ta' hwienet maghruf bhala "Daniel's Shopping Complex" accettaw dawn l-istess termini u kundizzjonijiet.

9. Ma huwiex minnu li s-socjeta konvenuta eccipjenti abbuzivament, illegalment u klandestinament impussessat ruhha mill-hanut li kien okkupat mis-socjeta rikorrenti attrici qabel ma din ghalqitu u abbandunatu ghad illi s-socjeta rikorrenti attrici, kif ser jigi ppruvat u kif accettat minnha, kienet ghalqet u telqet mill-hanut bil-konsegwenza li l-pussess u d-detenzjoni tal-hanut irrivertew ghand is-sid, ossija is-socjeta konvenuta eccipjenti.

> *10. Trid issir il-prova cara , diretta u inkonfuttabbli dwar meta sehh l-allegat att spoljattiv ghad illi t-terminu preskrittiv ta' xahrejn huwa element vitali u fundamentali sabiex tista' tirnexxi l-azzjoni u dan indipendetement u b'mod ghal kollox separat mil-prova dwar l-elementi l-ohra ta' l-azzjoni.*
>
> *11. Ma gie kommess ebda spoll vjolenti u klandestin mis-socjeta konvenuta eccipjenti fil-konfront tas-socjeta rikorrenti attrici a termini tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili – Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk t-talbiet tas-socjeta rikorrenti attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti attrici.*
>
> *12. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'*

4. B'sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2020, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla ddeċidiet billi:

> *"filwaqt li tiddikjara li ma giex sodisfatt l-element tal-'infra bimestre deduxisse' mir-rikorrenti, tilqa' l-ghaxar (10) eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta D.A. Holdings Limited u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici.*
>
> *Bl-ispejjez kollha a karigu tas-socjeta' attrici."*

5. Fl-appell l-attriċi tilmenta illi l-ewwel Qorti interpretat ħażin il-provi li ressqet biex turi li l-azzjoni inbdiet fit-terminu ta' xahrejn minn meta seħħ l-ispoll.

6. Il-konvenuta wieġbet illi s-sentenza appellata hi ġusta u għandha tkun konfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

7. L-azzjoni ta' spoll hi regolata bl-Art. 535 u 536 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdu kif ġej:

"535. (1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista', fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terġa' tiġi mqiegħda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Dan it-tqegħid mill-ġdid fil-pussess jiġi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaġa li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.

536. It-tqegħid mill-ġdid fil-pussess fil-każ imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, ma jneħħix il-jedd tal-eżerċizzju ta' kull azzjoni possessorja oħra li għaliha jkollu jedd kull pussessur."

8. L-ewwel Qorti għamlet dan ir-raġunament:

"... din hija kawza ta' spoll vjolenti u klandestin fejn is-socjeta' attrici Patrick Freeway Marketing Limited qieghda titlob li tigi ripristinata fit-tgawdija tal-fond 'Strawberry Tree', fil-kumpless ta' hwienet maghrufa bhala Daniel's Shopping Complex, fi Triq il-Kbira, Hamrun li kien fil-pussess taghha allegatament bi ftehim ta' assocjazzjoni ...

Din il-Qorti wara li rat u gharblet kelma b'kelma l-provi kollha fl-atti tqis li jkun opportun li tibda billi tezamina l-element tal-infra bimestre deduxisse anke ghaliex fl-ghaxar (10) eccezzjoni taghha, is-socjeta' konvenuta eccepiet li dan l-element fil-kawza odjerna huwa mankanti. Jekk jirrizulta li dan l-element huwa mankanti ma jkunx necessarju li din il-Qorti tinoltra ruhha oltre fl-ezami talelementi l-ohra.

<u>Infra bimestre Deduxisse</u>:

Illi fl-ghaxar (10) eccezzjoni taghha s-socjeta' konvenuta D.A. Holdings Limited eccepiet li s-socjeta' attrici trid iggib prova cara, diretta u nkonfutabbli dwar meta sehh l-allegat att spoljattiv stante li t-terminu preskrittiv ta' xahrejn huwa element vitali u fundamentali sabiex tista' tirnexxi l-azzjoni.

...

Ili kif jirrizulta car mid-deposizzjoni appena citata, id-direttur tas-socjeta' attrici jaghti l-impressjoni li mhux konvint meta gara ezattament l-akkadut. Huwa ma jindikax bic-car meta kien l-ahhar li mar u sab il-hanut ghadu maghluq kif hallih hu pero' jixhed li huwa wasal ghal konkluzjoni li l-agir gara bejn l-20 u s-27 ta' Settembru, 2018.

Il-Qorti fittxet fl-atti xi prova li tevidenzja d-data li fiha r-rapprezentant tas-socjeta' attrici dahal fil-hanut u ra li kien kollox ghadu kif hallih u cioe' mbattal u msakkar bil-katnazz izda mkien ma sabet xi

spjegazzjoni dwar kif wasal ghad-data partikolari tal-20 ta' Settembru, 2018 ...

Il-Qorti tqis li dak kollu suespost jevidenzja li Patrick Sammut ma kienx cert u kellu diffikulta' sabiex jidentifika gurnata specifika meta sehh l-att spoljattiv tant li jissemmew dati diversi f'dokumenti diversi fl-atti filwaqt li fix-xiehda tieghu ma jaghti l-ebda dawl dwar meta suppost mar l-ahhar fil-post u sab li ghadu kollox sew. In oltre ghal dak li huma passi legali jirrizulta li r-rikorrenti damet numru ta' gimghat tahsibha sakemm ghamlet il-kwerela fejn fiha wkoll il-granet ma jaqblux ma' dak espost fil-kawza odjerna. Huwa rilevanti wkoll il-fatt li l-kwerela giet intavolata biss dakinhar li giet intavolata l-kawza odjerna meta ma kien hemm xejn xi jzomm li din issir qabel.

Illi l-Qorti rat ukoll li r-rapprezentant tas-socjeta' attrici jaqbel li l-hanut tbattal minnu u nghalaq f'Awwissu, 2018. Jammetti wkoll fix-xiehda tieghu li huwa ghamel zmien ma jersaqx lejn il-hanut qabel ma mar u sabu battal. Il-Qorti tqis li huwa verosimili hafna li x-xiehda tar-rapprezentant tas-socjeta' intimata hija dik veritiera u cioe' li x-xogholijiet allegatament spoljattivi saru fl-ahhar ta' Awwissu, 2018 u mhux f'Settembru 2018 kif qed issostni s-socjeta' attrici u li fi kwalunkwe kaz stante li l-fatt li r-rapprezentant tas-socjeta' attrici ghamel zmien ma jersaq lejn il-kumpless ma jistax jghid fil-verita' meta tbattal il-hanut in kwistjoni mis-socjeta' intimata minn dakinhar li huwa ghalqu f'Awwissu, 2018.

Il-Qorti rat ukoll in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi u tiddikjara li ma taqbilx ma' dak espost mis-socjeta' rikorrenti li l-intimata ma kkontestatx l-element tal-'infra bimestre deduxisse' anzi mhux talli hekk, talli s-socjeta' intimata qajmet eccezzjoni 'ad hoc' dwar dan l-element u wkoll isottomettiet fit-tul dwar in-nuqqas ta' dan lelement fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

Illi stante li l-kawza odjerna giet intavolata nhar it-30 ta' Ottubru, 2018 u fid-dawl ta' dak kollu suespost din il-Qorti m'hijiex sodisfatta li ngabet prova fuq bilanc ta' probabilita' kif trid il-ligi li l-azzjoni ta' spoll privilegjat giet istitwita fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv. Stante li dan l-element huwa nieqes u ghalhekk ilkawza ta' spoll ma tistax tirnexxi jkun inutli li din il-Qorti tinoltra ruhha oltre fl-ezami tal-elementi l-ohra."

9. L-appellanti ma tikkontestax il-prinċipji ġuridiċi li fuqhom straħet l-ewwel Qorti. Tilmenta biss dwar l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti tal-ewwel grad. F'dan ir-rigward, diġa` qalet li:

"Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun

fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti."[2]

10. Fil-paragrafu 10 tar-rikors li bih inbdiet il-kawża u konfermat bil-ġurament minn Patrick Sammut, intqal li s-soċjeta` konvenuta sgassat u żarmat il-fond li kienet qed tokkupa r-rikorrenti '*f'dawn l-aħħar ġranet'.* In sostenn ta' din l-affermazzjoni l-attriċi eżebiet bosta ritratti mmarkati '*Dok PF15'* sa '*Dok PF18*' meħuda fis-27 ta' Settembru 2018. Fil-paragrafu 11 tal-istess rikors promotur jingħad illi d-direttur tas-soċjeta` rikorrenti '*kien aċċeda fuq il-post ftit tal-ġranet qabel ma ha dawn ir-ritratti (u żgur mhux iżjed kmieni minn ġimgħa qabel din id-data) u ma kien sab xejn irregolari'.* Għalhekk issostni li "*l-att spoljattiv sehh bilfors bejn l-20 u s-27 ta' Settembru 2018."*

11. Madanakollu, flimkien mar-rikors promutur l-attriċi *inter alia* ppreżentat kopja tal-kwerela li għamel Patrick Sammut lill-Pulizija fit-30 ta' Ottubru 2018,[3] ossija fl-istess data li ppreżentat il-kawża:

"ħaddiema mqabbda mill-kwerelat daħlu u aċċedew fuq l-istess ħanut mingħajr il-permess tal-kwerelant. Kien proprju fl-għoxrin (20) ta' Settembru tal-elfejn u tmintax (2018), li l-kwerelant mar fuq il-post u sab

---

[2] *Judith Nicola Cordina v. Michael Angelo Cordina*, deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Jannar, 2021.
[3] Dok PF19 a fol. 27.

li l-kwerelat u/jew il-ħaddiema tiegħu, kienu qalgħulu l-bieb ta' barra, it-tieqa, it-toilet, is-suffitt, is-security cameras u xi affarijiet oħrajn li kien attrazzat bihom il-ħanut tal-kwerelant, tant, li dan tħalla fi stat ta' shell."

12. L-istess verżjoni hemm fl-*incident report* li Patrick Sammut għamel fl-Għassa tal-Ħamrun fis-27 ta' Ottubru 2018 iżda fiha notament illi fid-29 ta' Ottubru 2018 saret is-segwenti *update*:

"Irraporta llum 29/10/2018, ġewwa l-għassa tal-Ħamrun, ċertu Patrick Sammut (imniżżel għala PFR), fejn dan stqarr li dan il kas kien sar fil-20/10/2018 u mhux fil-10/09/2018"[4]

13. Fl-affidavit tiegħu a fol. 52 Patrick Sammut xehed illi:

"... id-direttur il-ġdid tas-soċjeta` DA Holdings Ltd kien infurmani għall-aħħar ta' Lulju 2018 illi kien ser jibda programm ta' rinnovazzjoni fil-bidu ta' Awissu tal-istess sena u illi l-kumpless kien ser jingħalaq magħtul ir-rinnovazzjoni minħabba raġunijiet ta' "saħħa u sigurtà tal-klijenti.

21. Nikkonferma li jien bqajt niftaħ il-ħanut għal xi żmien anke meta kważi l-ħwienet l-oħrajn kollha kienu magħluqin, pero mbagħad matul Awissu jien kont neħħejt il-prodotti kollha minfuq l-ixkafef tal-ħamut minħabba l-ammont ta' trab li kien hemm u anke għax kelli bżonn inbiegħ il-prodotti li kienu qegħdin hemm waqt li l-kumpless kien magħluq peress li kelli xogħol ieħor ġej għal meta nerġa niftah, u kont sakkart il-ħanut bil-katnazzi qabel tlaqt minn ġo fih naturalment bl-intenzjoni li nerġa nużah fil-mument li l-kumpless jerġa jiftah.

22. Jien nikkonferma illi fis-27 ta' Settembru 2018 jien mort fuq il-post u sibt illi l-ħanut tiegħi ma kienx għadu jinsab hemmhekk u li s-soċjeta` D A Holding Ltd kienet qed tokkupa dan il-ħanut ... Jien kont mort fuq dan il-post ftit ġranet qabel iżda ma kont sibt xejn irregolari, u l-ħanut kien għadu maqful b'katina, katnazz, serratura u firrolli. U illi għalhekk ġejt għall-konklużjoni illi dan l-aġir ġara bejn l-20 u s-27 ta' Settembru 2018."

14. Fl-istess xhieda Patrick Sammut qal illi x-xogħlijiet fil-kumpless bdew ftit aktar tard mid-data prevista u fil-fatt il-kumpless ingħalaq f'nofs ix-xahar ta' Awwissu 2018. Fil-fatt, l-aħħar *statement* '*up to closure'*

[4] Fol. 47.

immarkat '*Dok PF1'* a fol. 7 jirreferi għall-*invoice* bin-numru 0806 datata 15 ta' Awwissu 2018.[5] Jinftiehem għalhekk illi, għalkemm il-bejgħ f'dawk l-ewwel ġimgħatejn ta' Awwissu kien negliġibbli,[6] il-ħanut ingħalaq definittivament f'dik id-data.

15. Raymond Grima, li jikri ħanut fl-istess kumpless xehed li x-xogħlijiet fil-kumpless in kwistjoni bdew mis-sulari ta' fuq u għalhekk min kien fis-sulari ta' isfel, bħalu u s-soċjeta` attriċi, baqgħu miftuħin sal-aħħar:

> *"Imma mbagħad kien wasal iż-żmien illi rridu nagħlqu kollha biex ikun jista' jibda jitkisser kullimkien il-parti t'isfel tal-complex.*
>
> *...*
>
> *... fiż-żmien li kien magħluq ... ma stajtx nidħol u, litteralment."*[7]

16. In rappreżentanza tas-soċjeta` konvenuta llum appellata xehed Andrew Vazwani li spjega li l-attriċi qatt ma kellha kuntratt magħha. Jgħid li meta ħa f'idejh id-direzzjoni tas-soċjeta` appellata offra lill-attriċi *standard lease agreement* sabiex wara li jsiru x-xogħlijiet ta' rinnovazzjoni fl-imsemmi kumpless, l-appellanti tiġi allokata spazju ieħor. Xehed illi minkejja li saru xi diskussjonijiet mal-attriċi, baqa' ma sarx ftehim. Madanakollu, l-appellanti kienet laħqet battlet il-ħanut mill-merkanzija u ħalliet biss *shelving.* Vaswani xehed *".... aħna konna battalna l-ħanut in*

[5] Fol. 173.
[6] Fol. 9.
[7] Fol. 72 u fol. 74.

August end.'[8] Ix-xhud qal ukoll illi għalkemm il-kumpless ma kienx miftuh għall-klijenti, min kellu ħanut fil-kumpless seta' jidħol.

17. Fil-fatt, Patrick Sammut innifsu jgħid li waqt ix-xogħlijiet daħal fil-kumpless mill-anqas darbtejn, darba meta sab kollox kif kien ħallieh, f'data mhux qabel l-20 ta' Settembru 2018, u darba oħra fis-27 ta' Settembru 2018 meta sab li l-ħanut '*Strawberry Tree'* kien iżżarma kompletament mill-konvenuta appellata*.*

18. Jispetta lill-attur f'kawża ta' spoll li jagħti prova li ppreżenta l-kawża ta' spoll fi żmien xahrejn mill-allegat spoll (ara sentenza ta' din il-Qorti, **Trevor Arends et v. Veronica Mizzi** tal-11 ta' Jannar 2013).

19. Għalkemm Patrick Sammut jallega li l-att spoljattiv sar bejn l-20 u s-27 ta' Settembru 2018, il-verżjonijiet mogħtija minnu dwar l-istess data mhumiex għal kollox koerenti. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva kif:

i. Fil-kwerela datata 30 ta' Ottubru 2018 li bagħat lill-pulizija, iddikjara li daħlulu fil-ħanut fl-20 ta' Settembru 2018.

ii. Fir-rapport li għamel lill-pulizija fis-27 ta' Ottubru 2018, jingħad li fl-20 ta' Settembru 2018 Sammut sab li Vaswani u l-impjegati

[8] Fol. 170, paġna 16 tax-xhieda.

tiegħu qabdu u daħlu fil-ħanut mingħajr il-kunsens tiegħu. Pero` fl-istess okkorrenza tissemma s-seduta tal-10 ta' Settembru 2018.

iii. Fir-rikors ġuramentat qal li l-ispoll seħħ bejn l-20 u s-27 ta' Settembru 2018. L-istess qal fl-affidavit, għalkemm semma wkoll li, *"22....... fis-27 ta' Settembru 2018 jien mort fuq il-post u sibt illi l-ħanut tiegħi ma kienx għadu jinsab hemmhekk u li s-soċjeta` DA Holdings Ltd kienet qed tokkupa dan il-ħanut u zarmatu kompletament......."*.[9]

20. Sammut ma ta l-ebda spjegazzjoni għalfejn m'għamilx rapport minnufih, minkejja li fl-affidavit xehed, *"23. Nikkonferma illi <u>malli rajt il-ħanut f'dak l-istat jien</u>, bħala rappreżentant tas-soċjeta` Patrick Freeway Marketing Limited, <u>bgħatt kwerela lill-Pulizija Eżekuttiva</u> sabiex jitniedu l-proċeduri kriminali neċessarji kontra l-persuni responsabbli"*. Filwaqt li fl-affidavit ta x'jifhem li r-rapport sar mill-ewwel, il-provi juru mod ieħor.

21. Min-naħa l-oħra, x'aktarx li l-verżjoni ta' Andrew Vaswani għandha mis-sewwa. Mill-provi jirriżulta li x-xogħlijiet fil-kumpless ta' ħwienet bl-isem *Daniel's* fil-Ħamrun bdew mis-sulari ta' fuq u l-appellanti baqgħet topera sakemm ix-xogħlijiet waslu fis-sulari ta' isfel u kellha tagħlaq bilfors. Dan kien f'nofs Awwissu 2018. Huwa għalhekk verosimili li fl-aħħar ġimagħtejn ta' Awwissu 2018 l-appellata kompliet ix-xogħlijiet

[9] Fol. 52.

billi żarmat il-ħanut meritu tal-kawża, li l-appellanti kienet diġa` battlet mill-merkanzija.

22. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijet il-Qorti tikkonkludi li l-ewwel Qorti setgħet tasal għall-konklużjoni li l-attriċi ma tatx prova sodisfaċenti li l-kawża saret fi żmien xahrejn minn meta seħħ spoll, wara li kkonkludiet li x'aktarx li l-ispoll seħħ fl-aħħar ta' Awwissu 2018 meta allura l-konvenuta ħadet il-pussess lura tal-ħanut.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost l-appell tal-attriċi hu miċħud u s-sentenza appellata konfermata. Spejjeż a karigu tal-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr