MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Frar, 2022

Appell Inferjuri Numru 104/2016 LM

Maria Grech (K.I. 337554M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Merger Enterprises Limited
('l-appellanta')

vs.

Emanuel Spiteri (K.I. 149854M) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Qormi Aluminium (Holdings) Limited u b'digriet tas-27 ta' Ġunju, 2016 ġie kjamat in kawża Nazzareno Grech
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Maria Grech (K.I. 337554M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Merger Enterprises Limited**, [hawnhekk 'is-soċjetà appellanta'], minn deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati

(Malta) [minn issa ’l quddiem ‘l-Ewwel Qorti’], tas-16 ta’ Novembru, 2020 [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fil-konfront tal-intimati **Emanuel Spiteri (K.I. 149854M) f’ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Qormi Aluminium (Holdings) Limited** u **tal-kjamat in kawża Nazzareno Grech** [hawnhekk ‘l-appellati’], bl-ispejjeż kontra tagħha.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tat-talbiet tagħha lill-Ewwel Qorti, is-soċjetà rikorrenti talbet li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu ammont li għandu jiġi likwidat mill-Qorti bħala kumpens għall-okkupazzjoni illegali u mingħajr titolu tal-garaxx kummerċjali bl-isem ta’ ‘Elia’, f’Cannon Road, Ħal Qormi [minn issa ‘il-fond’]. Is-soċjetà rikorrenti qalet li l-intimati kienu ħadu pussess ta’ dan il-fond f’Jannar 2015 ad insaputa tagħha, u minkejja li saret talba ġudizzjarja sabiex dawn jiżgumbraw mill-imsemmi fond, l-intimati baqgħu jokkupawh u dan mingħajr titolu validu fil-liġi.

3. L-intimati fir-risposta tagħhom wieġbu li Qormi Aluminium (Holdings) mhijiex leġittima kontradittriċi stante li m’għandhiex pussess tal-fond in kwistjoni, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Ġie eċċepit ukoll illi s-soċjetà rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fuq l-imsemmi fond, kif ukoll li Maria Grech kienet awtorizzata tippreżenta din il-kawża għan-nom tas-soċjetà rikorrenti. Intqal ukoll li l-fond in kwistjoni kien fil-pussess tal-intimat Spiteri in *buona fede* u abbażi ta’ ftehim lokatizju milħuq ma’ Nazzareno

Grech, ir-raġel tal-imsemmija Maria Grech, li huwa wkoll azzjonist fis-soċjetà rikorrenti, li l-intimati talbu li għandu jiġi kkjamat fil-kawża sabiex jirrispondi għat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti. Intqal ukoll li kemm-il darba jirriżulta li Nazzareno Grech ma kienx awtorizzat jikkonkludi dan il-ftehim lokatizju, dan għandu jirrispondi għall-aġir frawdolenti tiegħu, minflok l-intimat Spiteri li aġixxa *in buona fede.* L-intimati eċċepew ukoll li kemm-il-darba jirriżulta li Nazzareno Grech ma kienx awtorizzat jikkonkludi dan il-ftehim lokatizju, ir-rikorrenti Maria Grech nomine kkontribwiet u aġevolat l-aġir frawdolenti ta' żewġha b'mod attiv jew passiv, u għalhekk ma tistax tippretendi li tiġi kkumpensata a skapitu tal-intimat Emanuel Spiteri, li diġà ħallas dak minnu pattwit *in buona fede.* L-intimati żiedu jgħidu li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jirnexxu għaż-żmien qabel ma l-intimat Spiteri ġie interpellat ġudizzjarjament, kif ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

<u>Mertu</u>

4. Wara li Nazzareno Grech ġie msejjaħ f'dawn il-proċeduri, dan ressaq ir-risposta tiegħu fejn spjega li preliminarjament it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma ġuridikament insostenibbli. Qal li l-premessi tal-kawża huma kumpens għall-okkupazzjoni illegali tal-fond da parti tal-intimat Emanuel Spiteri, filwaqt li dak li qiegħed jiġi allegat fil-konfront tiegħu huwa li hu kera il-fond mingħajr ma kien awtorizzat jagħmel dan. Qal li għalhekk il-kawżali hija għal kollox differenti mill-kawżali li fuqha hija bbażata l-kawża odjerna, u għalhekk it-talbiet kif impostati fil-konfront tiegħu huma insostenibbli. Il-kjamat fil-kawża eċċepixxa

wkoll li s-soċjetà rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll Maria Grech għandha tipprova r-rappreżentanza ġuridika tagħha fir-rigward tas-soċjetà rikorrenti, u li hija proprjetarja tal-assi kollha tas-soċjetà rikorrenti. Il-kjamat fil-kawża kompla jgħid li hu min-naħa tiegħu qatt ma okkupa l-fond in kwistjoni illegalment u għalhekk m'għandu jħallas l-ebda kumpens, kif ukoll li huwa qatt ma kera l-fond in kwistjoni mingħajr ma kien awtorizzat jagħmel dan.

5. **Maria Grech** fl-*affidavit* tagħha spjegat li fis-sena 1984 kienet ġiet inkorporata l-kumpannija Merger Enterprises Limited, li hija proprjetarja tal-fond wara li akkwistat l-istess fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace tal-31 ta' Jannar, 1990, kif korrett bl-att korrettorju tal-25 ta' Mejju, 1999. Spjegat li minn meta s-soċjetà Merger Enterprises Limited kienet akkwistat dan il-fond, din kellha l-pussess uniku tiegħu. Qalet li minn dan il-fond fiż-żmien kien jinbiegħ *heavy-duty machinery* tad-ditta Rodac. Ix-xhud kompliet tgħid li hija ġiet maħtura direttriċi tas-soċjetà rikorrenti fis-27 t'April, 2001, b'deċiżjoni tal-Qorti, u wara April tal-2001, hija bdiet tagħmel negozju mill-fond in kwistjoni. Qalet li Nazzareno Grech spiss kien imur jisgassa l-bieb u l-katnazz li kien hemm ma' dan il-fond, u hi ta' kull darba kienet tagħmel rapport l-għassa tal-pulizija dwar dan. Qalet li xi żmien wara, Grech kien battal il-fond mill-għodda li kien hemm fih. Ir-rikorrenti kompliet tispjega li wara dan, il-fond in kwistjoni baqa' fil-pussess ta' Merger Enterprises Limited, iżda kien jinżamm vojt għaliex din il-kumpannija ma setgħetx tibqa' topera. Qalet li xi żmien wara hija saret taf b'kumbinazzjoni li dan il-fond kien reġa' beda jintuża, u hija kkonfermat li Emanuel Spiteri kien qiegħed jagħmel użu minn dan il-fond wara

li rat *truck* abjad ħiereġ mill-garaxx b'tagħbija *aluminium* fuqu. Ix-xhud qalet li ladarba hija l-unika direttur tas-soċjetà Merger Enterprises Limited, kien jispetta lilha li tibda l-proċeduri odjerni. Hija spjegat li kienet kitbet lill-intimat Emanuel Spiteri u talbitu jiżgombra mill-fond u biex jikkonsenjalha ċ-ċwievet tiegħu, iżda dan xorta waħda baqa' jokkupa l-fond illegalment sat-8 ta' Novembru, 2016. Ix-xhud qalet ukoll li hija għadha ma tafx x'arretrati tad-dawl u l-ilma hemm fuq il-fond.

6. **Il-Perit David Darmanin** xehed li huwa kien għamel spezzjoni fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li fil-fehma tiegħu dan il-fond għandu valur ta' mitejn elf Euro, u li dan jista' jinkera bir-rata ta' tletin Euro kuljum.

Is-Sentenza Appellata

7. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Novembru, 2020, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"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) occorrendo 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-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. *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 fil-kawża lil Nazzareno Grech li min-naħa tiegħu ukoll ressaq eċċezzjonijiet ta' natura preliminari u fil-mertu. Waħda mill-eċċezzjonijiet li qajmu kemm l-intimati u kif ukoll il-kjamat in kawża, sewwasew it-tieni eċċezzjoni fir-risposti rispettivi tagħhom, kienet ukoll dik li 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-smigħ 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. *Fid-19 ta' Jannar, 2017 xehdet permezz ta' affidavit* ***Maria Grech*** *bħala direttur tal-kumpannija rikorrenti. Fost affarijiet oħra qalet is-segwenti:*

"Fis-sena 1984 ġiet inkorporata l-kumpannija Merger Enterprises Limited li għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C 7066. **Illi s-soċjetà Merger Enterprises Limited hija proprjetarja tal-fond ossia garage mingħajr numru uffiċjali u li jġib l-isem Elia, Canon Road, Qormi. Din is-soċjetà kienet akkwistat dan il-fond bis-saħħa ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace fil-31 ta' Jannar, 1990, kif korrett permezz tal-att korrettorju tal-25 ta' Mejju, 1999** (enfasi miżjuda mill-Qorti). Illi għandi ngħid li sa minn meta s-soċjetà Merger Enterprises Limited kienet akkwistat dan il-garage hi kellha l-pussess uniku ta' dan il-garage ... għandi nispjega illi jiena ġejt appuntata bħala direttur ta' din is-soċjetà nhar is-27 ta' April tas-sena 2001 bis-saħħa ta' sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 'A' ... Illi għandi ngħid illi ġialadarba jiena l-unika direttur tas-soċjetà Merger Enterprises Limited, kien jispetta lili, fil-kapaċità tiegħi ta' unika **direttur tas-soċjetà proprjetarja ta' dan il-fond** (enfasi miżjuda mill-Qorti) illi nibda dawn il-proċeduri. ... Għalhekk jiena kelli niftaħ din il-kawża għaliex Emanuel Spiteri f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Qormi Aluminium (Holdings) Limited kien qed jokkupa illegalment dan il-fond u ċioe il-garage kummerċjali li jinsab f'Elia, Canon Road, Qormi, meta minn wara dahar is-soċjetà Merger Enterprises Limited, **il-proprjetarja ta' dan il-maħżen** (emfasi

miżjuda mill-Qorti) ħa l-pussess tal-garage f'Jannar tas-sena 2015 jew f'dawk iż-żminijiet ad insaputa tiegħu." (*fn. 4 fol. 22 et seq)*

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 lokatizja tiegħu (fn. 5 fol. 41 et seq). 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-kumpannija.*

7. *Ir-rikorrenti għalqet il-provi tagħha fis-seduta tat-8 ta' Novembru, 2018 (fn. 6 fol. 90) .*

8. *Il-Qorti għandha sitwazzjoni quddiemha fejn fuq naħa r-rikorrenti qed titlob il-ħlas tad-danni li sofriet 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 Dottor Remigio Zammit Pace fil-31 ta' Jannar, 1990, kif korrett permezz tal-att korrettorju tal-25 ta' Mejju, 1990." *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:*

    "... il-piż tal-prova tat-titolu 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 Ingliża, li kienet tqisha bħala domma sagrosanta li fuqha jistrieħ id-dritt probatorju, anke jekk illum din in-norma qajla għad fadlilha importanza 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 ġabitx l-aħjar prova, imma ma ressqet ebda prova ta' xejn dwar it-titolu tagħha. Minflok, esebiet l-att tal-akkwist, tal-fond tal-konvenuta, deskritt bħala "dar bl-arja tagħha ... in parti sovrastanti, in parti mal-ġenb 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 proprjetà tal-attriċi."

11. *Issa għalkemm il-kawża de quo mhijiex 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 illegali ta' fond* ***<u>li ma tipprovax li huwa tagħha</u>*** *jew almenu li ma tippruvax li kellha xi forma ta' titolu fuqu. Ma kienx biżżejjed il-konferma ġuramentata tad-direttur tar-rikorrenti li l-fond huwa proprjetà 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* ***<u>Charles Schembri v Jean Schembri</u>*** *(Avviż Nru. 550/2017 KCX, ECLI:MT:TTZ:2019:114921, 9 ta' Jannar, 2019), fejn ingħad fost oħrajn is-segwenti:*

"Għal min qed jiġġudika, xejn ma huwa skontat u xejn mhu ovvju. Ġudikant adit minn mertu ta' proċediment għandu jfassal id-deċiżjoni tiegħu fuq il-bażi tal-materjal probatorju li l-kontendenti jressqu quddiemu, u għal tali materjal – in virtù tal-prinċipju ta' iura novit curia – japplika n-norma ritwali rilevanti u dik sostantiva l-aktar attinenti. In effetti, il-prinċipju konsagrat fl-art. 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, skont liem min hu tenut jiġġudika għandu l-obbligu jagħmel hekk '*iuxta allegata et probata*', jimporta illi d-deċiżjoni emessa tkun meħuda unikament in bażi għall-allegazzjonijiet pruvati, ċioe miċ-ċirkostanzi fattwali u ġuridiċi dedotti in fondament għad-domanda jew tal-eċċezzjoni, u dejjem meħuda in bażi tal-provi forniti mill-partijiet litigandi.

Tali norma hija intiża biex tassigura d-debitu rispett tal-prinċipju fundamentali tal-kontradittorju, u timpedixxi li parti tissubixxi deċiżjoni bażata fuq fatti

għaliha injoti jew skonoxxuti in relazzjoni ta' liema l-istess parti ma setgħetx tiddefendi ruħha jew tesprimi opinjoni jew sottomissjoni dwarhom. Il-prinċipju tad-disponibilità tal-provi għandu jkun intiż bħala vinkolu għall-ġudikant fl-aċċertament tal-fatti mressqa mill-kontendenti, fis-sens illi jekk il-partijiet ma joffrux provi diretti għal tali aċċertament, il-ġudikant ma jistax – fl-assenza ta' norma li tiddetta kuntrarjament – jipprovdi hu stess u jissostitwixxi l-inizjattiva proprja għall-mankata inizjattiva ta' min kien primarjament interessat li jressaqha.

Huwa għalhekk li l-ordinament ġuridiku iħaddan massimi Latini bħal '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 abbraċċjati fid-deċiżjonijiet, fost oħra, in re Carmelo Zammit v. Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvilupp (Qorti Kummerċjali, 10 ta' April, 1995) u in re Michael Debono et v. Joseph Zammit et (Prim'Awla 30 ta' Ġunju, 2010). In konġunta ma' din l-aħħar asserzjoni, hu rilevanti dak affermat minn AURELIO SCARDACCIONE ("Le Prove", UTET 1965; §3, p.8) meta jgħid 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 ieħor, 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 converte non è legittima fonte di prova, perché la legge non la contempla; perché anzi, pel sistema della legge, il giudice non conosce i fatti se non quali glie li presentano le parti.*" Dan hu hekk preċiżament għax "*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, cioé 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-tagħlim dottrinali jinsab fid-deċiżjoni domestiċi 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' Diċembru, 2009); in re F. Advertising Limited v. Simon Attard et (Appell Inferjuri, 21 ta' Mejju, 2010) fost diversi oħrajn. Dan mhu xejn ġdid iżda hu kunċett antikissmu, hekk kif rifless fil-massima, ġia imsemmija, ta' '*quod non est in actis, non est in mundo."*

13. *Kien ċertament faċli 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 l-prova tat-titolu tagħha. Dan in-nuqqas inspjegabbli kien fatali għall-pretensjonijiet tar-rikorrenti u għaldaqstant il-Qorti m'għandhiex għażla oħra ħlief li tiċħad it-talbiet tagħha ġialadarba dan huma dipendenti fuq il-premessa li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni.*

Deċiżjoni

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

L-Appell

8. Is-soċjetà rikorrenti ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fl-4 ta' Diċembru, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha takkolji dan l-appell u filwaqt li, tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta), datata 16 ta' Novembru, 2020, fl-ismijiet 'Maria Grech (ID 337554M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Merger Enterprises Limited vs Emanuel Spiteri (ID149854M) f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Qormi Aluminium (Holdings) Limited (C 46601) u b'digriet tas-27 ta' Ġunju, 2016 ġie kjamat in kawża Nazzareno Grech in statu et terminis', u minflok taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari ta' Emanuel Spiteri u Qormi Aluminium (Holdings) Limited u kif ukoll it-tieni eċċezzjoni ta' Nazzareno Grech, u tibgħat l-atti lura lill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) sabiex tkompli tisma' dawn il-proċeduri u tiddeċiedi fuq it-talbiet tas-soċjetà appellanti u l-eċċezzjonijiet tal-intimati, bl-ispejjeż, a karigu tal-appellati."

9. Is-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, spjegat li hija ħassitha aggravata bis-sentenza tal-Ewwel Qorti stante li din ma kinitx korretta meta ddeċidiet li s-soċjetà rikorrenti kellha tipprova t-titolu tagħha, u f'kull każ ma jistax jiġi kkontestat mill-appellati li s-soċjetà appellanta hija sid tal-fond in kwistjoni. Is-soċjetà appellanta qalet li minkejja l-eċċezzjonijiet preliminari li tressqu mill-appellati u mill-kjamat in kawża, dawn jafu sewwa li s-soċjetà Merger Enterprises Limited hija sid tal-fond in kwistjoni. Żiedu jgħidu li fil-kawża ta' żgumbrament li saret mis-soċjetà rikorrenti kontra Emanuel Spiteri, dan minn jeddu kien irritorna l-pussess tal-fond lis-soċjetà appellanta, għaliex dan kien ben konsapevoli tal-fatt li huwa ma kellux titolu validu sabiex ikompli jokkupa dan il-fond, kif ukoll kien qiegħed jirrikonoxxi li l-pussessur ta' dak il-fond ma kienet ħadd ħlief is-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta qalet wkoll li l-kjamat fil-kawża Nazzareno Grech kien ippreżenta nota ta' ammissjoni fl-atti ta' dik il-kawża ta' żgumbrament, u għalhekk ċertament li lanqas il-kjamat in kawża ma kellu dubju li l-fond in kwistjoni jappartjeni lis-soċjetà appellanta.

10. Is-soċjetà appellanta qalet wkoll li l-eċċezzjoni tal-kjamat fil-kawża għandha mir-redikolu, partikolarment meta għandu jirriżulta li kien Nazzareno Grech innifsu li iffirma *di pugno proprio* l-att korrettorju fejn ġie indikat li l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mis-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta għamlet riferiment għad-sentenza rikors nru. 271/96 esebita mix-xhud Maria Grech flimkien mal-*affidavit* tagħha, fejn ġie spjegat li l-istess Maria Grech għandha kontroll tal-assi kollha ta' Merger Enterprises Limited. Intqal ukoll li kemm l-appellat kif ukoll il-kjamat in kawża huma pussessuri ta' dan il-fond in mala fede, billi huma kienu jafu li ma kellhomx titolu validu fuqu. Is-soċjetà appellanta qalet

li r-relazzjoni bejnha u l-appellati hija regolata bl-artikolu 557 tal-Kodiċi Ċivili, u l-pussessur in mala fede huwa obbligat għall-ħsara kollha li tiġri b'għemilu, kif ukoll għall-ħsara aċċidentali, kemm-il darba ma jiġix ippruvat li l-ħaġa kienet issofri ħsara xorta waħda li kieku kienet fil-pussess ta' sidha. Is-soċjetà appellanta qalet li l-prova tat-titolu ma kinitx meħtieġa biex tirnexxi l-kawża mressqa minnha, u l-unika ħaġa li kellha tiġi ppruvata kienet li s-soċjetà appellanta tgawdi l-pussess tal-fond in kwistjoni, li l-appellati kienu qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr titolu fil-liġi, u għalhekk huma għandhom ikunu responsabbli għall-ħlas tad-danni fil-konfront tas-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellanta sostniet li anki li kieku s-soċjetà appellanta mhijiex is-sid tal-fond, ladarba hija l-pussessur tal-fond b'titolu validu, l-azzjoni ittentata minnha kellha tirnexxi b'suċċess, u dan għaliex il-kawża tagħha ma kinitx waħda petitorja, iżda kawża għad-danni. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ddeċidiet li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti kellhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

11. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li d-deċiżjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti hija ġusta u għandha tiġi kkonfermata. L-appellati qalu li min-naħa tagħhom huma jaqblu ma' dak deċiż mill-Ewwel Qorti dwar in-nuqqas lampanti tas-soċjetà appellanta li tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, partikolarment wara li hija kienet ikkonfrontata minn eċċezzjoni speċifika sabiex tipprova t-titolu tagħha fuq l-imsemmi fond. L-appellati qalu li s-soċjetà appellanta naqset milli tagħmel dan, mentri li kieku

hija tassew għandha titolu tajjeb, kien ikun ferm faċli għaliha li tressaq l-aqwa prova. Qalu wkoll li s-soċjetà appellanta ma tistax tilmenta mid-deċiżjoni li ppreċipitat hija stess bin-nuqqas tagħha li tressaq l-aħjar prova kif trid il-liġi, u lanqas ma tista' tippretendi li l-Qorti tagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħha, u tiddeżumi hi jekk is-soċjetà appellanta għandhiex titolu validu jew le fuq il-fond, minn provi indizjarji li ma jistgħu qatt jikkostitwixxu jew jammontaw għall-aħjar prova.

12. L-appellati komplew jgħidu li s-soċjetà appellanta mexxiet il-kawża tagħha b'mod mill-aktar leġġer, tant hu hekk li naqset milli tressaq il-provi bażilari li wieħed kien jistenna li jitressqu f'każ bħal dan, u wara li ġiet ikkonfrontata b'eċċezzjonijiet preliminari speċifiċi. L-appellati qalu li l-appellanta ma wriet l-ebda interess fil-kawża promossa minnha stess, u r-rappreżentanta tagħha naqset milli tidher imqar darba waħda waqt is-seduti li saru. L-appellati qalu li permezz tal-appell tagħha, is-soċjetà appellanta qiegħda tipprova tiżgwida lil din il-Qorti sabiex tagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tagħha. Qalu li s-soċjetà appellanta ppruvat tipproduċi f'dan l-istadju tal-appell in-nota tal-insinwa tal-att korettorju fejn kien ġie speċifikat li Nazzareno Grech kien akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għan-nom tas-soċjetà Merger Enterprises Limited, u mingħajr ma kienet ipproduċiet dan id-dokument quddiem l-Ewwel Qorti.

13. L-appellati qalu wkoll li minkejja li s-soċjetà appellanta qegħda ssostni li din hija azzjoni għad-danni, madanakollu minn qari tar-rikors promutur wieħed jinnota li s-soċjetà appellanta takkampa t-talba tagħha għad-danni mal-fatt li hija proprjetarja tal-fond. L-appellati qalu li mhux leċitu li s-soċjetà appellanta l-

ewwel għażlet li takkampa t-talba tagħha fuq il-premessa netta li hija proprjetarja tal-fond de quo, u issa qiegħda titlob lill-Qorti tiddeċiedi t-talba tagħha fuq premessi differenti minn dawk espressi fl-att promutur.

14. L-appellati qalu li s-soċjetà appellanta qiegħda tipprova tiżgwida lill-Qorti wkoll għaliex is-soċjetà appellanta taf li l-kawża rikors numru 1172/2015 kienet *actio manutentionis,* jew aħjar kawża possessorja, filwaqt li l-kawża li minnha ġie interpost dan l-appell saret fuq il-premessa li s-soċjetà appellanta hija proprjetarja tal-fond in kwistjoni u mhux sempliċiment il-pussessur. L-appellati qalu li m'hemm xejn fil-kawża rikors numru 1172/2015 li jista' jservi ta' prova, aħseb u ara kemm jista' jitqies li huwa l-aqwa prova, tat-titolu tas-soċjetà appellanta fuq il-fond in kwistjoni, anki peress li s-soċjetà appellanta f'dawk il-proċeduri mhijiex tallega li hija proprjetarja tal-fond in kwistjoni. L-appellati qalu wkoll li huma min-naħa tagħhom qatt ma allegaw li għandhom titolu fuq dan il-fond, għajr għat-titolu ta' kera mogħti lil Emanuel Spiteri mill-kjamat fil-kawża Nazzareno Grech. Qalu li ċ-ċwievet tal-fond oriġinarjament ingħataw minn Nazzareno Grech u ġew ritornati lill-persuna indikata mill-istess Nazzareno Grech. Qalu li huma qatt ma ammettew xejn, u ċ-ċwievet ġew ritornati minnhom għaliex iż-żmien pattwit għall-kirja kien skada. Qalu wkoll li m'hemm l-ebda ħtieġa li jiġi stabbilit min huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni għaliex iċ-ċwievet ġew ritornati lill-persuna indikata mill-kjamat fil-kawża. L-appellati qalu li s-soċjetà Qormi Aluminum (Holdings) Limited, qatt ma kienet parti mill-kawża bir-rikors numru 1172/2015, u għalhekk il-verbal *a fol.* 46 ma jista' qatt jagħmel stat fil-konfront tagħha.

15. L-appellati eċċepew ukoll li huma qatt ma kienu parti fuq xi kuntratt pubbliku allegat, imsemmi jew indikat mis-soċjetà appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, u għalhekk kull għarfien li hija tipprova taddebita lil Nazzareno Grech naxxenti minn tali kuntratt, ma jista' qatt jiġi addebitat lilhom. L-appellati qalu li t-tieni eċċezzjoni tagħhom kienet tissenjala li Maria Grech kellha ġġib prova li hija setgħet validament tidher fil-kawża għan-nom tas-soċjetà appellanta, u l-Ewwel Qorti ma ddeċidietx dwar din l-eċċezzjoni, aktarx għaliex sabet li s-soċjetà appellanta naqset milli ġġib l-aqwa prova tat-titolu tagħha, u għalhekk ma kienx hemm il-ħtieġa li tiġi deċiża wkoll din il-parti tal-eċċezzjoni tagħhom. L-appellati qalu li anki hawn, l-aqwa prova baqgħet ma nġabitx, u l-aqwa prova f'dan ir-rigward kienet tkun dik tar-rappreżentant tar-Reġistratur tal-Kumpanniji, illum Malta Business Registry, sabiex jikkonferma li meta ġew istitwiti l-proċeduri odjerni, Maria Grech fil-fatt kienet awtorizzata tippreżenta din l-kawża.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

16. Il-Qorti sejra tikkonsidra l-aggravju sollevat mis-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tar-risposti ntavolati mill-appellati u mill-kjamat fil-kawża, u anki tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha. L-Ewwel Qorti ddikjarat li fil-proċeduri miġjuba quddiemha, is-soċjetà rikorrenti naqset milli ġġib l-aħjar prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Min-naħa tagħha s-soċjetà appellanta qegħda tinsisti li hija ma kellhiex għalfejn tipprova t-titolu tagħha fuq dan il-fond, ladarba l-azzjoni tagħha kienet maħsuba

sabiex hija titħallas għaż-żmien li matulu l-appellati kienu fl-okkupazzjoni illegali tal-fond proprjetà tagħha.

L-aggravju ewlieni: [dwar il-prova tat-titolu tas-soċjetà rikorrenti]

17. Is-soċjetà appellanta fir-rikors tal-appell tagħha qiegħda ssostni li l-appellati jafu li hija s-sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, tant hu hekk li meta saret il-kawża ta' żgumbrament fil-konfront ta' Emanuel Spiteri, dan irritorna l-pussess tal-fond minn jeddu lis-soċjetà appellanta, u b'hekk irrikonoxxa li din hija s-sid tiegħu. Is-soċjetà appellanta saħqet li quddiem l-Ewwel Qorti hija ppreżentat kopja tas-sentenza rikors numru 271/96, fejn ġie stabbilit li Maria Grech ħadet kontroll tal-assi kollha tas-soċjetà Merger Enterprises Limited, u l-unika prova li kellha ssir fil-proċeduri mibdija minnha quddiem l-Ewwel Qorti kienet li l-appellati kienu qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni *in mala fede.*

18. Il-Qorti tirrileva li qabel bdiet tikkonsidra l-aggravju sollevat mis-soċjetà appellanta, hija eżaminat bir-reqqa d-dokumenti ppreżentati quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tkun f'qagħda li tifhem aħjar il-pożizzjoni li ħadu l-partijiet rispettivi f'dawn il-proċeduri. Jibda biex jingħad li minkejja dak kollu li ġie dikjarat mis-soċjetà appellanta, is-soċjetà rikorrenti quddiem l-Ewwel Qorti, jirriżulta pależament li hija naqset li tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni, u l-uniku dokument li ġie esebit quddiem l-Ewwel Qorti jikkonsisti biss f'parti mid-deċiżjoni li ngħatat għar-rikors numru 271/96. Madanakollu l-parti ta' din id-deċiżjoni li ġiet esebita ma tispjegax liema huma l-assi ta' Merger Enterprises Limited, u għalhekk lanqas minn dan id-dokument esebit ma jista' jiġi stabbilit

jekk il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kienx parti mill-assi li bdew jiġu amministrati minn Merger Enterprises Limited jew le. Saru diversi allegazzjonijiet mill-appellanta Maria Grech fl-*affidavit* tagħha, li però ma ġewx korroborati minn dokumenti u provi indipendenti, bħal ma kienet tkun per eżempju kopja tar-rapporti li hi tgħid li kienet tagħmel lill-Pulizija kull darba li kienet issib il-fond żgassat, kopja tal-kuntratti relattivi, u kopja tal-formula relattiva maħruġa mill-Malta Business Registry li tindika min kien awtorizzat jirrappreżenta l-interessi ta' Merger Enterprises Limited. Dwar dan kollu ma nġabet prova ta' xejn. Minflok Maria Grech ppreżentat biss l-*affidavit* tagħha, u esebiet ukoll kopja ta' rapport peritali bil-valutazzjoni tal-fond u tal-valur lokatizju tiegħu.

19. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-azzjoni odjerna hija waħda għad-danni u mhux azzjoni petitorja, u għalhekk hija m'għandhiex għalfejn tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond. Imma l-Qorti filwaqt li tirrileva li huwa minnu li diversi drabi f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx il-ħtieġa li jiġi ppruvat titolu assolut fuq il-fond mertu tal-proċeduri, madanakollu kellha tinġieb l-aħjar prova tal-pussess tas-soċjetà appellanta u li kien jeżisti vinkolu bejn it-talbiet tal-parti attriċi fil-kawża u l-allegat dannu soffert minnha. Din mhijiex xi ħaġa li tista' tiġi dedotta jew preżunta minn evidenza ċirkostanzjali, imma trid titressaq l-aħjar prova tagħha. F'dan il-każ is-soċjetà appellanta ma ġabitx l-aħjar prova li setgħet iġġib biex turi li hemm dan il-vinkolu bejnha u l-fond in kwistjoni, u huwa għalhekk li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li t-talbiet tagħha m'għandhomx jiġu milqugħa. Mingħajr tali prova l-ebda ġudikant ma jista' jkollu l-konfort meħtieġ dak li qiegħed jintalab għandu jiġi milqugħ. Kienet għalhekk korretta l-Ewwel Qorti

meta kkonsidrat li hi x'inhi n-natura tal-azzjoni, il-prinċipju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova, u li f'kawża għandhom dejjem jinġabu l-aqwa provi disponibbli għall-partijiet, u ma kienx biżżejjed il-konferma ġuramentata tad-direttur tas-soċjetà appellanta li l-fond huwa proprjetà ts-soċjetà appellanta, għaliex l-unika u l-aħjar prova li setgħet tinġieb kienet tikkonsisti fil-kuntratt t'akkwist u l-att korrettorju relattiv. Fin-nuqqas ta' prova ċara dwar it-titolu tas-soċjetà appellanta fuq il-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur