MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 1973/1998/1

Beta Brushware Limited

v.

Malta Development Corporation.

Il-Qorti:

<u>Citazzjoni u preliminari ohra</u>

Permezz ta' citazzjoni prezentata fil-5 ta' Ottubru, 1998, il-kumpanija attrici ppremettiet:

Illi l-atturi huma inkwilini tal-fabbrika UBT21 u UBT22 f'San Gwann Industrial Estate, San Gwann u dan skond skrittura ta' lokazzjoni tat-2 ta' Dicembru 1994;
Illi fis-7 ta'Awissu 1998 il-konvenuti qabdu u biddlu c-cwievet tal-mahzen fuq imsemmi kif ukoll issaldaw il-bibien l-ohra tal-mahzen biex b'hekk l-atturi m'ghandhomx aktar access ghall-mahzen mikri lilhom;

Illi dan l-agir sar minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni ta' l-atturi u ad insaputa taghhom u dan minkejja illi l-fabbrika fuq imsemmija ghadha mimlija bl-ghodod, magni u merkanzija ohra proprjeta` taghhom;

Illi dan l-agir jikkostitwixxi spoll ricenti u vjolenti u huwa abbuziv u illegali;

Premess dan kollu, is-socjeta` attrici talbet li l-Prim Awla:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-bdil tac-cwievet u l-issaldar tal-bibien tal-mahzen UBT21 u UBT22 f'San Gwann Industrial Estate, San Gwann, jikkostitwixxi spoll ricenti u vjolenti u huwa bi ksur tad-drittijiet lokatizzji kif naxxenti mill-iskrittura tat-2 ta' Dicembru 1994;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrintegraw lill-atturi fil-pussess shih tal-fabbrika UBT21 u UBT2 f'San Gwann Industrial Estate, San Gwann, li hija mikrija lill-istess atturi skond skrittura ta' lokazzjoni tat-2 ta' Dicembru 1994 u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti; u

3. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` attrici biex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u rimedjali jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi biex huma jigu reintegrati fil-pussess tal-fabbrika UBT21 u UBT22 f'San Gwann Industrial Estate, San Gwann;

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-2 ta' Novembru 1998, il-Korporazzjoni llum appellata eccepiet li:-

1. Illi l-izgumbrament tas-socjeta` attrici mill-fabbriki UBT21 u UBT22, San Gwann Industrial Estate, San

Gwann sar skond il-ligi u a tenur ta’ Kap. 169 u Kap. 228 tal-Ligijiet ta’ Malta. Dan stante li s-socjeta` attrici kienet qed tokkupa l-imsemmija fabbriki minghajr ebda titolu validu fil-ligi peress li l-kirja li saret permezz ta’ l-iskrittura datata 2 ta’ Dicembru, 1994 giet determinata u terminata b’mod assolut ai termini ta’ klawsola 18 paragrafu (1) ta’ listess kuntratt ta’ lokazzjoni;

2. Illi ai termini ta’ klawsola 18 paragrafu (1) ta’ l-imsemmi ftehim ta’ lokazzjoni *“if the rent hereby stipulated or any part thereof even in respect of one year only or any equivlent amount shall remain unpaid notwithstanding the lapse of fourteen days from a judicial intimation for such payment served by the Lessor on the Lessees ... in any such case it shall be lawful for the Lessor at any time thereafter to re-enter upon the tenement and thereupon, subject as hereinafter provided, this lease shall be absolutely determined and terminated but without prejudice to the right of action of the Lessor in respect of any antecedent breach by the Lessees of the convenants and conditions herein contained.”*;

3. Illi l-arretrati ta’ kera dovuta mis-socjeta` attrici fir-rigward tal-fabbriki msemmija jeccedu l-ekwivalenti ta’ tlett (3) snin kera u dawn l-arretrati baqghu ma thallsux minkejja li s-socjeta` attrici giet interpellata anki ufficjalment biex thallas;

4. Illi konsegwentement l-esponenti meta hadet lura l-pussess tal-fabbriki UBT21 u UBT22, San Gwann Industrial Estate, ma kkommetta (**recte:** ikkommettiet) l-ebda spoll ‘il ghaliex huwa agixxa (hija agixxiet) skond il-ligi u entro i termini ta’ dak li gie pattwit espressament bejn l-esponenti u s-socjeta` attrici, partikolarment klawsola 18(1) ta’ l-iskrittura privata suddetta.

Sentenza

Permezz ta’ sentenza moghtija fl-4 ta’ Lulju 2002, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet sollevati mill-Korporazzjoni konvenuta, laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici u kkundannat lill-Malta Development

Corporation sabiex fi zmien hmistax-il gurnata terga' tqieghed lis-socjeta` attrici fil-pussess tal-fabbriki. Dik il-Qorti laqghet ukoll it-tielet talba attrici u awtorizzat lis-socjeta` attrici biex taghmel hi, a spejjez tal-Korporazzjoni konvenuta, dak kollu mehtieg biex terga' tiehu lura l-pussess tal-fabbriki mikrijin lilha kemm-il darba l-Malta Development Corporation tonqos milli taghti l-pussess lura fiz-zmien prefiss. Fl-ahharnett, dik il-Qorti ordnat li l-ispejjez kollha tal-kawza jigu sopportati mill-imsemmija Malta Development Corporation. L-ewwel Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li kkunsidrat is-segwenti:

"Illi din hija kawza ta' spoll. Il-kumpanija attrici, li kienet inghatat mill-Korporazzjoni mharrka fabbrika fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann, qeghda tfittex lill-istess Korporazzjoni talli, minghajr il-kunsens taghha, bidlet ic-cwievet ghall-istess fabbrika u qaflitha barra mill-ambjenti ta' l-istess fabbrika u sakkritilha hwejjigha hemm gewwa;

"Illi ghal din l-azzjoni, il-Korporazzjoni mharrka laqghet billi qalet li kellha kull jedd li tohrog lill-kumpanija attrici 'l barra mill-fabbrika ghaliex din kienet qeghda hemm bla titolu, billi din kienet waqghet lura fil-hlas ghal ammont li, skond il-ftehim ta' kirja, kien jaghti lill-Korporazzjoni l-jedd li tiehu l-fabbrika lura;

"Illi <u>ghal dak li jirrigwarda l-provi mressqa</u>, jirrizulta li l-kumpanija attrici kienet inghatat b'kera minghand il-Korporazzjoni mharrka f'Dicembru tal-1994, fabbrika fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann, u dan skond il-patti u l-kundizzjonijiet miftehma[1]. Jidher li, f'xi zmien matul il-kirja, il-Korporazzjoni mharrka qieset li l-kumpanija attrici waqghet lura fil-hlas tal-kera u baghtet titlobha l-hlas[2]. Fis-7 t'Awissu, 1998, il-Korporazzjoni qabbdet nies biex jibdlu s-serratura tal-bibien tal-fabbrika, u effettivament qaflu lill-ufficjali u 'l-impjegati tal-kumpanija attrici milli jergghu jidhlu fiha. Karozza privata ta' zewg impjegati tal-kumpanija attrici li kienet fil-garaxx tal-fabbrika x'hin inbidlet is-serratura inqabdet hemm gew ukoll. Il-kumpanija attrici, wara li ghamlet arrangament biex il-

[1] Dok "A', f'pagg. 5 sa 18 tal-process

[2] Dokti "BB", "CC" u "DD" f'pagg. 27-9 tal-process u Dokti "EM3", "EM5" u "EM6", f'pagg. 55-6, 58 sa 61 tal-process

karozza ta' l-impjegati tinhareg, fethet il-kawza fil-5 t'Ottubru, 1998, wara li baqghet ma nghatatx access ghall-fabbrika bhalma kienet tgawdi qabel, imma qeghda tinghata access kontrollat, billi kulmeta jkun mehtieg li tintuza l-fabbrika biex tittiehed xi haga minnha, irid isir appuntament ma' rapprezentant tal-Korporazzjoni mharrka u jigi jiftah hu. Din il-qaghda ghadha hekk sal-lum[3]. Jidher ukoll li hwejjeg il-kumpanija attrici tnehhew mill-fabbrika minghajr l-gharfien tal-kumpanija attrici, matul is-smigh tal-kawza[4];

"Illi irrizulta wkoll li, ftit jiem qabel ma sehhew il-grajjiet tas-7 t'Awissu, 1998, il-kumpanija attrici kienet irceviet "*eviction order*"[5] minghand il-Korporazzjoni mharrka b'erbat ijiem zmien biex tohrog 'il barra minn hemm. Din l-ordni kienet kontestata mill-kumpanija attrici, li bdiet ukoll proceduri bil-Qorti biex twaqqaf lill-Korporazzjoni milli twettaq it-theddida taghha[6]. Ghal certu zmien qabel ma sehh l-episodju ta' Awissu, il-fabbrika tal-kumpanija attrici kienet tinzamm maghluqa u l-ghadd ta' impjegati taghha registrati kienu inqas minn dak li l-kumpanija attrici, fil-ftehim tal-kirja, kienet intrabtet li thaddem[7]. Il-Korporazzjoni mharrka hija moghtija setgha bil-ligi li twettaq zgumbrament minn bini hekk kif jista' jwettaq il-Kummissarju ta' l-Artijiet[8] taht certi cirkostanzi;

"Illi, <u>ghal dak li jirrigwarda l-aspetti legali tal-kaz</u>, kif inghad, l-azzjoni mibdija mill-kumpanija attrici hija dik possessorja maghrufa bhala l-Azzjoni ta' Spoll, u li hija msemmija fl-artikolu 535 tal-Kodici Civili, ghal liema azzjoni japplika wkoll l-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Din l-azzjoni hija wahda minn erba' azzjonijiet possessorji li l-Kodici Civili taghna jaghraf li jistghu jittiehdu ghall-harsien tal-pussess;

"Illi l-ghazla ta' liema azzjoni tinbeda hija mhollija f'idejn min jaghmel il-kawza, u ladarba min jiftah kawza jfassalha

---

[3] Ara xhieda ta' Stephen Pace tad-9.11.2000, f'pagg. 38 sa 40 tal-process
[4] Ara verbal tas-smigh tal-24.4.2001 f'pag. 68 tal-process
[5] Dok "EM8", f'pagg. 63-6 tal-process
[6] Ara xhieda ta' Dr. Edward Debono tal-11.1.2001, f'pag. 44 tal-process
[7] Ara xhieda bl-Affidavit ta' Ernest Mallia, f'pagg. 48 sa 50 tal-process
[8] Art. 2 tal-Kap 169 u art. 3 tal-Kap 228

fuq elementi partikolari, mhux imholli lill-Qorti li taghzel x'rimedju iehor messu fittex l-attur. F'dan il-kaz, kif jinghad fl-Att tac-Citazzjoni nnifsu, l-azzjoni maghzula hija dik ta' spoll;

"Illi huwa stabilit li fl-azzjoni ta' spoll huwa mehtieg jigu ippruvati tliet (3) elementi, u jigifieri (a) il-pussess; (b) it-tehid tieghu b'ghamil ta' l-imharrek u (c) li l-azzjoni nbdiet fi zmien xahrejn;

"Illi dwar <u>l-ewwel element</u>, huwa mehtieg li jintwera li, fil-waqt li sar l-ghamil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt[9]. Minbarra dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir[10], u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess[11] u dak ta' l-ispoll[12]. Mhux mehtieg li l-pussess li jista' jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv[13];

"Illi f'dan il-kaz m'ghandu jkun hemm l-ebda dubju li l-kumpanija attrici kellha l-pussess tal-post fi grad qawwi u mehtieg biex isejjes din l-azzjoni. Il-Korporazzjoni mharrka tikkonferma dan il-fatt ghaliex kieku ma kienx hemm htiega li tibghatilha l-ordni ta' l-izgumbrament. Dan il-pussess baqa' jsehh b'mod limitat sa matul il-kawza, biz-zamma ta' hwejjeg il-kumpanija attrici maqfulin fil-fabbrika;

"Illi l-Korporazzjoni mharrka tghid li l-kumpanija attrici ma kellhiex pussess ghaliex kienet tilfet it-titolu ghall-fabbriki minhabba l-ksur min-naha taghha tar-rabtiet kuntrattwali. Fil-fehma tal-Qorti din ix-xilja ma tghinx lill-Korporazzjoni mharrka ghaliex kulma taghmel hu li tikkonferma li l-kumpanija attrici kellha pussess legali u li dan ma kienx wiehed ta' semplici tolleranza. Hija biss dwar ghamla ta' zamma bhal din li l-azzjoni ta' l-ispoll ma taghtix il-

---

[9] App.: **26.1.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***J. Vassallo Gatt noe vs J. Camilleri pro et noe*** (Kollez. Vol.: **LXXX.ii.306**)

[10] P.A. : **21.2.1983** fil-kawza fl-ismijiet ***G.M. Tonna vs G.M. Tonna***

[11] App.: **4.12.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***J. Aquilina noe et vs L. Debono*** (Kollez. Vol:**LXXXII.ii.1217**)

[12] App. Civ.: **9.3.1992** fil-kawza fl-ismijiet ***C. Cardona vs F. Tabone*** (mhux pubblikata); u P.A. **12.6.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***J. Cilia et vs L. Camilleri et*** (mhux pubblikata);

[13] P.A.: **21.1.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***A. Pisani et vs V. Farrugia*** (mhux pubblikata);

protezzjoni taghha[14]. Dan qieghed jinghad minbarra li f'azzjoni ta' pussess privileggjat bhalma hija l-Azzjoni ta' l-Ispoll, il-kwestjoni tat-tolleranza tal-pussess m'ghandhiex normalment tigi meqjusa[15];

"Illi bilkemm ghandu ghalfejn jinghad li l-kwestjoni dwar jekk il-kumpanija attrici kinitx tilfet il-jeddijiet taghha ta' l-inkwilinat minhabba l-allegat ksur tal-kuntratt m'hijiex kwestjoni li jmissha titqanqal fil-process ta' l-azzjoni ta' spoll, u lanqas, fil-fehma tal-Qorti, m'ghandha titqies unilateralment. Kemm hu hekk, l-attrici tghid li hemm (jew f'xi zmien kien hemm) proceduri ohrajn bejn il-partijiet sewwasew dwar din il-kwestjoni ta' natura petitorja;

"Illi, <u>dwar it-tieni element</u>, huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil spoljattiv ikun wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-pussessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu[16]. Huwa wkoll mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess[17];

"Illi, gie mfisser ukoll li l-kliem "*vis aut clam*" li jirradikaw dan l-element ta' l-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f'ghamil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghaliex huwa bizzejjed li l-ghamil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih. Huwa mehtieg li, bl-ghamil attakkat, min kien fil-pussess ikun tnehha minnu, imqar jekk mhux ghal kollox;

"Illi f'dan il-kaz, intwera li meta sar ix-xoghol tal-bdil tas-serraturi u l-issaldjar tal-bibien, il-kumpanija attrici la tat il-kunsens taghha u lanqas kienet prezenti b'rapprezentant taghha meta sehh il-fatt. Il-Korporazzjoni mharrka tishaq li kienet avzat lill-kumpanija attrici zmien qabel bl-izgumbrament, imma huwa fatt ukoll li l-kumpanija attrici

---

[14] App. Civ. **12.3.1984** fil-kawza fl-ismijiet ***Borg vs Dalli*** (Kollez. Vol: **LXVII.ii.127**)
[15] App. Civ. **5.10.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***Fenech et vs Bonanno et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.934**) u s-sentenzi hemm imsemmija
[16] P.A. **30.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***J. Vella pro et noe. vs S. Micallef*** (Kollez. Vol: **LXXV.iii.695**)
[17] App. Civ. **9.1.1976** fil-kawza fl-ismijiet ***A. Mizzi noe vs R. Clark noe***

kienet ikkontestat dik l-intima u kienet hadet mizuri biex tilqa' ghal dik it-theddida;

"Illi lanqas ma huwa kontestat li x-xoghol lamentat sar mill-Korporazzjoni mharrka. Hija l-Korporazzjoni nnifisha li tghid li ghamlet dak li ghamlet imma izzid tghid li kellha jedd taghmlu;

"Illi dwar it-tielet element, il-ligi trid li l-azzjoni ghat-tnehhija ta' l-effetti ta' l-ispoll ghandha tinbeda fi zmien xahrejn. Dan iz-zmien huwa meqjus bhala terminu ta' dekadenza. Bhal kull wiehed iehor mill-elementi ta' l-azzjoni, dan il-fatt ghandu jigi pruvat mill-attur. Izda meta l-kwestjoni taz-zmien tittella' mill-imharrek bis-sahha ta' eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileggat saret barra zmienha taqa' fuq l-istess imharrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta[18];

"Illi dwar il-kwestjoni taz-zmien li fiha jmissha ssir il-kawza ghandu jinghad li tinqala' l-problema dwar minn meta ghandu jibda jintghadd it-terminu ta' xahrejn li tiffissa l-ligi. Dan jinholoq b'mod partikolari meta l-ghamil spoljattiv ikun sar minn wara dahar il-persuna li kellha l-pussess. Kien hemm kazijiet fejn il-qrati ghamlu distinzjoni bejn meta l-ghamil ta' spoll ikun wiehed li sar darba u fejn l-ghamil ikun att li jippresisti, u ghalhekk inholoq il-hsieb li l-azzjoni tibda jew minn meta l-persuna li ttehdilha l-pussess intebhet bl-ispoll jew meta l-att persistenti ntemm[19]. Izda, fil-fehma tal-Qorti, qari xieraq taz-zewg artikoli tal-ligi li jitkellmu dwar l-azzjoni privileggata ta' l-ispoll (l-artikolu 791 tal-Kap 12 u l-artikolu 535 tal-Kap 16) ma jhallux ghazla ghal dik li ghandha tkun it-tifsira xierqa li jmissha tinghata dwar minn meta ghandu jintghadd iz-zmien ta' xahrejn: dan ghandu jibda jitqies minn dak inhar ta' l-ispoll[20];

---

[18] App. Civ. **18.6.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***N. Vassallo vs F. Esposito*** (mhux pubblikata)

[19] P.A. **19.1.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Borg vs Attard*** (mhux pubblikata)

[20] App. Civ. **4.12.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***Dr. F.X. Vassallo noe vs J. Baldacchino et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1354**)

“Illi fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, dan l-element m’hemmx dubju li huwa mwettaq, ghaliex il-kawza nfethet inqas minn xahrejn wara li sar l-ghamil attakkat. Il-Korporazzjoni mharrka lanqas qanqlet xi kontestazzjoni dwar dan;

“Illi biex issehh l-azzjoni ta’ l-ispoll huwa mehtieg ukoll li t-tliet elementi msemmija hawn ikunu kollha pruvati li jesistu, b’mod illi jekk jinstab, per ezempju, li l-attur naqas li jressaq l-azzjoni fiz-zmien ta’ xahrejn, l-azzjoni taqa’ minhabba n-nuqqas ta’ wiehed mill-elementi mehtiega minghajr ma jkun hemm bzonn li wiehed jistharreg jekk jikkonkorrux l-elementi l-ohrajn tal-pussess u ta’ l-ghamil li bih il-pussess ikun ittiehed;

“Illi jifdal punt importanti li jigi studjat, u dan jikkostitwixxi l-bazi ewlenija ta’ l-eccezzjoni mressqa mill-Korporazzjoni mharrka. Hija tishaq li dak li sar minnha kien minhabba ksur tar-rabtiet kontrattwali tal-kumpanija attrici u ghaliex il-ligi taghtiha s-setgha li taghmel dak li ghamlet minhabba tali ksur;

“Illi dan l-argument jisthoqqlu jigi mifli sewwa ghaliex il-Qorti tqis li huwa ta’ siwi kbir ghas-soluzzjoni tal-kwestjoni. F’dan il-kaz, il-Qorti sejra taghmel osservazzjonijiet li jintrabtu man-natura possessorja tal-kawza li ghandha quddiemha;

“Illi dwar dan il-punt, il-Qorti tifhem li l-kwestjoni dwar min huwa sid ta’ l-ambjenti in kwestjoni ghandu jkollha siwi marginali f’din il-kawza. Dan jinghad ghaliex, bhalma huwa maghruf, l-azzjoni ta’ l-ispoll bhal dik mibdija mill-atturi tista’ ssir ukoll kontra s-sid li bl-ghamil tieghu jwettaq l-att spoljattiv. Mill-kliem tal-ligi innifisha[21], tapplika dan il-principju wkoll fil-qafas ta’ relazzjoni bejn kerrej u s-sid tieghu[22], sewwasew bhalma huwa l-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti llum;

[21] Art. 791(2) tal-Kap 12

[22] App. Civ. **5.10.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***Bonanno vs Bartolo et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.963**)

"Illi din il-Qorti tqis li jekk ghandu jinghata tifsir sewwa ta' l-azzjoni possessorja ta' l-ispoll mahsuba fl-artikolu 535, din ghandha tigi mfissra kif riedha l-legislatur. Kien ghalhekk li dak l-artikolu suppost jinqara flimkien mal-imsemmi artikolu 791 tal-Kap 12, li jillimita l-ghamla ta' eccezzjonijiet li jistghu jittellghu kontra l-attur ghal dawk strettament ta' natura dilatorja. B'mod partikolari, ghall-azzjoni ta' spoll, l-imharrek ma jistax iwiegeb jew jilqa' billi jghid li l-att tieghu kien wiehed legittimu, ghaliex dik id-difiza tappartieni lill-gudizzju petitorju[23]. Ghaldaqstant ukoll, il-mottiv li jkun gieghel jew anima lill-imharrek biex iwettaq l-ghamil li jnaqqas il-pussess ma jiswa xejn biex itaffi jew ixejjen is-sanzjoni li l-azzjoni ta' spoll iggib maghha[24], jigifieri dik li l-persuna mnehhija mill-pussess ghandha titqieghed lura f'dak il-pussess shih u bla mittiefes qabel kull haga ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*);

"Illi, ghalhekk, il-Qorti ssib li, f'dan il-kaz, il-kumpanija attrici sehhilha tipprova l-elementi kollha ta' l-azzjoni minnha mibdija kontra l-Korporazzjoni mharrkan, u li l-eccezzjoni mressqa minn din ma ssibx l-appogg tal-ligi. L-argumenti meqjusa maghmulin minnha f'din il-kawza jiswewlha f'kawza petitorja, imma mhux f'din. U jista' jinghad ukoll li l-eccezzjoni ewlenija tal-korporazzjoni mharrka m'hijiex wahda dilatorja, kif trid il-ligi;"

<u>L-appell tal-*Malta Development Corporation*</u>

Permezz ta' rikors ipprezentat fl-24 ta' Lulju 2002, il-Malta Development Corporation appellat minn din is-sentenza. L-aggravju principali hu maghmul jikkonsisti filli, skond il-Korporazjoni appellanti, l-ewwel Qorti *"…naqset milli tanalizza sew u b'mod intier l-element ta' pussess in vista tac-cirkostanzi kollha u b'mod partikolari b'referenza ghall-ligijiet partikolari illi japplikaw fil-konfront ta' proprjetajiet amministrati mill-appellanti Malta Development*

[23] P.A. **4.2.1958** fil-kawza fl-ismijiet ***Delia vs Schembri et*** (Kollez Vol: **XLII.ii.900**)

[24] App. Civ. **9.3.1992** fil-kawza fl-ismijiet ***C. Cardona vs F. Tabone et***, u App. Civ. **2.11.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Rosina Agius et vs Anglu Agius et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.319**) u l-ghadd ta' sentenzi hemm imsemmija

Corporation." Bazikament il-Korporazzjoni appellanti tikkontendi li minhabba li socjeta` attrici appellata kienet kissret mill-anqas tlett kundizzjonijiet fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fabbriki [(1) nuqqas ta' hlas ta' kera, (2) ma kinetx qed timpjega impjegati daqs kemm suppost, u (3) il-proprjeta` ma kinetx qed tintuza esklussivament "for the production of brushware"], hija kienet tilfet it-titolu taghha fuq il-fabbriki msemmija u kwindi anke l-pussess ta' l-istess, b'mod li l-Korporazzjoni setghet tipprocedi kif ipprocediet skond id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 3 ta' l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228), artikolu li fiz-zmien meta sehhew il-fatti meritu ta' din il-kawza (u ghalhekk qabel l-emendi introdotti bl-Att III tal-2004[25]) kien jaqra hekk: *"Il-Kummissarju (ta' l-Artijiet) , jekk fil-fehma tieghu jkun hekk mehtieg jew spedjenti li jaghmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tieghu jordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'*encroachment *u t-tnehhija minn hemm ta' kull oggett mobbli, fi zmien specifikat li jinghata fl-ordni u jista' ghal dak il-ghan jaghti dawk id-direttivi li fil-fehma tieghu jkunu mehtiega biex kull ordni bhal dak jigi ezegwit bl-anqas dewmien possibbli."* Il-Korporazzjoni appellanti tikkontendi li hija, tramite c-*Chairman* taghha, setghet tagixxi skond l-imsemmi Artikolu 3 in virtu` ta' l-ewwel proviso (it-tieni proviso dahal biss fl-2004) ta' l-Artikolu 2 ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap. 169) li jipprovdi, fil-parti relevanti tieghu, li *"…dwar dawk l-artijiet li jistghu minn zmien ghal zmien jigu specifikati f'Ordni tal-President ta' Malta pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta…ghandha twettaq il-jeddijiet u r-responsabbilitajiet imsemmija f'dan l-artikolu, u d-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet…ghandhom ghall-finijiet ta' dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu daqslikieku kull riferenza f'dawk l-Atti ghall-Kummissarju ta' l-Artijiet kienet riferenza ghac-*Chairman *tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta…"*. Lanjanza ohra tal-Korporazzjoni appellanti hi li llum din

[25] Permezz ta' dawn l-emendi gie specifikatament provdut illi l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali ma jkunux japplikaw ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahruga taht l-imsemmi Artikolu 3.

tinsab fl-impossibilita` li taghti r-rimedju kif ordnat mill-ewwel Qorti peress li nel frattemp m'ghadx ghandha l-pussess u l-kontroll effettiv tal-fabbriki in kwistjoni peress li dawn gew allokati minnha lil terzi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti fil-bidu tas-sentenza appellata, din hi kawza ta' spoll. Kif inghad fis-sentenza **Giuseppe Muscat v. Assunta Farrugia"** (A.C. 24 ta' Novembru 1957) -*"L-azzjoni ta' reintegrazzjoni hija fondata fuq l-ezigenzi ta' l-utilita` socjali aktar milli fuq il-principju assolut tal-gustizzja; hija intiza ghall-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess sabiex jigi impedut li c-cittadin privat jiehu l-gustizzja f'idejh, b'mod li ghandha bhala fini r-restawrazzjoni tal-pussess skonvolt jew turbat… si tratta ta' disposizzjoni ta' ligi eminentement ta' ordni pubbliku, li ma tirrikjedix, generalment, il-vjolenza fuq il-persuna li tkun tiddetjeni l-haga jew li tkun tgawdi d-dritt, imma l-istess hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita` privata jikkompixxi u jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma setax jezercitah minghajr l-intervent tal-Qorti".*

L-elementi li ghandhom jigu ppruvati huma tlieta:-

(a) Il-pussess: *"...hu maghruf illi l-pussess mehtieg fil-kawzi ta' spoll 'di recenti' hu l-pussess materjali u 'di fatto', u li jkun x'jkun, u f'azzjoni simili mhux mehtieg li min jaghmilha jipprova li ghandu dritt ta' propjeta` jew ta' servitu` fuq il-haga li minnha huwa gie spoljat bi vjolenza jew klandestinament; anzi hu rekwizit tal-pussess anki meta dak li hu spoljat ghandu s-semplici detenzjoni"* (**Kaptan Stefano Xuereb M.B.E. v. Nobbli Charles Sant Fournier noe** A.C. 12 ta' Dicembru 1952). Hu pacifiku li l-espressjoni *"... 'pussess ta' kwalsiasi xorta' tikkomprendi tant il-pussess civili kemm dak sempliciment naturali u anke dak vizzjuz (**Vol XLII pII p973**). Peroc hu mehtieg dejjem li l-attur jipprova li ghandu dan il-pussess (**Vol XXXII pII p238**). Anke wiehed qasir hafna u sahansitra pussess momentaneju jibbastaw biex jawtorizzaw l-azzjoni ta' spoll (**Vol XXXVII pII p642**)"*

(**John Sammut v. Emanuel Sammut** Qorti ta’ l-Appell, Sede Inferjuri, 31 ta’ Jannar 2003).

(b) It-tehid tal-pussess bl-eghmil tal-konvenut; u

(c) L-azzjoni trid tinbeda fi zmien xahrejn minn meta jsir l-ispoll.

Issa, l-aggravju principali tal-Korporazzjoni appellanti huwa, kif diga` nghad, li l-ewwel Qorti naqset milli taghmel evalwazzjoni gusta ta’ l-element tal-pussess, pussess li l-Korporazzjoni appellanti tghid li ma kienx hemm in vista tar-rizoluzzjoni (awtomatika) tal-lokazzjoni minhabba li s-socjeta` appellata kienet kissret mill-anqas tlett kundizzjonijiet tal-kuntratt ta’ lokazzjoni.

F’din il-kawza xehdu biss tlieta minn nies – Stephen Pace f’isem is-socjeta` attrici (fol. 38), l-avukat tas-socjeta` attrici Dott. Edward Debono (fol. 43) u (permezz ta’ affidavit) Ernest Mallia li dak iz-zmien kien *manager* ta’ l-*Estate Management Unit* tal-Korporazzjoni konvenuta (fol. 48).

Mill-provi akkwiziti ma hemmx dubbju li fil-gurnata li fiha xi hadd – mill-provi ma hux car min, izda definittivament xi hadd li kien qed jagixxi fuq struzzjonijiet tal-Korporazzjoni – biddel ic-cwievet u s-serraturi u ssalda bibien ohra tal-fabbriki *de quo*, is-socjeta` attrici <u>kellha l-pussess materjali tal-fabbriki in kwistjoni</u>, filwaqt li l-Korporazzjoni appellanti ma kellhiex tali pussess ghax ic-cwievet kienu ghand is-socjeta` attrici appellata. <u>Dan il-fatt wahdu hu sufficcjenti ghall-finijiet ta’ l-ewwel element</u>, mit-tliet elementi aktar ’l fuq imsemmija u li jridu jigu ippruvati, f’kawza ta’ spoll. Kif inhu risaput, ghall-fini ta’ azzjoni ta’ spoll ebda indagini ohra ma hi permessa ghajr sabiex jigi stabbilit il-fatt tal-pussess jew detenzjoni tal-haga, il-fatt ta’ l-ispoll, u d-data li fiha sehh l-att spoljattiv (ara wkoll l-Artikolu 791 tal-Kap. 12). Certament ghall-anqas kif kienet il-ligi qabel l-emendi introdotti fis-subartikolu (1) ta’ l-Artkolu 3 tal-Kap. 228, is-semplici fatt li l-Kummissarju ta’ l-Artijiet (jew ic-*Chairman* tal-Korporazzjoni fil-kazijiet fejn dan seta’ jagixxi bhala Kummissarju) johrog ordni ta’ zgumbrament skond l-

Artikolu 3(1) imsemmi, ma kienx neccessarjament ifisser li l-persuna spoljata ma setghetx tagixxi kontra tieghu b'azzjoni ta' spoll. Fil-kaz *de quo* jirrizulta li dan l-ordni ta' zgumbrament gie kontestat b'mezzi gudizzjarji, fosthom l-azzjoni odjerna (ara d-deposizzjoni ta' Dott. Edward Debono. Fol. 44). Dan apparti, il-Korporazzjoni appellanti qed tikkontendi li s-socjeta` attrici appellata kienet tilfet il-pussess ghax kienet spiccat bla titolu minhabba r-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni. Anke hawn il-Korporazzjoni appellanti m'ghandhiex ragun. Jibda biex jinghad li quddiem l-ewwel Qorti u fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghha, l-unika raguni migjuba mill-Korporazzjoni in sostenn ta' l-allegata rizoluzzjoni tal-kuntratt, kienet dik tan-nuqqas ta' hlas ta' kera – u ghalhekk strettament iz-zewg ragunijiet l-ohra (nuqqas ta' impjegati u "change of use" tal-proprjeta`) jammontaw fir-realta` ghal eccezzjonijiet godda li din il-Qorti m'ghandhiex tikkonsidrahom. Fi kwalunkwe kaz, pero`, skond il-ftehim ta' lokazzjoni, li kopja tieghu tinsab a fol. 5 *et seq.* ta' l-atti, il-klawsola 18.1, li kienet tipprovdi li jekk ma tithallasx il-kera, jew parti minnha, jew jekk xi kundizzjoni tal-kuntratt ma tigix osservata, wara li jsiru certi proceduri (fosthom ittra ufficjali u/jew certi proceduri ohra) *"…it shall be lawful for the Lessor at any time thereafter to re-enter upon the tenement and thereupon…this lease shall be absolutely determined and terminated…"*, ma kellhiex il-forza li tirrendi inapplikabbli id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 535 ghar-relazzjonijiet bejn il-partijiet rigwardanti l-fondi in kwistjoni. L-azzjoni ta' spoll hi imsejsa fuq l-ordni pubbliku, u hi intiza sabiex tipprovdi azzjoni mhaffa u effikaci biex hadd – anqas Korporazzjoni pubblika, li f'dan is-sens hi awtorita` privata ghax mhux awtorita` gudizzjarja – ma jiehu l-ligi b'idejh. Galadarba kien evidenti li kien hemm kontestazzjoni dwar ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni, u galadarba s-socjeta` attrici kienet ghadha fil-pussess tal-fabbriki, l-azzjoni li l-Korporazzjoni hadet fis-7 ta' Awissu 1998, anke jekk allegatament in forza ta' ordni ta' zgumbrament mahrug skond l-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228, setghet tigi opposta u kontestata b'azzjoni ta' spoll skond l-Artikolu 535 imsemmi. Kien proprju ghalhekk li l-legislatur, permezz ta' l-Artikolu 67 ta' l-Att III ta' l-2004, ipprovda espressament

li meta jkun hemm ordni ta' zgumbrament mahrug taht l-Artikolu 3(1) imsemmi – u din il-Qorti tifhem, ordni ta' zgumbrament li jkun ghall-anqas *prima facie* regolari fil-forma u fil-kontenut tieghu – id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 535 ma jkunux japplikaw ghal dak l-ordni u dak l-ordni ma jkunx jikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' drittijiet pretizi skond l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali. Konsegwentement dana l-ewwel aggravju – u l-aggravju principali – tal-Korporazzjoni appellanti qed jigi respint.

Kwantu ghat-tieni aggravju, ftit li xejn din il-Qorti ghandha xi tghid dwaru. Il-Korporazzjoni appellanti kienet taf bil-kwistjoni li kien hemm quddiem l-awtorita` gudizjarja fir-rigward tal-fabbrika UBT21 u UBT22. Hija ma tistax tahrab mill-obbligi taghha skond il-ligi, jew tipprova tiffrastorna l-ligi u/jew il-proceduri gudizzjarji billi targumenta li allokat il-fabbriki lil haddiehor – <u>u dan apparti l-fatt li fl-atti ma hemm assolutament ebda prova ta' dan</u>. Fejn jikkonkorru l-elementi kollha ta' l-*actio spolii* l-Qorti ghandha tordna r-reintegrazzjoni tal-pussess favur min ikun gie spoljat. Imbaghad jispetta ghal min ikun ikkommetta l-ispoll li jizgura li jwettaq l-ordni tal-Qorti. Ghalhekk dana l-aggravju – li jirrazenta l-fieragh – qed jigi wkoll respint.

Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza a karigu tal-Korporazzjoni appellanti. It-terminu ta' hmistax-il jum prefiss fis-sentenza appellata jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------