



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2006

Citazzjoni Numru. 1121/2003

Primo Leisure Co. Ltd.

-vs-

**Wilfred Kennely fil-kapacita' tieghu ta' Chairman ta'
The Manoel Theatre Management Committee u The
Manoel Theatre Management Committee in
rapprezentanza tat-Teatru Manoel.**

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-28 ta' Ottubru, 2003
li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi s-socjeta' attrici, bis-sahha ta' kuntratt ta' kera ta' l-1 ta'

Marzu, 2001, tiddetjeni b'titolu ta' kera partijiet mill-Kumpless tat-Teatru Manoel, f'liema partijiet is-socjeta' attrici kienet tiggestixxi negozju ta' *catering*;

U illi l-konvenuti, jew min minnhom, waqt diskussjonijiet li kienu qed isehhu bejnhom u s-socjeta' attrici bl-iskop li l-kuntratt ta' kera surreferit jigi terminat, bil-vjolenza u bil-mohbi nezzghu lis-socjeta' attrici mill-pussess tal-*bar* u tar-*restaurant*, u l-oggetti mobbli kollha ta' go fihom, billi qatghu l-katnazz u l-katina li s-socjeta' attrici kienet poggiet ma' l-accessi tal-imsemmija postijiet (kif kellha dritt taghmel ghaliex kienet tiggestixxi dawn il-postijiet b'mod esklussiv), u hekk gew li kkommettew spoll a tenur tal-Artikolu 535(1) tal-Kodici Civili (KAP. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

U illi minhabba dan l-agir tal-konvenuti, jew min minnhom, is-socjeta' attrici sofriet, qed issofri u ser issofri danni irreparabbli;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti, jew min minnhom, ikkommettew spoll vjolenti fil-konfront tas-socjeta' attrici;
2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti, jew min minnhom, jirreintegraw lis-socjeta' attrici fid-drittijiet kollha taghha, naxxenti mill-kuntratt ta' kera tal-1 ta' Marzu, 2001 bejn il-kontendenti, inkluz il-pussess tal-oggetti mobbli kollha, proprjeta' tas-socjeta' attrici li jinsabu jew li kienu jinsabu fil-Kumpless tat-Teatru Manoel;
3. Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru x-xogholijiet necessarji ghall-finijiet tad-domanda numru 2, okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.

Kopja Informali ta' Sentenza

4. F'kaz illi t-terminu stabbilit jghaddi inutilment, tawtorizza lis-socjeta' attrici jattwaw l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti, jew min minnhom.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, jew min minnhom, li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra, kriminali u civili spettanti lis-socjeta' attrici skond il-ligi, u senjatament dik ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici mahlufa minn Walter Montebello, I.D. 335553(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-22 ta' Dicembru, 2003 li permezz taghha eccepew;

1. Illi l-azzjoni hija dekaduta skond l-artikolu 791(1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili tal-Ligijiet ta' Malta, Cap 12.

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ma kellhomx pussess tal-fond in kwistjoni u ghalhekk wiehed mill-elementi fondamentali tal-azzjoni tal-ispoll cioe l-element "possedissee" ma kienx jezisti.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici, salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Mejju, 2004 u dawk sussegwenti li permezz taghhom il-kawza thalliet ghas-sentenza wara illi gew presentati noti ta' osservazzjonijiet.

Rat l-istess noti.

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher car mic-citazzjoni din hija kawza ta' spoll. Is-socjeta' attrici li kellha fil-pussess taghha l-ambjenti msemmija qed issostni li giet spoljata mill-azzjoni tal-konvenuti illi unilateralment temmew il-kuntratt ta' bejniethom u wara li hadu l-pussess lura f'idejhom assenjaw l-ambjenti lil socjeta' kummercjali ohra.

Kif hu risaput huma tlieta r-rekwisiti biex l-azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

- 1. il-pussess;**
- 2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' ta' l-attur; u**
- 3. li l-azzjoni ssir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehħ l-ispoll.**

Il-konvenut qed jikkontesta l-ewwel u l-ahhar rekwisit; qed jghid li l-attur ma kellux pussess skond il-ligi u li l-azzjoni ma saritx fi zmien xahrejn imsemmija fil-ligi, kemm dik sostantiva u kemm dik procedurali.

Fuq il-fatti ftit hemm kontestazzjoni. Is-socjeta' attrici kienet hadet pussess fl-2001 ta' l-ambjenti imsemmija permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni. Fis-sena 2003 jidher li kien hemm xi diffikoltajiet fil-gestjoni tal-fond u l-konvenuti kitbu lill-atturi li kienu ser jitterminaw il-kuntratt; is-socjeta' attrici talbet kumpens izda l-konvenuti baqghu ghaddejnin bil-hsieb taghhom u skond l-atturi l-konvenuti l-ewwel imbarraw ir-restaurant u wara assenjaw il-post lil socjeta' ohra.

Il-Qorti ma ghandix dubbju li s-socjeta' attrici kellha l-pussess rikjest u l-konvenuti, kontrarjament ghal dak li qed jghidu, ma kellhom ebda dritt li jaqbd u jergghu jiehdu l-pussess kif ghamlu; madankollu huwa ukoll car li l-azzjoni giet intavolata

wara x-xahrejn imsemmija. Infatti skond l-istess Walter Montebello, direttur tas-socjeta' attrici, huma gew informati f'Lulju (anzi *fl-ewwel granet ta' Lulju* – fol 40) li mpjegati tagghom ma setghux jidhlu fir-restaurant u l-cafeteria ghaliex *l-accessi gew imbarrati*). Fil-fatt Montebello mar fuq il-post u sab li dan kien minnu. Infatti fit-3 ta' Lulju, 2003 huma ghamlu kwerele fl-Ghassa tal-Belt.

Jidher li l-atturi gew indotti jiprocedu civilment mhux tant meta l-konvenuti kkommettew l-ispoll izda meta dawn taw il-post lil haddiehor. Madankollu l-ispoll mill-konvenuti sar fit-3 ta' Lulju, 2003 jew qabel u l-azzjoni giet intavolata fit-28 ta' Ottubru, 2003. L-attur lanqas jistghu jghidu li ma kinux jafu bl-ispoll izda anke kieku dan kien il-kaz, skond diversi sentenzi dan il-fatt u cioe' it-trapass ta' xahrejn joqtol l-azzjoni, ghaliex il-kliem tal-ligi u cioe' Artikolu 535 (1) tal-Kapitolu 16 hu car, u cioe' li l-azzjoni trid tigi ntavolata mhux iktar minn xahrejn qabel sar l-ispoll u ezattament *fi zmien xahrejn mill-ispoll*.

Infatti fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Michael Mamo vs Philip Grima, fis-7 ta' Frar, 1958, gie ritenut illi;

Iz-zmien ta' l-azzjoni jibda mill-gurnata ta' l-ispoll u mhux minn meta l-attur sar jaf bih, u kwindi l-azzjoni tkun perenta jekk tigi esercitata wara xahrejn minn meta jkun sar l-ispoll, avolja l-attur ma jkunx jaf bih fil-waqt.

Hu minnu wkoll li certi sentenzi jghidu li f'kaz simili l-azzjoni tista tigi konvertita f'wahda ta' manutenzjoni, izda dan ma jstax isir meta l-kliem uzat fic-citazzjoni jindikaw kjarament illi l-azzjoni hija wahda ta' spoll u meta c-cirkostanzi tal-kaz ma jkunux imbaghad jippermettu rimedju simili (Ara per ezempju s-sentenza John Mary Galea vs Giuseppi Formosa deciza fit-12 ta' Dicembru, 1982 – Prim'Awla tal-Qorti Civili - Imhalled Hugh Harding).

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant il-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talba attrici.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mis-socjeta' attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----