MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 299/2011/1

William Charles Merchant

v.

John Bartolo u Bartolo Properties Limited (C10767)

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti mis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar il-Gimgha 28 ta' Frar 2014 li permezz tieghu huma qeghdin jitolbu lil din il-qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tichad u tirrespingi t-talbiet kollha tal-attur kif dedotti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 414/2011 1AL.

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel qorti, li fiha hemm riprodotti r-rikors guramentat promotorju tal-gudizzju, ir-risposta guramentata tal-konvenuti, l-kontro-talba tal-istess konvenuti u r-risposta guramentata tal-atturi rikonvenzjonati ghall-imsemmija kontrotalba, qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

> "Il-Qorti,
>
> "Rat ir-rikors guramentat prezentat mill-attur William Charles Merchant fl-24 ta' Marzu 2011, li permezz gie premess:
>
> "Illi bis-sahha ta' kuntratt ta' kera ta' nhar id-9 ta' Dicembru 2010, iffirmat bejn min-naha 'l wahda l-kumpannija konvenuta Bartolo Properties Limited u min-naha l-ohra l-attur flimkien ma' certu Rafel Sammut, il-kumpannija konvenuta Bartolo Properties Limited ikkoncediet u tat lill-esponenti u lill-imsemmi Rafel Sammut, b'titolu ta' lokazzjoni, illi flimkien u in solidum bejniethom, accettaw u hadu, bl-istess titolu ta' kera, il-fond kummercjali, illum bl-isem "Velvet", konsistenti f'zewg sulari imsaqqfa u bitha ghas-servizzi tal-istess fond, gewwa Triq il-Pijunieri, Bugibba, ghal zmien hmistax (15)-il sena u dana kif jirrizulta

ahjar mill-kopja tal-istess kuntratt illi qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala “Dokument WCM1”;

“Illi permezz ta’ ittra ta’ nhar il-25 ta’ Jannar 2011, kopja ta’ liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala “Dokument WCM2”, mibghuta minn Rafel Sammut lillkumpannija konvenuta Bartolo Properties Limited, limsemmi Rafel Sammut avza lill-istess kumpannija konvenuta illi huwa ma kienx ghadu involut fit-tmexxija tal-fond mikri u illi ghalhekk skont klawsola sittax (16) tal-kuntratt ta’ kera surreferit, it-tmexxija kienet ser tkun minn dakinhar ’il quddiem f’idejn l-esponenti;

“Illi b’hekk l-esponenti kellu l-pussess, tgawdija, gestjoni u amministrazzjoni tal-fond bl-isem “Velvet”, konsistenti f’zewg sulari msaqqfa u bitha ghas-servizzi tal-istess fond, gewwa Triq il-Pijunieri, Bugibba;

“Illi gewwa l-istess fond l-esponenti kellu wkoll flus kontanti, fliexken tax-xorb u stokk iehor illi kien juza sabiex jopera n-negozju ta’ “bar” mill-istess fond;

“Illi bejn nhar l-20 ta’ Frar, 2011 u l-25 ta’ Frar 2011, ilkonvenuti jew min minnhom biddlu s-serratura tal-bieb tal-fond bl-isem “Velvet”, konsistenti f’zewg sulari imsaqqfa u bitha ghas-servizzi tal-istess fond, gewwa Triq il-Pijunieri, Bugibba u ghalhekk abbuzivament, illegalment, klandestinament u bi vjolenza biddlu c-cavetta u cahhdu lill-esponenti milli jidhol u jaccedi go l-imsemmi fond u mpedew u qieghdin jimpedixxu lill-esponenti milli jmexxi nnegozju tieghu u dana apparti l-fatt illi l-konvenuti jew min minnhom approprijaw ruhhom indebitament mill-flus kontanti u l-istokk illi kien jinstab fil-fond imsemmi;

“Illi ghalhekk il-konvenuti jew minn minnhom spoljaw bil-vjolenza u bil-mohbi lill-esponenti mill-pussess tal-fond imsemmi;

“Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

“Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

“Ghaldaqstant, jghidu l-konvenuti, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m’ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti jew min minnhom spussessaw u spoljaw b’mod vjolenti u / jew klandestin lill-esponenti mill-pussuss tal-fond mikri lilu ossija l-fond bl-isem “Velvet”, konsistenti f’zewg sulari imsaqqfa u bitha ghas-servizzi tal-istess fond, gewwa Triq il-Pijunieri, Bugibba u dana billi bidlu s-serratura u ccwievet tal-bieb illi jaghti ghall-istess fond;

“2. Tikkundanna lill-konventu jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss minn dina l- Onorabbli Qorti jirreintegraw lill-esponenti fil-pussess tal-fond in kwistjoni u dana billi jergghu jqeghdu kollox fl-istess ta’ qabel l-esponenti ma bata l-ispoll u dana billi jaghmlu u jesegwixxu l-azzjonijiet u x-xoghlijiet kollha necessarji illi jigu lilhom ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti nkluzi billi jnehhu s-serratura gdida illi ghamlu u kif ukoll billi tordna lill-konvenuti jizgumbraw u jivvakaw l-fond in kwistjoni;

“3. Fin-nuqqas ta’ adempiment min-naha tal-konvenuti jew min minnhom, tawtorizza lill-esponenti sabiex jiehdu dawk il-mizuri kollha u / jew jesegwixxu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jiehdu lura l-pussess effettiv talfond imsemmi, jekk ikun hemm bzonn taht is-sorveljanza ta’ perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, kollox a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom, u skont kull direzzjoni jew ordni illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun necessarju jew opportun skont ic-cirkostanzi tal-kaz;

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali u l-mandat ta’ inibizzjoni pprezentat kontestwalment kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.

“B’rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-konvenuti, senjatament izda mhux limitatament ghall-azzjoni ghad-danni ikkagunati mill-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti.

“Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti, pprezentata fl-14 t’April 2011 u mahlufa minn John Bartolo, li permezz taghha gie eccepit:

“1. Illi fl-ewwel lok is-sinjur John Bartolo f’ismu et proprio mhuwiex il-legittimu kontradittur f’din il-kawza stante illi l-kuntratt ta’ lokazzjoni datat id-disa’ (9) ta’ Dicembru 2010, mertu ta’ din il-kawza gie ffirmat missinjur John Bartolo a nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ Bartolo Properties Limited;

“2. Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi permezz tal-ksur tal-patt kommissorju espress misjub fil-klawzola numru sitta (6) tal-kuntratt ta’ kera bejn Bartolo Properties Limited min-naha u min-naha l-ohra William Charles Merchant u Rafel Sammut datat 9 ta’ Dicembru 2010 dan il-kuntratt bejn il-partijiet gie mahlul ipso jure zmien qabel is-serratura giet imbiddla kif ser jigi ampjament ipprovat fil-mori tal-kawza;

“3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, klawsola 6 tal-kuntratt ta’ lokazzjoni fuq imsemmi tistipola illi:

““F’kaz li l-inkwilin jonqos milli jhallas skadenza wahda ta’ kera, jew inkella jikser xi obbligazzjoni ohra ta’ dan il-ftehim u jibqa’ hekk moruz sa zmien sebat (7) ijiem minn meta jigi avzat b’dan in-nuqqas permezz ta’ ittra registrata jew ufficjali jew affissjoni, din il-lokazzjoni tigi tterminata awtomatikament minghajr ebda bzonn ta’ xi formalita’ ohra.”

“4. Illi fil-21 ta’ Frar 2011 is-socjeta’ konvenuta baghtet ittra registrata (hawn annessa u mmarkata Dok A) lill-attur fejn intalab il-hlas ta’ arretrati fiz-zmien 7 ijiem skont ilkuntratt tal-kera;

“5. Illi minkejja l-ittra registrata l-attur baqa’ nadempjenti mill-hlas;

“6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-klawsola 6 tal-kuntratt ta’ kera tistipula bic-car illi:

““Fl-eventwalita’ li l-inkwilin ma jirregolarizzax ruhu fi zmien seba’ (7) granet minn meta jigi avzat kif hawn fuq imsemmi, is-sid ikollu d-dritt li jiehu l-pussess fiziku talfond flimkien mal-merkanzija kollha li tkun go fiha.”

“7. Illi minkejja l-inadempjenza l-kuntratt ta’ lokazzjoni gie awtomatikament itterminat ai termini tal-patt espresso fil-kuntratt, kif ukoll ai termini tal-artikoli 1569(1) u 1067 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“8. Illi fl-24 ta’ Frar 2011 l-attur ikkonsenja c-cwievet talfond mikri mertu tal-kuntratt tal-kera lil sid il-kera ossia lissinjur Bartolo fil-kapacita’ rapprezentattiva tieghu;

“9. Illi l-kuntratt tal-kera gie mahlul fl-ahhar ta’ Frar 2011 ai termini tal-klawsola 6 tal-istress kuntratt;

“10. Illi s-Sinjur Bartolo biddel is-serratura tal-fond in kwistjoni fit-tmintax (18) ta’ Marzu tas-sena 2011;

“11. Illi l-konvenut ma kkommetta l-ebda spoll fil-konfront tal-attur u ghalhekk it-talbiet tal-attur huma ampjament infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu kompletament michuda;

“12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

“Rat il-kontro-talba ta’ John Bartolo a nom u in rapprezentanza ta’ Bartolo Properties Limited (C10767) li biha gie premess:

“Illi bis-sahha ta’ kuntratt ta’ kera datat 9 ta’ Dicembru 2010 iffirmat bejn is-socjeta’ konvenuta rikonvenzjonata Bartolo Properties Limited min-naha u l-attur rikonvenzjonat William Charles Merchant u certu Rafel Sammut min-naha l-ohra, Bartolo Properties Limited ikkoncediet b’titolu ta’ lokazzjoni lill-partijiet l-ohra, li flimkien u in solidum bejniethom, accettaw u hadu bl-istess titolu ta’ kera, ilfond kummercjali, illum bl-isem ‘Velvet’, f’zewg sulari imsaqqfa u bitha ghas-servizzi tal-istess fond, gewwa Triq il-Pijunieri, Bugibba, ghal zmien hmistax-il (15) sena;

“Illi kif jirrizulta minn klawsola tlieta (3) tal-istess kuntratt l-ewwel sena kienet di fermo;

“Illi l-kera kienet ta’ hamsa u tletin Ewro kuljum (€35), hdud u festi nkluzi, li ma tinkludiex il-VAT, u dana b’effett mill-10 ta’ Dicembru 2010 u dekorribbli mill-istess gurnata. Il-kera ta’ Ewro 35 kuljum kif stipulat kien ghall-ewwel hames (5) snin, wara liema, l-kera kellha zzid;

“Il-kera kellha tithallas kull xahar bil-quddiem;

“Illi ai termini tal-klawsola sitta (6) tal-kuntratt ta’ kera, kien hemm patt espressa bejn il-partijiet li jipprovdi ghal terminazzjoni awtomatika tal-kuntratt tal-kera. Fil-fatt din il-klawsola tistipola illi:

““F’kaz li l-inkwilin jonqos milli jhallas skadenza wahda ta’ kera, jew inkella jikser xi obbligazzjoni ohra ta’ dan ilftehim u jibqa’ hekk moruz sa zmien seba’ (7) ijiem minn meta jigi avzat b’dan in-nuqqas permezz ta’ ittra registrata jew ufficjali jew affissjoni, din il-lokazzjoni tigi tterminata awtomatikament minghajr ebda bzonn ta’ xi formalita’ ohra ... Pero’ kemm-il darba l-inkwilin jirregolarizza ruhu fi zmien hawn stipulat allura l-kirja tibqa’ vigenti u valida skont it-terminu hawn konvenuti. Pero’ kemm-il darba linkwilin jonqos milli jirregolarizza ruhu skont kif hawn miftiehem u konvenut u oltre dan jibqa’ fil-pussess tal-fond u ma jcediex ic-cwievet tal-fond bil-pussess battat allura din il-lokazzjoni tkun ipso jure terminata ghall kull fini u effett tal-ligi u l-inkwilin jkun qed jippossedi l-fond minghajr titolu u illegalment.”

“Illi permezz ta’ ittra ta’ nhar il-25 ta’ Jannar 2011, mibghuta minn Rafel Sammut lil sid il-kera, hawn avza lillistess sid tal-kera illi huwa ma kienx ghadu nvolut fittmexxija tal-fond mikri u illi ghalhekk skont klawsola 16 talkuntratt ta’ kera, it-tmexxija kienet ser tkun minn dakinhar ’il quddiem f’idejn uniku tal-attur rikonvenzjonat;

“Illi l-attur rikonvenzjonat baqa’ inadempjenti ghal hlas talkera ghax-xahar 10 ta’ Frar 2011 sal-10 ta’ Marzu 2011;

“Illi fil-21 ta’ Frar 2011 inbaghtet ittra registrata lill-inkwilin ai termini tal-klawsola 6 tal-kuntratt ta’ kera sabiex jirregola ruhu u jhallas l-arretrati ta’ kera fi zmien sebat (7) ijiem inkella l-kuntratt jigi xolt ipso jure;

“Illi fl-24 ta’ Frar 2011, l-attur rikonvenut flimkien ma’ Rafel Sammut assenjaw ic-cwievet tal-fond mikri lil sid il-kera;

“Illi ai termini tal-patt espresso bejn il-partijiet fi klawsola 6 tal-kuntratt ta’ kera, l-istess kuntratt gie awtomatikament mahlul, sebat ijiem wara l-avviz ta’ ittra

registrata, minghajr il-possibbilta’ ulterjuri li jinghata zmien ulterjuri sabiex l-inkwilin ikun jista’ jirregola ruhu;

“Illi minkejja interpellat permezz ta’ ittra ufficjali (hawn anness u mmarkat Dok B) sabiex ihallas l-arretrati tal-kera ammontanti ghal elfejn u mija u seba’ u ghoxrin Ewro u sbatax-il Ewro centezmi (€2,127.15), l-inkwilin baqa’ inadempjenti;

“Illi l-attur rikonvenzjonat huwa debitur a favur is-socjeta’ konvenuta rikonvenzjonata ghal kera arretrati;

“Illi l-attur rikonvenzjonat huwa debitu a favur s-socjeta’ konvenut rikonvenzjonata wkoll ghal arretrati ta’ l-ispejjez ta’ dawl, ilma u elettriku tal-fond in kwistjoni, liema spejjez gew akkumolati durante l-perjodu tal-kera u liema spejjez huma a karigu tal-inkwilin ai termini tal-klawsola 10 tal-kuntratt ta’ kera u liema spejjez ghad ghandhom jigu likwidati;

“Illi minkejja li l-kuntratt ta’ lokazzjoni gie mahlul kif fuq stipulat, l-attur rikonvenzjonat intavola mandat ta’ inibizzjoni numru 414/2011 (Dok C) kontra s-socjeta’ konvenuta rikonvenzjonata liema mandat ikkawza danni lis-socjeta’ konvenuta rikonvenzjonali kif se jigi ppruvat filmori

tal-kawza.

“Ghaldaqstant is-socjeta’ konvenuta rikonvenzjonata birrispett titlob lil dina l-Onorabbli Qorti:

“1. Tiddikjara li l-kuntratt ta’ kera ffirmat bejn Bartolo Properties Limited min-naha u William Charles Merchant u Rafel Sammut min-naha l-ohra fid-9 ta’ Dicembru 2010 mahlul;

“2. Tiddikjara li William Charles Merchant huwa debitur ghas-somma ta’ €2,127.15 ghal hlas t’arretrati ta’ kera a favur Bartolo Properties Limited;

“3. Tordna lil William Charles Merchant ihallas issomma ta’ €2,127.15 lil Bartolo Properties Limited;

“4. Tiddikjara li William Charles Merchant huwa debitur a favur Bartolo Properties Limited ghas-somma, mhux likwidata, rapprezentanti ta’ garanziji u arretrati ta’ spejjez ta’ dawl, ilma u elettriku kif ikontemplat fil-kuntratt ta’ lokazzjoni bejn il-partijiet;

“5. Tillikwida, anke permezz ta’ perit nominandi, limsemmija spejjez ta’ garanziji u arretrati ta’ spejjez ta’ dawl, ilma u elettriku kif ikontemplat fil-kuntratt ta’ lokazzjoni bejn il-partijiet;

“6. Tordna lil William Charles Merchant ihallas lil Bartolo Properties Limited is-somma hekk likwidata;

“7. Tiddikjara li l-agir tempestiva ta’ William Charles Merchant, inkluz imma mhux limitat ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni fuq il-fond Velvet, fi Triq il-Pijunieri, Bugibba kkawza danni lil Bartolo Properties Limited stante illi lkuntratt ta’ kera bejn il-partijiet kien diga xolt ai termini talartikolu 1569 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“8. Tillikwida d-danni surreferiti, anke permezz ta’ perit nominandi;

“9. Tordna l-hlas tad-danni hekk likwidati minn William Charles Merchant a favur Bartolo Properties Limited;

“Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittra ufficjali datata 23 ta’ Frar 2011, l-ittra registrata datata 21 ta’ Frar 2011, ir-risposta ghal mandat ta’ inibizzjoni numru 414/2011 u tan-nota responsiva fl-atti tal-ittra ufficjali 978/2011 ipprezentati mill-attur rikonvenzjonat, li huwa minn issa ngunt ghas- subizzjoni.

“B’riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-attur rikonvenzjonat.

“Rat ir-risposta guramentata tal-attur rikonvenzjonat William Charles Merchant, ipprezentata fl-4 ta’ Mejju 2011, fejn in risposta ghall-kontro-talba tal-kumpannija konvenuta Bartolo Properties Limited gie eccepit illi:

“Preliminarjament, in-nullita’ tal-kontro-talba pprezentata mill-kumpanija konvenuta ai termini tal-artikolu 789 tal- Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) peress illi ma hijiex konformi ma’ dak illi jiddisponu l-artikoli 398 u 156 (1) (d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghal ragunijiet ohra relatati malprezentata tal-istess kif ser jigi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

“Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kontro-talba ntentata mill-kumpanija konvenuta ghandha tigi michuda wkoll peress illi t-talbiet rikonvenzjonali mhumiex konnessi mat-talbiet talkumpanija attrici kif jehtieg l-artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghassuespost, il-kontro-talba ntentata mill-kumpanija konvenuta hija legalment improponibbli u guridikament insostenibbli peress illi skont il-ligi, f’kawza ta’ spoll dina l-Onorabbli Qorti ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni, u l-fatt tal-ispoll, u kif ukoll illi lkonvenut f’kawza ta’ spoll ma jista’ jaghti ebda eccezzjoni li mhix dilatorja, qabel ma jkun raga’ qieghed il-haga flistat ewlieni u rega’ qieghed ghal kollox fl-istat ta’ qabel ilparti li tkun batiet l-ispoll;

“Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni l-ohra suesposti, l-inkompetenza ta’ dina l- Onorabbli Qorti li tiddeciedi dwar it-talba rikonvenzjonali tal-kumpanija konvenuta in kwantu t-talbiet tal-kumpanija konvenuta jikkoncernaw il-kirja tal-fond in kwistjoni;

“Fil-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghalleccezzjonijiet preliminari, it-talbiet tal-kumpanija konvenuta kontenuti fil-kontro-talba ntentata minnha huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi mhuwiex minnu illi l-kuntratt ta’ kera msemmi fil-kontrotalba gie mahlul. Dak illi gara fil-verita’ huwa illi lkumpanija konvenuta, tramite r-rapprezentant taghha lkonvenut l-iehor, bil-vjolenza u bil-mohbi biddlet isserratura tal-fond mikri lill-esponenti u b’hekk gie kommess spoll ghad-dannu tal-istess. Il-konvenuti lewwel hadu l-ligi b’idejhom u issa qeghdin jitolbu l-protezzjoni ta’ dina l-Onorabbli Qorti ghall-agir illegali taghhom;

“Fil-mertu wkoll, it-talbiet tal-kumpanija konvenuta kontenuti fil-kontro-talba intentata minnha huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi mhuwiex minnu l-esponenti huwa b’xi mod debitur tal-kumpanija konvenuta u dan kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

"Fil-mertu wkoll, it-talbiet tal-kumpannija konvenuta kontenuti fil-kontro-talba ntentata minnha, b'mod partikolari t-talbiet ghad-danni, mhux biss huma irritwali u nulli izda wkoll huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi l-esonenti ma kkawza ebda dannu lill-kumpannija konvenuta; l-esponenti ma huwa hati tal-ebda danni hekk allegati; ta' min jirrileva illi minkejja illi r-rikors ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 414/2011/AL intlaqa' provvizorjament, il-kumpannija konvenuta – bi ksur tal-istess – xorta wahda ippermettiet lil terzi joperaw il-fond mikri lill-esponenti. Finalment irrikors ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni gie michud;

"Inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ezercita dritt skont il-ligi filqies li jmiss sabiex jikkawtela u jqieghed fis-sigur pretensjoni illi ghandu u ma jistax jigi tenut responsabbli ghad-danni allegati ghaliex qui suo Iure utilur, non videtur damnum facere. L-esponenti qatt ma agixxa b'mala fede jew b'negligenza, u ghalhekk ma jistax jigi tenut responsabbli ghad-danni allegatament sofferti millkumpanniji konvenuta;

"Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz;

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tar-rikors ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 414/2011/AL u bl-ingunzjoni tarrapprezentanti, azzjonisti u diretturi tal-kumpannija konvenuta in subizzjoni.

"Rat l-affidavits;

"Semghet il-provi;

"Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Dicembru 2013 fejn ilkawza thalliet ghas-sentenza dwar it-talbiet tal-attur wara li l-kawza giet trattata mid-difensuri rispettivi tal-partijiet;

"Ikkunsidrat:

"Illi kif jidher car mir-rikors promotur din hija kawza ta' spoll. L-attur qed jitlob li jigi rintegrat fil-pussess ta' fond li huwa jikri minghand l-istess konvenut u li

skont l-istess attur spoljawh mill-pussess. Kif hu maghruf huma tlieta lelementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u cjoe':

"1. il-pussess – possedisse;

"2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur – spoliatum fuisse; u

"3. li l-azzjoni issir fi zmien xahrejn minn meta jkun sehh l-ispoll – infra bimestre deduxisse.

"Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li huma kkommettew spoll u jargumentaw li l-kuntratt bejn il-partijiet intemm 'ipso jure' billi l-attur ma kienx qed ihallas kera. Jeccepixxu wkoll li kien l-istess attur illi kkonsenjalhom ic-cwievet ghax qallhom illi ma kienx f'poizzjoni li jhallas il-kera.

"Illi fil-fehma tal-Qorti ghalhekk il-kwistjoni principali f'din il-kawza hija jekk l-attur ikkonsenjax ic-cwievet tal-fond volontarjament lill-konvenuti jew le, ghaliex ma hemmx dubju illi l-azzjoni saret entro x-xahrejn minn meta nbidlet is-serratura tal-fond, u anke ghaliex ma jirrizulta car li l-konvenuti

ghamlu dan. Il-Qorti naturalment ma tistax f'dan l-istadju tiddeciedi dwar il-kwezit petitorju illi f'dan il-kaz indubbjament jezisti, u dan taghmlu aktar tard meta tiddeciedi l-kontro-talba, ghaliex quddiemha ghandha biss il-kwistjoni possessorja. L-argument tal-konvenuti illi l-kuntratt gie terminat ipso jure ma jregix – dan ma jintitolahhomx jaqbdu u jbiddlu s-serratura u f'kaz li l-attur jibqa' fil-post minghajr dritt li jaghmel dan kellhom jirrikorru ghall-proceduri legali u mhux jiehdu l-ligi b'idejhom.

"Illi fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet "Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello" inghad illi:

"Il-gurisprudenza tat-Tribunali taghna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-ligijiet fis-sens li lazzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiza biex timpedixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh minghajr l-intervent tat-tribunal civili u

tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' agir simili.

“Ghalhekk il-ligi tivvjeta l-allegazzjoni ta’ kwalsiasi eccezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u

ticcirkoskrivi l-ezami tal-Qorti ghall fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni ghandha dejjem tigi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista jkun vizjat u min jikkommetti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-haga li minnha l-possessur taghha jkun gie spoljat.”

“Illi f’din is-sentenza l-Qorti ccitat sentenza riportata fil-Volum XXXIII-ii-83 illi irriteniet: “che la reintegrazione dovra’ essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell’ attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l’ attore avesse sofferto lo spoglio; sicche’ l’ indagine intormo alla legittimita’ del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio”.

“Illi fis-sentenza “Delia vs Schembri” (deciza mill-Prim’ Awla fl-4 ta’ Frar 1958) gie ritenut illi:

““L-azzjoni ta’ spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x’ikun ... li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess taddrittijiet legali u hija inerenti ghall fatt ta’ min b’awtorita’ privata ... jaghmel ghad-dannu ta’ terza persuna att li ghalkemm jista’ jkollu dritt ghalih ma jistghax jezercitah minghajr intervent tal-Qorti.”

“Illi fi kliem Pacifici Mazzoni spoll vjolent huwa “qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta’ dello spogliato”. (Vol III Sez. 52).

“Illi kif ukoll intqal fil-kawza “Margherita Fenech vs Pawla Zammit” deciza fit-12 ta’ April 1958 fejn inghad illi:

““L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta’ utilita’ socjali milli fuq il-principju assolut ta’ gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta’ kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f’idejh; b’mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.”

“Illi kif ukoll:

““Kif kellha okkazjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal- Appell, l-indagini li trid issir hija wahda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f’ebda legislazzjoni ohra u kompliet tghid illi ghalhekk indaginijiet ibbazati fuq x’jghidu u ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani huwa ghal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna.” (deciza mill-Appell Civili, fl-ismijiet “Cardona vs Tabone”, fid-9 ta’ Marzu 1992).

“Illi l-partijiet fir-rigward tal-konsenja tac-cwievet joffru verzjonijet kontrastanti; l-attur jinsisti li huwa qatt ma kkonsenja c-cwievet izda l-konvenut jghid li huwa ghamel dan. Il-Qorti wara li semghet il-partijiet jixhdu ma tantx ghandha dubju li l-verzjoni tal-attur hija aktar kredibbli, u

dan minkejja li l-konvenut iqis li kellu dritt li jerga’ jiehu pussess ghaliex l-attur ma kienx qed ihallas kera. Dan ma hux atteggjament li l-Qorti tista’ taccetta u ghalhekk ilvertenza ghandha tiehu l-kors legali taghha billi l-attur jigi ripristinat fil-pussess u mbaghad tibda l-kawza tal-konvenut. Il-Qorti tinnota li filwaqt li l-attur esebixxa c-cwievet tal-fond, il-konvenut naqas li jaghmel dan; kieku kellu kopja konsenjata mill-konvenut xejn ma kien izommu milli jaghmel dan.

“Illi fir-rigward, it-terminu tax-xahrejn jirrizulta li t-termini ndikati mill-attur fir-rikors tieghu huma korretta u allura lkawza saret entro x-xahrejn imsemmija, anke jekk ma gietx intavolata eccezzjoni fir-rigward.

“Illi dan qed jinghad fid-dawl tal-gurisprudenza, fis-sentenza fl-ismijiet “Georgina Borg vs Errol Cassar et” (deciza fil-21 t’Ottubru 2002) u citata fis-sentenza msemmija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef Philip Sciberras) dwar it-terminu ta’ xahrejn f’azzjoni ta’ spoll fejn inghad illi:

““Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wiehed kien jistenna in bazi ghal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B’danakollu t-terminu ta’ xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta’ din l-azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f’kull kaz ta’ din ix-xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estinttiv ta’ xahrejn.”

“DECIZJONI

“Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi t-talbiet attrici billi tilqa’ l-istess talbiet fl-intier taghhom. Il-Qorti tipprefiggi terminu ta’ xahar ghall-fini tat-tieni u tattielet talba, u tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex ghal kull buon fini jissorvelja x-xoghol neccessarju.

“L-ispejjez ta’ din l-azzjoni jkunu a kariku tal-konvenuti.

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti:</u>

3. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bid-decizjoni tal-ewwel qorti u ghalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravji taghhom jistghu jigu sintesizzati kif gej.

L-ispoll

5. L-ilment principali tal-konvenuti appellanti jirrigwarda l-element tal-*ispoliatum fuisse*. Huma jargumentaw illi ghalkemm huwa minnu li huma hadu lura l-pussess tal-fond minghand l-attur, dan ma kienx b’rizultat ta’ azzjoni spoljattiva ghaliex il-ftehim tal-kera kien jistipula (fi klawsola 6) li f’certi sitwazzjonijiet huma kellhom id-dritt li jiehdu lura l-pussess tal-fond minghajr il-htiega li jirrikorru ghal proceduri gudizzjarji.

6. Jghidu wkoll li fil-fehma taghhom kienet skorretta l-ewwel qorti meta

qalet li l-argument taghhom li l-kuntratt gie terminat *ipso jure* ma jregix. Jargumentaw li fil-kuntratt jidher car li hemm kundizzjonijiet rezoluttivi espressi konsegwenti ghal xi inadempjenza tal-lokatur u ghalhekk il-kuntratt jista' jinhall *ipso jure*.

7. Il-konvenuti appellanti jsostnu li ma kienx hemm l-element ta' arbitrarjeta` jew klandestinita` fl-agir taghhom, u inoltre jaghmlu riferenza ghall-messagg li baghat l-attur mill-*mobile* tieghu dwar il-hanut, fejn qal "*lanqas ruh ma hadt*" u anke ghax-xiehda tieghu fejn qal hekk "*Li ma nistax nibqa' fih, mhux ovvja ma nistax nibqa' fih*". Huma jargumentaw li tali dikjarazzjoni da parti tal-attur tattakka l-essenza tal-*actio spolii*.

Il-possibilita` o meno li l-pussess tal-fond jigi ripristinat.

8. Il-konvenuti appellanti jghidu wkoll li anke *dato ma non concesso* li l-ftehim tal-kera ma kienx intemm, hemm il-fatt li l-fond gie trasferit lil terzi u ghalhekk m'ghandhomx il-pussess tieghu u ghalhekk mhux f'pozizzjoni li jirripristinaw il-pussess lill-attur.

Il-konsenja tac-cwievet

9. Fir-rigward tal-konsenja tac-cwievet, l-ewwel qorti kienet osservat li l-

partijiet joffru verzjonijiet differenti: l-attur jinsisti li huwa qatt ma kkonsenja cwievet, u l-konvenut jghid li huwa effettivament ghamel dan, u kienet ikkonkludiet li kienet iktar verosimili l-verzjoni tal-attur. Il-konvenuti appellanti jsostnu li c-cwievet kienu gew ritornati fl-24 ta' Frar 2011 wara interpellazzjoni permezz ta' ittra legali datata 21 ta' Frar 2011. Jghidu li fl-ebda mument ma gew interpellati sabiex l-attur jerga' jigi integrat lura fil-pussess izda xahar wara li allegatament gie spoljat mill-pussess huwa pprezenta kwerela datata 21 ta' Marzu 2011 proprju wara li sar jaf li l-fond kien gie mikri lil terzi. Huma jsostnu li l-ewwel qorti kellha temmen il-verzjoni taghhom[1] ghaliex jekk vera gie kommess spoll da parti taghhom[2] wiehed allura jistaqsi, x'kienet allura r-raguni li ssir kwerela xahar wara, u ma sarx rapport fl-20 ta' Frar 2011, liema data, skont l-*affidavits* ta' James Briffa u Mary Lou Merchant, hija d-data meta huma sabu s-serratura mibdula?

<u>Risposta tal-attur appellat ghar-rikors tal-appell tal-konvenuti</u>

10. L-attur appellat wiegeb biex juri li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

Dwar l-ezistenza o meno tal-element spoliatum fuisse

---

[1] Ghalkemm jghidu "*il-qorti kellha temmen il-verzjoni tal-attur*", jidher li dan huwa zball. Ovvjament qed jippretendu li l-ewwel qorti kellha temmen il-verzjoni taghhom u mhux tal-attur (kif fil-fatt ghamlet.)

[2] Hawnhekk ukoll il-konvenuti jidher li regghu hadu zball ghaliex jghidu "*jekk vera gie kommess spoll da parti tal-attur…*". Huwa ovvju li din trid taqra "konvenuti" u mhux "attur".

11. L-attur appellat isostni li huwa assolutament ma jaqbilx li l-klawsola invokata mill-konvenuti appellanti taghtihom id-dritt li jiehdu l-ligi b'idejhom kif fil-fatt ghamlu. Huwa jirrileva li ma tezisti l-ebda gurisprudenza li tippermetti lil wiehed mill-partijiet kontraenti li jiehu l-ligi b'idejh, anzi huwa stabbilit li azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex hadd ma jiddisturba stat ta' fatt, u biex jekk dan ikun sar, min ghamel l-att jerga' jqieghed kollox kif kien qabel kull indagni ohra.

12. Jghid li minkejja l-ezistenza tal-klawsola 6, it-taghlim gurisprudenzjali huwa li l-inadempjenza ghandha tigi dikjarata mill-qorti, u l-pozizzjoni addottata mill-konvenuti appellanti li jiehdu l-ligi b'idejhom minhabba l-allegata inadempjenza kuntrattwali ma ssib l-ebda konfort fil-ligi jew fil-gurisprudenza.

Dwar l-impossibilità li issa l-fond jigi ripristinat

13. Dwar l-argument tal-konvenuti illi ladarba l-fond issa gie mikri lil terzi ma jistax jigi ordnat ir-ripristinu tieghu, l-attur appellat jirrileva fl-ewwel lok li dan ma tqajjimx f'forma ta' eccezzjoni u li f'kull kaz din mhux eccezzjoni dilatorja ammessa f'kawza ta' spoll. Jghid li dan l-argument huwa bla bazi u jaghmel riferenza ghal sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[3] fejn f'cirkostanzi simili il-qorti in vista tal-fatt li ma kinitx tressqet eccezzjoni li l-

[3] Trevor Arends et vs Veronica sive Veronique Mizzi, deciza mill-PA fl-10.10.2011

pussess ma setax jigi ripristinat, ippronunzjat is-sentenza u ordnat ir-reintegrazzjoni. Izid jghid li ghalkemm is-sentenza giet appellata u revokata, ir-raguni tar-revoka ma kinitx tirrigwarda l-possibilita` o meno tar-ripristinazzjoni izda l-element tal-*infra bimestre deduxisse.*

Dwar ir-ritorn o meno tac-cwievet

14. L-attur appellat isostni li hija l-verzjoni tieghu li ghandha mis-sewwa u mhux dik tal-konvenuti. Jghid li ma hemm xejn fil-kontro-ezami tieghu li jindika li huwa kien ta lura c-cwievet tal-fond in kwistjoni lill-konvenuti appellanti tant li mistoqsi kienx gara hekk huwa rrisponda "mhux vera". Jargumenta wkoll li kieku huwa minnu li huwa kien irrilaxxja c-cwievet, ghaliex allura l-konvenuti appellanti qed jippruvaw jiggustifikaw id-dhul forzuz gewwa l-fond bis-sahha tal-klawsola 6 li tistipula li f'kaz ta' morozita` fil-kera s-sid jista' jiehu lura l-pussess minghajr awtorita` gudizzjarja?

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti:</u>

15. L-attur (appellat) intavola din l-azzjoni ta' spoll kontra l-konvenuti ghaliex qed jallega li bejn l-20 ta' Frar 2011 u l-25 ta' Frar 2011, il-konvenuti jew min minnhom biddlu s-serratura tal-bieb tal-fond (bar) bl-isem "Velvet", Triq il-

Pijunieri, Bugibba u bhala konsegwenza cahhduh milli jidhol go l-istess fond, li hu u certu Rafel Sammut kienu krew minghand is-socjeta` konvenuta Bartolo Properties Ltd fid-9 ta' Dicembru 2010.[4]

16. Il-konvenuti (appellanti) da parti taghhom jargumentaw li t-talbiet tal-attur appellat huma infondati peress li abbazi tal-klawsola 6 tal-kuntratt dan l-istess kuntratt kien gie mahlul *ipso jure* zmien qabel ma s-serratura giet mibdula. Jaghmlu riferenza ghall-ittra datata 21 ta' Frar 2011[5], li kienet intbaghtet mill-konvenut appellant John Bartolo lill-attur appellat (u wkoll lil Rafel Sammut) fejn kienu gew interpellati jhallsu l-arretrati ta' kera, dawl, ilma u elettriku, u li fin-nuqqas li jhallsu dan fi zmien sebat ijiem minn meta jircievu l-ittra, l-istess John Bartolo kien qed jirriserva d-dritt li jipprendi lura l-pussess fiziku tal-fond in kwistjoni. Il-konvenuti jecepixxu wkoll li fil-24 ta' Frar 2011 l-istess attur kien ikkonsenja c-cwievet tal-fond mikri mertu tal-kuntratt tal-kera lill-konvenut John Bartolo fil-kapacita` rapprezentattiva tieghu.

17. L-ewwel qorti emmnet il-verzjoni tal-attur appellant, u cioe` li huwa ma kienx irritorna c-cwievet lill-konvenuti. Sabet li l-bdil tas-serratura da parti tal-konvenuti jammonta ghal att spoljattiv: irriteniet li l-argument taghhom li l-kuntratt gie terminat *ipso jure* ma kienx jintitolahom jaqbdu u jbiddlu s-serratura, u li kellhom invece jirrikorru ghal proceduri legali u mhux jiehdu l-ligi

[4] Kuntratt tal-kera Dok WCM1, a fol 6-14, datat 09.12.2010. Ftit wara, u cioe` fil-25 ta' Jannar 2011, Rafel Sammut kien informa lil Bartolo Properties Ltd li ma kienx ser jibqa' iktar involut fit-tmexxija tal-hanut u li tali tmexxija kienet ser tibqa' esklussivament f'idejn William Merchant. (Ara Dok WCM2, fol 15).
[5] Ittra interpellatorja datata 21 ta' Frar 2011, fol 25-26

b'idejhom.

18. Il-konvenuti appellanti hassew ruhhom aggravati b'din id-decizjoni. Isostnu li ghalkemm huwa minnu li hadu l-pussess tal-fond minghand l-attur, dan ma kienx rizultat ta' azzjoni spoljattiva minhabba li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li f'certu sitwazzjonijiet huma kellhom id-dritt jiehdu l-pussess tal-fond. Jibqghu isostnu li l-istess attur kien fil-fatt irritorna c-cwievet wara l-interpellazzjoni tal-21 ta' Frar 2011.

It-tielet aggravju: *ir-ritorn o meno tac-cwievet da parti tal-attur*

19. Kif irrikonoxxiet l-ewwel qorti, il-kwistjoni tar-ritorn o meno tac-cwievet da parti tal-atturi hija kwistjoni principali f'din il-kawza (u anke f'dan l-appell) u ghalhekk ser tibda' biex tikkunsidra lilha. Min-naha hemm l-attur li qed jghid li gie spoljat mill-konvenuti, u min-naha l-ohra hemm il-konvenuti li qeghdin jghidu li kien l-istess attur li rritorna c-cwievet tal-post.

Verzjoni tal-attur:

20. L-attur fl-affidavit[6] tieghu jinnega bil-qawwa kollha li huwa kien ikkonsenja c-cwievet. Huwa xehed li "*B'referenza ghall-paragrafu fir-risposta mahlufa fejn qieghed jinghad illi nhar l-24 ta' Frar 2011 jiena ikkonsenjajt ic-*

[6] Affidavit tal-attur, fol 41 et seq

cwievet tal-hanut lura lil John Bartolo, jiena nichad dan kollu bhala gidba da parti ta' John Bartolo." Kontro-ezaminat[7], u mistoqsi jekk hux vera li hu u siehbu Rafel Sammut kienu marru jiltaqghu mas-sinjuri Bartolo l-iScots Supermarket u tawhom ic-cwievet tal-hanut, huwa rrisponda "*Mhux vera*."

21. L-attur fir-rikors guramentat tieghu qal li s-serratura tal-fond in kwistjoni inbidlet bejn l-20 ta' Frar 2011 u l-25 ta' Frar 2011. Skont il-provi mressqa minnu s-serratura kienet inbidlet bejn id-19 ta' Frar 2011 u l-20 ta' Frar 2011. Fl-affidavit tieghu huwa kien spjega li fit-18 ta' Frar 2011 kien organizza *event* fil-bar "Velvet". Jiftakar li kien il-lejl bejn il-Gimgha u s-Sibt u ghalhekk sad-19 ta' Frar 2011 il-hanut kien ghadu fil-pussess tieghu. Izid jghid li "*Niftakar illi jiena u ommi konna morna biex nifthu l-hanut nhar il-Hadd 20 ta' Frar 2011 imma sibna s-serratura mibdula. Ommi kienet cemplet minnufih u tkellmet ma' John Bartolo fuq it-telefon u huwa ammetta maghna illi kien hu stess illi bidel is-serratura. Ommi qaltlu biex jigi jiftah il-hanut u huwa kien qalilha li mhux ser johrog mis-sodda biex jifthilna. Nghid ukoll illi kien jidher illi l-bieb ta' barra gie sgassat u kellu marki ta' lieva fuqu*".

22. Omm l-attur Mary Lou Merchant[8] tikkonferma dan kollu. Hija tippreciza hekk: "*Ghall-ewwel ammetta li kien bidel is-serratura u qalli li kien gej jifthilna izda wara ftit ergajt cempiltlu u qalli li kien fis-sodda u ma riedx johrog mis-*

[7] Kontro-ezami tal-attur tat 2 ta' Dicembru 2010, fol. 188 et seq
[8] Affidavit ta' Mary Lou Merchant, fol 151

sodda minhabba wiccna u li ha nirrangaw kollox l-ghada." Hija spjegat li binha l-attur kien taha c-cwievet li kellu tal-hanut li ma kienux ghadhom tajbin minhabba l-bdil tas-serratura. Hija fil-fatt esebiet dawn l-allegati cwievet fl-atti (fol 153).

23. Il-kugin tal-attur James Briffa[9] u l-gharusa tieghu Stephanie Cuschieri[10], li kienu jghinu fil-hanut, ukoll xehdu li l-attur kien qalilhom li s-sid kien biddel is-serratura tal-bieb. It-tnejn li huma ikkonfemaw li nhar il-Hadd 20 ta' Frar 2011 huma kienu nezlin il-hanut bhas-soltu u l-attur cemplilhom *"..u qalilna li s-sid kien bidel is-serratura tal-bieb u ma setax jidhol."*

Verzjoni tal-konvenuti

24. Il-konvenut John Bartolo fix-xiehda tieghu[11] spjega hekk "*Dan kelli bar f'Bugibba u krejtu lil William Merchant u iehor, jigifieri kienu shab. Wara xi tlett xhur jew sitt xhur ma nafx kemm ezatt, qabad jimmolla fil-kera u kull darba jghidli 'Issa ngiblek il-kera, issa ngiblek il-kera u baqa' bla kera. U darba minnhom ghidtlu 'X'ser taghmel, ha ttini l-kera jew ha ttini c-cwievet?' Qalli 'Ha c-cwievet, ghax jien m'ghandix minn fejn inhallas', u tani c-cwievet*". Mistoqsi jekk saritx xi kitba f'dan is-sens, huwa qal li ma jidhirlux. Zied jghid ukoll li kien hemm ix-xhieda meta l-attur tah ic-cwievet. "*Iva, u bix-xhieda. Hu*

---

[9] Affidavit ta' James Briffa, fol 148
[10] Affidavit ta' Stephanie Cuschieri, fol 59
[11] Xhieda u kontro-ezami ta' John Bartolo tat-8 ta' Ottubru 2012, fol 163 et seq

kellu l-partner tieghu jigifieri, u ohtu". Dawn ix-"xhieda" ma pproducihomx.

25. Iben Daniel Bartolo jikkonferma l-verzjoni ta' missieru. Huwa xehed hekk[12]: "*Imbaghad darba minnhom iltqajna quddiem l-iScotts in-Naxxar u kellna niltaqghu biex jew itina l-kera jew qalli 'Ha c-cwievet'. U hekk gara, tana c-cwievet lura*….*Ahna ma sakkarnilux il-bieb, ahna hu tana c-cwievet*".

26. L-istess xhud esebixxa kopja stampata ta' messaggi li l-attur kien allegatament baghtlu. Dawn igibu d-dati tal-21 u tat-22 ta' Frar 2011. L-attur l-ewwel jitkellem fuq il-kera: jghidlu li l-ghada seta' jhallas €500 lil missieru (il-konvenut) izda Daniel irrispondih li missieru ried €2127. Imbaghad f'messagg minnhom jidher li qal lil Daniel Bartolo li kien qed jikkunsidra jirritornalu c-cwievet. "*Han tih icwivet ta laqas ruh ma hat mijaw ahba ma dof 3000. Fixar.*" (sic) F'messagg iehor li baghat l-ghada, 22 ta' Frar 2011 qal hekk "*Ha nara nistax namel I'll permes fuqi ax jek ma nistax haj koli nohroc minu ok kug tini cans sa ada*." (sic) Daniel Bartolo irrispondih b'dan il-messagg: "*Eja nintaqaw u rispondih l mob*." (sic) u l-attur wiegeb "*Al xejn king ax jek ma jistax jinqeleb fuqi mux ha nipqa fih isa. Ada han mur u li jajduli ha najdlek*…" (sic).

Konfront taz-zewg verzjonijiet

27. Min-naha wahda hemm zewg persuni (l-attur u ommu) li jghidu li kienu

[12] Xhieda u kontro-ezami ta' Daniel Bartolo tat-8 ta' Ottubru 2012, fol 172 et seq

sabu s-serratura mibdula fl-20 ta’ Frar 2011 u zewg persuni ohra (il-kugin u l-gharusa tieghu) li jikkonfermaw li fl-20 ta’ Frar 2011 l-attur kien cemplilhom u qalilhom li sab is-serratura mibdula (ghalkemm dawn qed jikkwotaw lill-istess attur); u min-naha l-ohra hemm zewg persuni (il-konvenut u ibnu) li jghidu li l-attur effettivament irritorna c-cwievet wara l-interpellazzjoni tal-21 ta’ Frar 2011.

28. Skont il-messaggi tat-telefon cellulari li jidher li gew skambjati bejn l-attur u Daniel Bartolo jirrizulta li sat-22 ta’ Frar 2011 l-attur kien qed jikkontempla johrog mill-bar u anke jirritorna c-cwievet, u ghalhekk tidher pjuttost inverosimili l-verzjoni tieghu li bejn id-19 u l-20 ta’ Frar 2011 kien gie spoljat. Jigi spjegat li l-SMSes gew esbiti minn Daniel Bartolo, li esebihom waqt ix-xiehda tieghu tat-8 ta’ Ottubru 2012. (DOK DB1). Huwa kkonferma li hadhom minn fuq il-mowbajl tieghu, u li ghamel kopja taghhom. Fil-kontro-ezami tieghu l-attur ma tantx kien konsistenti fir-rigward ta’ dawn il-messaggi. Filli jghid li qatt ma baghat messaggi lil Daniel Bartolo u filli jghid li baghtlu xi messaggi dwar il-kera imma mhux dwar ic-cwievet. Izda jekk qed jikkonferma li baghtlu xi messaggi dwar il-kera isegwi li baghtlu wkoll il-messaggi dwar ic-cwievet u dwar li kien qed jahsibha johrogx mill-post. Jidher car li dawn il-messaggi kollha ntbaghtu mill-istess mittent. Hija l-istess *thread* ta’ konverzazzjoni.

29. Veru, li kif argumenta d-difensur tal-attur fit-trattazzjoni tieghu, li wiehed

jghid li qed jikkunsidra jirritorna c-cwievet ma jfissirx li effettivament irritornahom, izda min-naha l-ohra wiehed jippretendi li kieku l-attur gie spoljat bejn id-19 u l-20 ta' Frar 2011 kif qed isostni l-istess attur, il-messaggi datati 21 u 22 ta' Frar 2011 kien ikollhom xi riferenza ghall-ispoll u mhux riferenza ghall-possibbli konsenja tac-cwievet. Il-messaggi fil-fatt huma iktar kompatibbli mal-ittra interpellatorja tal-21 ta' Frar 2011 fejn l-attur u siehbu Rafel Sammut kienu gew mgharrfa li jekk sa zmien sebat ijiem jibqghu moruzi fil-hlas ta' kera, is-socjeta` konvenuta kienet ser tirriserva d-dritt li tirriprendi l-pussess fiziku tal-bar, milli mal-verzjoni tal-attur li sa dik id-data kien diga spoljat. Jinghad ukoll li lanqas jaghmel sens li l-konvenuti (jew min minnhom) ibiddlu s-serratura tal-post, li skont l-attur dan kien bejn id-19 u l-20 ta' Frar 2011, imbaghad il-pitghada (fil-21 ta' Frar 2011) is-socjeta` konvenuta tibghat l-ittra interpellatorja fejn tavza li jekk l-attur u siehbu jibqghu moruzi fil-hlas tal-kera kienet ser tirriprendi l-pussess.

30. In oltre, din il-qorti ma tistax tifhem kif fir-rikors guramentat u fil-kwerela[13] l-attur qed jghid li gie spoljat bejn l-20 ta' Frar 2011 u l-25 ta' Frar 2011 meta hu, ommu, kuginuh u l-gharusa ta' kuginuh kollha xehdu fl-affidavits rispettivi taghhom li d-data tal-ispoll allegat minnhom kienet precizament bejn id-19 ta' Frar 2011 u l-20 ta' Frar 2011. Dan ikompli jimmilita kontra verosimiljanza tal-verzjoni tal-attur.

[13] Kwerela tal-21 ta' Marzu 2011, fol 52

31. L-attur appellat fir-risposta tal-appell tieghu jistaqsi: jekk huwa minnu li huwa kien irrilaxxja c-cwievet, ghaliex allura l-konvenuti appellanti qed jippruvaw jiggustifikaw id-dhul forzuz gewwa l-fond bis-sahha tal-klawsola 6 li tistipula li f'kaz ta' morozita` fil-kera, s-sid jista' jiehu lura l-pussess minghajr awtorita` gudizzjarja? In effetti il-verzjoni tal-konvenuti hija li s-serratura biddluha wara li l-attur ikkonsenja c-cwievet. Il-konvenut fir-rikors guramentat tieghu qal li c-cwievet gew ikkonsenjati fl-24 ta' Frar 2011 u s-serratura bidilha fit-18 ta' Marzu 2011 (meta kera l-post lil terzi). Is-socjeta` konvenuta ghamlet riferenza ghal dak stipulat fi klawsola 6 meta interpellat lill-attur (u lil Sammut) bl-ittra tal-21 ta' Frar 2011 fejn widdbithom li jekk jibqghu moruzi fil-kera kienet ser tigi terminata b'mod immedjat u b'hekk kienet qed tirriserva d-dritt li tipprendi l-pussess fiziku tal-fond. Jidher li l-affarijiet effettivament ma waslux sa hawn ghaliex l-attur stess ghadda c-cwievet lil Bartolo.

32. Huwa minnu li l-gurisprudenza hija fis-sens li fejn si tratta ta' apprezzament ta' provi din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni bhala regola ma tiddisturbax l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel qorti. Huwa daqstant minnu, izda, li l-istess gurisprudenza hi wkoll konsistenti fis-sens li jekk wara ezami akkurat tal-provi prodotti fl-ewwel istanza din il-Qorti jkollha ragunijiet serji sabiex tikkonkludi li jekk ma tiddisturbax dak l-apprezzament tkun ser tigi kagunata ingustizzja gravi u manifesta, f'dik l-eventwalita` jkun impellenti u anzi doveruz li din il-Qorti tiddipartixxi minn dak l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel qorti. Hekk hu f'dan il-kaz.

33. Din il-qorti hi perswaza li l-verzjoni tal-konvenuti hija dik veritjiera u tikkonkludi li l-attur fit-tielet gimgha ta' Frar 2011 tilef il-pussess li kellu tal-bar mhux ghax inbidlet is-serratura tal-istess bar imma ghax rritorna c-cwievet lill-konvenuti appellanti. Ta' min jghid li l-fatt li omm l-attur esebiet xi cwievet fl-atti ma jipprovax li l-attur ma kkonsenjax ic-cwievet lill-konvenut. Ic-cwievet esebiti setghu kienu kopji, jew sahansitra cwievet ohra.

34. Ladarba din il-qorti hija sodisfatta li l-attur ikkonsenja c-cwievet tal-hanut in kwistjoni lill-konvenuti, l-ispoll huwa eskluz u konsiderazzjonijiet ohra fic-cirkostanzi huma superfluwi.

35. Tibqa' l-kontrotalba tal-konvenuti li l-ewwel qorti ma ppronunzjatx ruhha dwarha peress li kienet tal-fehma, korrettement, li ma setghetx tikkonsidra talba petitorja qabel ma tiddisponi mit-talba possessorja tal-ispoll u peress li fl-ewwel istanza laqghet it-talba tal-attur.

36. Issa li f'din l-istanza din il-Qorti qieghdha tichad it-talbiet attrici huwa l-kaz li l-atti jigu rimessi lill-ewwel Qorti sabiex tikkonsidra fil-mertu l-kontrotalba tal-konvenut u, wara li tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-attur rikonvenzjonat, tiddisponi minnha u b'hekk jigi salvagwardat id-dritt tad-doppju ezami lill-partijiet.

Ghal dawn il-motivi din il-qorti qeghda tilqa’ l-appell tal-konvenuti appellanti, tirrevoka s-sentenza appellata u tichad it-talbiet tal-attur appellat.

L-ispejjez taz-zewg istanzi riferribilment ghall-azzjoni principali ghandhom jithallsu mill-attur appellat.

Il-Qorti tordna li l-atti jigu rimessi lill-ewwel Qorti sabiex tikkunsidra u tiddisponi mill-kontrotalba tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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