QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 23 ta' Mejju 2017

Kawza Numru : 34
Rikors Guramentat Numru : 344/2017/LSO

Olive Gardens Investments Limited

vs

Salvatore Farrugia; Joseph Farrugia; Annetto Farrugia; Carmen Farrugia; Carmelo Farrugia; Francis Farrugia; u Catherine armla minn John Farrugia

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf tal-kumpanija Olive Gardens Investments Limited [C16715] datat 19 ta' April 2017 fejn bil-gurament taghha Janice Baldacchino [detentrici tal-karta tal-identita' bin-numru 482085 (M)], debitament awtorizzata tirrapprezenta lill-kumpanija attrici fi proceduri gudizzjarji, ikkonfermat :-

Illi l-konvenuti Joseph Farrugia, Annetto Farrugia, Salvatore Farrugia, Carmen Farrugia, Carmelo Farrugia u Francis Farrugia huma ahwa, kif kien huhom ukoll il-mejjet John Farrugia (u minn hawn 'l quddiem se ssir referenza ghalihom kollettivament bhala "l-Ahwa Farrugia"), li miet fis-sitta (6) t'Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (2015), u li s-successjoni tieghu hija regolata minn testment pubbliku ricevut min-Nutar Dorianne Arapa fit-tmintax (18) ta' Lulju tas-sena elfejn u hmistax (2015).

Illi skont it-testment precitat, l-unika werrieta ta' l-imsemmi John Farrugia hija martu Catherine Farrugia.

Illi permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Mario Bugeja fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta (2003), Jane mart Francis Mercieca u Mary Ann mart Joseph Sammut solidalment u indivizibilment bejniethom, u dan in kwantu ghal kwart indiviz (1/4) Mary Ann Sammut u tliet kwarti (3/4) indivizi Jane Mercieca, bieghu, assenjaw u ttrasferew lill-attrici li accettat, xtrat u

akkwistat il-porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' cirka tmint elef erba' mija u tletin metri kwadri (8,430m.k) li tinsab fil-limiti ta' bejn in-Nigret u Bubaqra fiz-Zurrieq, u hija msejha tad-Dokkara, accessibbli minn Triq Zaccaria Roncali u minn numru ta' toroq ohra bla isem, u liema art tikkonfina mil-Lvant ma' sqaq bla isem li jaccedi ghal Triq it-Torri, mit-Tramuntana ma' beni ta' Gaetano Zammit jew l-*aventi causa* minnu, u mill-Punent ma' beni ta' Giovanni Busuttil jew l-*aventi causa* minnu u Punent ma' beni tal-familja Schembri, liema art giet debitament indikata fuq il-pjanta mehmuza mal-imsemmi att, u sejra tissejjah minn issa 'l quddiem bhala “il-Proprjeta`”.

Illi fil-konfront tal-konvenuti ahwa Farrugia, li kienu maghrufin bhala eredi ta' l-inkwilin tal-proprjeta' fuq deskritta, kien hemm pendenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' zewg proceduri ghar-ripresa fil-pussess tal-Proprjeta', u cioe' dik fl-ismijiet "Catherine Fenech et vs Giuseppe Farrugia et" (Rikors Numru 15/1996 FDP), li dwaru assumiet l-atti l-attrici, u kif ukoll dik fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs Salvu Farrugia et" (Rikors Numru 14/2004 FDP).

Illi pero' l-istess konvenuti ahwa Farrugia bdew ivantaw drittijiet petitorji fuq il-proprjeta' akkwistata mill-attrici in forza tal-precitat kuntratt tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta (2003).

Illi ghalhekk l-attrici istitwiet kawza fil-konfront tal-konvenuti ahwa Farrugia fl-ismijiet "Olive Gardens Investments

Limited vs. Salvu Farrugia et" sabiex jigi *inter alia* ddikjarat u deciz illi l-porzjon diviza ta' art illi l-attrici xtrat permezz tal-kuntratt fuq imsemmi tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta (2003) ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja tappartjeni lilha u mhux lill-konvenuti ahwa Farrugia, li ghandhom biss titolu ta' qbiela fuqha.

Illi dina l-kawza giet deciza favur l-attrici permezz ta' sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-wiehed u tletin (31) t'Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), annessa bhala "Dokument A", fejn il-proprjeta' giet definittivament identifikata skont il-pjanta annessa bhala "Dokument B".

Illi azzjoni ghar-ritrattazzjoni ta' din is-sentenza giet istitwita fl-istess ismijiet mill-konvenuti ahwa Farrugia u michuda b'sentenza ohra tal-Onorabbli Qorti tal-Appell moghtija fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016).

Illi wara t-tmiem tal-proceduri dwar it-titolu tal-proprjeta', il-konvenuti baqghu isostnu illi huma sidien tal-proprjeta', u li m'humiex gabilloti, u dan il-konvenuti ghamluh formalment fl-atti tal-kawzi pendenti quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', u cioe' dik fl-ismijiet "Catherine Fenech et vs. Giuseppe Farrugia et" (Rikors Numru 15/1996 FDP), li dwaru assumiet l-atti l-attrici, u kif ukoll dik fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs. Salvu Farrugia et" (Rikors Numru 14/2004 FDP), u dan kif jirrizulta mid-dokumenti li qed jigu annessi bhala "Dokument C" u "Dokument D".

Illi ladarba t-titolu dwar il-proprjeta' gie definittivament deciz li huwa ta' l-attrici, u ladarba l-konvenuti qed isostnu li m'humiex gabilloti u kwindi m'ghandhomx titolu ta' kera fuq l-art, isegwi li l-konvenuti m'ghandhom ebda titolu validu x'ivantaw fil-konfront tal-attrici.

Illi sa fejn taf l-attrici, il-konvenuti m'ghandhom ebda eccezzjoni x'jaghtu kontra t-talbiet taghha.

Illi ghalhekk qed issir din il-kawza.

Illi Janice Baldacchino, debitament awtorizzata tirrapprezenta lill-attrici fi proceduri gudizzjarji, tikkonferma li taf bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant l-attrici umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni jew provvediment opportun, joghgobha:

1. Tiddeciedi t-talbiet ta' l-attrici bid-dispensa tas-smigh billi jikkonkorru l-elementi kollha mehtiega *a tenur* tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex *entro* terminu qasir u perentorju minnha prefiss jizgombraw mill-proprjeta' billi m'ghandhom ebda titolu validu sabiex jokkupawha,u dan previa kull provvediment iehor opportun.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti solidalment, li huma Ikoll minn issa ngunti in subizzjoni, kif ukoll b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici kontra l-konvenuti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta’ Mejju 2017, fid-9:30am, b’ ordni lill-intimati biex jidhru f’ dik il-gurnata u jwiegbu ghat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih ir-rikors billi tilqa’ t-talba tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Mejju 2017 (fol 70) fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Mark Simiana u Dr Pierre Lofaro ghas-socjeta` attrici. Deher Dr Tonio Azzopardi ghall-intimati Annetto Farrugia u Francesco Farrugia, prezenti fl-Awla. Dehret l-intimata Catherine Farrugia, armla minn John Farrugia, li nfurmat lil Qorti li l-avukat taghha Dr Mario De Marco ma jistax jattendi billi jinsab impenjat fix-xoghol ghall-elezzjoni generali. Prezenti l-intimati Carmelo u Salvatore Farrugia. Il-Qorti nnotat li l-intimati Joseph Farrugia u Carmen Farrugia msejha tliet darbiet ma dehrux. Il-Qorti ordnat l-isfilz tar-rikors tat-12 ta' Mejju 2017 u ordnat li l-procedura titkompla ghalissa bil-procedura sommarja. Dr Tonio Azzopardi ghall-intimati patrocinati minnu rrileva illi din l-Onor. Qorti ghandha tqis gustifikata t-talba biex jikkontestaw il-kawza bil-giljottina *in vista* tar-raggiri, dokumenti foloz, u pjanti qarrieqa li gew ipprezentati lil Onor. Qorti tal-Appell fi grad ta' Appell, sabiex iwassluha li tikkommetti zbalji gravi fid-decizjonijiet taghha, liema zbalji setghu jigu evitati kieku l-Onor. Qorti

tal-Appell zammet access u rat illi l-provi li ngabu mis-socjeta` Olive Gardens Investments Ltd kienu provi foloz.
Dr Azzopardi ssottometta li din il-kawza qieghda tistrieh fuq sentenza mizghuda bi provi foloz u li ghalhekk l-intimati patrocinati minnu ghandhom jinghataw l-opportunita` biex jipprezentaw kontestazzjoni shiha ghal kawza prezenti u jtennu minn issa l-intenzjoni taghhom li jipprezentaw rikors kostituzzjonali biex jimpunjaw iz-zewg sentenzi mghotija mill-Onor. Qorti tal-Appell, a skans ta' repetizzjoni huwa talab li s-sottomissjonijiet verbali tieghu jitqiesu li huma dawk oralment mismugha mill-Qorti kif ukoll dawk l-ohra li hu ssenjala permezz ta' rikors li gie sfilzat.

Dr Azzopardi fl-ahhar talab:

1. li din l-Onor. Qorti tisma' bil-gurament lill-intimat Annetto Farrugia; u

2. li din l-Onor. Qorti fl-eventwalita` li ghandha dubbju dwar il-veracita` ta' dan kollu, izzomm access hija stess, fejn tkun tista' tara b'ghajnejha li l-provi li ngabu mis-socjeta` attrici huma foloz.

Dr Mark Simiana ghall-attrici rrileva li t-titolu tal-attrici huwa definittivament deciz b'zewg sentenzi tal-Qorti tal-Appell illi kkuraw fid-dettal il-kontestazzjonijiet kollha tal-konvenuti odjerni anke dawk dedotti llum. Irrileva li dan huwa biss tentattiv tal-konvenuti li jakkwistaw istanzi ohra mhux permessibbli bil-ligi biex jibqghu jivventilaw pretensjonijiet li gew michuda.

Dwar il-possibbilta` ta' rikors kostituzzjonali jigi rilevat li l-bazi tal-kontestazzjoni tal-konvenuti seta’ u kellu jifforma l-mertu ta' kawza ta' ritrattazzjoni li ormai ma tistax tigi aktar dedotta, u ghalhekk il-konvenuti ma jispettahomx ir-rimedju kostituzzjonali.

Billi f'din il-kawza l-provi diga` gew trattati u ritrattati, l-Qorti cahdet it-talba rigward is-smigh tax-xhud Annetto Farrugia.

L-intimati kellhom sas-seduta li jmiss biex jipprezentaw rikors kostituzzjonali.

Il-Qorti pprovdiet billi halliet il-proceduri jitkomplew bil-giljottina, u halliet il-kawza ghat-23 ta' Mejju 2017 fis-1:00p.m. ghat-trattazzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 23 ta’ Mejju 2017, fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Mark Simiana u Dr Pierre Lofaro ghas-socjeta` rikorrenti rapprezentata fl-Awla minn Michele Baldacchino. Deher Dr Joseph Bugeja ghall-intimata Catherine Farrugia, prezenti fl-Awla. L-intimati kollha, hlief ghal Annetto Farrugia, huma prezenti fl-Awla mhux assistiti. L-intimat Annetto Farrugia msejjah tliet darbiet ma deherx. L-intimati prezenti ammettew it-talbiet u kien hemm qbil bejn il-kontendenti li jinghataw terminu ta' sebat (7) ijiem minn dan id-digriet biex jizgumbraw mill-art in mertu, filwaqt li hemm qbil ukoll li l-ispejjez ta' dawn il-proceduri jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Il-partijiet prezenti qablu li dan hawn ivverbalizat huwa l-effett ta' ftehim milhuq bejniethom u talbu li l-kundizzjonijiet imsemmija jigu riflessi fis-sentenza.

Il-Qorti rat li Annetto Farrugia debitament imsejjah tliet darbiet ma deherx; rat in-nota ta' Dr Tonio Azzopardi pprezentata llum stess, u ghalhekk ghaddiet ghas-sentenza.

INGHATAT SENTENZA:

Il-Qorti,

Wara li rat l-Art 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Wara li rat l-atti, u d-dokumenti esebiti, u li l-intimat Annetto Farrugia ma deherx biex iressaq *prima facie* xi kontestazzjoni ghat-talbiet odjerni;

Wara li rat l-ammissjoni tal-intimati l-ohra prezenti fl-Awla;

Illi tqis li t-talbiet attrici huma gustifikati u ghandhom jintlaqghu.

Ghaldaqstant taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti bid-dispensa tas-smigh fil-konfront tal-intimati kollha; konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju ta' sebat (7) ijiem millum jizgumbraw mill-proprjeta`, mertu ta' din il-vertenza; *stante* li qed jokkupawha bla ebda titolu validu fil-ligi.

L-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet kollha.

Deciza.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
23 ta' Mejju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
23 ta' Mejju 2017