QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta 3 ta' Ottubru, 2023

Kawza Numru: 4
Rikors Guramentat Numru: 686/2017JVC

Ruggier Holdings Ltd

vs

(i) Leontyeva Olena Vasylivna (ID Nru. 0199712L)
(ii) "Lift Us Up "Oghllina" (VO Nru. 1267), kif rapprezentata mill-istess Leontyeva Olena Vasylivna.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta' Ruggier Holdings Ltd (C-14022) fejn Rudolph Cassar in rapprezentanza taghha kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-blokk t'appartamenti bl-isem "Dolphin Buildings", Triq ix-Xatt, Pieta' inkluz tal-fond ossia appartament bin-numru tlieta (3) (vera kopja tal-kuntratt t'akkwist immarkat bhala "Dok.A");

2. Illi l-propjeta' fuq imsemmija hija okkupati mill-intimata Leontyeva Olena Vasylivna, gieli maghrufa bhala Olena Tretyak, u gieli wkoll maghrufa bhala Olena Vasylivna Khriptulova, u / jew mill-Organizzazzjoni Volontarja "Lift Us Up Oghllina" (li taghha hija *Chairlady* u rapprezentant legali l-istess Leontyeva Olena Vasylivna), b'mod abbuziv, illegali u minghajr titolu validu fil-ligi;

3. Illi s-socjeta' rikorrenti tixtieq tizgombra lill-intimati, jew min minnhom, mill-imsemmija propjeta', izda nonostante li l-intimata Leontyeva Olena Vasylivna propio et nomine giet interpellata tizgombra, hija baqghet inadempjenti;

4. Illi sa fejn jaf ir-rikorrenti, il-konvenuti m'ghandhom ebda eccezzjoni jew difiza x'jaghtu ghat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

5. Illi stante li jezistu l-elementi ghall-procedura sommarja kontemplati fl-artikoli 167 sa 170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, s-socjeta' attrici titlob li l-kaz jigi deciz b'din il-procedura, u cioe' bid-dispensa tas-smiegh;

6. Illi jirrizulta ukoll illi l-propjeta' mertu ta' din il-proceduri tinsab fi stat hazin hafna, hija perikoluza u f'riskju iminenti ta' kollas, liema stat ta' fatt jikkostitwixxi periklu car fuq is-sahha u s-sigurta' mhux biss ta' l-intimati, izda ukoll ta' terzi u dan peress illi l-intimati jew min minnhom qeghdin b'mod illegali u abbuziv jipprovdu akkomodazzjoni temporanja lil studenti u turisti barranin fil-propjeta' de quo;

GHALDAQSTANT L-ESPONENTI titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti joghogbha;

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom qieghdin jokkupaw u jiddetjenu l-appartament bin-numru tlieta (3) li jinsab fi blokk appartamenti bl-isem "Dolphin Buildings", Triq ix-Xatt, Pieta; abbuzivament, illegalment u minghajr titolu fil-ligi;

2. Tordna l-izgumbrament tal-istess intimati jew min minnhom, u kwalunkwe terzi mistiedna minnhom mill-imsemmija propjeta' u dan, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat;

Bl-ispejjez kontra l-intimat ingunt biex jidher ghas-subizzjoni, u bir-riserva ta' kull dritt azzjoni u rimedju fil-Ligi.'.

Rat illi ghalkemm din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti diversament preseduta f'digriet tal-1 ta' Awwissu, 2017 (fol. 11) stante li kien zmien il-ferjat u l-kawza ma setghetx tigi appuntata fit-termini stabbiliti mil-Ligi relattivament ghall-procediment sommarju specjali cahdet it-talba u ddikjarat li l-kawza ghandha tigi trattata u deciza fil-kors normali taghha.

Rat ir-risposta tal-intimata li taqra kif isegwi:

1. ‘The respondents state that contrary to what is being stated in the sworn declaration they are not occupying the said apartment that is number 3, Dolphin buildings, Marina Street Pieta’ and therefore they are contesting request number 1 in the sense that they are not occupying said apartment;

2. The respondents state that in light of plea number 1 they are consequently declaring that they cannot be evicted from the apartment which they are not occupying and therefore they contest request number 2 limitedly to this effect’.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, kopja ta’ rizoluzzjoni tal-kumpanija rikorrenti, estratt minn diversi websites, ritratti, enforcement notice, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-24 ta’ Mejju, 2018 Dr David Wain talab li l-provi f’din il-kawza jkunu jghoddu wkoll ghal kawza bir-Rikors Guramentat numru 441/2017 fl-ismijiet Ruggier Holdings Limited -vs- Olena Vasylivna Leontyeva u rat li l-Qorti laqghet it-talba;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta’ Jannar, 2019 is-socjeta’ rikorrenti ddikjarat li l-appartament bin-numru 3 wara l-intavolar tal-kawza gie fil-pussess taghha u ghalhekk il-partijiet qablu li l-mertu llum huwa ezawrit u l-kaz ghandu jitkompla unikament fuq il-kap tal-ispejjez;

Rat illi fil-verbal datat 15 ta’ Novembru, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni dwar l-ispejjez bil-fakulta’ tal-

partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u dawk tal-process anness.

Ikkunsidrat:
Illi permezz ta' din il-kawza is-socjeta' rikorrenti Ruggier Holdings Limited C14022 tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond ossia appartament bin-numru 3 fi Triq ix-Xatt, Pieta' liema proprjeta' tallega li qieghda abbuzivament, illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi tigi okkupata mill-intimata Leontyeva Olena Vasylivna u/jew mill-Organizzazzjoni Volontarja 'Lift Us Up Oghllina' li taghha l-intimata Leontyeva Olena Vasylivna hija Chairlady u rapprezentanta legali tal-istess. Is-socjeta' rikorrenti ghalhekk procediet bil-kawza odjerna fejn talbet sabiex jigi dikjarat u deciz illi l-intimati jew min minnhom qeghdin jokkupaw u jiddetjenu l-appartament imsemmi bin-numru tlieta (3) fil-blokka Dolphin Building fi Triq ix-Xatt, Pieta' abbuzivament, illegalment u minghajr titolu validu fil-ligi. Talbet ukoll li tordna l-izgumbrament tal-istess intimati jew min minnhom u kwalunkwe terzi mistiedna minnhom mill-imsemmija proprjeta' u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat.

Illi min-naha tal-intimati laqghu ghal dan billi fir-risposta guramentata ntavolata nhar it-22 ta' Novembru, 2017 eccepew illi kuntrarjament ghal dak li s-socjeta' rikorrenti qieghda ssostni huma m'humiex qeghdin jokkupaw l-appartament bin-numru tlieta (3) f'Dolphin Building, fi Triq ix-Xatt, Pieta' u ghalhekk qeghdin jikkontestaw it-talba bin-numru wiehed (1) fis-sens li huma m'humiex qeghdin jokkupaw l-appartament. Bhala t-tieni

eccezzjoni eccepew illi fid-dawl tal-ewwel eccezzjoni huma qeghdin jiddikjaraw illi huma ma jistghux jigu zgumbrati mill-appartament illi huma m'humiex jokkupaw u ghalhekk jikkontestaw it-tieni talba limitatament ghal dan l-effett.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi d-decizjoni odjerna titratta unikament il-kap tal-ispejjez u dan stante li fil-verbal tat-22 ta' Jannar, 2019 (fol. 60) is-socjeta' rikorrenti ddikjarat li wara l-intavolar tal-kawza odjerna l-appartament bin-numru tlieta (3) gie fil-pussess taghha. Ghalhekk il-mertu tal-kawza huwa ezawrit.

Illi dwar il-kwistjoni tal-ispejjez il-Qorti tirrileva l-punti segwenti mill-atti:

1. L-intimata Olena Vasylivna Leontyeva ddikjarat fi stadju bikri tar-risposta guramentata li hija ma tokkupax il-fond bin-numru 3, Dolphin Building fi Triq ix-Xatt, Pieta';

2. Is-socjeta' rikorrenti Ruggier Holdings Limited permezz ta' ittra datata 6 ta' April, 2017 a fol. 11 tal-process bir-Rikors Guramentat numru 441/2017 fl-ismijiet Ruggier Holdings Limited -vs- Olena Vasylivna Leontyeva interpellat lill-intimata unikament sabiex tizgombra mill-appartament bin-numru 4 u mhux ukoll mill-appartament bin-numru 3.

   Fl-atti ma tressqitx prova ulterjuri li qabel l-intavolar tal-kawza odjerna l-intimata giet interpellata sabiex tizgombra mill-fond mertu tal-kawza odjerna. Jikkonsegwi li din il-kawza giet intavolata minghajr preavviz;

3. Mix-xhieda ta' Dr Michael Camilleri – rapprezentant tal-Malta Tourism Authority a fol. 155 tal-process bir-Rikors Guramentat numru 441/2017 fl-ismijiet Ruggier Holdings Limited -vs- Olena Vasylivna Leontyeva, jirrizulta li l-licenzja li nharget sabiex l-intimata tkun tista takkomoda ospiti precizament '*host families host 3 or 4 students*' kienet unikament fuq l-appartament bin-numru 4, 'Dolphin Building' fi Triq ix-Xatt, Pieta';

4. Fil-kawza bir-Rikors Guramentat numru 441/2017 fl-ismijiet Ruggier Holdings Limited -vs- Olena Vasylivna Leontyeva li giet intavolata qabel il-kawza odjerna precizament nhar id-19 ta' Mejju, 2017 u cioe' l-fuq minn xahrejn qabel il-kawza odjerna ma sar l-ebda accenn ghall-allegata okkupazzjoni mill-intimata/i tal-appartament bin-numru 3 'Dolphin Building' fi Triq ix-Xatt, Pieta';

5. Fix-xhieda tieghu l-Perit Joseph Camilleri nhar it-8 ta' Novembru, 2018 a fol. 57 et seq tal-process odjern qal li sar access fuq il-post nhar it-2 ta' Mejju, 2017. Il-Perit Camilleri jaghmel referenza ghal aktar minn appartament wiehed madanakollu ma setghax jikkonferma liema kienu l-appartamenti u min tah access fl-appartamenti u infatti meta mistoqsi min tah ic-cwievet sabiex jiftah l-appartamenti huwa wiegeb li jahseb li l-intimata harget u fethet l-appartamenti ghalihom. Jixhed:

   '***Dr David Wain :***
   And who gave you the keys for the apartments?

   The Witness :

Nobody gave me the keys. I think she came out and opened for us.'.

Il-Qorti ma tqisx li x-xhieda tal-Perit Camilleri hija prova sufficjenti li l-appartament bin-numru 3 kien fil-pussess tal-intimata/i billi (i) il-Perit Camilleri ma kkonfermax liema appartament/i l-intimata fethet, u, (ii) lanqas kien konvint kif ingieb l-access fl-appartamenti billi xehed '*I think…*' u cioe' l-indikazzjoni tieghu hija li m'huwiex cert fuq l-istqarrija li ghamel. In vista tal-kundizzjoni tal-blokka in kwistjoni kif jidher ukoll mir-ritratti l-Qorti wkoll ma tistax teskludi li uhud mill-appartamenti kellhom il-bibien mhux imsakkra.

6. Ix-xhud Rudolph Cassar fl-affidavit tieghu a fol. 68 et seq tal-process jaghmel referenza ghal konversazzjoni li huwa kellu mal-intimata Olena Vasylivna Leontyeva fejn mieghu ammettiet li hija kienet qieghda tokkupa zewg appartamenti ohra li kienu jintuzaw sabiex jirrisjedu dawk in-nies fil-bzonn u bhala *storage*. Madanakollu fil-process l-intimata ma sarilha l-ebda kontro-ezami fuq din il-kwistjoni u ma jirrizultax pruvat sal-grad rikjest mill-ligi jekk kinitx qieghda tokkupa l-fond mertu tal-kawza odjerna.

Illi in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti tqis li fl-atti ma tressqux provi sufficjenti tal-okkupazzjoni tal-intimata Olena Vasylivna Leontyeva tal-appartament bin-numru 3, Dolphin Building fi Triq ix-Xatt, Pieta'. Ghaldaqstant in vista ta' dak kollu suespost l-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom jigu sopportati nterament mis-socjeta' rikorrenti.

<u>Decizjoni:</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti filwaqt li tiddikjara l-mertu tal-kawża eżawrit, tiddeċiedi l-kap tal-ispejjeż billi tiddikjara li għandhom jiġu nteramenti sopportati mis-soċjeta' rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
3 ta' Ottubru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
3 ta' Ottubru, 2023