MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 113/2008

Amber Properties Limited
vs
Central Holidays (Travel & Tourism) Limited u Amadeo Balzan

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tas-socjeta` rikorrenti li bih esponiet:

1. Illi s-socjeta` Ruggier Holdings Co Limited hija proprjetarja tal-fond;

2. Illi s-socjeta` Amber Properties Limited tgawdi titolu ta' emfitewsi perpetwa fuq il-fond li jgib in-numru 113, Triq San Gorg San Giljan, Malta formanti parti minn korp ta' bini fl-imsemmija Triq f'San Giljan, Malta, li jikkonfina min-nofsinhar mat-triq mill-Lvant ma' beni tal-familja Camilleri maghrufa Tal-Qoni jew l-aventi kawza taghhom u mill-Punent ma' blokk bini jismu Villa Court,

beni ta' persuni mhux maghrufa liema titolu gie koncess lill-imsemmija socjeta` mis-socjeta` Ruggier Holdings Co. Limited permezz ta' koncessjoni emfitewtika perpetwa fl-atti tan-Nutar Dott. Pierre Cassar datat 19 ta' Ottubru 2001 (Dok ABR1 anness mar-rikors);

3. Illi l-intimati qed jokkupaw l-imsemmi fond b'mod abbuziv u illegali stante li ma jgawdu ebda titolu validu fil-ligi;

4. Illi minkejja li l-initmati gew interpellati diversi drabi sabiex jizgumbraw mill-fond, huma baqghu inadempjenti;

5. Illi dan l-agir qieghed jirreka wkoll danni lis-socjeta` rikorrenti konsistenti f'telf ta' qligh minn kirjiet jew investimenti ohra bl-istess fond;

6. Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi sabiex dina l-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh a tenur ta' l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta), stante li fil-fehma tas-socjeta` rikorrenti, l-intimati m'ghandhomx eccezjonijiet x'jaghtu kontra t-talba tas-socjeta` rikorrenti;

7. Illi ghalhekk kellha tinfetah din il-kawza;

8. Illi dawn il-fatti huma maghrufa personalment minn Alexandra Balzan Ruggier, direttrici tas-socjeta` rikorrenti;

Ghaldaqstant, is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tilqa' t-talba tas-socjeta` rikorrenti u taghti sentenza bis-dispensa tas-smigh tal-kawza skond l-artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond premess minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tordna lill-intimati sabiex f'terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi, jizgumbraw mill-istess fond.

B'riserva ghal kwalsijasi azzjoni spettanti lis-socjeta` rikorrenti kontra l-intimati jew min minnhom ghad-danni sofferti mis-socjeta` rikorrenti b'rizultat ta' tali okkupazzjoni abbuziva u illegali.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li gew ingunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat li Amadeo Balzan gie notifikat (ara fol 9 u 10), u anke Central Holidays (ara fol 12).

Rat li fil-21 ta' April 2008 Central Holidays (Travel and Tourism) Limited giet awtorizzata tipprezenta risposta guramentata.

Rat il-verbal tad-19 ta' Mejju 2008 (fol 23 tal-process):
"Peress li minn imkien ma jirrizulta li Amadeo Balzan personalment gie moghti l-fakulta` li jipprezenta risposta guramentata izda kien biss fil-konfront ta' Central Holidays (Travel and Tourism) Limited li nghatat din il-fakulta`, il-Qorti tordna l-isfilz ta' l-eccezzjoni ta' Amadeo Balzan personalment. Tordna li l-kawza tigi ezaminata fuq it-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet ta' Central Holidays (Travel and Tourism) Limited."

Rat ir-risposta ta' Amadeo Balzan fil-kapacita` tieghu ta' Direttur u Azzjonist tas-socjeta` Central Holidays (Travel and Tourism) Limited ghan-nom u fl-interess ta' l-istess Central Holidays (Travel and Tourism) Limited li biha espona:

1. Illi t-talba rikorrenti hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta` intimata ghandha titolu validu skond il-Ligi kif ser jigi ippruvat fil-kors tal-kawza. Illi

ghalhekk m'hemmx lok ghad-dikjarazzjoni mitluba stante li s-socjeta` intimata ghandha titolu validu skond il-Ligi u m'hemmx lanqas lok li s-socjeta` initmata tigi ordnata tizgombra mill-fond in kwistjoni ghall-istess raguni.

2. Illi di piu` Alexandra Balzan Ruggier ma tistax, fil-kapacita` taghha ta' Direttrici tas-socjeta` rikorrenti tippromwovi l-kawza *de quo* peress illi tali agir imur dijametrikament kontra d-doveri taghha bhala direttrici ta' l-istess socjeta` intimata u dana kif kontemplat fl-artikolu 136A tal-*Companies Act* (Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta) u/jew kontra l-obbligi fiducjarji taghha fil-konfront ta' l-istess socjeta` intimata kif kontemplat fl-artikolu 1124A tal-Kodici Civili u li konsegwentement tali agir irreka u ser ikompli jirreka danni lill-istess socjeta` intimata.

3. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza li t-talba odjerna mhix hlief manuvra intiza biss biex l-istess Alexandra Balzan Ruggier tramite s-socjeta` rikorrenti tipprova tfarrak lill-intimati, u dwar liema agir l-istess Alexandra Balzan Ruggier u s-socjeta` rikorrenti ser ikollhom iwiegbu f'kawza u mandati li ser jigu intavolati imminentement mill-intimata.

4. Illi di piu` jinghad ukoll li s-socjeta` intimata dejjem okkupat il-fond in kwistjoni b'titolu validu, liema titolu minn dejjem kien rikonoxxut mis-socjeta` rikorrenti u kien biss issa [meta l-konjugi Balzan ossia l-intimat Amadeo Balzan u martu Alexandra Balzan Ruggier (direttrici u azzjonista tas-socjeta` sia attrici u dik intimata)] illi s-socjeta` rikorrenti ivvintat li l-intimati qed jokkupaw bla ebda titolu.

5. Illi fl-ahhar nett gie eccepit li peress li bejn il-konjugi Balzan hemm pendenti kawza ta' separazzjoni personali fl-ismijiet Balzan Amadeo vs Balzan Ruggier Alexandra 77/2008JA li tinsab pendenti quddiem il-Qorti Civili Sezzjoni tal-Familja, u peress illi l-assi ossia t-titoli li l-kupaniji kontendenti jistghu jkunu qeghdin igawdu neccessarjament jaqghu taht it-talba ghad-divizjoni u likwidazzjoni tal-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejn l-istess konjugi Balzan, allura t-talbiet rikorrenti ma jistghux jigu determinati minn din il-Qorti, almenu sakemm ma

tkunx giet determinata l-kawza sudetta ta' separazzjoni personali bejn il-konjugi Balzan.

6. Salvi jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti u bir-riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-intimati skond il-Ligi.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mis-socjeta` intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Fil-15 ta' Ottubru 2008 (fol 30 tal-process) Dr. Bartolo iddikjara li Amadeo Balzan m'ghadux direttur fis-socjeta` intimata, u ghalhekk kien intalab differiment.

Rat in-nota tat-28 ta' Ottubru 2008 ta' Joseph Oliver Ruggier ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` intimata Central Holidays (Travel & Tourism) Limited:
"Li permezz taghha u kif awtorizzat ai termini tar-rizoluzzjoni straodinarja ta' l-istess socjeta` (annessa u immarkata bhala Dok A) jammetti l-fatti u t-talbiet hekk kif dedotti fir-rikors guramentat promotur."

Rat id-dikjarazzjoni mehuda mill-minuti tas-socjeta` Central Holidays (Travel and Tourism) Limited ta' l-20 ta' Ottbru 2008 fejn gie deciz li a tenur ta' l-artikolu 9 tal-*Memorandum of Association* ta' l-istess kumpanija, Joseph Oliver Ruggier kien gie mahtur biex jirrapprezenta l-kumpanija fil-kawza odjerna.

Fil-21 ta' Jannar 2009 saret it-trattazzjoni finali u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' April 2009, izda fit-23 ta' April 2009 Amadeo Balzan intavola rikors (fol 35 sa 38 tal-process) ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza halli hu jressaq il-provi kollha mehtiega. Il-Qorti tat zmien ghar-risposta ta' Amber Properties Limited,

liema risposta giet intavolata fl-14 ta' Mejju 2009 (fol 45 sa 54 tal-process), f'liema nota gie sostnut li din il-Qorti ghandha tichad it-talbiet ta' Amadeo Balzan.

Fit-12 ta' Gunju 2009 inghata digriet li jinsab a fol 61 sa 64 tal-process fejn il-Qorti cahdet it-talba ghas-sospensjoni wara li ghamlet id-debiti kunsiderazzjonijiet, senjatament li r-rapprezentanza legali u guridika tas-socjeta` intimata hija vestita f'Alexandra Balzan Ruggier jew Oliver Ruggier u li Amadeo Balzan ma jistax jaghmel din it-talba f'isem jew f'interess tas-socjeta` Central Holidays (Travel and Tourism) Limited, kif ukoll li Amadeo Balzan mhux direttur tas-socjeta` intimata u li l-istess socjeta` Central Holidays (Travel and Tourism) Limited ammettiet il-fatti u t-talbiet dedotti mis-socjeta` Amber Properties Limited; li f'ebda stadju Amadeo Balzan ma kien gie moghti l-fakulta` jipprezenta eccezzjonijiet.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi s-socjeta` rikorrenti qed titlob lil din il-Qoirti biex tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond *de quo* minghajr ebda titolu validu fil-ligi u biex il-Qorti tordna l-izgumbrament. Central Holidays (Travel and Tourism) Limited ammettiet it-talba fit-28 ta' Ottubru 2008 (fol 31 tal-process). Amadeo Balzan ma giex awtorizzat jipprerzenta eccezzjonijiet. Xorta wahda jinkombi fuq il-Qorti li tara jekk hemmx ragunijiet validi ghal biex tigi milqugha t-talba attrici. L-unika raguni li giet suggerita lill-Qorti fil-kors tal-kawza ghaliex it-talba attrici m'ghandhiex tigi milqugha hija fuq allegazzjoni tat-titolu ta' kommodat. Issa ghalkemm it-titolu ta' kommodat huwa certament wiehed legalment validu biex jopponi talba bhal dik in kwistjoni, certament li jrid ikun hemm provi cari u manifesti li tali kommodat jezisti u fit-termini u kundizzjonijiet li jintitola lill-intimati jsostnu tali talba. Izda din il-Qorti ma ghandha ebda prova tat-titolu tal-kommodat minhabba li m'ghandhiex f'dan is-sens la dokumenti li jirrafforzaw dan l-argument u anqas ma ghandha depozizzjonijiet in sostenn tat-titolu tal-kommodat. Ghalkemm huwa obbligu tal-Qorti li tezamina jekk hemmx ragunijiet validi anke fil-kaz tal-kontumacja, jibqa' certament ferm aktar kbir l-obbligu fuq il-Qorti li fejn

m'ghandhiex provi, ma tarahomx fejn ma jezistux u f'dan il-kaz peress li ma hemm ebda prova tat-titolu tal-kommodat ma jistax ikun li din il-Qorti tqisu bhala ezistenti.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni talba tas-socjeta` rikorrenti u tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond 113, Triq San Gorg, San Giljan minghajr titolu validu fil-ligi. Tordna lill-intimati biex fi zmien xahar mil-lum jizgumbraw minn dan il-fond.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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