



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 1243/2011

**LayLay Company Ltd (C4534)**

**vs**

**Paul Mizzi**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat prezentat minn Michael Axisa għan-nom tas-soċjeta' attriċi fil-15 ta' Diċembru 2011 li permezz tiegħu gie premess:

Illi r-rikorrenti kienet akkwistat porzjon ta' art diviza ġewwa l-Fgura fi Triq il-Merħba permezz ta' kuntratt pubbliku datat 13 t'Awissu 2003 fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Mangion;

Illi sussegwentement ir-rikorrent kienet żviluppat l-imsemmija porzjon t'art f'korp ta' bini konsistenti f'*semi-basement garages, maisonettes* u appartamenti, liema korp m'għandux numru estern, pero' jismu Mir Court, u jinsab fi Triq il-Merħba, Fgura;

Illi r-rikorrenti daħlet f'konvenju fuq l-imsemmi appartement ma' David Borg, liema konvenju għadu vigenti, għat-trasferiment tal-imsemmi fond;

Illi l-intimat Paul Mizzi qiegħed jokkupa llegalment u abbużivament l-appartement nternament immarkat bin-numru (1) li jigi fit-tielet livel ta' bini u qiegħed fuq in-naħa tax-xellug fil-*first floor level*, meta wieħed iħares lejn il-*block* mill-faċċata, formanti parti mill-korp ta' *semi-basement garages*, l-ewwel livell ta' bini, *elevated ground floor maisonette*, tieni livell tal-bini, fejn hemm ukoll l-entrata u t-tromba tal-istess korp ta' bini sovrappost, u tliet sulari sovrastanti ta' żewġ appartamenti kull wieħed ilkoll bla numru uffiċjali u bl-isem ta' Mir Court fi Triq Merħba l-Fgura, u dana billi anke għamillu bieb tal-ħadid u katnazz sabiex jipprekludi aċċess lis-sid rikorrenti;

Illi l-intimat m'għandu ebda eċċezzjoni x'jagħti għat-talbiet attriċi;

Jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeċiedi skont it-talba attriċi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża skont l-artikolu 167 tal-kapitlu XII tal-Liġijiet ta' Malta; u
2. Tordna lill-intimat jiżgombra mill-appartament internament immarkat bin-numru 1 f'Mir Court fi Triq Merħba l-Fgura;

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali kontra l-intimat min issa ngunt għas-subizzjoni.

Rat id-digriet tat-18 ta' Jannar 2012 li permezz tiegħu l-konvenut gie awtorizzat jikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut fis-26 ta' Jannar 2012 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi peress li:
  - (a) l-istess soċjeta' attriċi għandha l-obbligu li tirrispetta u tonora l-konvenju vigenti kif imsemmi minnha stess fil-paragrafu 3 tar-rikors promotur; u
  - (b) peress li l-intimat bħala fatt qatt ma gie nterpellat uffiċjalment jew ġudizzjarjament kif falsament hemm allegat fir-rikors promotur.

Għalhekk it-talbiet kif dedotti huma irriti u intempestivi u għandhom jiġu respinti;

2. Bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, u fil-każ biss li l-Qorti jidhrilha opportun li tinvestiga wkoll il-mertu, it-talbiet attriċi xorta waħda huma kollha nfondati u jimmeritaw li jiġu respinti peress li:
  - (a) L-eċċipjent intimat għandu titolu validu fil-liġi billi għandu jirriżulta li favur tiegħu hemm iċ-ċessjoni tal-konvenju originali, liema konvenju magħmul ma' David Borg kien ġie ċedut lis-soċjeta' JAJ Company Ltd u in segwita mgħoddi lill-intimat Paul Mizzi. Dawn iċ-ċessjonijiet kienu kollha sinkroniżżati u ffirmati, bl-għarfien u debita awtorizzazzjoni tal-partijiet kollha nvoluti, inkluża s-soċjeta' attriċi;
  - (b) Illi *inoltre* l-awturi tal-intimat u, warajhom l-istess intimat, ingħataw il-pussess tal-fond *de quo* mis-soċjeta' attriċi u jsegwi għalhekk li l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimat hija legali u ċertament mhux waħda abbusiva;
  - (c) Illi d-drittijiet naxxenti mill-konvenju originali maqbul ma' David Borg jinsabu ċeduti favur l-intimat, aċċettanti;
  - (d) Illi l-intimat *inoltre* ħallas l-ammont sħiħ dovut għall-akkwist tal-fond okkupat minnu, u *di piu'*, is-soċjeta' attriċi rċeviet somma sostanzjali mir-rikavat tal-prezz tal-bejgħ tal-fond *de quo*;
  - (e) Illi l-iffirmar tal-att finali għadu ma sarx in konsegwenza ta' ostakoli ripetuti da parti tas-soċjeta' attriċi. Dan l-aġir abbusiv wassal biex it-trasferiment finali jibqa' pendenti u ċertament m'għandux iwassal biex is-soċjeta' attriċi tkun ippremjata doppjament billi tiegħu l-flus tal-akkwist tal-fond *oltre* li tirriprendi l-fond battal;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi għal dawn ir-raġunijiet it-talba attriċi kif dedotta għandha tiġi respinta bl-ispejjeż għaliex ċertament m'huwiex il-każ ta' ħruġ ta' ordni ta' żgumbrament.

Illi qegħda ssir riserva espressa għal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-intimat eċċipjent, li ġew gja' kaġjonati, kif ukoll danni futuri dovuti għall-inadempjenza tas-soċjeta' attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Rat l-atti proċesswali.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi s-soċjeta' attriċi qed titlob l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond indikat fir-rikors prevja dikjarazzjoni li dan qed jokkupa l-istess ambjenti mingħajr titolu. Għal dan, il-konvenut qed jirrispondi illi huwa għandu titolu peress li akkwista d-drittijiet li kellu ċertu David Borg tramite konvenju li kellu l-istess Borg mas-soċjeta' attriċi għall-akkwist tal-istess fond.

Illi mill-*punto di vista* legali din il-kawża ma tippreżenta ebda diffikolta'. Infatti anke jekk huwa minnu kif qed isostni l-konvenut illi huwa għandu konvenju veljanti mas-soċjeta' attriċi biex jakkwista l-proprjeta' in kwistjoni, dan ma jagħtih ebda dritt jokkupa l-istess proprjeta' ladarba ma għandu ebda titolu biex jokkupaha. Infatti biex ikollu dak it-titolu jrid ikollu d-dritt ta' proprjeta' li jista' jakkwistaha biss permezz ta' att pubbliku, inkella xi titolu ieħor bhal lokazzjoni li lanqas ma huwa qed jivvanta. Allura ma jistax jeċċepixxi b'suċċess li għandu xi dritt iżomm il-proprjeta' f'idejh. Jekk għandu xi drittijiet oħra fil-konfront ta' terzi jew tal-istess soċjeta' attriċi jista' jaġixxi mod ieħor.

Illi għalhekk il-Qorti hija konvinta li l-konvenut ma jista' jivvanta ebda titolu **fir-rigward tas-soċjeta' attriċi**. Għe osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Saviour Zammit vs Joseph Galea et"** (deċiża fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem *"bla titolu"* espressa f'att ġudizzarju promotur, *"kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attriċi li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika legittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attriċi."* Kwindi l-Qorti se tilqa' t-talba għall-iżgumbrament.

## DEĊIŻJONI

**Għaldaqstant, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċhad l-eċċezjonijiet tal-konvenut, tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-ewwel talba billi l-konvenut għe awtorizzat jikkontesta l-kawża, u**

Kopja Informali ta' Sentenza

**allura tilqa' t-tieni talba attrici u għall-fini tat-talba tal-  
iżgumbrament tipprefiggi terminu ta' xahar.**

**L-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati mill-konvenut.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----