MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum Iz-17 t'Ottubru, 2017.

Rikors Numru 1145/2011

Madliena Village Limited
(C – 2702)

vs.

Paul Caruana (Karta tal-Identita` Numru 753360M) u MAC Properties Limited
(C – 36025)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat tar-rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti datat it-18 ta' Novembru, 2011, li permezz tieghu sintetikament espona is-segwenti f'isem is-socjeta` rikorrenti, (ara foll 1):

1.1. Illi hi proprjetarja ta' *penthouse*, numru 709/710, livell numru 5, fil-blokk maghruf bhala "70's", tal-kumpless

maghruf *Madliena Village*, Triq il-Fortizza, l-Madliena, limiti tal-Gharghur;

1.2. Illi l-istess proprjeta` hi mertu ta' proceduri fl-ismijiet indikati fl-istess rikors promotur, (ara foll 1), li permezz taghhom is-socjeta` hemm rikorrenti qed titlob lil dik hemm intimata u hawn rikorrenti tigi kkundannata biex tidher u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili ghall-bejgh tal-istess proprjeta` in mertu, u dan, in forza ta' konvenju datat l-1 ta' Lulju, 2005, li permezz tieghu l-istess socjeta` rikorrenti kienet intrabtet li tbiegh l-imsemmija proprjeta` lis-socjeta` MAC Properties Limited, (ara foll 5);

1.3. Illi l-kawza indikata fil-paragrafu precedenti hi kontestata mis-socjeta` hawn rikorrenti;

1.4. Illi ghalhekk s'issa l-istess propjeta` ghada l-proprjeta` tas-socjeta` hawn rikorrenti;

1.5. Illi permezz ta' ftehim ta' kera datat it-13 t'Ottubru, 2010, (ara foll 26), l-intimat Paul Caruana minghajr titolu fil-ligi, u *ad insaputa* u minghajr il-kunsens tas-socjeta` rikorrenti, kera l-istess proprjeta` lir-Renju tal-Olanda tramite l-ambaxxatur tal-istess, ghal perjodu t'erba' (4) snin u ghall-kera t'elfejn euro, (€2,000.00), fix-xahar;

1.6. Illi l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi fuq l-imsemmija proprjeta`;

1.7. Illi l-intimat Caruana dahal fl-imsemmi ftehim *in mala fede stante* li kien jaf li l-istess proprjeta` ma kienitx tieghu, oltre li kien hemm gia` proceduri pendenti fir-rigward;

1.8. Illi l-intimat Caruana hu tenut irodd lura lis-socjeta` rikorrenti il-frottijiet kollha li ha mill-okkupazzjni illegali tal-istess proprjeta`;

1.9. Illi ghalkemm is-socjeta` intimata giet interpellata biex tirregola l-posizzjoni taghha, (ara foll 32), din baqghet inadempjenti;

1.10. Illi ghalhekk is-socjeta` rikorrenti aderiet din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.10.1. Tiddikjara li l-intimat Caruana ma kellu l-ebda titolu fil-ligi biex jidhol fil-kuntratt tal-kera datat it-13 t'Ottubru, 2010;

1.10.2. Tordna lill-istess intimat Caruana biex irodd lura lis-socjeta` rikorrenti l-hlasijiet ta' kera li hu rcieva mill-kirja tal-proprjeta` in mertu;

1.10.3. Tilikwida l-ammont hekk dovut mill-intimat Caruana lis-socjeta` rikorrenti;

1.10.4. Tordna lill-intimat Caruana jhallas lis-socjeta` rikorrenti l-ammont hekk likwidat;

1.10.5. Bl-ispejjez u bl-interessi legali kontra l-intimati kif dedotti fl-istess rikors promotur, u dan, mid-data tal-ittra ufficjali ta' l-4 ta' Marzu, 2011, sad-datat tal-pagament effettiv;

2. Rat l-ordnijiet moghtija minn din il-qorti diversament preseduta datati l-25 ta' Novembru, 2011, (ara foll 403);

3.0. Rat ir-risposta tal-intimati datata l-21 ta' Dicembru, 2011, li permezz taghha sintetikament esponew is-segwenti, (ara foll 38):

3.1. Illi s-socjeta` rikorrenti gia` intavolat mandat t'inibizzjoni fuq l-istess mertu li intilef minnha bl-ispejjez kontra taghha, (ara foll 38);

3.2. Illi l-azzjoni kif promossa mis-socjeta` rikorrenti hi nulla *a tenur* tal-artiklu 789(1)(d) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan, fid-dawl tal-principju "*electam una via non datum recursus ad alteram*" peress li qed tippromwovi zewg azzjonijiet separati u distinti minn xulxin izda, f'kawza wahda, senjatament:

3.2.1. Illi l-intimat Caruana ma kellu l-ebda dritt jidhol f'kuntratt ta' lokazzjoni ma' terzi, u fl-istess nifs;

3.2.2. Illi l-kirjiet rizultanti mill-istess ftehim lokalizju mhallsa a bazi tal-istess jigu moghtija lilha biex b'hekk qed tafferma li l-istess ftehim hu wiehed validu;

3.3. Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma inkompatibbli;

3.4. Illi jigi rilevat li l-"*penthouse*" in dizamina gia` tinsab fil-pussess tas-socjeta` intimata;

3.5. Illi l-ftehim lokalizju hu validu fil-ligi;

3.6. Illi l-intimat Caruana kellu jedd li jikkonkludi ftehim lokatizju u kellu wkoll l-awtorizzazzjoni ghall-istess;

3.7. Illi l-ebda ammont m'hu dovut mill-intimati lis-socjeta` rikorrenti;

3.8. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat l-ordni ta' din il-qorti diversament preseduta datat il-31 ta' Mejju, 2012, li permezz tieghu ordnat li l-procedura *de quo* tistema` minn din il-qorti kif issa preseduta, (ara foll 67);

5. Rat id-digriet taghha datat it-18 ta' Marzu, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-procedura odjerna bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 425), u kif sussegwentement estizi (ara foll 433, 434, 435 u 439);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata t-2 ta' Mejju, 2016, (ara foll 429), flimkien ma dik tal-intimati datata s-6 ta' Jannar, 2017, (ara foll 440);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi d-diversi dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati *in atti*;

9. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi permezz ta' din il-procedura s-socjeta` rikorrenti qeghda sintetikament tissottometti r-rizultanzi segwenti:

10.1. Illi l-intimat Caruana m'ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi biex jikkonkludi kuntratt ta' kera kif ghamel fit-13 t'Ottubru, 2010, li bih kera l-*"penthouse"* in dizamina lill-ambaxxata tal-Olanda, (ara foll 26);

10.2. Illi ghalhekk qed titlob li l-intimat Caruana jrodd lura lis-socjeta` rikorrenti l-hlasijiet ta' kera li hu ircieva bis-sahha tal-istess;

10.3. Illi ssosstni li hi l-proprjetarja tal-fond in meritu u ghalhekk l-istess intimat Caruana ma kellu l-ebda dritt jikkonkludi l-kuntratt ta' kera *de quo*;

10.4. Illi bejn is-socjeta` *Town Investments Limited* u s-socjeta` intimata *MAC Properties Limited* kien hemm konvenju datat l-1 ta' Lulju, 2005, (ara foll 5), li permezz tieghu tal-ewwel intrabtet li tbiegh u titrasferixxi l-proprjeta` mertu tal-procedura odjerna lil tal-ahhar, (ara wkoll foll 11);

10.5. Illi l-kuntratt ta' kompra-vendita finali ghandu ma giex iffinalizzat;

10.6. Illi s-socjeta` rikorrenti ssosstni li meta l-intimat Caruana ghadda l-istess proprjeta` b'kera lill-ambaxxata tal-Olanda, dan ma kellu l-ebda dritt jew titolu fuq l-istess proprjeta` biex ikun jista' jaghmel dan;

10.7. Illi *di piu`*, jirrizulta li l-istess intimat ikkonkluda l-istess kirja f'ismu proprju, (ara foll 26), u ma jirrizultax li kien qed jagixxi f'isem is-socjeta` intimata *de quo*;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi min-naha taghhom l-intimati sintetikament jikkontendu s-segwenti:

11.1. Illi s-socjeta` intimata ghandha l-pussess tal-proprjeta` in dizamina, (ara foll 39);

11.2. Illi ghalhekk ma jirrizultax li hemm okkupazzjoni illegali, (ara foll 39);

11.3. Illi l-intimat Caruana jsosstni li l-proprjeta` *de quo* gia` kienet fil-pussess tas-socjeta` intimata ghaliex kien hemm ftehim mal-predecessuri fit-titolu tieghu u s-socjeta` rikorrenti ma baqghetx tonora l-istess ftehim biex b'hekk allura gie li kellu l-awtorizzazzjoni mehtiega biex jikri l-istess proprjeta` kif ghamel, (ara foll 39);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-intimati rigwardanti n-nullita` tar-rikors guramentat promotur kif minnhom sollevata jinghad sintetikament is-segwenti:

12.1. Illi l-artiklu 789(1) tal-Kap 12 li fuqu jistriehu l-intimati in sostenn tat-tezi taghhom fir-rigward jelenka erba' cirkostanzi li jattiraw il-konsegwenza harxa tan-nullita` tal-att gudizzjarju hekk kolpit, li a skans ta' dilungar inutili ssir referenza ghalihom u mhux qeghdin ghalhekk jigu hawn elenkati;

12.2. Illi fir-rigward tal-elementi li rikors guramentat ghandu jkollu *ai termini* tal-artiklu 156(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta il-***Prim'Awla tal-Qorti Civili***, fil-kawza fl-ismijiet ***Angelo u Anna konjugi Fenech vs. Pawlu u Rita konjugi Grech***, datata l-***24 ta' Settembru, 2001***, irriteniet is-segwenti:

> "Illi issa xieraq li wiehed jara jekk tinholoqx nullita` fejn zewg talbiet guridikament distinti jitressqu f'kawza wahda u sa liema limitu jista'

jsir dan bla ma jkun qieghed jinkiser dak li tipprovdi l-ligi fl-artiklu 156(1)(a) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili. Mill-kliem innifsu tal-imsemmi artiklu, johrog illi (i) l-attur ghandu jidentifika l-oggett tal-kawza billi jiddikjara r-raguni ghala jkun qieghed jitlob dak l-oggett, (ii) dak l-oggett u dik ir-raguni jridu jkunu mfissrin car u sewwa; (iii) it-talba jew talbiet ikunu marbutin mar-ragunijiet kif premess fl-att tac-citazzjoni; u (iv) li dawn l-elementi ghandhom jirrizultaw mill-att gudizzjarju nnifsu u mhux minn xi kjarifika li tista` ssir dwarhom waqt is-smigh tal-kawza";

Ikkunsidrat:

13.0. Illi minn ezami tar-rikors guramentat promotur jigi sintetikament osservat is-segwenti:

13.1. Illi dan l-att gudizzjarju jikkontjeni kawzali cari;

13.2. Illi l-istess ghandu l-oggett tal-kawza imfissra sew;

13.3. Illi r-ragunijiet tat-talbiet hemm esposti jirrizultaw espressi b'mod tajjeb u sufficjenti;

13.4. Illi ghalhekk ir-rabta bejn il-premessi u t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti hi wahda cara u tippermetti lill-intimati biex jiddefendu lilhom infushom kontra l-pretensjonijiet sollevati fil-konfront taghhom mill-istess socjeta` rikorrenti;

Ikkunsidrat:

14. Illi ghandu jkun pacifiku li l-ordinament guridiku Malti ma jiddikjarax att gudizzjarju null hlief ghal ragunijiet gravi;

15. Illi rizultat tar-rikors guramentat promotur, l-intimati huma f'qaghda li jiddefendu ruhhom kif fil-fatt ghamlu;

16. Illi ghalhekk, ma jirrizulta li hemm xejn gravi fir-rikors promotur li jinduci lil din il-qorti biex tiddikjarah null;

17. Illi in vista tal-premess, it-tieni risposta tal-intimati ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi rigward it-tielet eccezzjoni tal-intimati rigwardanti l-fatt li ma jirrizultax li hemm okkupazzjoni illegali tal-proprjeta` in dizamina, jinghad sintetikament is-segwenti:

18.1. Illi r-rizultanzi tal-procedura odjerna kollha jindikaw li l-proprjeta` in dizamina hi tas-socjeta` rikorrenti;

18.2. Illi kif jirrizulta mill-konvenju datat l-1 ta' Lulju, 2005, (ara foll 5), is-socjeta` intimata hi biss il-kompratur prospettiv, (ara foll 5 u 11);

18.3. Illi ghalkemm l-istess socjeta` intimata kienet qed tokkupa l-istess proprjeta` b'mera tolleranza pendenti l-konvenju, jibqa' l-fatt li l-proprjeta` tal-istess kienet u baqghet, is-socjeta` rikorrenti;

18.4. Illi *di fatti* jirrizulta wkoll li dan l-istat ta' fatt deskritt fil-paragrafu precedenti tant kien maghruf mis-socjeta` intimata li hi stess intavolat proceduri kontra s-socjeta` rikorrenti f'dan ir-rigward, deciza fis-16 t'April, 2013, (ara ***MAC Properties Limited vs. Madliena Village Limited, Rikors Numru 768/10***, a foll 180 fl-atti tar-***Rikors Numru 1147/2012*** fl-ismijiet ***Madliena Village Limited vs. Paul Caruana et*** deciza ukoll illum stess);

Ikkunsidrat:

19. Illi konsegwenza tas-suespost ghandu jkun pacifiku li meta l-intimat Caruana kera l-proprjeta` in dizamina lill-ambaxxata fuq indikata dan wettaq att illegittimu *stante* li kera proprjeta` li ma kienitx tappartjeni lilu u ghalhekk kien in *mala fede*;

Ikkunsidrat:

20. Illi in vista tas-sentenza Rikors Numru 768/10 indikata qabel, (ara paragrafu numru tmintax punt erbgha, (18.4.), li ghada pendenti l-appell), il-konvenju in dizamina datat l-1 ta' Lulju, 2005, (ara foll 5), effettivament ghadu *in vigore* pendenti l-ezitu tal-istess sentenza hemm riferita;

21. Illi *di piu`*, hi biss is-socjeta` intimata li hi marbuta bil-konvenju in dizamina, u *stante* li l-intimat Caruana ma jiffigura imkien fir-rigward, allura l-intervent in dizamina tal-intimat Caruana jkompli jistona aktar u ma jistghax jigi avallat minn din il-qorti;

22. Illi in vista tal-premess, l-ewwel talba tas-socjeta` rikorrenti ghandha tigi akkolta;

Ikkunsidrat:

23. Illi ghalhekk hu pacifiku li l-intimat Caruana jirrizulta li agixxa *in mala fede* u konsegwentement, is-socjeta` rikorrenti ghandha tircievi minghandu – bhala pussessur *in mala fede* – l-ekwivalenti tal-frott li l-istess intimat Caruana ippercepixxa mill-gurnata tal-okkupazzjoni tieghu tal-fond *de quo* minghajr ma kellu l-ebda dritt jaghmel dan;

24. Illi f'dan ir-rigward is-socjeta` rikorrenti ghandha kull dritt li legittimament titlob il-kera kollha li l-intimat Caruana ippercepixxa in virtu` tal-kuntratt ta' kera li hu stipula mal-ambaxxata *de quo*, (ara foll 26);

25. Illi s-suespost qed jinghad in vista tal-principju li sid ghandu dritt ghall-frott tal-haga li tappartjenti lilu;

26.0. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta sintetikament is-segwenti:

26.1. Illi l-kera in dizamina inizjat fil-25 ta' Novembru, 2010, (ara foll 26);

26.2. Illi l-*canone* percepit kien ta' elfejn euro, (€2,000.00), fix-xahar, (ara foll 26);

26.3. Illi l-istess kirja giet terminata fil-31 t'Awwissu, 2013, (ara foll 178 *in atti* tar-Rikors Numru 1147/2012 fejn ix-xhieda hemm mismugha hi wkoll formanti parti mill-procedura odjerna);

26.4. Illi in vista tal-istess jirrizulta ghalhekk li ghadda perjodu ta' tlieta u tletin (33) xahar, li komputati b' €2,000.00 fix-xahar komplessivament jammontaw ghal sitta u sittin elf euro, (€66,000.00);

26.5. Illi ghalhekk, anke t-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu akkolti;

Ikkunsidrat:

27. Illi ovvjament, is-suespost qed jinghad minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe dritt li l-intimati jista' jkollhom kontra s-socjeta` rikorrenti ghal kwalunwe benefikati li setghu gew effettwati fl-istess proprjeta` in dizamina;

Ikkunsidrat:

28.0. Illi in vista tas-suespost din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti pprovat il-kaz taghha skont il-ligi u konsegwentement:

DECIDE:

28.1. Takkolji t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti;

28.2. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati;

28.3. Tiddikjara li l-intimat Paul Caruana ma kellu l-ebda titolu fil-ligi biex jidhol fil-kuntratt tal-kera datat it-13 t'Ottubru, 2010;

28.4. Tordna lill-istess intimat Paul Caruana jrodd lura l-hlasijiet ta' kera li hu ircieva mill-kirja tal-propjeta` in dizamina lis-socjeta` rikorrenti;

28.5. Tillikwida l-ammont hekk dovut mill-intimat Paul Caruana lis-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta’ sitta u sittin elf euro, (€66,000.00);

28.6. Tordna lill-intimat Paul Caruana jhallas l-ammont hekk likwidat lis-socjeta` rikorrenti;

28.7. Bl-ispejjes ta’ din il-procedura kontra l-intimat Paul Caruana, u bl-interessi legali dovuti mil-istess intimat Paul Caruana lill-imsemmija socjeta` rikorrenti mill-4 ta’ Marzu, 2011, sad-data tal-effettiv pagament.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI