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 is-27 ta' Frar, 2018.

Rikors Numru 142/2008 SM

St. George's Bay Hotel Limited
(C – 559)

vs.

Bay Street Holdings Limited
(C – 12058)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-12 ta' Frar, 2008, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel datat it-18 t'Awwissu, 1962, akkwistat *inter alia* bicca art fi Triq Santu Wistin, San Giljan;

1.2. Illi parti mill-istess art tikkonsisti f'tarag li qieghed fit-triq fuq indikata;

1.3. Illi bis-sahha tal-istess kuntratt fuq riferit parti mill-imsemmi tarag jappartjeni esklussivament lis-socjeta` rikorrenti;

1.4. Illi fil-31 t'Ottubru, 2000, is-socjeta` rikorrenti ndunat li s-socjeta` intimata haffret u bniet f'parti mill-istess tarag *nonostante* l-istess socjeta` kienet infurmata li l-istess art kienet tappartjeni lis-socjeta` rikorrenti;

1.5. Illi s-socjeta` rikorrenti pprocediet kontra dik intimata, liema kawza kienet definittivament deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007;

1.6. Illi parti mill-bazi li fuqha jistrieh il-pilastru tal-konkos li fuqha bniet is-socjeta` intimata hi fuq il-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, u ghalhekk saret invasjoni tas-sottosuol taht it-tarag proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;

1.7. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex is-socjeta` intimata jkollha l-opportunita` tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.7.1. Tiddikjara li s-socjeta` intimata qed tokkupa art appartenenti lis-socjeta` rikorrenti, senjatament porzjon art fi Triq Santu Wistin, San Giljan, precizament is-sottoswol ta' taht it-tarag, u dan, minghajr titolu validu fil-ligi;

1.7.2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex fi zmien qasir u perentorju tigi sgumbrata mill-art minnha okkupata u tnehhi parti mill-bazi li fuqha jistrieh il-pilastru tal-konkos formanti parti mill-pont li jaghti ghall-kumpless ta' Bay Street, u li sar abusivament;

1.7.3. Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex, f'kaz li s-socjeta` intimata tibqa` inadempjenti, hi stess

taghmel ix-xoghol necessarju biex l-art tas-socjeta` rikorrenti tigi ripristinata ghal li kienet, u dan, a spejjez tas-socjeta` intimata;

1.7.4. Tordna wkoll li fil-kaz li x-xoghol ta' demolizzjoni jsir u jithallas mis-socjeta` rikorrenti, tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas l-ispejjez inkorsi mis-socjeta` rikorrenti ghal dan il-ghan;

1.7.5. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata;

2. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat l-20 ta' Frar, 2008, li permezz tieghu appuntat l-istess ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 5);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata t-13 ta' Marzu, 2008, li permezz taghha irrispondiet sintetikament bil-mod segwenti:

3.1. Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma insostenibbli u inammissibbli *stante* li huma *res judicata*;

3.2. Illi s-socjeta` rikorrenti m'ghandiex interess guridiku f'din il-kawza;

3.3. Illi tezisti konfuzjoni bejn il-premessi u t-talbiet billi tal-ewwel jindikaw titolu allegat, tat-tieni jirrigwardaw l-"*actio spolii*";

3.4. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova t-titolu minnha vantat;

3.5. Illi dak li s-socjeta` intimata ghamlet kien fuq proprjeta` pubblika u mhux fuq proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;

3.6. Illi l-istess xoghol kien awtorizzat mill-awtoritajiet kompetenti u kopert bil-permessi necessarji;

3.7. Illi l-procedura odjerna hi intiza biex tirreka hsara lis-socjeta` intimata;

3.8. Illi fi kwalunkwe kaz s-sitwazzjoni in dizamina ma taghtix lok ghar-rimedju drastiku mitlub mis-socjeta` rikorrenti;

3.9. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat is-6 ta' Novembru, 2008, li permezz tieghu ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza Citazzjoni Numru 2462/00 (ara foll 16);

5. Rat id-digriet tal-istess qorti fuq riferita, datat l-10 ta' Novembru, 2010, li permezz tieghu hatret lill-Assistent Gudizzjarju hemm indikat biex jisma' l-provi kollha, (ara foll 30);

6. Rat id-digriet taghha kif issa ippreseduta datat il-25 t'Ottubru, 2011, li permezz tieghu ordnat li l-imsemmi Assistent Gudizzjarju jirritorna l-inkartament, (ara foll 33);

7. Rat id-digriet taghha datat l-14 ta' Gunju, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kawza bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 143);

8. Semghet ix-xhieda prodotta;

9. Ezaminat id-dokumenti esebiti;

10. Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata t-28 ta' Lulju, 2017, (ara foll 146), flimkien ma dik tardiva tas-socjeta` intimata datata t-13 t'Ottubru, 2017, (ara foll 153);

11. Tirrileva li *nonostante* li l-kontendenti inghataw l-opportunita` jittrattaw il-kawza oralment din it-trattazzjoni orali tirrizulta li ma sehhitx, (ara foll 156);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

12.1. Illi s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarja ta' bicca art verament zghira fi Triq Santu Wistin, San Giljan;

12.2. Illi din il-proprjeta` kienet minnha akkwistata permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel datat it-18 t'Awwissu, 1962, (ara foll 6 fl-atti tal-kawza fl-

ismijiet *St Georges's Bay Hotel Limited* vs. *Bay Street Holidays Limited*, Citazzjoni Numru 2462/00 annessa mal-atti odjerni);

12.3. Illi fuq l-istess porzjon art is-socjeta` rikorrenti indunat li s-socjeta` intimata ghamlet xoghol ta' thaffir u kostruzzjoni minghajr ma kienet minnha debitament awtorizzata; (ara foll 37);

12.4. Illi rizultat tal-iskoperta riferita fil-paragrafu precedenti s-socjeta` rikorrenti ipprocediet kontra dik intimata bil-procedura tal-*actio possessoria*, (ara process Citazzjoni Numru 2462/00 allegat mall-atti odjerni);

12.5. Illi in essenza din hi kawza fuq il-porzjon art proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti li fuqha kien erett pilastru tal-konkos, (ara 37 sa 39);

Ikkunsidrat:

13. Illi din hi kawza petitorja fejn permezz tal-ewwel talba taghha s-socjeta` rikorrenti qed titlob dikjarazzjoni li s-socjeta` intimata qeghda tokkupa porzjon art appartenenti lilha;

14. Illi dan il-porzjon art jikkonsisti f'sottoswol sitwat taht tarag fi Triq Santu Wistin, San Giljan;

Ikkunsidrat:

15. Illi konsegwentement l-azzjoni odjerna hi distinta mill-*actio petitoria*;

16. Illi konsegwentement, l-ewwel (1) u t-tielet (3) eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` intimata, (ara foll 10), ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

17. Illi jigi sottolineat li l-atti allegati mal-procedura odjerna effettivament jikkostitwixxu prova fil-kawza odjerna;

18. Illi ghalhekk issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-***Qorti tal-Appell (Superjuri)*** fl-ismijiet ***St. George's Bay Hotel Limited vs. Bay Street Holdings Limited***, datata t-**30 ta' Novembru, 2007**, (Citazzjoni Numru 2462/2000/1), li qalet is-segwenti:

> "Huwa minnu, kif jirrizulta fl-atti tal-kawza u kif sewwa rilevat mill-istess socjeta` fir-rikors tal-appell taghha, illi bix-xogholijiet intraprizi mis-socjeta` konvenuta kienet saret invazjoni ta' l-art proprjeta` tas-socjeta` attrici. Biss l-azzjoni intentata mis-socjeta` attrici hija wahda possessorja fejn intalbet ir-reintegrazzjoni tal-*istatus quo ante* qabel l-ispoll. Issa jirrizulta li s-socjeta` attrici kienet fil-pussess ta' tarag li min-naha ta' Triq Santu Wistin kien jghati ghall-parti ohra ta' l-istess triq f'posizzjoni aktar elevata. Biss meta spiccaw ix-xogholijiet intraprizi mis-socjeta` konvenuta l-istess socjeta` attrici kienet reintegrata fil-pussess taghha ta' dan it-tarag billi kif sewwa xehed Dr. Galea, direttur tas-socjeta` attrici, "*qiesu qatt ma kien xejn*". Ghalhekk ir-reintegrazzjoni li trid il-ligi kienet sehhet u ghalhekk l-iskop ta' l-azzjoni kien milhuq. Dan premess, tibqa' l-kwistjoni tal-isporgiment tal-pediment tal-pilastru tal-*bridge* fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici;

19. Illi mill-istess decizjoni in Appell jirrizulta assodat lil din il-qorti, wara li ezaminat il-fatti imressqa quddiemha, li:

> "... bix-xogholijiet intraprizi mis-socjeta` konvenuta kienet saret invazjoni tal-art proprjeta` tas-socjeta` attrici";

20. Illi konsegwentement, anke l-mertu tal-procedura odjerna jirrizulta li gie determinat bl-imsemmija sentenza;

Ikkunsidrat:

21. Illi *di piu`* jirrizulta pacifiku wkoll mill-kuntratt datat it-18 t'Awwissu, 1962, fuq indikat, li s-socjeta` rikorrenti hi effettivament proprjetarja tal-porzjon art in dizamina, (ara paragrafu numru tnax punt tnejn, (12.2.), aktar qabel);

Ikkunsidrat:

22. Illi ghalhekk jirrizulta debitament assodat li s-socjeta` rikorrenti issodisfat il-prova tad-dominju fuq l-*area* mertu tal-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

23.0. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni tas-socjeta` rikorrenti li s-socjeta` intimata invaditilha l-istess proprjeta` billi ghamlet il-pedament tal-pilastru li fuqu inbena l-pont mis-socjeta` intimata jinghad is-segwenti:

23.1. Illi skont *survey* fl-atti tal-kawza fuq riferita allegata ma dik odjerna l-invazjoni tas-socjeta` intimata fuq il-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti tirrizulta assodata, (ara foll 144 tal-procedura odjerna u foll 45 sa 52 u 55 sa 59 tal-procedura maghha allegata);

23.2. Illi d-dokumenti indikati fil-paragrafu precedenti juru b'mod car li l-parti tat-tarag fejn saret il-kostruzzjoni tal-pont *de quo* jidher ghaddej mill-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;

23.3. Illi ghalhekk jirrizulta assodat li l-porzjon art fejn gie mibni l-pilastru tal-pont fuq riferit hi proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;

23.4. Illi l-fatt li s-socjeta` intimata kienet munita bil-permess tal-bini relattiv rilaxxat mill-Awtorita` kompetenti, (ara foll 47), hu ghal kollox irrilevanti ghal vertenza odjerna;

23.5. Illi jirrizulta wkoll li l-Kummissarju tal-Artijiet kien esprima l-fehma tieghu li l-art in dizamina kienet proprjeta` tal-Gvern, mentri sussegwentement irrizulta li kienet effettivament art privata, (ara foll 53 tal-process allegat);

23.6. Illi in vista tal-premess it-tieni (2), is-sitt (6), u is-sebgha (7) eccezzjonijiet tas-socjeta` intimata ghandhom jigu respinti, (ara foll 10 u 11);

Ikkunsidrat:

24.0. Illi fir-rigward tar-raba' (4) eccezzjoni tas-socjeta` intimata jinghad sintetikament is-segwenti:

24.1. Illi fil-procedura fl-ismijiet *St. George's Bay Limited* vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet, (Citazzjoni Numru 1486/2001), l-istess socjeta` rikorrenti qed titlob li l-art mertu tal-vertenza odjerna ghandha tigi espropprijata mill-Kummissarju tal-Artijiet;

24.2. Illi ghalhekk, il-kawza odjerna hi inkompatibbli mal-kawza indikata fil-paragrafu precedenti;

24.3. Illi l-qorti indikata fil-paragrafu immedjatament qabel dak precedenti irriteniet is-segwenti:

> "Konsegwentement mhux necessarju li fir-rigward tal-artijiet tas-socjeta` attrici li fuqhom gew iffurmati Triq in-Nemes u Triq Santu Wistin tigi pubblikata d-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fis-sens li l-istess artijiet huma mehtiega ghal skop pubbliku u lanqas ma ghandu jinghata xi kumpens lis-socjeta` attrici. L-artijiet in kwestjoni kienu u baqghu proprjeta` tas-socjeta` attrici u meta l-izviluppatur, (is-socjeta` attrici), ifforma t-triqat in kwestjoni huwa sempliciment wettaq l-obbligu tieghu skond il-*"planning scheme"* li jifforma nofs il-wisa' tat-triq li tiffronta l-proprjeta` li tkun ser tigi zviluppata. Dan kellu jsir bilfors ghal zewg ragunijiet, biex jkun hemm access ghall-proprjeta` li giet zviluppata fuq art li taffronta proprjeta` tas-socjeta` attrici, u biex fl-istess hin l-izviluppatur ta' din l-art jimxi skond il-permess tal-izvilupp. Il-konsegwenza ta' dan kollu kienet li l-artijiet in kwestjoni tas-socjeta` attrici gew iffurmati bhala toroq u gew miftuha ukoll ghall-pubbliku in generali. Il-fatt illi t-triq tintuza mill-pubbliku ma jfissirx illi dik it-triq ittiehdet mill-Gvern. In effett il-Gvern ma akkwistax u, skont il-ligi, m'ghandux bzonn

jakkwista xi titolu fuq l-artijiet in kwestjoni appartenenti lis-socjeta` attrici";

24.4. Illi *stante* li ma jirrizulta xejn inkompatibbli bejn il-kawza fuq indikata u dik odjerna hawn in dizamina, allura anke din ir-raba' (4) eccezzjoni tas-socjeta` intimata ghandha tigi respinta, (ara foll 10 u 11);

Ikkunsidrat:

25. Illi jigi sottolineat li l-allegazzjoni tas-socjeta` intimata li l-vertenza odjerna tirrigwarda biss "invazjoni ta' ftit cetimentri ta' sottoswol" hi ghal kollox irrilevanti, (ara foll 153);

26. Illi l-mertu in dizamina dejjem jibqa' jittratta proprjeta` - zghira kemm hi zghira – ta' haddiehor li giet unilateralment uzurpata mis-socjeta` intimata;

27. Illi ghalhekk, anke d-disa' (9) eccezzjoni tas-socjeta` intimata ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

28. Illi *di piu`*, in vista tar-rizultanzi fuq esposti dak eccepit mis-socjeta` intimata fit-tmin, (8), eccezzjoni taghha, (ara foll 11), li l-agir tas-socjeta` rikorrenti hu biss *atto emulattivo* ma jirrizultax ippruvat;

29. Illi konsegwentement, anke din it-tmin, (8), eccezzjoni sollevata mis-socjeta` intimata ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

30. Illi finalment jigi rilevat li t-tentattivi biex il-partijiet jasslu ghal ftehim bejniethom fuq il-vertenza odjerna kienu fallimentari u servew biss biex inhlew aktar minn sentejn, (ara foll 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112 u 116);

Ikkunsidrat:

31.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

31.1. Takkolji t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

31.2. Tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` intimata;

31.3. Tiddikjara li s-socjeta` intimata qed tokkupa l-art appartenenti lis-socjeta` rikorrenti mertu tal-procedura odjerna fi Triq Santu Wistin, San Giljan, senjatament is-sottomswol ta' taht it-tarag hemm sitwat, minghajr titolu fil-ligi;

31.4. Tikkundanna li s-socjeta` intimata biex fi zmien erba (4) xhur millum tizgombra mill-art fuq riferita;

31.5. Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex f'kaz li s-socjeta` intimata tibqa' inadempjenti, hi stess taghmel ix-xoghol necessarju biex tirripristina l-art *de quo* ghall-istat li kienet qabel l-intervent illegali tas-socjeta` intimata, u dan, a spejjez tal-istess socjeta` intimata;

31.6. Tikkundanna wkoll lis-socjeta` intimata biex thallas l-ispejjez inkorsi mis-socjeta` rikorrenti ghax-xoghol ta' demolizzjoni li tkun kostretta taghmel;

31.7. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra s-socjeta` intimata.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI