MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 228/2006

J.E.M. Investments Limited (C6861)

vs

Carmelo sive Charles Mangion, Roger Mangion u Anna Mangion f'isimhom propju u ghan-nom tas-socjeta' The Avenue Company Limited (C13876)

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti attrici ssottomettiet:

1. Illi s-socjeta’ rikorrenti hija proprjetarja b’titolu ta’ cens perpetwu tal-blokk ta’ appartamenti maghrufa bhala ‘Robert Flats’ li jinsabu Ball Street katuniera ma’ Gort Street Paceville, u akkwistati mis-socjeta’ Paceville Property Investments Limited (C9438) permezz ta’ kuntratt tal-11 ta’ April tas-sena 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon huwa anness bhala Dok JEM 1;

2 Illi s-socjeta’ Paceville Property Investments Limited (C9438) giet amalgamata gos-socjeta’ rikorrenti J.E.M. Investments Limited u dan kif jirrizulta mill-avviz tal-Gazzetta Tal-Gvern tad-19 ta’ Frar 1993 li estratt tal-kopja tal-Gazzetta Tal-Gvern qieghda tigi hawn annessa bhala Dok JEM 2;

3. Illi l-intimati b’mod abbuziv u llegali sfurzaw u kisru l-katnazz tal-blokk ta’ appartamenti msemmija u okkupawh minghajr il-kunsens ta’ l-istess socjeta’ rikorrenti u qed juzawh ghall-skopijiet tan-negozju taghhom u dan kif ser jirrizulta tul is-smigh tal-kawza;

4. Illi s-socjeta’ rikorrenti talbet lill-intimati kemm verbalment kif ukoll b’ittra ufficjali datata l-25 ta’ Awissu 2005 sabiex jizgombraw mill-fond imsemmi u jippristinaw il-fond fl-istat li kien qabel, u dana peress li s-socjeta’ rikorrenti kellha negozjati ghall-bejgh tal-blokk ta’ appartamenti kif jirrizulta wkoll mill-anness Dok JEM 3;

5. Illi s-socjeta’ rikorrenti attrici nonostante l-fatt li nfurmat l-istess intimati illi kellha negozjati ghall-bejgh tal-blokk ta’ appartamenti msemmija, naqsu sallum milli jizgumbraw mill-fond imsemmija u naqsu wkoll milli jippristinaw il-post kif kien qabel ma’ okkupawh u dan illegalment u abbuzivament;

6. Illi s-socjeta’ rikorrenti kkonkludiet negozjati u dahlet f’konvenju mas-socjeta’ Mosim Limited fid-29 ta’ Awissu 2005 u dan kif jirrizulta mill-anness konvenju markat Dok. JEM 4, stante bejgh tal-istess fond;

7. Illi dan il-konvenju gie registrat min-Nutar Maria Christina Saydon nhar is-17 ta’ Settembru 2005 kif

jirrizulta mid-dokument tan-notifika tal-konvenju markat Dok. JEM 5;

8. Illi minhabba l-okkupazzjoni llegali tal-istess intimati fil-fond propjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti, l-istess socjeta’ rikorrenti ma tistax tikkonkludi l-kuntratt finali ta’ bejgh u ghalhekk qieghed isofri danni f’telf ta’ kapital u mghaxijiet minhabba dan in-nuqqas ta’ adempjenza da parti tal-intimati;

9. Illi ghalhekk dawn id-danni ghandhom jigu llikwidati jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi;

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex m’ghandiex din il-Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi toghgobha -

1. Tordna lill-intimati jigu zgumbrati mill-fond ‘Robert Flats’ ta’ Ball Street katuniera ma’ Gort Street Paceville u dan fi zmien qasir u perentorju, u jigi ppristinat fil-fond fl-istat kif kien qabel, stante illi huma qed jokkupawh abbuzivament u llegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Jigi ddikjarat u deciz illi l-intimati huma responsabbli ghad-danni konsistenti f’telf ta’ profitt ossia nuqqas ta’ introjtu ta’ kapital u mghaxijiet fuq in-negozju li ma setax isir mas-socjeta’ Mosim Limited skond konvenju tad-29 ta’ Awissu 2005 rigwardanti l-propjeta’ in kwistjoni;

3. Tillikwida dawn id-danni rizultanti min-nuqqas ta’ esekuzzjoni tal-konvenju bejn is-socjeta’ rikorrenti attrici u s-socjeta’ Mosim Limited liema mghaxijiet legali ghandhom jibdew jiddekorru mill-25 ta’ Awissu 2005 jew zmien iehor verjuri stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti:

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dik is-somma hekk likwidata, bhala danni lill-attrici rikorrenti;

Bl-ispejjez kollha nkluz dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta’ Awissu 2005 u bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza. L-Intimati konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' l-intimati** a fol. 22 tal-process fejn eccepew:

Eccezzjoni Preliminari

1 Illi preliminarjament il-konvenuti f'isimhom personali ma humiex illegittimi kontraditturi tas-socjeta' attrici stante li huma personalment qatt ma okkupaw jew uzaw il-blokk ta' appartamenti mertu ta' dawn il-proceduri, la *in toto* u lanqas *in parte* u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici;

2 In oltre isem il-konvenut Carmelo Mangion ma huwiex Carmelo sive Lino Mangion izda Carmelo sive Charles Mangion.

Eccezzjonijiet fil-mertu:

Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari, l-konvenuti *propio et nomine* eccepew li:

3. Fl-ewwel lok is-socjeta' attrici ghandha tipprova fil-grad rikjest mill-ligi t-titolu taghha fuq il-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala 'Robert Flats' f' Ball Street kantuniera ma' Gort Street, Paceville; u

4. It-tieni, tielet u raba' talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici, stante li l-konvenuti jew min minnhom ma humiex passibbli verso is-socjeta' attrici ghall-hlas ta' danni minnha allegatament sofferti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza, l-affidavits u r-ritratti ezebiti miz-zewg partijiet.

Rat id-digriet a fol 27;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata 22 t'Ottubru 2007 a fol 108/109 ili permezz taghha l-istess socjeta` attrci cediet l-ewwel talba taghha izda zammet ferm il-kap ta' l-ispejjez rigwardanti l-ewwel talba u zammet ferm ukoll it-tieni, it-tielet u r-raba talba.

FATTI

Is-socjeta` attrici hija sid ta' blokk appartamenti gewwa Paceville, liema appartamenti kienu ghal zmien twil maghluqin u abbandunati. Dawn l-appartamenti jinsabu faccata tar-restaurant "The Avenue", liema restaurant huwa gestit mill-konvenuti. Il-konvenuti dahhlu f'parti minn dawna l-appartamenti u bdew jaghmlu uzu minn kamra wahda jew izjed biex jahznu affarijiet relatati man-negozju taghhom ta' *restaurant*.

Skond is-socjeta` attrici hi sabet il-bejgh ta' dana l-blokk u ffirmat konvenju datat 29 ta' Awissu 2005 fejn obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lil terzi (MOSIM Limited) il-blokk ta' appartamenti mertu ta' din il-kawza. Dok JEM 4 a fol 16. Dan il-konvenju kellu jiskadi sitt xhur minn meta "dawn it-terzi li qeghdin jokkupaw dan il-fond jivvakaw".

Mhux kontestat illi l-konvenuti effettivament zgumbraw il-post f'Jannar 2007.

KONSIDERAZZJONIJIET

Eccezzjoni preliminari

Fl-eccezzjoni preliminari l-konvenuti wiegbu illi huma f'isimhom personali m'humiex il-legittimi kontradditturi tas-socjeta` attrici stante illi huma personalment qatt ma okkupaw jew uzaw il-fond in kwistjoni. Din l-eccezzjoni pero' ma gietx pruvata u dana billi ma ngieb l-ebda xhud jew dokument in sostenn ta' din l-eccezzjoni u cioe illi ir-restaurant "The Avenue" huwa gestit unikament mis-socjeta` konvenuta The Avenue Company Limited.

Okkupazzjoni tal-fond

Il-konvenuti jsostnu illi huma ghamlu uzu mill-fond bil-kunsens tas-socjeta` attrici li ppermettiet l-uzu b'mera tolleranza partikolarment mit- 2003 il-quddiem. Fil-fehma tal-Qorti lanqas dina l-allegazzjoni ma giet pruvata anzi jirrizulta illi s-socjeta` attrici kienet qed tikkontesta l-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenuti u talbet anke l-izgumbrament taghhom minnu. Ghaldaqstant l-okkupazzjoni tal-fond min-naha tal-konvenuti kienet wahda abbuziva u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Danni

Is-socjeta' attrici bhala danni qed titlob (ara tieni talba) li jigi ddikjarat u deciz illi l-intimati huma responsabbli ghad-danni konsistenti f'telf ta' profitt ossia nuqqas ta' introjtu ta' kapital u mghaxijiet fuq in-negozju li ma setax isir mas-socjeta' Mosim Limited skond konvenju tad-29 ta' Awissu 2005 rigwardanti l-propjeta' in kwistjoni.

Din il-Qorti tirrileva illi t-talba attrici hija talba ghal danni konsistenti f'telf ta' profitt ossia nuqqas ta' introjtu ta' kapital u imghaxijiet fuq in-negozju li ma setax isir.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi n-negozju ma sehhx ghal ragunijiet indipendenti mill-fatt illi l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond jew ghax hallew l-imbarazz, u dana stante l-fatt li n-negozju baqa' ma sehhx anke sa sena wara li l-istess konvenuti vvakaw il-post.

Sad-data ta' din is-sentenza, minkejja li ghaddew izjed mis-sitt xhur stipulati mill-konvenju in kwisjoni (fol. 16), ma rrizultax lil din il-Qorti illi saret il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh anzi Joseph Borg jghid li l-konvenju ma ggeddidx. Lanqas ma jirrizulta illi sar il-pagament ta' erbghin elf Lira Maltija mill-kumpraturi lill-vendituri ossia is-socjeta` attrici, rapprezentanti d-depozitu akkont tal-prezz u dan skond dak stipulat fl-ewwel kundizzjoni ta' l-istess konvenju.

Illi ghaldaqstant minkejja li l-okkupazzjoni tal-fond min-naha tal-konvenuti kienet wahda abbuziva u minghajr ebda titolu validu fil-ligi, l-istess okkupazzjoni ma kkawzat l-ebda dannu lis-socjeta` attrici. Dana jinghad minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni spettanti lis-socjeta` attrici ghal **kumpens** xieraq dovut mill-konvenuti ghall-okkupazzjoni taghhom tal-fond jew parti minnu.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi,
il-Qorti tiddeciedi billi
tichad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba attrici;
Tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti stante nuqqas ta' provi
izda tilqa' r-raba eccezzjoni tal-konvenuti cjoe illi l-konvenuti jew min minnhom m'humiex passibbli lejn is-scojeta` attrici ghall-hlas ta' danni minnha allegatament sofferti.
L-ispejjez jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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