MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**ANNA FELICE**

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 304/2007

**Avukat Dottor Pio M. Valletta**
**bhala mandatarju specjali ta' Dottor Sydney Brandmayer,**
**ta' Audrey Murphy u tas-socjeta Island Spa Holdings Limited ta' l-Inghilterra li hija registrata Malta bhala Overseas Company (OC 236)**

**Vs**

**John Grima, Joseph Grima u Sunsites Limited (C 26936)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' l-Avukat Dottor Pio M. Valletta nomine, fejn dan wara li ppremetta illi:
Is-socjeta' Island Spa Holdings Limited tikri minghand is-socjeta' intimata Sunsites Limited arja li tikkomprendi

Gym, Health Club u Spa ahjar maghrufa bhala Da Vinci Spa u dan skond ftehim miktub. Il-kirja skond dan l-istess ftehim ghadha ghaddejja.

Fid-19 ta' Jannar, 2007 l-intimati John Grima u Joseph Grima f'isimhom proprju u bhala rapprezentanti tas-socjeta' Sunsites Limited b'mod abbuziv u illegali u bi ksur tad-drittijiet civili tal-awturi tar-rikorrent nomine u tal-ftehim vigenti bejn is-socjeta' Island Spa Holdings Limited u s-socjeta' Sunsites Limited spoljaw b'mod vjolenti u klandestin lill-awturi tar-rikorrent nomine mill-pussess, detenzjoni u uzu li kellhom skond l-imsemmi ftehim ta' kiri u skond il-ligi civili ta' l-arja mikrija ahjar maghrufa bhala Da Vinci Spa flimkien man-negozju gestit mill-istess socjeta' Island Spa Holdings Limited fl-istess arja u barra li illegalment okkupaw l-imsemmija arja mikrija u n-negozju gestit mill-istess socjeta' Island Spa Holdings Limited u inoltre bidlu c-cwievet ghall-ingressi kollha, impussessaw ruhhom mill-affarijiet personali tal-awturi tar-rikorrent nomine inkluz flus kontanti, *stocks, computers,* dokumenti inkluz *cheque books,* karti tan-negozju tas-socjeta' Island Spa Holdings Limited u karti tad-dokumenti personali ta' Dottor Sydney Brandmayer u Audrey Murphy, *records* medici ta' klijenti tal-awturi tar-rikorrent nomine li barra li huma kunfidenzjali huma protetti mid-disposizzjonijijet tal-Att dwar id-*Data Protection* u oggetti ohra u qieghed jaghmel uzu fil-gestjoni tal-attivita' precedentement zvolta mis-socjeta' Island Spa Holdings Limited minn isem li huwa proprjeta' tal-awturi tar-rikorrent nomine.

Ghalkemm l-intimati gew interpellati biex jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dik li kienet prevalenti qabel ma gie kommess l-imsemmi vjolenti u klandestin, dawn pero' baqghu inadempjenti.

Talab ir-rikorrent nomine jghid lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati kkommettew spoll vjolenti u klandestin u vjolazzjoni tad-drittijiet legittimi ta'

pussess, detenzjoni u uzu tal-awturi tar-rikorrent nomine u li dan gie kommess entro dawn l-ahhar xahrejn; u

Tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jergghu jqeghdu lill-awturi tar-rikorrent nomine fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt ta' pussess, detenzjoni u uzu tal-arja mikrija lilhom u tan-negozju gestit mill-istess awturi tar-rikorrent nomine u ukoll fil-godiment tad-dritt ta' pussess tal-proprjeta' kollha taghhom fuq imsemmija u cioe' li jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom u li minnhom gew spoljati mill-istess intimati u jirripristinaw is-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma sehhew l-atti spoljattivi u klandestini; u

In difett li l-intimati jaghmlu dan fi zmien lilhom moghti mill-Qorti, li l-awturi tar-rikorrent nomine jigu awtorizzati li jidhlu fl-imsemmija arja mikrija u jiehdu pussess tan-negozju gestit mill-istess arja u tal-oggetti kollha marbuta ma' dak l-istess negozju u ta' dawk l-oggetti li huma taghhom u dan okkorrendo taht is-supervizzjoni ta' persuna imqabbda mill-Qorti a spejjez u riskju tal-intimati, kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi u dan ai termini tal-Artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Rat ir-risposta ta' Sunsites Limited, fejn dawn ippremettew illi:

Preliminarjament l-awturi tar-rikorrent, u cioe' Dottor Sydney Brandmayer u Audrey Murphy f'isimhom proprju m'ghandhom l-ebda interess guridiku jipproponu l-azzjoni odjerna stante li m'ghandhomx u qatt ma kellhom l-ebda relazzjoni kummercjali mas-socjeta' eccipjenti.
Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante li l-ftehim bejn il-partijiet datat 25 ta' Awissu 2005 jistipula f'klawsola 19 li kwalsijasi vertenza li tista' tinqala' bejn il-partijiet jekk mhux rizolta bonarjament ghandha tinstema' u tigi deciza mic-Centru Malti ta' l-Arbitragg.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet ir-rikorrenti ddekadew mid-dritt taghhom li jintavolaw l-azzjoni odjerna peress li ma saritx entro t-terminu ta’ xahrejn stipulat fl-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta’ Malta, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom stante li l-eccipjenti bl-ebda mod ma kkommetiet spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta’ Malta peress li l-awturi tar-rikorrenti la kienu pussessuri u lanqas detenturi tal-arja in kwistjoni proprjeta’ tal-eccipjenti meta l-eccipjenti kienet kostretta tidhol fl-*ispa* in kwistjoni, u dan kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat ir-risposta ta’ Joseph Grima, fejn dan eccepixxa illi:

Preliminarjament l-eccipjent mhux il-legittimu kuntadittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante li huwa m’ghandu u qatt ma kellu f’ismu personali l-ebda relazzjonijiet kummercjali mar-rikorrenti jew min minnhom. Lanqas m’ghandu xi relazzjoni kummercjali mal-intimat l-iehor John Grima, u lanqas m’hu involut fis-socjeta’ intimata Sunsites Limited. Ghalhekk l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet ventilati mill-istess rikorrenti fil-konfront tieghu huma ghal kollox infondati, bla ebda bazi legali u qed jigu respinti.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet in-nuqqas ta’ kompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti stante li hemm ftehim bejn is-socjeta’ Sunsites Limited u s-socjeta’ Island Spa Holding Limited datat 25 ta’ Awissu 2005 li jistipula f’klawsola 19 li kwalsijasi vertenza li tista’ tinqala’ bejn il-partijiet ghal dak il-ftehim jekk mhux rizolta bonarjament ghandha tinstema’ u tigi deciza mic-Centru Malti ta’ l-Arbitragg.

Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-succepiet ir-rikorrenti ddekadew mid-dritt taghhom li jintavolaw l-azzjoni odjerna peress li ma saritx entro t-

terminu ta' xahrejn stipulat fl-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom stante li l-eccipjent bl-ebda mod ma kkommetta xi spoll ai termini tal-Artikolu 535 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta, u dan kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq eccezzjonijiet preliminari.

It-tlett intimati f'din il-kawza jeccepixxu nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti, u ghalhekk, ghal ragunijiet ta' pratticita', din il-Qorti ser titratta din l-eccezzjoni qabel l-ohrajn.

Din il-kawza hija wahda ta' spoll li r-rikorrenti qed jipproponu fil-konfront tal-intimati wara li dawn allegatament spossessawhom minn propjeta' mikrija lilhom bhala Gym u Spa.

Il-kuntratt relattiv ghal din il-kirja huwa dak esibit bhala Dok SS1 mis-socjeta' intimata Sunsites Limited (fol. 8 tal-process).

Klawsola 19 tal-istess ftehim tipprovdi testwalment is-segwenti:

"**Arbitration and Applicable Law**

Any dispute arising out of or in connection with this agreement shall be resolved by the parties negotiating amicably. In the event that such negotiations shall not resolve the dispute within 30 days from the day when such dispute first arose such dispute shall be referred to arbitration in Malta in accordance with the provisions of the Arbitration Act (Cap. 387 of the Laws of Malta). The

arbitration tribunal shall be composed of a panel of three arbitrators. The parties to the dispute shall each nominate its own arbitrator, the third arbitrator who shall chair and preside the arbitration tribunal shall be appointed by agreement between the two appointed arbitrators, and in default by the Chairman of the Malta Arbitration Centre.”

A bazi ta’ din il-klawsola, it-tlett intimati jikkontendu li din il-Qorti, ghalhekk m’hijiex kompetenti biex tisma din il-kawza. Ir-rikorrenti, minn naha taghhom ma taw lill-Qorti ebda raguni li tista’ twassalha biex tirradika l-kompetenza. Ir-rikorrenti lanqas biss uzufruwew mill-fakoltajiet moghtija minn din il-Qorti, kemm biex igibu provi kif ukoll biex jipprezentaw l-osservazzjonijiet taghhom fir-rigward.

Ghalhekk il-Qorti ma ssib ebda diffikulta’ biex tasal ghall-konkluzjoni li l-vertenza ezistenti bejn il-partijiet odjerni hija wahda li hija kompriza fil-klawsola fuq imsemmija.

Kienet tkun ben diversa s-sitwazzjoni kieku r-rikorrenti urew li b’xi mod ippruvaw isolvu l-problema permezz ta’ arbitragg u ma sabu ebda ko-operazzjoni. Ma urew li ppruvaw xejn minn dawn. Ghaldaqstant, ukoll a bazi tal principju kardinali “pacta sunt servande” din il-Qorti hija sodisfatta li l-vertenza messa tqajmet quddiem Bord ta’ Arbitri kif provdut fl-istess kuntratt ffirmat bejn il-partijiet.

Dan premess, il-Qorti taghmel referenza ghall-Art 742(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta u l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni taghha fil-kawza Gorg Camilleri vs Hugh Zammit deciza fl-4 ta’ Mejju 1998 fejn intqal illi:

“Il-Qrati Civili huma tenuti li jirrispettaw il-volonta’ tal-partijiet u jassiguraw li l-vertenza bejniethom tigi epurata, deciza u sodisfatta tramite il-process arbitrali li huma kienu liberament ikkontenew bejniethom.”

“Il-gurisdizzjoni tal-Qrati Civili f’dan ir-rigward tibqa’ allura wahda regolatrici biex jigi assigurat proprju li dak li l-partijiet ikunu ikkontenew jigi rispettat anke bl-intervent

tal-gudizzju tal-Qorti li ghandu jissuplixxi ghall-mankanzi procedurali fejn dawn jokkorru."

Ghal dawn ir-ragunijiet il- Qorti tiddisponi minn din il-vertenza billi twaqqaf il-procedimenti pendenti proceduri ta' arbitragg.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

**< Sentenza In Parte >**

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