MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1487/2001/1

St. George's Bay Hotel Limited

vs

Entertainments Limited u Mark Grima u Simon Grima ghal kull interess li jista' jkollhom.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 5 ta' Marzu 1999 u pprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi s-socjeta` attrici hija propjetarja ta' porzjoni ta' art li tinsab fil-bajja ta' San Gorg f'San Giljan kif jirrizulta mill-kuntratti fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tat-13 ta' Jannar 1975 u n-Nutar John Spiteri Maempel tat-18 ta' Awwissu

1962, kopji ta' liema qed jigi hawn annessi u mmarkati rispettivament Dok. “A” u Dok. “B”, liema art illum tikkomprendi Triq Santu Wistin fil-Bajja ta’ San Gorg u li ghalkemm uzata ghall-skop pubbliku qatt ma giet esproprjata formalment mill-Awtoritajiet kompetenti b'dan ghalhekk illi l-istess triq ghadha propjeta` privata u esklussiva tas-socjeta` attrici;

Illi l-konvenuti jew min minnhom jiggestixxu l-lokal bl-isem "Fuego" fi Triq Santu Wistin, Bajja ta' San Gorg, San Giljan;

Illi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jokkupaw illegalment u minghajr titolu jew kunsens tas-socjeta` attrici partijiet minn din il-propjeta` indikata b’mod partikolari bi tqeghid ta' "generator", stallar ta’ impjanti tal-arja kundizzjonata kif ukoll approprjat favur taghha parti mill-istess triq ghall-uzu esklussiv, kollox kif jidher ahjar fl-annessi ritratti mmarkati rispettivament "A" u "B"; *di piu* l-istess konvenuti jew minnhom fethu grada li tippermetti access liberu ghal fuq bicca art ohra li tmiss mal-imsemmija Triq Wistin fil-Bajja ta' San Gorg u li tappartjeni lill-istanti u dan b'mod illegali, u dan kif jirrizulta ahjar waqt is-smigh tal-kawza. (Dok “C” u “D”).

Illi l-konvenuti nterpellati sabiex jiddesistu min din l-okkupazzjoni illegali taghhom kif ukoll biex jghalqu l-access li fethu ghal fuq proprjeta` tal-istanti, dawn xorta baqghu inadempjenti;

Jghidu l-istess konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex :-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti jew min minnhom qeghdin jokkupaw art appartenenti lill-istanti ossia f’dawk il-partijiet li jinsabu fi Triq Santu Wistin fil-Bajja ta' San Gorg, San Giljan minghajr ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentement;

2. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-Qorti ghal dan il-ghan, jizgumbraw u jivvakaw l-art minnhom okkupata billi jnehhu l-apparat

konsistenti f’ “generator” u stallazzjonijiet ta' arja kundizzjonata *oltre* li jnehhu l-ktajjen u arbli li permezz taghhom approprjaw bicca mill-imsemmija Triq Santu Wistin, kollox kif jidher li sar mill-annessi ritratti *oltre* li jigu kundannati wkoll biex jaghlqu dik il-grada li permezz taghha jezisti access ghal fuq proprjeta` tas-socjeta` istanti, jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan il-ghan;

3. Tawtorizza lis-socjeta` attrici taghmel x-xoghlijiet kollha necessarji ghall-irripristinar tal-art propjeta` tas-socjeta` attrici f’kaz illi l-konvenuti jibqghu inadempjenti fit-terminu moghti lilhom u dan taht id-direzzjoni tal-perit citat u bi spejjez tal-konvenuti;

4. F’ kaz illi x-xoghol ta' demolizzjoni jsir u jithallas mis-socjeta` attrici, tikkundannahom ihallsu lill-atturi l-ispejjez kollha mahruga minnhom ghal dan il-ghan.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta’ Awwissu 2001 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-28 ta’ Novembru 2001.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti f’isimhom proprju u kif ukoll ghan-nom ta’ Entertainments Limited datata 2 ta’ Novembru 2001 (fol 44) fejn esponew: -

1. Illi fl-ewwel lok, il-konvenuti fil-vesti personali taghhom ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju peress li ma humiex il-legittimu kontradditturi;

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, is-socjeta` attrici ghandha tipprova li hi proprjetarja tal-art in kwistjoni u dan wara li tispecifika ghal-liema parti tal-art qieghda tirreferi;

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, it-talba kif ikkonfezzjonata hija guridikament inattendibbli

peress li fl-ewwel lok l-eccipjenti ma humiex jokkupaw minghajr ebda titolu u dan kif gie ritenut f'diversi decizjonijiet nostrani *inter alia* fis-sentenza **Dr. Francis Brog -vs- Joseph Felice,** Qorti tal-Magistrati, Avviz Nru. 1013/96 deciza fl-4 ta' Lulju 1997 u kkonfermata fil-Qorti tal-Appell. Ghalhekk is-socjeta` attrici kellha wkoll titlob it-terminazzjoni ta' kull titolu. Kwindi l-konvenuti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju.

4. Illi l-eccipjenti jikru minghand Carmelo u Brian Zammit li prezentement ghandhom pendenzi kontra taghhom maghmula mis-socjeta` attrici fuq l-istess mertu fl-ismijiet **St. George's Bay Hotel Ltd. -vs- Carmelo Zammit et.,** Citaz. Nru. 975/99 RCP u ghalhekk l-eccipjenti ser jitolbu l-kjamata in kawza tal-awturi taghhom biex ikunu jistghu jikkumbattu l-kawza odjerna *qua* sidien tal-fond kummercjali "Fuego", Triq Santu Wistin, San Giljan.

5. Illi fil-mertu, l-eccipjenti qeghdin jokkupaw territorju bhala estensjoni ta' dak li gie mikri lilhom minn Carmelo u Brian Zammit u ghalhekk huma qeghdin jokkupaw in *buona fede* u bil-konsapevolezza assoluta tas-socjeta` attrici li kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza l-art in kwistjoni ilha kostruwita u hija destinata ghall-esproprjazzjoni jekk mhux ukoll addirittura fil-pussess tal-Kummissarju tal-Artijiet – f' kaz li din tinsab fil-pussess tal-Kummissarju tal-Artijiet, allura s-socjeta` attrici ma setghetx tipprocedi bl-istanti kontra l-konvenuti.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Dicembru 2007 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Charmaine Galea gharrfet lill-Qorti illi l-ufficcju legali taghha kiteb lill-klijenti tieghu konvenuti f' din il-kawza biex jinfurmahom dwar l-istadju li waslet fih din il-kawza, izda sa din is-seduta baqghu ma rcivew l-ebda struzzjonijiet minghandhom. Il-Qorti ghalhekk iddikjarat maghluqa l-istadju tal-gbir tal-provi u tat zmien lill-konvenuti sal-31 ta' Jannar 2008 biex iressqu s-sottmissjonjiet taghhom b'nota bil-*visto* tal-avukat attrici li jkollu zmien sas-7 ta' Marzu

2008 biex iressaq nota responsiva. Il-Qorti halliet l-kawza ghas-sentenza ghat-30 ta’ April 2008; u rat il-verbali l-ohra kollha nkluz dak tas-27 ta’ Novembru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghall-ghoti tas-sentenza ghat-13 ta’ Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta’ Marzu 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn b’ ordni tal-istess Qorti l-kawza giet differita ghall-11 ta’ Lulju 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti; u l-verbal tal-11 ta’ Lulju 2013, illi peress li din il-kawza miexja ma’ kawza ohra fl-ismijiet “St George’s Bay Hotel vs Carmelo Zammit et” (Cit Nru 975/99/LSO), li tinsab differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ Settembru 2013, qed tigi differita ghall-istess skop tal-ahhar verbal ghas-26 ta’ Settembru 2013 biex tkompli miexja ma’ din il-kawza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Il-kawza odjerna giet istitwita mis-sidien ta' porzjoni art li tinsab fil-bajja ta' San Gorg f'San Giljan, peress li jghidu li l-konvenuti jew min minnhom qed jokkupawha minghajr titlu u jew kunsens tas-socjeta` attrici billi wahhlu *generator, air conditioners* u ktajjen tal-parking, fethu grada u approprijaw parti mit-Triq Santu Wistin, ghall-uzu esklussiv. Is-socjeta` attrici qed titlob li jigu ordnati jivvakaw l-art li giet okkupata minnhom illegalment.

Il-konvenuti opponew ghat-talbiet attrici billi jghidu li fil-vesti personali taghhom, mhumiex il-legittimi kontradittturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Huma eccipew ukoll li mhumiex qed jokkupaw l-art minghajr ebda titlu validu u konsegwentement it-talba kif dedotta mhiex sostenibbli peress li kellha ssir talba ghat-terminazzjoni ta' kull titolu. Fil-mertu eccipew li huma qed jokkupaw territorju bhala estensjoni ta' dak li gie mikri

lilhom minn Carmelo u Brian Zammit u ghalhekk qed jokkupaw *in bona fede* u, *noltre,* l-art in kwistjoni hija destinata ghall-esproprjazzjoni, jekk mhux addirittura gja fil-pussess tal-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Illi din il-kawza hija mixja mal-kawza numru 975/99 LSO, fl-ismijiet "***St. George's Bay Hotel Limited et. -v- Carmelo Zammit u Brian Zammit"*** (Citazz. 975/99 LSO) deciza llum stess.

Il-Qorti tinnota li l-konvenuti ma ressqu ebda prova f'din il-kawza. B'notaipprezentata minnhom fl-14 ta' Gunju 2007 a fol. 81 tal-process, elenkaw ix-xhieda li riedu jipproducu izda baqghu ma pproducew ebda xhud minkejja li nghataw l-opportunita' biex iressqu x-xhieda taghhom f'zewg seduti li gew appuntati appozitament.

L-Eccezzjonijiet sollevati

Il-konvenuti eccipew li mhumiex il-legittimu kontradittur fil-vesti personali taghhom kif ukoll li huma jokkupaw l-art in kwistjoni b'titolu validu fil-ligi. F'dan ir-rigward, il-Qorti m'ghandha ebda prova sostenibbli dwar min mill-konvenuti ghandu xi titlu, jew igestixxi l-istabbiliment bl-isem *Fuego* fi Triq Santu Wistin, Bajja ta' San Gorg, San Giljan. Jispetta lill-konvenuti li jressqu l-provi biex issostnu l-eccezjonijiet taghhom u fl-assenza ta' tali provi, dawn l-eccezzjonijiet qed jigu michuda.

Il-Qorti tinnota wkoll li permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom, il-konvenuti *impliciter* qed jammettu l-allegazzjonijiet imressqa mis-socjeta` attrici, izda jghidu li ma kienux qed jagixxu llegalment, peress li ghandhom titolu validu derivat minn Brian u Carmelo Zammit, li huma l-konvenuti fil-kawza l-ohra konnessa.

Madanakollu l-konvenuti ma ppruvawx it-titolu taghhom billi, kif gja inghad, ma ressqu ebda prova in sostenn ta' din l-allegazzjoni. Inoltre, fil-hames eccezzjoni taghhom, qalu li l-art in kwistjoni hija destinata ghall-esproprjazzjoni, izda anke f'dan ir-rigward, naqqsu li jressqu l-provi.

Huwa car li l-oneru tal-prova fiz-zewg istanzi jinkombi fuq min jallega, u cioe', f'dan il-kaz, fuq il-konvenuti. Is-socjeta` attrici, da parti taghha, ipproduciet kopji tal-kuntratti ta' l-akkwist taghha, annessi bhala **Dok."A" u Dok. "B"** mac-citazzjoni, bhala prova ta' titolu.

Dawn il-kuntratti huma wkoll esebiti fil-kawza konnessa peress li s-socjeta` attrici fiz-zewg kawzi tidderivi t-titlu taghha minnhom. F'dik il-kawza, din il-Qorti kif diversament presjeduta, hatret perit tekniku, il-Perit David Pace. Minkejja l-konnessjoni taz-zewg kawzi, jirrizulta li l-hatra tal-Perit Pace ma gietx addottata formalment f'din il-kawza (ara Verbal tas-seduta tas-17 ta' April 2007).

Jirrizulta mhux ikkontestat, izda, li l-konvenuti fil-kawza konnessa, Carmelo Zammit u Brian Zammit, huma l-awturi tad-drittijiet tal-konvenuti fil-kawza odjerna. Fid-dikjarazzjoni taghhom annessa man-nota ta' l-eccezzjonijiet minnhom ipprezentata a fol.44 tal-process, il-konvenuti jghidu li huma jikru minghand Carmelo u Brian Zammit li prezentement ghandhom pendenzi kontra taghhom mis-socjeta` attrici (referenza ghall-kawza 975/99/RCP) u li "*qeghdin jokkupaw territorju kif gie mikri lilhom minn Carmelo u Brian Zammit ".*

Il-Perit Pace inghata l-inkarigu sabiex jistabbilixxi jekk il-konvenuti Carmelo u Brian Zammit kienu qed jokkupaw art appartenenti lill-atturi, li ma kenitx tifforma parti mill-art li kienet giet mibjugha lilhom. In espletazzjoni tal-inkarigu tieghu, il-Perit qabbel il-pjanti esebiti miz-zewg partijiet kif ukoll gharbel it-testimonjanza taghhom, sabiex wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu fejn iddelinea l-art appartenenti lis-socjeta` attrici.

Isegwi ghalhekk li l-art stabbilita bhala appartenenti lill-Carmelo u Brian Zammit, *qua* awturi tal-konvenuti f'din il-kawza, ma tistax tkun soggetta ghall-azzjoni attrici. Bhala rizultat, it-talbiet attrici f'din il-kawza ma jistghu jreggu jekk huma nkompatibbli mas-sentenza moghtija fil-kawza 975/99 LSO fl-ismijiet "*St. George's Bay Hotel Limited et. vs Carmelo Zammit u Brian Zammit*".

Il-Qorti ghall-ahjar kjarezza, ser taghmel riferenza ghas-sentenza taghha fil-kawza 975/99 LSO peress li din timpingi direttament fuq l-ezitu tal-kawza odjerna.B'dik is-sentenza l-Qorti qed tordna li l-art li sabet li kienet qed tigi okkupata minghajr titlu mill-awturi tal-konvenuti odjerni ghandha tigi zgumbrata a favur tas-socjeta` attrici. Per konsegwenza, anke l-konvenuti f'din il-kawza jridu jivvakaw minnha.

F'dik il-kawza l-Qorti sabet li gie ppruvat li l-konvenuti Carmelo Zammit u Brian Zammit kienu qed jokkupaw art aktar milli hadu permezz tal-att korrettorju tat-22 ta' Marzu 1994, pero' mhux daqs kemm kien gie indikat mis-socjeta` attrici. Jirrizulta li din l-art okkupata illegalment hija mmarkata bl-ittri u numri "**D-1-Y-Z-I-H-G-F-E-D**-" fuq il-pjanta esebita bhala **DOK.A1** a fol 105 tal-process 975/99 LSO, waqt li l-porzjoni mmarkata minnu **"Y-2-3-Z"** fuq l-istess pjanta **DOK A1** (il-parti mill-art fejn jinstab it-tarag u l-pont ghal *Bay Street)* u li s-socjeta` attrici qed tivvanta pretensjoni fuqha, ma tirrizultax li tappartjeni lis-socjeta` attrici.

Ghalhekk jirrizulta mill-vertenza premessa li s-socjeta` attrici hija l-proprjetarja tal-art immarkata bl-ittri u numri "**D-1-Y-Z-I-H-G-F-E-D**-" fuq il-pjanta hemm esebita bhala **DOK.A1** a fol 105 fl-atti tal-kawza 975/99 LSO, liema art ma gietx mibjugha lil Carmel u Brian Zammit. Isegwi li din l-art ma tistax tifforma parti mill-kirja vantata mill-konvenuti odjerni.

Ghaldaqstant fid-dawl tad-decizjoni moghtija llum fis-sentenza "***St. George's Bay Hotel Limited et. -v- Carmelo Zammit u Brian Zammit"*** (Citazz. 975/99 LSO) din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici in kwantu li dawn huma kompatibbli mal-konkluzjonijiet taghha dwar id-delinejazzjoni tal-art li ma gietx ittrasferita mis-socjeta` attrici lill-awturi tal-konvenuti odjerni.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u

tilqa' t-talbiet attrici limitatament u in kwantu li dawn huma kompatibbli mad-decizjoni taghha moghtija llum stess fil-kawza fl-ismijiet "***St. George's Bay Hotel Limited et. -v- Carmelo Zammit u Brian Zammit"*** (Citazz. 975/99 LSO) kif gja spjegat u

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw illegalment porzjoni art appartenenti lis-socjeta` attrici kif delinejata bis-sentenza taghha tallum stess (Cit. 975/99/LSO).

2. **Tilqa' t-tieni talba attrici u tikkundanna** lill-konvenuti sabiex fi zmien perentorju ta' xahar millum, jivvakaw l-art minnhom okkupata llegalment u jnehhu kull apparat, *generator*, stallazzjoni, u arblu, kif ukoll jghalqu kull fetha li tirrizulta fl-art minnhom okkupata llegalment jew li taghti access ghal fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici, u dan a spejjez taghhom, u taht id-direzzjoni tal-Perit Valerio Schembri A & C.E. li qed jigi hawn nominat.

3. **Tilqa' it-tielet talba attrici u tawtorizza** lis-socjeta` attrici sabiex, f'kaz ta' inadempjenza fiz-zmien prefiss, taghmel ix-xoghlijiet kollha necessarji ghar-ripristinar tal-art hekk delinejata li hija proprjeta` taghha; u dan a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni tal-istess Perit Valerio Schembri A & C.E.

4. **Tilqa' r-raba' talba attrici** u tikkundanna lill-konvenuti biex jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez inkorsi mis-socjeta` attrici f'kaz li jkollha taghmel ix-xoghlijiet ordnati jekk il-konvenuti jibqghu inadempjenti.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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