

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVIL

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 24 ta' Mejju, 2002

Kawza Numru: 9

Citaz. Nru. 1106/00 GV

Doc. 258-02

Joseph Muscat, L-Imhalled Alberto Giuseppe, Sandro u Renato ahwa Magri, Yvonne armla ta' Anthony de Domenico u Jane mart David Pullicino

Vs

L-avukati Dr. Michael Tanti Dougall u Dr. Mark Busuttil kemm personalment kif ukoll ghan-nom u in rappresentanza tad-ditta Busuttil, Tanti-Dougall & Associates

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-atturi huma l-proprjetarji assoluti tal-korp ta' bini maghruf bhala 249/249A, Republic Street, Valletta, liema korp ta' bini jikkonsisti f'diversi appartamenti kummercjali u ufficini mqassma fuq erba' sulari u *basement*;

Premess illi dan l-ahhar l-atturi saru jafu li il-konvenuti okkupaw ufficju fit-tieni sular tal-fond premess, kif jidher minn *letterhead* tal-konvenuti stess, hawn ezibita mmarkata dokument A.;

Premess illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ta' aktar minn tmien t'elef lira Maltija (Lm8,000) fis-sena;

Premess illi l-atturi qed isoffru danni minhabba l-agir illegali tal-konvenuti;

Premess illi l-atturi jridu jizgumbraw lill-konvenuti mill-proprjeta *de quo* stante li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fuq l-istess;

Premess illi il-konvenuti ma ghandhom l-ebda eccezzjoni valida fil-ligi x'jaghtu;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti biex:

- 1 Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-kodici ta' Procedura u Organizzazzjoni Civili tal-ligijiet ta' Malta;
- 2 Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 249/249A Republic Street, Valletta, jew minn dik il-parti minnhom okkupata stante li dawn qed jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu fil-ligi, b'dan illi tipprefigi terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament..

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Il-Qorti kienet laqgħet it-talba tal-konvenuti biex jikkontestaw it-talba, u l-konvenuti ressqu l-eccezzjonijiet tagħhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 11 u 12 tal-process fejn eccepew:

Illi preliminarjament irid ikun hemm prova ta' titolu li qed jivvantaw l-atturi kif indikat fic-citazzjoni.

Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra tagħhom stante li l-konvenuti dahlu fi ftehim ma' terza socjeta' li qed tivvanta titolu. Illi f'dan ir-rigward kif inhi impostata c-citazzjoni hija guridikament nulla in kwantu li ma jistax jingħad li l-ecipjenti qed jokkupaw il-fond *de quo* mingħajr ebda titolu fil-ligi u dan kif inhu ormai pacifiku f'bosta decizjonijiet.

Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost qed issir talba għall-kjamata in kawza tas-socjeta' Westminister Securities Limited li qed tivvanta titolu.

Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost l-atturi qatt m'intimaw formalment u/jew l-anqas bonarjament fuq il-posizzjoni legali biex b'hekk l-esponenti qatt ma kellhom l-opportunita' jirregolaw il-posizzjoni tagħhom li tirrendi l-agir tal-atturi tempestiv.

Illi għal dawn ir-ragunijiet ukoll l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjez ta' dawn il-proceduri.

Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Il-Qorti kienet laqghet it-talba tal-konvenuti għall-kjamat fil-kawza u dawn ipprezentaw l-eccezzjonijiet tagħhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza a fol. 33 tal-process fejn eccepew:

1. Illi it-talbiet attrici, in kwantu huma diretti kontra is-socjeta' eccippjenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-esponenti għandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma għandhom ebda rabta magħhom.
2. Illi sussidjarjament u bla predudizzju għall-premess, in kwantu dak allegat mill-istess atturi dan huwa ukoll, almenu in parti, skorrett, stante li il-konvenuti krew il-proprjeta' in kwistjoni minghand is-socjeta' esponenti validament billi is-socjeta' esponenti għandha titolu validu għall-proprjeta' in kwistjoni u setgħet tikkoncedi il-lokazzjoni in kwistjoni lill-konvenuti – dan kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

FATTI

Il-fatti li wasslu għall-dina l-kwistjoni huma dawn:

B'kuntratt tad-9 ta' Frar, 1945 Dok a fol. 19 u iehor tal-14 ta' Frar, 1945 a fol 22, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier, Giuseppe Muscat, awtur ta' l-atturi, kien ta lil Edgar Baldacchino u lil Paolo Grech, f'isimhom u f'isem ohrajn, il-fond li parti minnu huwa l-meritu tal-kawza tallum b'titolu ta' cens għal wiehed u hamsin (51) sena minn

dak in-nhar meta saru l-kuntratti. Fit-30 t'April, 1966 Grech u Baldacchino taw il-fond b'sub-cens ghal-zmien li kien fadal lis-socjetà *Regency Estates Limited*. Wara li hadet is-sub-utli dominju, *Regency Estates Limited* kriet l-proprjeta' li kellha f'idejha lill-diversi persuni.

Illi fit-3 ta' Marzu, 2000 u 5 ta' Dicembru 2001 saru l-kirjiet in kwistjoni minn Westminster Securities Limited lill konvenuti meta c-cens li kellha *Regency Estates Limited* kien diga' ghalaq fit-13 ta' Frar, 1996.

KONSIDERAZZJONIJIET

Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti t-titolu ta' l-atturi jirrizulta mill-kuntratti ezibiti a fol. 19 u 22 tal-process.

Fit-tieni eccezzjoni l-konvenuti qed jeccepixxu li kif inhi impostata c-citazzjoni hija guridikament nulla in kwantu li ma jstax jinghad li l-eccipjenti qed jokkupaw il-fond *de quo* minghajr ebda titolu fil-ligi u dan kif inhu ormai pacifiku f'bosta decizjonijiet.

Il-konvenuti f'dan il-kuntest qed jaghmlu riferenza ghal diversi sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell fejn gie spjegat x'ghandu jinftiehem u xi jffisru l-kliem bla titolu. Il-kawzali "bla titolu" tista tinghata bhala raguni biex wiehed jigi ordnat jizgombra minn gewwa fond biss meta effettivament dik il-persuna tkun, sa mill-bidu ta' l-okkupazzjoni taghha qed tokkupa l-fond 'bla titolu' u dana jista' jsehh biss meta l-istess persuna tkun dahlet fil-fond minghajr kunsens, abuzivament, bi vjolenza, b'arbitriju jew kandestinament" (C.Camilleri et vs P Mifsud et noe App 12/8/94).

Illi fil-kaz in ezami l-azzjoni attrici hija bazata fuq l-allegazzjoni ta' nuqqas assolut ta' titolu tal-konvenuti billi l-atturi qatt ma krewlhom, u

ghalhekk ma jistax jigi eccepiet li c-citazzjoni kif impostata hija guridikament nulla.

L-atturi qed jikkontendu li huma ma taw lill konvenuti ebda koncessjoni jew dritt ghall-okkupazzjoni tal-ufficju in kwistjoni. Il-konvenuti qed jghidu li huma krew minghand il-kjamati fil-kawza u dawn minn naha tagghom qed jeccepixxu li huma setghu validament jikru lill-konvenuti.

Il-Qorti ghalhekk trid tezamina x'titolu qed jikkontendu li ghandhom il-kjamati fil-kawza li jista' jiswa fil-konfront tas-sidien.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-sub utili dominju li kellha Regency Estates Ltd spicca fit-13 ta' Frar 1996. Il-kjamati fil-kawza, ma gabu ebda prova kif huma akkwistaw xi titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni, li sat-13 ta' Frar, 1996 kienet f'idejn Regency Estates Ltd. Il-kjamati fil-kawza krew lill-konvenuti fit-3 ta' Marzu, 2000 u fil-5 ta' Dicembru, 2001 (fol. 39, 47 53 tal-process) meta s-sub utili dominju kien diga spicca.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-kjamati fil-kawza ma ppruvawx li ghandhom xi titolu ghal proprjeta' in kwistjoni, konsegwentement ma setghux jikru l-istess proprjeta' lill-konvenuti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza,

tilqa' t-tieni talba attrici u tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond 249/249A Republic Street, Valletta, jew minn dik il-parti

minnhom okkupata stante li dawn qed jokkupaw l-istess minghajr ebda titolu fil-ligi, zmien xahar improrogabbili millum;

Spejjez kollha ghall kjamati fil-kawza li krew il-post lill konvenuti meta ma kellhomx titolu.

Il-Qorti kienet laqghet it-talba tal-konvenuti ghall-kjamat fil-kawza u dawn ipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom;

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

**Frankie Mercieca
Deputat Registratur.**