



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 251/2010

**Saviour *sive* Sammy Gatt ghan-
nom u in rappreżentanza tas-
soċjeta' Octagon Limited; u
b'digriet tat-2 ta' Lulju 2014 l-
istess Saviour *sive* Sammy Gatt
assuma l-atti f'ismu
personalment.**

-vs-

John Borg u Agnes Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fis-17 ta' Marzu 2010 minn Saviour *sive* Sammy Gatt għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Octagon Limited, fejn ġie premess:

1. Illi s-soċjeta' attriċi hija proprjetarja tal-proprjeta' sitwata ġewwa 22, Triq Għajn Żejtuna, Santa Marija Estate, Mellieħa skond Dokument A hawn anness liema kuntratt ta' akkwist jiddelinja l-Plot 22 bil-kejl superficjali tagħha u skond pjanta annessa mal-istess kuntratt.
2. Illi l-imsemmija proprjeta' tintuża bħala residenza permanenti tal-istess Saviour Gatt li jgħix fl-istess dar mibnija fl-imsemmija proprjeta' mal-familja tiegħu.
3. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-proprjeta adjaċenti u ċjoe' *plot* 21, Triq Għajn Żejtuna, Santa Marija Estate, Mellieħa liema proprjeta' tmiss mal-proprjeta' tas-soċjeta' mittenti kif jidher fil-pjanta annessa mad-dokument 'A'.
4. Illi bejn il-proprjeta' tal-partijiet s-soċjeta' attriċi għandha porzjon ta' art li hija tippossjedi kif ampjament deskritt mill-konfigurazzjoni tal-pjanta formanti parti mill-kuntratt ta' akkwist tagħha u kif ukoll rikonoxxut anke permezz ta' korrispondenza varja mill-istess intimati u għalhekk l-imsemmi porzjon ta' art li jidher fid-dokument 'B' hawn anness u esebit tiffirma parti ntegrali tal-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi. Illi l-ħajt tal-*bricks* kienu ġew mibnija madwar ħames snin ilu mis-soċjeta' rikorrenti sabiex proprju jippreservaw il-privatezza ta' din il-porzjon ta' art.
5. Illi s-soċjeta' rikorrenti kienet applikat u ottjeniet applikazzjoni tal-bini u żvilupp tal-imsemmija proprjeta' tagħha nkluż din il-porzjon ta' art tagħha iżda meta ttieħed

- I-kejl superfiċjali tal-art irrizulta illi parti mill-proprjeta' tal-intimati kienet mibnija fuq art manifestament tas-soċjeta' rikorrenti fatt li kien ġie kkonfermat in parti anke minn Perit appuntat mill-intimati stess.
6. Illi l-partijiet ittrattenew trattattivi sabiex jiġi stabbilit kemm in effetti metri kwadri mill-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi kienu llegalment okkupati mill-intimati u ġew redatti pjanti sija mill-Perit Borg Costanzi għall-intimati, u sia mis-*Surveyor* Alfred Darmania għas-soċjeta' attriċi li kien ġie mqabba għaliex l-artijiet u proprjetajiet in kwistjoni kienu ġew mqassma u diviżi minnu stess fuq inkarigu tas-soċjeta' Central Mediterranean Corporation Ltd Cenmed proprjetarja originali tal-artijiet.
 7. Illi saħansitra kien hemm proċeduri Kriminali ta' *ragion fattasi* fil-Qorti tal-Maġistrati fil-konfront tal-intimat John Borg peress illi kien ittenta jwaqqa' parti mill-ħajt tal-*bricks* li jagħlaq l-imsemmi porzjon ta' art tas-soċjeta' attriċi. L-imsemmija proċeduri kienu bi qbil ġew sospiżi sabiex proprju jintlaħaq kompromess izda għalkemm saru diversi differimenti l-intimat kellu l-kawża deċiża mingħajr l-attur Sammy Gatt ma kien notifikat għall-udjenza meta ġie deċiż l-każ minħabba nuqqas ta' dehra.
 8. Illi fl-20 ta' Jannar 2010 l-attur Sammy Gatt intebaħ illi minbarra l-*garage* u parti mid-dar tal-intimati mibnija fuq l-art tiegħu abbusivament u llegalment u li fuqu ser tiġi pprezentata kawża opportuna għall-espropjazzjoni u żgumbrament effettiv tal-imsemmija porzjon ta' art, illi intom neħhejtu u żarmajtu żajt tal-*bricks* kif jidher fid-dokument 'B' hawn anness.

9. Illi t-tneħħija tal-imsemmi ħajt tal-*bricks* u ġebel li sar fl-20 ta' Jannar 2010 huwa oltraġġ tal-ligi u tad-drittijiet patrimonjali tas-soċjeta' attriċi kostitwit minn dawn ix-xogħlijiet u jiġi sottomess illi dawn saru mill-konvenuti bl-intenzjoni ċara illi japproprjaw ukoll dik il-porzjon ta' art li qatt ma kellhom pussess u użu tagħha sabiex jintegraw l-istess mal-proprjeta' tagħhom. Dan jammonta għall-oltraġġ u spoll klandestin ġdid u addizzjonali ma dak preċedenti.
10. Illi fir-ritratt dokument 'B' jidher ampjament it-tajn frisk tal-ħajt tal-*bricks* u ġebel demolit, jidher ukoll illi l-intimati kissru l-art tal-konkos ta' din il-porzjon ta' art tas-soċjeta' attriċi u fuqha ħawwlu sigra li qatt ma kienet hemm.
11. *Inoltre* tneħħa ħajt iehor tal-*bricks* sabiex inkiseb aċċess għall-imsemmija porzjon u dan manifestament intenzjonat għall-invażjoni tal-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, liema *bricks* jidher fid-dokument 'B' f'borg ta' *bricks* imwarrab għalih.
12. Is-soċjeta' attriċi tissottometti illi dan l-aġir tal-intimati jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-proprjeta' u spoll klandestin u llegali, u kull xogħlijiet minnhom abbusivament magħmula għandhom jiġu ripristinati fl-istat originali li kienu qabel l-20 ta' Jannar 2010, bl-ispejjeż kollha a kariku tal-intimati u taħt superviżjoni ta' Perit.
13. Illi s-soċjeta' attriċi interpellat ufficjalment lill-intimati permezz ta' ittra ufficjali Dokument 'C' debitament notifikata fil-11 ta' Frar 2010 li qatt ma giet kontestata ħlief permezz ta' ittra legali datat 26 ta' Jannar 2010 hawn esebita u mmarkata Dokument 'D' bil-pjanta annessa, fejn proprju l-intimati jikkonfermaw illi dik il-porzjon fejn sar l-ispoll tal-20 ta' Jannar 2010 hija proprju art tas-soċjeta

rikorrenti, u għalhekk *ex admissis* kull xogħol u tentattiv ta' access għall-istess art huwa llegali u abbużiv. Illi l-porzjon ikkullurita aħdar mill-intimati stess hija proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti u kull xogħol u nvażjoni hija għalhekk manifestament illegali u m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li dan l-aġir jikkostitwixxi spoll għal kull effett tal-ligi.

14. Illi għalkemm interpellati kif premiss sabiex jirripristinaw l-porzjon ta' art tas-soċjeta' rikorrenti huma baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant is-soċjeta' attriċi titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħgobha għar-raġunijiet premissi:

1. Tiddikjara illi l-porzjon fuq imsemmija li tidher fid-Dokument 'B' pprezentat, liema porzjon tiffirma parti mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist Dokument 'A', huma parti ntegrali tal-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, u għalhekk l-intimati ma għandhomx dritt illi jaċċedu għall-imsemmija porzjon ta' art u / jew jagħmlu jew jgiegħlu lil min jagħmel, kwalsijasi xogħlijiet ta' demolizzjoni jew kostruzzjoni, jew bi kwalsiasi mod jagħmlu użu mill-istess mingħajr il-kunsens espress u preventiv tas-soċjeta' attriċi.
2. Tiddikjara illi x-xogħlijiet ta' demolizzjoni magħmula mill-intimati jew min minnhom deskritti aħjar fil-premissi ta' dan ir-rikors saru mill-intimati jew min minnhom, mingħajr il-kunsens tas-soċjeta' attriċi, jikkostitwixxu spoll għal kull effett tal-ligi u jikkostitwixxu nvażjoni llegali fil-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi u li għalhekk tali demolizzjoni abbusiva ntiza għall-ispoljazzjoni tal-porzjon ta' art għandha tiġi rripristinata mill-intimati għall-istat illi kienet fih qabel ma

saru x-xogħlijiet ta' demolizzjoni tal-ħajt u ftuħ tal-aċċess fil-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi.

3. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fit-terminu qasir u perentorju stabbiliti appożitament min dina l-istess Onorabbli Qorti, taħt is-sorveljanza ta' periti u esperti nominati appożitament minn dina l-Qorti u a spejjeż tagħhom jew min minnhom, ineħħu l-imsemmija siġra ppjantata, jagħtu l-art tal-konkos li neħħew abbusivament, jibnu lura l-ħitan minnhom demoliti kif kienu u jerggħu jagħlqu l-aċċess għall-imsemmija porzjon ta' art li kif minnhom stess affermat anke permezz tal-pjanta annessa ma' ittra legali tas-26 ta' Jannar 2010 (Dokument 'D'), affermaw li hija proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti, illi jigu dikjarati minn dina l-Onorabbli Qorti illi ġew esegwiti minnhom jew min minnhom illegalment u b'invażjoni tal-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, u sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet *talvolta* ordnati minn dina l-istess Onorabbli Qorti sabiex il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi fuq imsemmija tiġi ripristinata għall-istat antiċedenti tagħha mingħajr dritt ta' aċċess jew użu mill-intimati.
4. Tawtorizza lis-soċjeta' attriċi sabiex f'każ illi t-terminu hawn fuq imsemmi jgħaddi inutilment, tagħmel hija stess jew ġġiegħel lil min jagħmel l-istess xogħlijiet, u dan taħt sorveljanza ta' periti u esperti nominati appożitament minn dina l-Onorabbli Qorti, u dan a spejjeż tal-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjeż, kompriži dawk tal-ittra uffiċjali tal-21 ta' Jannar 2010 (numru 189/2010), tal-mandat ta' inibizzjoni maħluf kontestwalment ma' dan ir-rikors, u ma kull spiza oħra relattiva kontra l-konvenuti illi huma minn issa ngunti sabiex jidhru in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fid-19 ta' April 2010 fejn ġie eċċepit:

Illi l-azzjoni attriċi, bħala azzjoni ta' spoll, hi perenta.

Infatti l-atti lamentati mis-soċjeta' attriċi ġraw ferm qabel l-20 ta' Jannar 2010.

Mill-para 8 tar-Rikors Ġuramentat, jirrizulta li Sammy Gatt għas-soċjeta' attriċi fl-20 ta' Jannar 2010 intebaħ bl-atti minnu lamentati, iżda in verita' dak li qed jilmenta minnu Sammy Gatt ġara ferm qabel dik id-data, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontriha *stante* li l-konvenuti ma kkommettew ebda att ta' spoll a dannu tas-soċjeta' attriċi u qatt ma kienet l-intenzjoni tagħhom li japproprjaw rwieħhom minn xi proprjeta' appartenenti lis-soċjeta' attriċi. Anzi, hi l-istess soċjeta' attriċi li tvanta drittijiet fuq il-proprjeta' tal-konvenuti, b'mod ingustifikat.

Għalhekk għar-raġunijiet premessi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda, bl-ispejjeż kontriha.

Rat ir-rapport li rrediga l-espert tekniku l-A.I.C. Mario Cassar debitament nominat;

Rat illi fil-25 ta' Novembru 2011 is-soċjeta' attriċi trasferiet il-proprjeta' in kwistjoni lill-attur personalment, u rat il-verbal tad-9 ta' Mejju 2014 fejn Dr Aldo Vella għall-konvenuti talab li jiġi awtorizzat jipprezenta risposta ulterjuri, fis-sens li s-soċjeta' attriċi tilfet l-interess ġuridiku in vista ta' dan, liema talba ġiet effettivament milqugħa fl-udjenza tat-12 ta' Diċembru 2014;

Rat in-nota tal-attur personalment fejn talab li jiġi trasfuż il-ġudizzju f'ismu, u d-digriet sussegwenti tat-2 ta' Lulju 2014 fejn it-talba tiegħu ġiet milqugħa;

Rat illi fl-14 ta' Mejju 2014 sar kuntratt ieħor bejn l-istess partijiet fejn ġie dikjarat li l-kuntratt tal-25 ta' Novembru 2014 imsemmi kien jinkludi wkoll id-dritt litigjuż ta' din il-kawża stess;

Rat illi l-konvenuti jinsistu illi l-att imsemmi huwa null għaliex ma jinkludix 'kawża' skond id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili;

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Jannar 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni ulterjuri msemmija wara d-debita trattazzjoni bejn l-avukati rispettivi;

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti allura trid tiddeċiedi jekk l-atti msemmija jiġġustifikawx it-tkomplija tal-kawża da parti tal-attur Gatt *proprio*; altrimenti billi s-soċjeta' attriċi trasferiet il-proprjeta' ma jibqagħlhiex kif qed

jinsisti l-konvenuti l-interess ġuridiku biex tkompli l-kawża f'isimha.

Illi huwa ċert u *ormai* paċifikament assodat illi l-azzjonisti u anke d-diretturi tas-soċjeta' kummerċjali huma distinti bħala personalita' ġuridika; dan ilu rikonoxxut ġudizzjarjament addirittura sa mill-1933 fis-sentenza "**Psaila vs Michaud**" (Vol. XXVIII-iii-1078). (Ara wkoll is-sentenza "**Meatland Company Ltd vs Saviour Micallef**", Prim Awla 12 ta' Diċembru 2002 li tinkludi ġurisprudenza kopjuża fir-rigward). Kwindi l-fatt illi l-attur Gatt huwa '*l-propjetarju*' tas-soċjeta' attriċi ma jfisser xejn fl-isfond ta' din il-kwistjoni.

Illi pero' din il-Qorti se tiċhad l-eċċezzjoni avanzata mill-konvenuti għal żewġ raġunijiet.

L-ewwelnett l-att tal-25 ta' Novembru 2014 kien wieħed essenzjalment korrettorju billi ndika illi l-kuntratt preċedenti (illi permezz tiegħu ġiet trasferita l-proprjeta') kien ukoll jinkludi d-dritt litigjuż relattiv għal din il-kawża. Kwindi ma hemmx kwistjoni ta' kawża tal-kuntratt korrettorju għaliex din tinsab *semmi* preżenti fl-ewwel kuntratt.

It-tieni, il-Qorti taqbel li din hija kwistjoni nterna bejn is-soċjeta' attriċi u l-attur u essenzjalment f'din il-kawża ma tirrigwardjax il-konvenuti illi ma jistgħux jattakkaw dak il-kuntratt għar-raġunijiet li qed iressqu għaliex mhumiex parti minnu.

Għalhekk il-Qorti tiċhad l-eċċezzjoni ulterjuri msemmija u tordna t-tkomplija tal-kawża.

L-ispejjeż ta' dan l-incident riservat għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----