PERSONALITA' GURIDIKA TA' FOOTBALL CLUB

ECCEZZJONI TA' NULLITA' JEW ANNULLABILITA'

CENS - KERA

ARTIKOLU 44 TAL-KAP 69 TAL-LIGIJIET TA' MALTA

ART 4(D) TAL-ATT DWAR L-INTERPRETAZZJONI

ART 181A TAL-KAP 12 TAL-LIGIJIET TA' MALTA

ARTIKOLU 1497 TAL-KAP 16 TAL-LIGIJIET TA' MALTA

ARBITRIO BONI VIRI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 24 ta' Novembru 2016

Kawza Numru : 33
Rikors Numru : 1022/2015/LSO

Victor Denaro (ID 411256M) Christianne Wirth (ID 593058M) Helena Denaro (ID 542062M) u Richard Camilleri (ID 74832M)

24 ta' Novembru 2016.

vs

(a) Msida Red Stars Amateur Football Club,

(b) Anthony Arpa (ID 468845M) bhala Segretarju tal-istess Club u

(c) Vincent Goodlip (ID 207259M) bhala Tezorier tal-istess Club

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tar-rikorretni datat 29 ta' Ottubru 2015 fejn bil-gurament tieghu kkonferma Victor Denaro:

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond mija u tnejn (102) Rue d' Argens, Msida.

Illi dan il-fond kien inghata b' titolu ta' enfitewsi temporanju lil Msida Red Stars Amatuer Football *Club* kif rapprezentata mill-intimati l-ohra ghal perjodu ta' sbatax-il sena dekoribbli mill-11 ta' Awwissu 1998 bic-cens ta' mitt lira Maltin (Lm100 - illum €232.94) fis-sena jithallas kull sitt xhur bil-quddiem. (Dok VD1).

Illi ghalhekk il-koncessjoni ghalqet fl-10 ta' Awwissu 2015.

Illi l-intimati gew mgharrfa b' ittra tat-29 ta' Mejju 2015 illi s-sidien ma riedux igeddu l-koncessjoni jew jaghtu l-fond b' kera wara dik id-data, kif jidher mill-kopja Dok VD2 u b' ittra ufficjali pprezentata fis-27 ta' Awwissu 2015, numru 2957/2015, (Dok VD3), gew interpellati jikkonsenjaw il-pussess battal tal-fond flimkien mac-cwievet kollha.

Illi l-intimati njoraw ghal kollox dina l-interpellanza u baqghu jokkupaw il-fond minghajr ma vvantaw ebda titolu legali u dan b' dannu ghall-esponenti.

Illi jezistu r-rekwiziti necessarji biex dina l-kawza tigi trattata u deciza bid-dispensa tas-smigh *ai termini* tal-Artikolu 167 Kap 12 u qieghed jigi akkluz affidavit tal-esponenti Victor Denaro ghal dan l-iskop bhala Dok VD4.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tordna li l-kawza ghandha tigi trattata u deciza bid-dispensa tas-smigh *a tenur* tal-Artikolu 167 Kap 12.

2. Tikkundanna lil intimati solidalment bejniethom jizgumbraw mill-fond 102 Rue d' Argens Msida u battluh minn dak kollu li huwa hwejjighom fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa.

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti minhabba l-okkupazzjoni illegal tal-intimati b' effett mill-11 ta' Awwissu 2015 sad-data tar-rilaxx effettiv.

4. Tikkundanna l-intimati b' mod solidali bejniethom biex ihallsu l-ammont hekk likwidat lill-esponenti.

Bl-ispejjes inkluzi tal-ittra ufficjali numru 2857/2015 kontra l-intimati solidalment bejniethom li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta' Dicembru 2015.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Msida Red Stars Amateur Football *Club*, Anthony Arpa ID 468845M u Vincent Goodlip 207259M datata 18 ta' Dicembru 2015 (fol 17) fejn bil-qima u bil-gurament ikkonferma l-fatti Anthony Arpa ID card 468845M, illi :

Fl-ewwei lok l-eccezzjonijiet :

1. L-atturi ghandhom jippruvaw li huma l-unici werrieta tas-sid precedenti, u konsegwentement it-titlu taghhom;

2. Il-konvenuti Anthony Arpa u Vincent Goodlip ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, u dan peress li tharrku personalment, meta l-okkupant manifestament huwa l-*club* sportiv Msida Red Stars Football Club.

3. Illi Msida Red Stars Football Club tharrket hazin peress, u kellha titharrek skont kif stabbilit mir-regoli f'dan il-qasam.

4. Il-koncessjoni enfitewtika li kopja taghha hija nulla peress li Anthony Arpa deher bhala segretarju, meta r-rapprezentanza guridika tal-*Club* hija vestita konguntament fil-President, Segretarju u Kaxxier bhala ufficjali tal-istess *Club*.

5. Il-koncessjoni hija nulla peress li din suppost enfitewsi temporanja li trid tibda minn data certa u tkun bl-att pubbliku, u dan skont l-Artikolu 1497 tal-Kodici Civili, meta fil-fatt mill-istess att jidher li sar il-kuntratt pubbliku imma d-data hija anticipata ghal Awwissu meta l-kuntratt sar f'Ottubru, u ghalhekk ghal dak il-perijodu ma kienx hemm kuntratt pubbliku. Bl-istess mod jinghad ghall-perijodu li pprecedieh u cioe` dak li beda minn Awwissu 1977.

6. Illi konsegwentement ghal 4 u 5 eccezzjonijiet, jew xi wahda minnhorn, jigi applika l-Artikolu 44 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti fosthom Anthony Arpa datata 30 ta’ Gunju 2016 a fol 47 tal-procecss.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet responsiva tal-atturi Victor Denaro et datata 20 ta’ Lulju 2016 a fol 56 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 11 ta' Ottubru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assistit minn Dr Peter Caruana Galizia. Deher Anthony Arpa. Dr Joseph Brincat imsejjah tliet darbiet ma deherx. Il-Qorti semghet it-

trattazzjoni ta' Dr Peter Carauana Galizia u ta' Dr Joseph Brincat, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghall-24 ta' Novembru 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-fond 102, Rue D'Argens Msida.

Fir-risposta guramentata, l-intimati laqghu preliminarjament li l-atturi jridu jippruvaw li huma werrieta tas-sid precedenti. Fit-tieni lok, gie eccepit li l-intimati Anthony Arpa, u Vincent Goodlip ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li tharrku personalment meta l-fond hu okkupat minn *club* sportiv u l-Football *Club* tharrek hazin. L-intimati da parti, taghhom, qed jikkontendu wkoll permezz tar-raba' eccezzjoni li l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni hija nulla *stante* li kien deher Anthony Arpa bhala segretarju u r-rapprezentanza guridika tal-*club* ma kinitx vestita fih. Giet eccepita n-nullita` permezz tal-hames eccezzjoni peress li l-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika kienet saret b'data anticipata, u konsegwentement ghar-raba' u l-hames eccezzjoni ghandu japplika l-Artikolu 44 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-**fatti** fil-qosor huma s-segwenti. Il-fond in kwistjoni kien inghata b'titolu ta' enfitewsi temporanju lil Msida Red Stars

Amateur Football Club ghall-perjodu ta' sbatax-il sena dekoribbli mill-11 ta' Awwissu 1998, **Dok VD1** (fol 4-5). Sussegwentement ghall-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, l-intimati gew infurmati permezz ta' ittra da parti tal-atturi li s-sidien ma riedux igeddu l-koncessjoni enfitewtika. **Dok VD2** (fol 6), u gew ukoll interpellati permezz ta' ittra ufficjali **Dok VD3** (fol 8-9) sabiex jikkonsenjaw lura l-fond.

Provi:

Victor Denaro xehed permezz ta' affidavit (fol 11), li qal jaf li n-nanna tieghu kienet ikkoncediet il-fond in kwistjoni b'enfitewsi temporanja. Semma li wara l-mewt ta' ommu fid-19 ta' Settembru 2015, il-proprjeta` hi tieghu u ta' hutu fir-rigward ta' nofs indiviz, u n-nofs indiviz l-iehor ta' Richard Camilleri. Spjega li qabel ma skada c-cens, l-intimati Arpa u Goodlip talbu li jestendu l-koncessjoni enfitewtika jew biex il-fond jinghata b'kera, izda ma kien hemm l-ebda ftehim dwar dan.

Kompla jixhed permezz ta' affidavit ulterjuri (fol 22-23), fejn qal li peress li kien ser jaghlaq ic-cens, huma ma xtaqux igeddu l-koncessjoni enfitewtika, izda riedu jbieghu l-fond biex jaqsmu l-kapital, ghalhekk kienet saret laqgha mal-intimat Arpa, fejn hu tenna li l-interess tal-*club* kien li jkompli jgedded ic-cens jew jikri, izda mhux li jixtru. Ghalhekk sussegwentement, intbaghtet l-ittra Dok VD2 u l-ittra ufficjali Dok VD3.

Anthony Arpa xehed permezz ta' affidavit (fol 45-46) u qal li kien attiv fil-*club* minn mindu twaqqaf. Fir-rigward tal-imsemmi fond qal li kienu haduh b'rekwizizzjoni, u dahlu fih, u wara ftit taz-zmien sar il-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika, fejn kienet saret b'data retroattiva. Qal ukoll li meta spicca dak ic-cens, ghamlu kuntratt ta' cens iehor mas-Sur Alex Camilleri, u f'dak il-kuntratt ukoll kien beda fis-sehh minn data retroattiva.

<u>L-ewwel eccezzjoni:</u>

Referibbilment ghal dak eccepit li l-atturi ghandhom jippruvaw li huma l-unici werrieta tas-sid precedenti, u ghalhekk ghandhom it-titlu, gew esebiti Dok VD6 (fol 24-30), id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Helen sive Nellie Camilleri, u Dok VD7 (fol 31- 42) dokumenti dwar il-wirt ta' Mary Denaro (omm Victor Denaro), minn fejn jirrizulta li l-proprjeta` in kwistjoni, tappartjeni f'nofs indiviz lill-atturi Victor Denaro, Christianne Wirth u Helena Denaro, u n-nofs indiviz l-iehor jappartjeni lill-attur Richard Camilleri. Ghalhekk, din l-ewwel eccezzjoni hija sorvolata u din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri.

<u>It-tieni u t-tielet eccezzjoni:</u>

Illi jridu jigu indirizzati t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati flimkien peress li huma relatati. Illi gie sostnut li Anthony Arpa u Vincent Goodlip ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, *stante* li tharrku personalment meta l-okkupant tal-fond *de quo*, huwa l-*club* sportiv Msida

Red Stars Football Club. Illi l-atturi, tramite l-avukat difensur, fin-nota ta’ sottomissjonijiet sostnew li dawn gew inkluzi biss b’mod sussidjarju peress li kienu jikkorrispondu maghhom. Izda, gie sostnut li l-entita` sportiva, li mhix entita` kummercjali tgawdi minn personalita' guridika separata, u ghalhekk il-kaz gie istitwit kontra Msida Red Stars Amateur Football Club, u ghal kull bwon fini wkoll kontra Anthony Arpa u Vincent Goodlip. Jirrizulta li Anthony Arpa hu s-segretarju tal-*Club* u Vincent Goodlip huwa t-tezorier tal-istess *club*. Illi t-talba fil-kaz odjern, hi talba ghal izgumbrament sabiex il-fond jigi ripristinat lura f’idejn l-atturi wara li l-koncessjoni enfitewtika skadiet.

Jirrizulta wkoll, li kemm l-ittra legali u kemm l-ittra ufficjali mibghuta da parti tal-atturi, ntbaghtet lill-*Club* u kif ukoll lil Anthony Arpa bhal Segretarju, u lil Vincent Goodlip bhala tezorier. Illi jirrizulta li Anthony Arpa kien iffirma l-iskrittura tal-koncessjoni enfitewtika. L-intimat Anthony Arpa kien wera li kien qieghed jidher ghan-nom tal-*club* u mhux *proprio*. Dan jidher car mill-kliem uzat fil-kuntratt, fejn gie stipulat li qed *“jidher fuq dan l-att fil-kwalita` tieghu ta’ segretarju ta’ Msida Red Stars Amateur Football Club”.* Izda, l-kaz *de quo* gie istitwit fil-konfront tal-*club* u gew inkluzi s-Segretarju u t-tezorier personalment u mhux in rapprezentanza tal-*club*. Gie sottomess fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi, li l-fatt li gew inkluzi dawn iz-zewg persuni personalment, ma jaghti lok ghal ebda nuqqas procedurali. Din il-Qorti, hi tal-istess fehma, li l-fatt li gew inkluzi s-Segretarju u t-tezorier tal-*club* ma jaghtix lok ghal mankanza procedurali. Izda, meta l-atturi

kkuntrattaw huma kkuntrattaw mal-*club*, u mhux mal-membri tal-*club*.

Ghalhekk, tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati, fis-sens li Anthony Arpa u Vincent Goodlip ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

F'dan is-sens it-tielet eccezzjoni tal-intimati hija allacjata mat-tieni eccezzjoni taghhom *stante* li qed jikkontendu li l-Msida Red Stars Amateur Football Club tharrket hazin, peress li r-rapprezentanti tal-*club* kellhom jitharrku mhux f'isimhom proprju izda in rapprezentanza tal-assocjazzjoni.

Gie sottolineat li l-**Artikolu 181A tal-Kap 12** kif espost mis-socjeta` rikorrenti, ma japplikax. Dan ghaliex l-Artikolu 181A tal-Kap 12, jezigi li l-korp ghandu jkollu personalita` guridika distinta biex jibbenefika mill-istess artikolu. Dan l-artikolu jipprovdi:

"Meta tigi pprezentata skrittura minn jew kontra korp li jkollu personalita` guridika distinta, ikun bizzejjed li wiehed inizzel isem dak il-korp."

Ikkunsidrat li skont l-Att Dwar l-Interpretazzjoni (Kap 249) fl-**artikolu 4(d)** jinghad illi:

"F'dan l-Att u f'kull Att iehor mghoddi qabel jew wara l-bidu fis-sehh ta' dan l-Att, kemm-il darba ma jkunx jidher hsieb kuntrarju:

"l-espressjoni 'persuna' tinkludi ghaqda jew korp iehor ta' persuni, sew jekk dik l-ghaqda jew dak il-korp ikunu persuna guridika skont id-dispozizzjonijiet tat-Tieni Skeda tal-Kodici Civili, sew jekk le."

Dan jidher aktar car fit-test Ingliz:

(d) *"the expression 'person' shall include a body or other association of persons, whether such body or association is corporate or unincorporated."*

Jigi ritenut, li referibbilment ghall-entita`, assocjazzjoni jew *club* sportiv, bhal fil-kaz in dizamina, gie kostantament ritenut fil-gurisprudenza nostrana, li f'kaz ta' kazini, tal-isport, u socjetajiet u assocjazzjonijiet simili fil-bliet u rhula, dawn ghandhom personalita' guridika distinta mill-membri taghhom. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, saret referenza ampja ghal din il-gurisprudenza, li ccitat ukoll, **Sean Bradshaw vs Kings Own Band *Club*** - Qorti tal-Appell, fit-2 ta' Ottubru 2014, li semmiet l-Att dwar l-Interpretazzjoni (Kap 249), relevanti ghal din il-materja.[1]

Fil-kaz **Francis Busuttil & Sons Limited vs Saviour Cacciatolo** P.A (GCD) (2072/1996/1), - deciz fil-31 ta' Mejju 2005, gie ritenut li *club* minkejja li mhux socjeta` kummercjali, xorta wahda jikkwalifika bhala persuna b'personalita' guridika separata u bhala tali jista' jigi mharrek u jista' jidhol f'kuntratti. Dan l-istess kaz jirreferi wkoll bhal dak precedenti, ghall-Att dwar l-Interpretazzjoni

[1] **Artikolu 4(d) tal-Kap 249** ighid illi: "*F'dan l-Att u f'kull iehor mghoddi qabel jew wara l-bidu fis-sehh ta' dan l-Att, kemm-il darba ma jkunx jidher hsieb kuntrarju, l-espressjoni "persuna" tinkludi ghaqda jew korp iehor ta' persuni, sew jekk dik l-ghaqda jew dak il-korp ikunu persuna guridika jew le."*

u l-**Artikolu 4(d)** li hu l-artikolu relevanti li jiddefinixxi persuna guridika.

Hekk fil-fatt, fil-kaz **"Francis Busuttil & Sons Ltd. vs Saviour Cacciatolo"** citat *ante* intqal li "L-*attrici izda qeghda thawwad il-kuncett ta' personalita` ma' dak ta' inkorporazzjoni, bhallikieku fost il-korpi huma s-socjetajiet registrati biss li ghandhom personalita`."*

Hawnhekk, ta' relevanza, huwa l-kaz **"E.A. Avallone vs A. Delia proprio et nomine"**[2] fejn intqal:

"Il-persuni fizici li jiftehmu u jaghmlu skrittura privata jew att pubbliku biex jiffurmaw socjeta` civili, cioe` mhux kummercjali joholqu persuna guridika distinta u separata mill-istess persuni li jikkomponuha, kif jidher car mid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili – mill-artikolu 1644 sal-artikolu 1688. Minn dawn is-socjetajiet hawn numru konsiderevoli bhalma huma dawk tal-kazini tal-Banda f'diversi bliet u rhula, kazini tal-isport, specjalment tal-futbol, socjetajiet politici kostitwiti f'partiti u simili. Dawn kollha ghandhom personalita` guridika separata u distinta mill-membri taghha."

U kif gie ribadit fil-kaz fl-ismijiet **"Anthony Bugeja vs Carmelo Agius et"**, P.A. deciza mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Ottubru 1991, inghad li f'Malta:

"*Kull forma ta' assocjazzjoni maghmula a bazi ta' kuntratt socjali, sakemm il-finalitajiet ta' dak il-kuntratt ma jkunx*

[2] Qorti tal-Appell - 16 ta' Dicembru 1991

impossibli, projbiti mil-ligi kontra l-morali u l-ordni pubbliku, hija nvestita b'personalita` guridika…….”

Dan ifisser li ghal fini tal-**artikolu 181 A tal-Kap 12** m'hemmx ghalfejn jitnizzel isem il-persuna li ghandha rapprezentanza guridika tas-socjeta` jew tal-korp. F'dan il-kuntest, jinghad r-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubbliku u huma tassattivi. L-artikolu 181A tal-Kap 12 kien gie ntrodott biex proprju jaghmel l-affarijiet iktar semplici ghal min irid iharrek fl-interess jew kontra korp guridiku.

Ghaldaqstant, ladarba gie stabbilit li l-*club* intimat ghandu personalita` guridika distinta, (kuntrarjament ghal dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati), m'hemm l-ebda dubju li l-kawza *de quo* setghet tigi istitwita fil-konfront tal-Imsida Red Stars Amateur Football Club.

Ghalhekk, tichad it-tielet eccezzjoni.

Ir-raba' eccezzjoni:

Illi l-intimati qed jikkontendu permezz tar-raba' eccezzjoni, in-nullita tal-koncessjoni enfitewtika *stante* li din kienet biss iffirmata minn Anthony Arpa li deher bhala segretarju, meta r-rapprezentanza guridika tal-*club* hija vestita konguntament fil-President, Segretarju u Kaxxier tal-istess *club*.

Ladarba qed titqajjem in-nullita` tal-koncessjoni enfitewtika, *per via di eccezione*, kemm fir-raba' u l-hames eccezzjoni, il-Qorti ser tghaddi biex tezamina din il-materja, fir-rigward

tal-punt tad-dritt qabel ma tipprocedi ghall-principji applikabbli ghall-kaz in ezami.

F'din il-materja l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta' rexxissjoni ta' kuntratt (annullabilita') u dawk ghad-dikjarazzjoni ta' nullita' assoluta; u tinsenja li **l-artikolu 1224** ma japplikax ghall-kazijiet ta' nullita' ghax filwaqt li dan l-artikolu *"si tratta di azione di rescisione di un' obligazione"* li necessarjament tippresupponi l-ezistenza ta' obligazzjoni, in-nullita' assoluta necessarjament teskludi l-ezistenza totali tal-obbligazzjoni (**"Psaila vs Psaila"** A.C. 1876 - Vol.VII.632; **"Spiteri vs Soler"** A.C. 1937 Vol.XXIX.i.1087; u **"Saliba vs Saliba"** A.C. 1950 Vol.XXXIV.i.79; **"United Automobile Limited vs A. Bonello Limited"** P.A. - 23 ta' April, 2004).

Illi ghal dak li jirrigwarda d-distinzjoni bejn nullita u l-annullabilita' inghad li :

"……meta l-kwistjoni hija ta' nullita`, l-konvenut f'kawza jista' jaghtiha b'eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta' annullabilita`, ma tistax tingieb 'il quddiem hlief b'azzjoni ad hoc." (Ara **Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lam Vol XXXVI p ii p585**; l-**Av. Dr. Alex Perici Calascione noe vs Geroge Rizzo**, P.A. deciza fis-27 ta' Gunju 2002).

L-istess insenjament jinsab fil-kaz **J&E Griscti Limited vs Jesmond Sant et,** App. Inf. deciz fl-10 ta' Jannar 2007, fejn intqal, li: "*Biex att jigi mhassar u mwaqqa' ghal xi*

raguni li ssemmi l-ligi dik l-annullabilita` trid per forza tkun dedotta b'azzjoni u mhux permezz tar-riposta jew ta' eccezzjoni." (Ara wkoll **Kollez. Vol XXVI piii p642 u Vol XXIX pi p452**). F'dan is-sens ukoll **Beacon Light Limited v CMK Investments Limited** (9 ta' Ottubru 2014); **Marianne Bugeja v Natalie Mifsud** (16 ta' Ottubru 2002); **Dr. Alex Perici Calascione v George Rizzo** (27 ta' Gunju 2002); **Col. John L. Francica noe. v Francesco Vassallo pro et noe**. (30 ta` Gunju, 1930, Vol XXVII Vol. II pt II, pg 262).

Difatti, giet kemm-il darba klassifikata d-distinzjoni ta' nullita` u annullabilita` fil-gurisprudenza nostrana f'dan il-rigward. "*Meta nullita` hija komminata mil-ligi stess din tista' titqajjem permezz ta' eccezzjoni u mhux bilfors b'azzjoni jew kontro-talba."* (ara **Jacqueline Higgans et noe vs Joseph Galea** P.A. – 13 ta' Gunju 1997). Illi s-sentenzi li segwew din id-distinzjoni bejn in-nullita` u l-annullabilita` sostnew li meta n-nullita` ma tkunx espressament dikjarata mil-ligi tista' tirrizulta biss wara ezami serju tal-kaz allura dak il-kuntratt jista' jigi annullat biss mill-Qorti permezz ta' azzjoni *ad hoc* u mhux *per via di eccezione*.

Illi madanakollu l-gurisprudenza nostrana mhux dejjem kienet kostanti f'dan ir-rigward, ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet l-**Av. Dottor Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finance Limited**. (P.A. deciza fit-30 ta' Jannar 2014) kien gie deciz li eccezzjoni ghan-nullita` tal-kuntratt tista' tinghata *per via di eccezione*.

Il-Qorti irribadiet li:

"Dwar il-kwistjoni jekk nullita` ta` kuntratt tistax tigi sollevata per via di eccezzjoni jew le, hemm consensus fis-sentenzi li per ezempju meta n-nullita` tkun ope legis l-eccezzjoni tista' tinghata. **L-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili** jipprovdi illi: "*L-eccezzjoni tan-nullita' tista f' kull zmien tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt fil-kazijiet li fihom hu innifsu seta' jagixxi ghar-rexissjoni.*

Kif gia inghad xi sentenzi jiddistingwu bejn nullita' u annullabbilita' u din id-distinzjoni jaghmluha l-awturi Taljani. Din id-distinzjoni ghal hafna zmien giet segwita mill-Qrati taghna bhala gustifikazzjoni ghar-regola li meta n-nullita' ma tkunx espressament dikjarata mil-ligi izda tirrizulta biss wara esami serju tal-kaz allura tali kuntratt jista jigi annullat biss mill-Qorti permezz ta' azzjoni.

Hemm pero` gurisprudenza li ssostni li l-ligi taghna ma taghmel ebda distinzjoni tidher li hija sostanzjalment korretta fil-kuntest ta' ammissibilita' ad hoc anke jekk kif fuq accennat il-ligi tipprovdi f'certi kazi ghan nullita' relattiva ta' obligazzjoni. Relattiva fis-sens li tista tigi sollevata biss minn persuna li l-ligi trid espressament tipprotegi.

Ikkunsidrata l-materja b' dan il-mod jidher li l-legislatur ghazel li jiddetermina liema kazijiet kien permess li tinghata l-eccezzjoni ta' nullita' u dana lil hinn mill-konsiderazzjoni ta' kuncetti pjuttost astratti. Eccezzjoni ta' nullita' li allura teskludi l-htiega ta' azzjoni ta' dikjarazzjoni ta' nullita' liema

rimedju jibqa dejjem miftuh lill-parti interessata fejn ic-cirkostanzi hekk jiggustifikaw."

Hawnhekk giet abbraccjata it-teorija li *una volta* li l-konvenut jista' jagixxi ghan-nullita', tali eccezzjoni tista' tinghata u ghalhekk hija ammissibbli. Ghalhekk, il-Qorti sostniet li eccezzjoni li kuntratt kien null ghax kien iffirmat minn persuna mhux awtorizzata kienet ammissibbli.

Illi distinzjoni ohra hija bejn att annullabbli u att inezistenti. L-awtur **Baudry-Lacantineri,** fit-*Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile* jiddeskrivi l-att inezistenti f'"*quello che si concreta in fatto ma manca l'esistenza legale - e' una semplice parvenza d'atto."*[3] Ikompli [4]*"La distinzione fra contratti inesistenti e contratti annullabili e' capitale e conduce a conseguenze pratiche della massima importanza. L'annullamento d'un contratto non puo'verificarsi se non per effetto di una sentenza che lo pronunzi espressamente dietro domanda di colore cui la legge accorda l'azione di nullita. Non occorre invece rivolgersi al gudice per la dissoluzione di un contratto inesistente. Se il giudice interviene (e' cio puo' divenir necessario in caso di contestazione) "ufficio suo deve pero' ridursi a constatare il fatto dell'inesistenza del contratto e a dedurne le conseguenze."*

Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tezamina u tevalwa dak eccepit fir-rigward tan-nullita`.

[3] Vl XIV para 1929
[4] Vol XIV para 1932.

Ikkonsidrat li koncessjoni enfitewtika hija regolata bl-**artikolu 1497 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jistabbilixxi tassativament l-elementi mehtiega *ad validitatem* ghall-istess kuntratt u cioe`:

"*a) - jekk ma tigix maghmula b'att pubbliku, jew*
b) - jekk il-koncessjoni ssir xort' ohra minn ghal dejjem jew ghal zmien stabbilit li jibda jghodd minn jum cert, jew
c) - jekk is-somma tac-cens ma tigix imsemmija espressament fil-kuntratt. "

Illi dak sostnut mill-intimati fir-raba' eccezzjoni, ma jsib konfort fl-ebda kategorija msemmija fid-disposizzjoni legali sucitata. *Di piu`,* jigi ritenut, li l-intimati ma ssostanzjaw bl-ebda mod la bi provi dokumentarji u lanqas xhieda *viva voce* din l-eccezzjoni, *stante* li fl-affidavit tieghu, Anthony Arpa ma semma xejn dwar dan ghajr, li hu sar jaf b'dawn l-elementi mqajma fl-eccezzjonijiet meta mar ghand l-avukat tieghu, wara li sab ruhu rinfaccjat bil-kaz odjern. Illi dan certament ma jispjegax il-fatt, li ghal medda ta' snin l-intimati onoraw dan il-kuntratt billi okkupaw l-imsemmi fond u kif ukoll hallsu c-cens dovut, minghajr qatt ma giet issollevata l-kwistjoni ta' rapprezentanza tal-*club*. Kien jikombi fuq il-*club* intimat li jressaq provi dwar ir-rapprezentanza guridika. Kwindi, mankanti dawn il-provi materjali li Anthony Arpa ma kellux il-*vires* jagixxi, din il-Qorti ma tista' taghmel l-ebda deduzzjonijiet u supposizzjonijiet fir-rigward.

Illi izda, anke f'kaz li dan kellu jigi ppruvat, ikkonsidrat li l-kaz odjern ma jikkoncernax vizzju ta' kunsens ad ezempju,

minhabba *dolo* jew *viz*, imma kunsens li allegatament (izda mhux sorrett bi provi) ma inghatax mill-*club*. Kif jghid l-awtur **Torrente**[5] "*Percio' il negozio compiuto da chi ha agito come rappresentante senza averne il potere (difetto di potere) o eccedendo i limiti delle facolta' conferitegli (concesso di potere) non produce alcun effetto nella sfera giuridica dell'interessato. Il negozio e' percio "inefficace".* (Sottolinear ta' din il-Qorti).

L-istess awtur ikompli:

"*Infatti esso non puo' dirsi nullo, perche la nullita' opera in maniera definitiva ed, invece, secondo l'art.1399, (Cod.Civ.It.) l'interessato puo' ratificare (con effetti retroattivi) il negozio stipulato per lui dal c.d. 'falsus procurator'; e nemmeno annullabile, perche' prima della ratifica il negozio concluso senza rappresentanza o eccedendo dai poteri conferiti al rappresentante non produce effetti per l'interessato."* (sottolinear ta' din il-Qorti).

Jghid ukoll li "*Se l'interessato non ritiene di dover ratificare il negozio, e' chiaro che nessun negozio puo' ritenersi validamente concluso, non con l'interessato, perche' il rappresentante non ne aveva il potere; e nemmeno con chi ha affermato di essere rappresentante senza esserlo, perche' il terzo non voleva affatto contrattare con lui."*

Fid-dawl ta' dak kollu premess, din il-Qorti hi tal-fehma li anke li kieku kellha tammetti l-eccezzjoni sollevata fis-sens li Anthony Arpa kien *falsus prokuratur* jew ecceda l-limiti

[5] *Manuale de Diritto Privato* (9 ed.) Cap.130,p.223 *et.seq.*

tal-awtorita' tieghu, il-kuntratt huwa wiehed validu billi gie ratifikat u nghata effett mill-*club*. Ghalhekk il-vinkolu kontrattwali la jista' jissejjah null, lanqas annullabbli u wisq inqas inezistenti.

Ghaldaqstant, referibbilment ghar-raba' eccezzjoni tichad l-eccezzjoni mressqa mill-intimati.

Il-hames eccezzjoni:

Permezz tal-hames eccezzjoni, l-intimati qed jergghu jikkontendu n-nullita` tal-kuntratt dwar il-koncessjoni enfitewtika *stante* li l-kuntratt hu datat 13 ta' Ottubru 1998 izda hemm stipulat li:

"Din enfitewsi temporanja qed tigi accettata bic-cens annwu temporanju ta' mitt Lira (LM100) dekoribbli minn l-imsemmija data tal-11 ta' Awwissu 1998." (fl-iskrittura esebita a fol 4 tal-process). Ghalhekk jikkontendu li billi d-data hija anticipata ghall-Awwissu meta l-kuntratt sar f'Ottubru "*ghal dak il-perjodu ma kienx hemm kuntratt pubbliku."* Inoltre l-intimati qed jikkontendu li n-nullita` ghandha tapplika wkoll bl-istess mod ghall-perjodu enfitewtiku li pprecedieh u cjoe` dak li beda minn Awwissu 1977.

Illi frankament il-logika wara din l-eccezzjoni qajla tiftiehem. Ma hemm l-ebda divjet ghall-applikazzjoni tal-perjodu enfitewtiku ghal data anticipata. Kull ma tghid il-ligi hu li l-koncessjoni issir ghal zmien stabbilit li jibda jghodd minn jum cert - element li hu soddisfatt fil-kaz odjern.

Illi gie sottomess mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet, li f'kuntratt jista' jkun hemm data futura jew kondizzjoni sospensiva li tkun thares 'il quddiem fiz-zmien izda mhux lura. Jista' jkollu ragun l-intimat f'kaz ta' terzi interessati fis-sens li l-effetti tal-koncessjoni fil-konfront ta' terzi jghodd mid-data tar-registrazzjoni tal-kuntratt, izda ma hemm l-ebda divjet ghall-effikacja tal-istess *inter partes.*

Inoltre, jigi osservat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, li tant din il-kwistjoni tal-validita` tal-kuntratt qatt ma tqajmet, li l-kuntratt enfitewtiku lahaq skada. Ghalhekk, huwa inverosimili, kif din il-Qorti giet mitluba tissindika l-validita` ta' tali kuntratt proprju wara l-iskadenza tieghu, u wara li gie osservat u esegwit miz-zewg partijiet matul il-perjodu kollu.

Sabiex kuntratt jigi meqjus null, jehtieg li jkun hemm nuqqas f'xi wahda jew aktar mir-rekwiziti essenzjali mahsuba fil-ligi.

Illi hekk kif spjegat, fil-kaz **United Automobile Limited vs A. Bonello Limited**, P.A. – 23 ta' April 2004, meta jkun hemm il-mankanza ta' att pubbliku li hija forma rikjesta mil-ligi *ad validatatem ai termini* **tal-artikolu 1497**, il-ftehim ikun affett minn nullita` radikali u assoluta li ma jistax jigi sanat.

F'dak il-kaz gie spjegat li:

"……l-ebda ratifika ma tista' ssir ta' att radikalment null la bl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni u lanqas bil-kunsens espress tal-partijiet, jekk ma jigux sodisfatti r-rekwiziti kollha, inkluz dawk tal-formalita` tal-att, rikjesti mil-ligi ad validitatem."

Illi din il-Qorti ma tirravizax tali nullita' fil-kaz in disamina.

Ghaldaqstant, tichad il-hames eccezzjoni.

Is-sitt eccezzjoni:

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni, gie sostnut li konsegwentement ghar-raba' u hames eccezzjoni, jew wahda minnhom, ghandu japplika **l-artikolu 44 tal-Kap 69.** Dak insinwat tramite s-sitt eccezzjoni, hu li kemm-il darba il-kuntratt ta' enfitewsi temporanju jigi kkunsidrat null, l-intimati jigu kkunsidrati li kellhom titolu ta' kera u qed jikkampaw taht il-protezzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69.

Illi dan l-artikolu jiddisponi:

***"44.** (1) Għall-għanijiet ta' din l-Ordinanza l-kelma "kirja" titqies li tħaddan -*

(a) kull konċessjoni ta' enfitewsi għal anqas minn sittax-il sena; u
(b) minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li b'riħtu xi ħadd ġie milqugħ bi ħlas ta' kull tant żmien f'xi fond li ma jkunx

lukanda jew alloġġ bil-liċenza għal hekk mingħand il-Pulizija; u
(ċ) kull ftehim ieħor li bih xi jedd reali jew personali fuq xi fond, liema jedd iħaddan dak tal-okkupazzjoni ta' dak il-fond, jingħata taħt xi titolu oneruż jew kommutattiv għal xi żmien, sew jekk dak iż-żmien huwa stabbilit billi jissemma xi jum għalih jew jekk ikun jista' jiġi stabbilit b'riferenza għal xi ġrajja futura li tkun żgura jew li ma tkunx żgura.

(2) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati."

L-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jargumenta li meta l-konvenuti bdew ihallsu mill-11 ta' Awwissu 1977 sal-10 ta' Frar 1978 (id-data tal-ewwel koncessjoni enfitewtika li nghatat effett retroattiv) saret kirja skont id-definizzjoni tal-Artikolu 44 tal-Kap 69 minkejja kull patt iehor kuntrarju. Hu jakkampa espressament fuq is-subinciz (b) u (c) tal-Artikolu 44 fuq citat.

Illi l-ewwel osservazzjoni ta' din il-Qorti hija fis-sens li t-tliet kundizzjonijiet huma kumulattivi. Ghalhekk it-tezi tal-intimati jaqa' minnufih billi l-koncessjoni enfitewtika kienet ghall-perjodu in eccess ta' sittax-il sena. Jonqos ghaldaqstant l-ewwel kondizzjoni (44(1)(a) tal-Kap.69).

Illi fit-tieni lok diga gie pronunzjat li ma tezisti l-ebda nullita` tal-kuntratt li ta lok ghall-koncessjoni enfitewtika, ghar-ragunijiet diga spjegati.

Illi inoltre huwa kontrasens li jintalab it-thassir, jew dikjarazzjoni ta’ xoljiment ta’ kuntratt, u fl-istess waqt qed jigi pretiz, li l-istess kuntratt jigi trasformat f’kirja minflok enfitewsi.

Ghaldaqstant, din il-Qorti hi tal-fehma li l-eccezzjoni ghat-thassir ta’ kuntratt hija inkompatibbli mal-eccezzjoni biex tipprevalixxi l-kirja antecedenti.

L-argument sottomess mill-intimati, li b'konsegwenza tal-irregolarita` u n-nullita` tal-kuntratt ta’ enfitewsi, ghandha ssehh novazzjoni tal-kirja ezistenti u antecedenti, hu bla fundament legali u ma jregix. Fl-ewwel lok, ghaliex ma giet dikjarata l-ebda nullita' ghall-iskrittura in kwistjoni minn din il-Qorti. Fit-tieni lok, l-artikolu 44 tal-Kap 69, riferut fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati, jirreferi specifikatament ghall-kirjiet. Madankollu, l-kaz taht ezami, ma jitrattax kirja izda enfitewsi. Inoltre hija mankanti il-*consensus ad idem* tal-kontraenti biex joholqu relazzjoni lokatizja. Ma hemmx l-icken prova li s-sid riedet *tikri* l-fond lill-intimati. Anzi l-oppost huwa cert - li l-fond inghata b'cens u mhux b'kera. Inoltre l-argument li jinholoq relazzjoni ta' kirja *ex lege* ma jistax javvera minhabba li l-Artikolu 44 tal-Kap 69 mhuwiex applikabbli.

Ghaldaqstant, taqbel ma’ dak sottolineat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi, li ghandu japplika l-**artikolu 1521(1) tal-Kodici Civili** li jipprovdi:

"L-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-gheluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett ipso jure."

Fid-dawl tas-suespost, tichad is-sitt eccezzjoni.

Danni:

Illi fit-tielet u r-raba' talba l-istess rikorrenti talbu l-likwidazzjoni tad-danni ghall-okkupazzjoni illegali u kundanna tal-intimati biex ihallsu l-ammont hekk likwidat. Madanakollu r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova in materja u lanqas ittrattaw dawn it-talbiet fin-nota taghhom.

Ikkonsidrat li "*Ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-gudikant anke fis-sistema tal-ligi taghna l-poter diskrezzjonali li jillikiwida t-telf u l-qligh bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Ara a propozitu decizjoni a* ***Vol. XXXV P III p 615*** *fejn gie proprju rikonoxxut, fuq l-istregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, illi 'vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, e' rimesso al magistrate di valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l' ammontare del danno al risarcimento del quale talunofu condannato".*[6]

Illi ghalhekk dan il-kuncett ghandu jigi applikat meta hu difficli li forsi wiehed jistabbilixxi precizament dak li *ai fini* u effetti tal-ligi hu t-telf li sofra l-attur-appellant. F'tali kaz il-

[6] Citat b'approvazzjoni fil-kaz - **Joseph Spiteri v Melania Cachia**(App.Inf) 30.3.2011

Qorti ghandha tuza l-poter diskrezzjonali taghha sabiex tillikwida somma a bazi ta’ valutazzjoni ekwitattiva.

Illi dan mhuwiex il-kaz odjern. Huwa possibbli li wiehed jasal ghall-likwidazzjoni ta' ammont ta' kumpens abbasi ta' provi li, izda, f'dan il-kaz, baqghu ma tressqux. Kif fuq premess, id-diskrezzjoni gudizzjarja ghall-likwidazzjoni *arbitrio boni viri* ghandha tigi applikata in subsidium ghall-mezzi probatorji u mhux in sostituzzjoni ghalihom.

Ghaldaqstant tichad dawn it-talbiet in kwantu huma applikabbli ghad-danni subiti sad-data tal-presentata ta' din il-kawza, u tirriserva lir-rikorrenti il-jedd li jipprocedu ghall-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni illegali mid-data tal-presentata sad-data tar-rilaxx effettiv.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa’ it-tieni eccezzjoni, billi tillibera lil Anthony Arpa, u Vincent Goodlip mill-osservanza tal-gudizzju, tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kif spjegat u tiddisponi mit-talbiet attrici billi tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat Msida Red Stars Amateur Football Club jizgombra mill-fond numru 102, Rue d’Argens Msida fi zmien perentorju ta’ xahar mil-lum.

Ghal dak li jirrigwarda t-tielet u r-raba' talbiet, tichad l-istess limitatament ghall-perjodu ta' okkupazzjoni mill-11 ta' Awwissu 2015 sad-data tal-prezentata ta' din il-kawza u

tirriserva favur ir-rikorrenti l-jedd li jipprocedu ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni mid-data tal-prezentata ta' din il-kawza sad-data tar-rilaxx effettiv ghar-ragunijiet spjegati.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
24 ta' Novembru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
24 ta' Novembru 2016