QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 6 ta’ Diċembru 2019

Kawża Nru: 19

Rikors Ġur Nru: 63/13 JA

Farstone Limited

vs

Anthony Farrugia u martu Rita għal kull interess li jista’ jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Farstone Limited li ġie ppreżentat fl-24 ta’ Jannar 2013 fejn ġie premess:

Illi s-soċjeta’ attriċi hija proprjeta’ tal-fond ‘Tanamera’, Triq l-Insiġ, Żebbuġ.

Illi bi qbil verbali bejn il-kontendenti, is-soċjeta’ attriċi kkonċediet il-pussess tal-fond lill-konvenut bl-intiża li jgħix fih, bil-patt u l-kundizzjoni li l-istess konvenut kellu sussegwentement u permess ta’ att finali jixtri l-imsemmi fond bi prezz ġja mifthiem bejn il-partijiet;

Illi minkejja li s-soċjeta' attriċi aderixxiet ma' dak minnha verbalment konċess, il-konvenut, għalkemm ħa l-pussess tal-fond in kwistjoni flimkien ma' martu, baqa' qatt ma resaq għall-att finali ta' trasferiment tal-fond in kwistjoni;

Illi għalkemm interpellat diversi drabi sabiex jaderixxi mal-ftehim verbali ta' bejn il-partijiet u jersaq għall-att finali jew fin-nuqqas jiżgombra mill-fond in kwistjoni, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Illi billi l-konvenut u martu l-konvenuta ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni għal numru twil ta' snin u billi l-konvenut Anthony Farrugia ma aderixxiex ma' dak minnu verbalment inwiegħed, l-intimati għalhekk qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b'mod illeċitu u mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u b'hekk esponew u qed jesponu ruħhom għad-danni naxxenti mill-okkupazzjoni illeċita tagħhom tal-fond in kwistjoni;

Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatt personalment;

<u>Raġuni tat-Talba</u>:-

Illi l-ftehim bejn il-partijiet kien wieħed verbali u peress li l-konvenuti qegħdin jokkupaw titolu validu fil-liġi l-fond enumerat uffiċjalment 'Tanamera', Triq l-Insiġ, Żebbuġ, liema fond ilu hekk okkupat għal numru ta' snin, u aktar peress lil-konvenuti, interpellati jersqu għall-att finali ta' trasferiment tal-istess fond, naqgħu inadempjenti, u kwindi kellhom jiġu istitwit dawn il-proċeduri.

<u>Talbiet</u>:-

Jgħidu għalehkk il-konvenuti għaliex għar-raġunijiet, premessi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupw il-fond 'Tanamera', Triq l-Insiġ, Żebbuġ, mingħajr l-edba titolu validu fil-Liġi;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju, li jiġi iffissat minn din il-Qorti, jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni;

3. Tillikwida, anke permezz ta' periti nominandi, il-kumpens dovut mill-konvenuti lis-soċjeta' attriċi għall-okkupazzjoni tagħhom tal-fond in kwistjoni;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lis-soċjeta' attriċi il-kumpens hekk likwidat, flimkien mal-imgħax skond il-liġi sal-ġurnata tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Anthony Farrugia u Rita Farruġia li ġiet preżentata fl-1 t'April, 2013 fejn eċċepew illi:

1. Preliminarjament, l-eċċepjenti għadhom ma ġewx notifikati bir-Rikors Ġuramentat kif korrett wara d-digriet ta' din il-Qorti tat-13 ta' Marzu, 2013.

2. Illi wkoll, is-soċjeta' attriċi għandha tipprova li d-deċiżjoni li tintavola din il-kawża ttieħdet skond il-liġi, u bl-għarfien tal-azzjonisti kollha.

3. Fil-mertu, l-eċċepjenti jaqblu li s-soċjeta' attriċi kkonċeditilhom il-pussess tal-fond illum magħruf bl-isem 'Tanamera', fi Triq l-Insiġ, Żebbuġ, biex jibqgħu jgħixu fih sakemm l-istess soċjeta' attriċi tittrasferihom il-proprjeta' bi prezz ġa miftiehem. Kien biss b'nuqqas tas-soċjeta' attriċi li

sallum it-trasferiment baqa' ma ġiex konkluż minkejja lil-prezz ilu żmien twil li tħallas.

4. Illi għalhekk, l-eċċepjenti għandhom dritt jibqgħu jżommu l-fond u jużawh sakemm jiġi ppubblikat l-att tal-akkwist bejnhom u s-soċjeta' attriċi.

5. Illi f'kull każ, l-att tat-trasferiment tal-fond in kwistjoni sallum baqa' ma ġiex ippubblikat bi ħtijiet tas-soċjeta' attriċi, u / jew tad-diretturi u / jew ir-rappreżentant legali tagħha.

6. Illi għalhekk, u f'kull każ, it-talbiet attriċi huma kollha nfondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro-talba fejn l-esponenti talbu bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-partijiet għandhom ftehim li l-esponenti jakkwistaw mingħand is-soċjeta' attriċi l-fond illum magħruf bħala Tanamera', fi Triq l-Insiġ, Żebbuġ, u li jibqgħu jabitaw fih b'mod esklussiv sakemm jiġi ppublikat l-att tal-bejgħ;

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-prezz miftiehem bejn il-partijiet għal dan it-trasferiment kien ta' (Lm15,000) €34,940 (erbgħa u tletin elf disa' mija u erbgħin) u dan il-prezz jinsab diġa' mħallas;

(3) Tiddikjara u tiddeċiedi li t-trasferiment tal-fond fuq imsemmi baqa' ma ġiex konkluż unikament bi ħtijiet tas-soċjeta' attriċi;

(4) Konsegwentement, tikkundanna is-soċjeta' attriċi, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss minn din il-Qorti, tersaq

għall-konvenju tal-bejgħ tal-fond ‘Tanamera’, fi Triq l-Insiġ, Żebbuġ, bil-prezz miftiehem u ġa mħallas kif fuq ingħad;

(5) Taħtar lin-Nutar Carmel Martinelli u / jew Nutar Pubbliku ieħor sabiex jirrediġi l-imsemmi konvenju, u kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess ftehim, u fuq is-sussegwenti kuntratt ta’ bejgħ.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ attriċi rikonvenzjonata li tibqa’ nġunta minn issa għas-subizzjoni, u b’riserva ta’ kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti kontra s-soċjeta’ attriċi u l-uffiċjali tagħha.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta’ attriċi rikonvenzjonata Farstone Limited preżentata fil-25 t’April, 2019 in replika għall-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti. In rappreżentanza tal-istess soċjeta attriċi s-Sur Carmel Farrugia eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

2. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, jiġi eċċepit li ma jista’ jkun ebda ftehim enforzabbli dwar bejgħ jew akkwist ta’ immobbli jekk mhux bil-miktub u għalhekk din it-talba hija legament insostenibbli;

3. Illi f’kull każ ma kien hemm l-ebda ftehim bejn il-kontendenti li l-konvenuti rikonvenzjonanti jabitaw fil-fond in kwistjoni sakemm jiġi ppublikat xi att tal-bejgħ, iżda anzi l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-imsemmi fond mingħajr titolu validu fil-liġi;

4. Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-prezz indikat mhuwiex il-prezz miftiehem u f’kull każ il-prezz ma ġiex mħallas;

5. Illi fir-rigward tat-tielet talba, mhuwiex minnu li t-trasferiment tal-fond in kwistjoni ma ġiex konkluż minħabba xi ħtija imputabbli lis-soċjeta' esponenti;

6. Illi r-raba' u l-ħames talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma insostenibbli u nulli billi f'dan il-każ ma jissussistux l-elementi rikjesti mill-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li fuqhom biss jistgħu jitressqu talbiet simili;

7. Illi fi kwalunkwe każ, u dejjem bla preġudizzju għall-permess, it-talbiet huwa wkoll insostenibbli in kwantu l-intimati ma għamlux is-sejħa b'att ġudizzjarju lis-soċjeta' esponeneti kif meħtieġ fl-Artikolu 1357;

8. Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mill-liġi.

Semgħet il-provi kollha;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti bħala tali jirriżultaw ċar mill-provi. Il-konvenuti qed jgħixu fil-fond imsemmi fir-rikors promotur u ilhom jagħmlu dan għal ħamsa u għoxrin sena. Il-fond huwa proprjeta' tas-soċjeta' attriċi li hija tal-familja tal-aħwa Farrugia fosthom l-istess konvenut li issa wiret parti mis-sehem ta' missieru li kien l-azzjonist prinċipali.

Il-partijiet jaqblu li l-atturi daħlu joqogħdu fil-fond bl-iskop evidenti li jixtru l-istess fond. X'aktarx anke infitehem prezz iżda għal xi raġuni lanqas il-konvenju qatt ma sar. Fir-rigward l-artikolu 1233 tal-Kap. 16 jgħid hekk:

1233. (1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità

(a) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta'akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni

……

(2) Jekk, fil-każ ta' kitba privata, il-kitba ma tkunx iffirmata minn kull waħda mill-partijiet, għandha tiġi awtentikata bħalma jingħad fl-artikolu 634 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Illi promessa ta' bejgħ u xiri hija wkoll regolata mill-artiklu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Dan jgħid fost affarijiet oħra li wegħda ta' bejgħ m'hijiex bejgħ u l-effett tal-wegħda in kwistjoni tispiċċa bl-egħluq tat-tlett xhur (kemm-il darba ma ssirx l-intimazzjoni uffiċjali f'dak iż-żmien) minn dakinhar li l-bejgħ jista' jsir. Fil-każ in kwistjoni l-bejgħ għalhekk ma sarx u lanqas saret promessa ta' bejgħ kif trid il-ligi.

L-attriċi għalhekk qed issostni li l-konvenuti qed jokkupaw il-proprjeta' mingħajr titiolu u anke qed jitolbu kumpens għall-okkupazzjoni illegali. Da parti tagħhom il-konvenuti qed jeċċepixxu li jokkupaw il-fond b titolu ta' komodat u qed jipproponu kontro talba fejn qed jitolbu li jsir il-konvenju.

Mill-assjem tal-provi jirriżulta ċar għall-Qorti li l-partijiet kienu jafu il-ħin kollu bis-sitwazzjoni tant li l-konvenuti għamlu spejjeż kbar fil-fond biex ikunu jistgħu jgħixu fih bil-bżonnijiet kollha – jirriżulta li nefqu ċirka 90,000 euro. Is-soċjeta' attriċi jidher li ilha ma tikkummerċja għal bosta snin u din hija waħda mir-raġunijiet għaliex l-istat ta' fatt ipperdura daqshekk. Anke mid-depożizzjoni tan-Nutar Carmel Martinelli hu ċar li l-partijiet resqu biex isir il-konvenju diversi drabi imma daqqa għal raġuni u daqqa għal oħra dan ma sar qatt.

L-attriċi tgħid għalhekk li l-konvenuti qegħdin fil-fond b'mera tolleranza. Allura l-konvenuti ma jistgħux jippretendu xi drittijiet (**"Cuschieri vs Cilia"**, Appell tat-2 ta' Jannar 2005). L-argument legali prinċipali għalhekk huwa jekk il-konvenuti jistgħux jivvantaw it-titolu ta' komodat.

Ma jista' qatt ikun dubitat illi l-komodat għandu inerenti fih karattru fiduċjarju. Dan għaliex huwa essenzjalment gratuwitu. Effettivament il-kawża tal-ftehim tikkwalifika l-kommodat bħala kuntratt ta' tgawdija bażat fuq il-gratuwita tal-użu tal-ħaġa. Naturalment din il-kawża tiddistingwi ruħha mill-motivi li jistgħu jkunu r-riżultat ta' rabtiet affettivi u familjari jew ta' rikonoxxenza. Tali motivi pero', ma għandhom ebda rilevanza ġuridika;

Kif spjegat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **"Sammut utrimque"** (tat-8 ta' Ġunju 2005):

"In kwantu l-kuntratt hu wieħed gratuwitu dan jikkomporta sagrifiċċju ekonomiku għall-komodant u allura l-partijiet jistgħu jiftehmu pattijiet aċċidentali tiegħu, ad eżempju, il-fissazzjoni ta' terminu finali jew xi kundizzjoni riżoluttiva. Li jfisser li l-ħaġa trid tiġi restitwita lura fl-iskadenza taż-żmien pattwit jew meta tavvera ruħha l-kundizzjoni riżoluttiva, kif imfissra fl-Artikolu 1066 tal-Kodiċi Ċivili;

*Ta' min jirrileva illi iz-zmien jista' jkun espress jew dedott impliċitament mill-uzu tal-ħaġa. Fl-assenza ta' żmien espress il-kommodat hu intiż li ġie konvenut għat-terminu neċessarju li jikkonsentixxi lill-kommodatarju li jisserva bil ħaġa għall-użu stabbilit. Għall-eżami aktar approfondit fuq din it-tema ara sentenzi fl-ismijiet **"Fortunato Mercieca et -vs- Joseph Mercieca"**, Appell Inferjuri tal-1 ta' Novembru 2001 u **"Lorenzo Zahra proprio et nomine vs Mary Zahra"**, Appell Inferjuri, tas-6 ta' Ottubru 2004;*

"Illi hu biss fejn mhux possibbli li jiġi determinat iż-żmien, lanqas permezz tal-użu, illi allura hu ritenut li jissussisti l-kommodat bla determinazzjoni ta' żmien, ossija l-precarium li, għalkemm ai fini mal-kommodat, jiddifferenza ruħu minnu għall-fatt li l-kommondanti hu fakoltizzat bil-ligi li jitlob u jirrikjama r-restituzzjoni tal-ħaġa f'kull żmien."

Illi eżaminati l-provi, il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-ftehim kien li l-konvenuti jokkupaw il-fond sakemm isir il-kuntratt mingħajr ħlas.

Kwindi kien hemm l-elementi kollha biex ma jistax jingħad li huma ma kellhomx titolu kwanut tali. It-talbiet attriċi allura, ibbażati kollha fuq dan, se jiġu miċħuda.

Illi fl-istess ħin lanqas it-talbiet rikonvenzjonali ma huma ġustifikati (ħlief l-ewwel talba). Dan għaliex ma saret ebda kitba li sservi ta' rabta bejn il-partijiet kif jirriżulta mill-artikoli tal-ligi fuq imsemmija. Il-ġurisprudenza imsemmija mill-konvenuti fin-nota tagħha (senjatament il-kawża **"Galea vs Bezzina"** (Appell datat 3 ta' Marzu 2012) mhijiex rilevanti għal din il-kawża għaliex is-sitwazzjoni kienet diversa għal kollox.

DEĊIŻJONI

Il-Qorti għalhekk tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u kwindi tiċħad it-talbiet attriċi;

Tilqa' l-ewwel talba kontenuta fil-kontro-talba iżda tiċħad l-oħrajn in kwantu li huma nfondati;

Kull parti għandha tħallas l-ispejjeż rispettivi tat-talbiet tagħha.

Moqrija.

Joseph Azzopardi	**Mario Debono**
S.T.O. Prim Imħallef	**Deputat Reġistratur**