MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2004

Avviz Numru. 488/1998/1

Avviz numru 488/98DM

Joseph u marthu Maria Dolores Pace

Vs

Joseph Zarb u b'digriet tas-17 ta' Gunju, 1999 giet kjamata in kawza Emanuela Zarb

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenut sabiex jizgumbra mill-fond li jinsab il-Marsa, fi Triq is-Serkin, bin-numru 9, li qed jokkupa minghajr titlu validu fil-ligi.
Il-valur ghall fini ta' kompetenza huwa ta' Lm150 fis-sena.
Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccipixxa illi:

1 Dan il-gudizzju mhux integru billi din il-kawza tirreferi ghal “jedd ta’ uzu u, jew tgawdija ta’ proprjeta immobbli” u dan jikkostitwixxi att ta’ amministrazzjoni staordinarja u l-jedd li wiehed iharrek jew jigi mharrek imissu liz-zewg mizzewgin flimkien (Kod Civ art 1322 (2)(3)(d));
2 F’kull kaz l-attur irid jipprova l-interess tieghu’
3 Fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi, billi l-eccepjent qieghed jixtri l-fond in kwistjoni minghand Carmelo Pace u tieghu diga’ hallsu l-prezz intier;
4 Bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccipjenti ircieva l-fond imsemmi minghand is-sid biex jibqa’ izommu juzah sakemm isir il-kuntratt ta’ bejgh u xiri bejniethom. Ghalhekk l-eccepjent ghandu dritt jibqa’ jzomm il-fond b’self sakemm isir il-kuntratt ta’ bejgh;
5 Salv eccezzjonijiet ohra..

Rat id-digriet taghha tas-17 ta’ Gunju, 1999 fejn giet kjamata in kawza Emanuela Zarb

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi pprezentata fil-20 ta’ Novembru 2003 u s-sottomissjonijiet tal-konvenut ipprezentati fis-7 ta’ Jannar 2004;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi bil-korrezzjoni akkordata fis-17 ta’ Gunju, 1999, permezz ta’ liema ddahlet ma’l-attur marthu Maria Dolores Pace u bil-kjamata fil-kawza ta’ mart il-konvenut Emanuela Zarb akkordata fis-17 ta’ Gunju, 1999, kull difett li seta’ kien hemm dwar integrita’ tal-gudizzju gie sanat u

ghalhekk il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni ta' karenza ta' interess da parti ta' l-atturi jirrizulta indubbjament illi l-proprjeta' in kwistjoni kienet definittivament tappartjeni lis-socjeta' komandita bl-isem 'Joseph Pace and Company', billi l-istess konvenut jallega illi kull ftehim li seta' ghamel biex akkwista l-pussess ta' l-istess fond kien ghamlu mal-propretarji ta' dak iz-zmien li accetta li kienu s-socjeta' 'Joseph Pace and Company'.

Ghalhekk jispetta lill-attur Joseph Pace illi jipprova li jew ghadu jirrapprezenta lis-socjeta' 'Joseph Pace and Company' jew f'kaz li din is-socjeta' giet xolta jipprova li l-fond in kwistjoni ghadda fil-proprjeta' tieghu max-xoljiment ta' l-istess socjeta'jew li b'xi mod iehor ghandhu interess fil-proprjeta' tal-fond in kwistjoni.

Mid-dokumenti esibiti u kkonfermati mill-Avukat Dr. Joe Brincat, li gie prodott bhala xhud mill-istess attur, jirrizulta illi l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat mis-socjeta' 'Joseph Pace and Company' b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis tat-28 ta' Frar, 1986, u illi skond dikjarazzjoni tar-Registratur tal-Kumpaniji din l-istess socjeta' kienet giet xolta fil-31 ta' Dicembru, 1992, u minn dak inhar din is-socjeta' ma baqatx tezisti u ma baqaliex izjed personalita' guridika.

Mill-istess dokumenti esebiti mill-attur, ghalkemm ma jirrizultax li l-fond in kwistjoni baqa' jifforma parti tal-attiv ta' l-istess socjeta' skond kif jirrizulta mid-dokument numru hamsa (5) a fol. 52 tal-process, lanqas ma jirrizulta illi l-fond in kwistjoni gie assenjat lil xi wiehed mis-soci bil-mod kif tippreskrivi l-ligi.

Infatti permezz ta' dikjarazzjoni maghmula fis-6 ta' Jannar, 2001, u gghalhekk fil-mori tal-kawza, l-ex socju Carmelo Pace hass il-htiega li jiddikjara bil-gurament illi l-fond in kwistjoni, flimkien ma xi proprjeta' ohra tas-socjeta' xolta 'Joseph Pace and Company', dakinhar kienu jappartjenu lis-socju l-iehor l-attur Joseph Pace. Dan kollu

pero’ b’ebda mod ma jwassal ghal prova inkonfutabbli illi l-attur Joseph Pace illum huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni.

Izda biex jipprova l-interess tieghu f’dawn il-proceduri, huwa sufficjenti ghall-attur illi jipprezenta provi sufficjenti li jindikaw illi huwa effettivament ex-socju tas-socjeta’ ‘Joseph Pace and Company’, u bhala tali ghalhekk ghandu interess fil-proprjeta’ li kellha dik is-socjeta’ u li baqat mhiex assenjata u maqsuma bejn socji. Ghal dan il-fini huma sufficjenti bhala prova ta interess, r-rizoluzzjonijiet tas-16 ta’ Awwissu, 1996, a fol. 51 tal-process u n-‘notice of dissolution’ ipprezentata mir-registru tas-socjeta’ dwar l-avviz ghax-xoljiment fejn irrizulta illi l-attur Joseph Pace kien socju ta’ l-istess socjeta’.

Ghaldaqstant il-Qorti ssib illi Joseph Pace max-xoljiment tas-socjeta’ ‘Joseph Pace and Company’ kien effettivament wiehed mis-socji u llum ghalhekk ghandu nteress sufficjenti fil-beni ta’ din is-socjeta’ illi baqghu mhux assenjati u maqsuma bejn is-soci u konsegwentement ghandhu interess li jissalvagwarda u jamministra l-propreta in kwistjoni li jwassal ghall-interess guridiku f’dawn il-proceduri.

Konsegwentement tichad it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut.

Ghal dak li jirrigwarda l-mertu ta’ din il-kawza jirrizulta stabbilit illi l-kontendenti kienu bi ftehim tas-17 ta’ Jannar, 1990, (dokument JZ1 a fol. 64 tal-process) sussegwentement inkorporat f’konvenju tal-5 ta ‘ Frar, 1990, redatt minn Nutar Dr. Patrick Critien u minnu kkonfermat u esebit bhala dokument BC1 a fol. 74 tal-process, kien ftiehemu bejniethom dwar it-trasferiment tal-fond in kwistjoni mis-socjeta’ ‘Joseph Pace and Company’ a favur tal-konvenut Joseph Zarb u Raymond Debono.

Kienu wkoll ftiehemu illi dan il-konvenju minnhom iffirmat ikollu validita’ ghal tlett xhur (3) u, ghalkemm mhux imsemmi fil-konvenju, m’hemmx kontestazzjoni illi ma’

dan il-ftehim is-sidien kienu ghaddew il-pussess tal-fond in kwistjoni lill-konvenut John Zarb billi ghaddewlu c-cwievet ta' l-istalla li ghalhekk jirrizulta li kienet diga' mibnija.

L-anqas ma tirrizulta kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar il-fatti illi Raymond Debono kien irrinunzja ghal kull interess li seta' kellu fil-konvenju u dan a favur tal-konvenut John Zarb u li l-konvenju tal-5 ta' Frar, 1990, qatt ma gie imgedded u skada minghajr ma gie ffinalizzat il-kuntratt definittiv.

Izda fejn ma jaqblux il-kontendenti huwa effettivament dwar x'titolu seta' gie koncess lill-konvenut mill-proprjetarji ma' l-ghoti tac-cwievet tal-fond in kwistjoni meta huma ffirmaw il-konvenju.

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu l-konvenut isostni illi dawn ic-cwievet kienu gew moghtija lilu mis-sidien sabiex huwa jigi awtorizzat izomm il-pussess tal-fond in kwistjoni sakemm jigi ffirmat il-kuntratt definittiv ta' bejgh favur l-istess konvenut, u huwa jsostni illi l-kontendenti kienu mifthemin ukoll illi l-kuntratt definittiv seta' jsir anke wara l-iskadenza tal-konvenju billi huwa kien hallas il-prezz intier lis-sidien u ghalhekk kien intitolat illi jibqa' fil-pussess tal-fond in kwistjoni.

Minn naha taghhom l-atturi jsostnu illi kienu kkoncedew il-pussess tal-fond fil-pendenza biss tal-konvenju li kien hemm bejn il-kontendenti u l-konvenut kien obbligat li jirrilaxxa l-pussess kif appena il-ftehim ta' bejniethom skada u ma baqax iktar isehh.

Il-Qorti ghalhekk filwaqt illi taccetta illi effettivament l-ghoti tac-cwievet lill-konvenut da parti tas-sidien fil-pendenza tal-konvenju bejniethom jikkostitwixxi titolu ta' komodat favur il-konvenut trid pero' tistabblixxi z-zmien determinat li fih il-konvenut kellu jibqa' jaghmel uzu mill-fond minghajr hlas.

Evidentement dan iz-zmien determinat kellu jkun specifikat fiz-zmien tal-ftehim sakemm ma jirrizultax li sar xi ftehim sussegwenti iehor bejn il-kontendenti.

Fil-kaz in kwistjoni ma giex ikkontestat mill-atturi illi l-konvenut gie moghti l-pussess tal-fond dakinhar illi sar il-konvenju bejn il-kontendenti u li l-konvenut kellu jgawdi l-pussess tal-fond sakemm isir l-kuntratt finali dwar il-bejgh tal-fond in kwistjoni.

Billi fil-konvenju tal-5 ta' Frar, 1990, iffirmat mill-konvenut Zarb gie specifikament stipulat illi l-kuntratt kellu jsir fi zmien tlett xhur mid-data tal-konvenju, ma setghux is-sidien dakinhar jipprospettaw xi terminu ulterjuri ghal pussess tal-fond mill-konvenut meta huma stess iddeterminaw il-perjodu li fih kellu jsir il-kuntratt finali bhala wiehed ta' tlett xhur u mhux iktar.

Ghalhekk kif appena skadew it-tlett xhur it-titolu ta' komodat li kellu l-konvenut skada u kull pussess ulterjuri li l-konvenut zamm wara l-5 ta' Mejju, 1990, kien b'tolleranza da parti tas-sidien. Infatti l-ftehim dwar il-bejgh mhux biss skada ma' l-iskadenza tal-konvenju izda llum dak il-bejgh mhux izjed possibbli billi s-socjeta' venditrici giet xjolta fil-31 ta Dicembru 1992.

Ghalhekk fin-nuqqas ta' prova ta' l-adezjoni tas-sidien attwali tal-fond mhux izjed prospettat li jsir xi bejgh bejn il-partijiet u ma tezisisti ebda possibilita' li jsir xi kuntratt pubbliku definitiv *a bazi tal-konvenju tal-5 ta Frar 1990*. Konsegwentement il-ftehim ta kommodat ghal zmien "**sakemm isir il-kuntratt"** kellhu jiskadi jew kif appena jigi ppublikat il-kuntratt previst mill-konvenju jew kif appena skada iz-zmien iffissat ghal tali kuntratt u spiccat xi rabta bejn il-kontendenti li setghet tawassal ghall-pubblikazzjoni ta tali kuntratt.

Ghaldaqstant l-atturi huma intitolati li jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut u tal-kjamata fil-kawza mill-fond in kwistjoni u filwaqt li tiddikjara illi l-konvenut u l-kjamata fil-kawza m'ghandhom ebda titolu validu fil-ligi li jintitolahom li jibqghu fil-pussess tal-fond in kwistjoni, tilqa' it-talba attrici u ghal fini ta' l-izgumbrament tal-konvenut u l-kjamat fil-kawza mill-fond numru 9, Triq is-Serkin, il-Marsa qed tipprefiggi t-terminu ta' xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut u l-kjamata fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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