MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2005

Avviz Numru. 130/2004

Rev Monsinjur George Mifsud u Margaret Pace f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' hutha assenti Francis Montanaro Mifsud u Joyce Soukas

vs

M Demajo (Holdings) Limited

Il-Qorti ,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fit-8 ta' Marzu, 2004 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tas-socjeta' konvenuta li tizgombra mill-fond numru hamsa (5), Frederick Street, Valletta fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti peress li qeda tokkupa l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Ghal fini ta' kompetenza gie dikjarat illi l-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ta' hames mitt lira Maltin (Lm500).

Bl-ispejjez, kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn eccepiet:

1. Illi l-attrici Margaret Pace trid tipprova l-mandat taghha.
2. Illi l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom.
3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, is-socjeta' eccipjenti tiddetjeni l-fond de quo b'titolu ta' kera.
4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt jiehdu l-fond de quo lura.
5. Illi fil-verita din il-kawza qeghda ssir semplicement ghaliex l-attur Rev Mifsud irid il-fond de quo lura sabiex jabita fih.
6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-kaz.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta' konvenuta mill-fond numru 5, Frederick Street, Valletta, peress illi skond l-atturi s-socjeta' konvenuta ma kellhiex tkun fil-kirja.

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkonsidra l-meritu, trid tiddisponi minn xi eccezzjonijiet preliminari mqajjma mis-socjeta' koncenuta.

L-ewwel eccezzjoni tirrigwarda l-mandat ta' Margaret Pace sabiex tirraprezenta lil hutha li huma mseffrin. Verament, din l-eccezzjoni kif ukoll l-eccezzjoni l-ohra tat-titolu ma jidhirx illi gew moghtija xi mportanza partikolari mill-partijiet. Kien biss fin-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta' konvenuta illi tqajjmet il-kwistjoni tal-mandat u tat-titolu.

Minkejja illi ma ngabux provi diretti, pero' jezistu provi cirkostanzjali bizzejjed sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddisponi minn dawn l-eccezzjonijiet.

Jibda biex jinghad illi ghal dak illi jirrigwarda l-mandat ta' Margaret Pace, ma hemmx ghalfejn illi din ikollha mandat specifiku bil-miktub biex tesegwixxi x-xewqat tal-mandanti taghha. Bizejjed illi dawn verbalment jaghtuha struzzjonijiet sabiex hija tipprocedi ghall-interessi taghhom biex din tkun tista' legalment tagixxi ghan-nom taghhom. Naturalment dan il-mandat igib certa obbligi u doveri li jirrigwardaw biss lill-mandanti u l-principal taghha u ma jirrigwardawx terzi li ghandhom iwiegbu ghas-sejhiet tal-mandanti. Ghalhekk, il-Qorti ma jidhrilhiex li din l-eccezzjoni ghandha xi fondament u tghaddi biex tichadha mall-ewwel.

It-tieni eccezzjoni dwar it-titolu rrizulta li l-atturi qeghdin jagixxu bhala proprjetarji tal-fond de quo. Dan mhux qed jigi kkontestat minn naha tal-konvenuti, anzi fuq medda ta' zmien twil dejjem irrikonoxxewhom bhala tali, tant illi huma stess kienu jhallsu l-kera ghandhom bhala proprjetarji. Naturalment, kieku l-konvenuti kellhom xi dubju dwar it-titolu ta' l-atturi, zgur ma kienux ihallsuhom jew inkella jikru minghandhom il-fond de quo, li wara kollox ilu fil-pussess taghhom ghal hafna snin minghajr disturb ta' hadd. Huwa biss issa li l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tas-socjeta' konvenuta mill-fond in kwistjoni li tqajjmet il-kwistjoni tal-prova tat-titolu.

Ma rrizultax mill-atti illi b'xi mod is-socjeta' konvenuta qeda tikkontesta t-titolu ta' l-atturi, f'liema kaz din il-Qorti ma kienx ikollha gurisdizzjoni tiddeciedi kwistjoni bhal din.

Il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond de quo, liema titolu mhuwiex qed jigi kkontestat mis-socjeta' konventua. Ghalhekk, tichad it-tieni eccezzjoni.

Ghal dak illi jirrigwarda l-meritu, rrizulta mill-provi li bejn il-partijiet jew l-aventi kawza taghhom hemm relazzjoni kuntrattwali naxxenti minn skrittura privata tat-3 ta' Jannar, 1961 meta Mary, armla ta' Henry Mifsud f'isimha

proprja u bhala mandatarja ta’ wliedha, l-atturi odjerna, kkoncediet b’titolu ta’ lokazzjoni lil Joseph M Demajo ghan-nom tad-ditta M Demajo il-fond de quo u cioe numru 5, Frederick Street, Valletta. Din il-lokazzjoni saret ghal fini tal-kummerc, izda l-fond ma setax jigi wzat bhala fabbrika.

Il-klawzola li qajjmet il-kontroversja bejn il-partijiet hija l-klawzola numru tnejn (2) illi tghid, “The tenant shall not make over the letting to anybody for any title whatsoever not even indirectly such as by way of partnership or association and he shall not sublet the said house or any part thereof.”

Huwa pacifiku bejn il-partijiet illi d-ditta M Demajo illi kienet parti fl-iskrittura originali, m’ghadhiex tezisti. Dan ddikjaratu l-Qorti ta’ l-Appell b’sentenza ta’ l-1 ta’ Ottubru, 2003 kif ukoll is-socjeta’ konvenuta fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghha u Herman Miceli Farrugia, li huwa direttur tas-socjeta’ konvenuta fejn spjega li s-socjeta’ M Demajo giet xolta u fl-1972, giet ikkrejata u rregistrata s-socjeta’ konvenuta M Demajo (Holdings) Limited.

Is-socjeta’ konvenuta tghid illi meta giet ikkrejata din l-ahhar socjeta’ la kien hemm sullokazzjoni u lanqas cessjoni, imma semplicement ghaddew id-drittijiet minn M Demajo ghal M Demajo (Holdings) Limited. Minn naha l-ohra l-atturi qeghdin jghidu illi dan ma setax isir minhabba l-klawzola numru 2 tal-kuntratt fuq imsemmi, li kien jipprojbixxi li t-titolu jghaddi b’xi mod ghand kumpanija ohra oltre dik ta’ M Demajo.

Ghal dan, is-socjeta’ konvenuta twiegeb illi kien hemm rikonoxximent tacitu meta l-avukat ta’ l-atturi, Eric Sammut, permezz ta’ ittri f’Lulju u Dicembru, 1994 kien talab il-hlas tal-kera minghand is-socjeta’ konvenuta u peress illi kien qed jagixxi ghan-nom ta’ l-atturi, quindi dawn implicetement irrikonoxxew lis-socjeta’ konvenuta bhala l-inkwilina l-gdida taghhom.

Ikkunsidrat:

Illi huwa minnu li s-socjeta' konvenuta ghamlet hlasijiet tal-kera permezz ta' *cheques* illi gew accettati mill-atturi u stante n-natura tal-hlasijiet, ma kienux jigu rilaxxati rcevuti, tant hu hekk illi mid-dokumenti kollha illi hemm esebiti f'dawn l-atti ma hemmx ircevuta wahda f'isem is-socjeta' konvenuta.

Ma dan kollu, huwa ben saput fil-gurisprudenza taghna li l-hlasijiet ghan-nom ta' haddiehor ma jfissirx assunzjoni ta' drittijiet. Ghall-atturi ma kienx jimporta min kien qieghed ihallas, basta illi jircievu l-hlas, liema hlas ma kienx sejjer ibiddel it-termini ta' l-iskrittura originali tat-3 ta' Jannar, 1961. Minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kienet qed tikkwalifika l-pagamenti b'mod differenti minn dak stipulat fl-iskrittura originali.

Fil-kawza Galea vs Borg (RRB 29.3.1988) inghad illi, "rikonoxximent ta' inkwlilin da parti tas-sid ghandha tirrizulta b'mod car u inekwivoku. Il-fatt li l-hlas tal-kera isir b'cheque tal-kumpanija, li l-indirizz ufficjali tal-kumpamija jkun fil-fond in kwistjoni, u li mall-hajt tal-fond ikun hemm tabella bl-isem tal-kumpanija, ma jfissirx li s-sidien kienu a konoxxenza tal-fatt li s-socjeta' tal-intimat kienet issubentrat bhala inkwlina."

Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha illi l-avukat Eric Sammut ma kienx qieghed jippregudika d-drittijiet tal-proprjetarji meta huwa kkomunika direttament mas-socjeta' konvenuta ghall-hlas tal-kera peress illi rikonoxximent esplicitu fit-termini ta' l-iskrittura fuq imsemmija qatt ma sar, la minn nahha ta' l-atturi u lanqas minn nahha tas-socjeta' konvenuta.

Il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-Memorandum u Articles of Association tas-socjeta' konvenuta esebita a fol. 122 fil-kawza intavolata fil-Bord li Jirregola l-Kera. Minn dawn id-dokumenti minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta' konenuta assumiet xi drittijiet u obbligi minghand is-socjeta' M Demajo. Hemm referenza biss ghal dan il-fond bhala registered address tal-kumpamija l-gdida, haga li legalment is-socjeta' konvenuta ma setghetx taghmel

minghajr ma l-ewwel tottjeni l-approvazzjoni tas-sidien tal-fond de quo.

Fil-kawza Zammit vs Mizzi (Appell Civili 29.05.1985) inghad illi, “meta socjeta’ en nom collettif tigi konvertita f’socjeta’ anonyme, id-dritt ta’ lokazzjoni li kellha l-ewwel socjeta’ ghaddiet fuq is-socjeta’ li kompliet, salv ir-responsabilita’ tas-socji b’responsabilita’ illimitata ghall-obbligazzjonijiet naxxenti mill-iskrittura ta’ lokazzjoni.” (Ara wkoll Curmi vs Bonnici App 27.10.2000)

Ghalhekk, illum is-sitwazzjoni hi illi hemm vigenti skrittura ta’ kirja bejn l-atturi u s-socjeta’ M Demajo, liema socjeta’ m’ghadhiex tezisti u ghalhekk wiehed mill-kontraenti ta’ l-iskrittura m’ghandux esiztenza legali. Minn naha l-ohra rrizulta li s-socjeta’ konvenuta m’ghandha l-ebda konnessjoni ma’ l-iskrittura originali u ghalhekk, ghandha titqies li m’ghandhiex it-titolu legali biex tibqa’ tokkupa l-fond de quo. Dan isegwi li l-atturi ghandhom dritt jitolbu lura l-fond.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ta’ l-atturi, tipprefiggi terminu ta’ xaghrejn sabiex is-socjeta’ konvenuta tizgombra mill-fond numru 5, Frederick Street, Valletta peress illi qeda tokkupa l-istess fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta.

< Sentenza Finali >

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