MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 1081/1983/1

L-Avukat Dottor Albert Manche` bhala mandatarju ta' l-assenti Victor Formosa

vs.

Emanuel Formosa

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-2 ta' Settembru 1983 li permezz taghha l-attur nomine wara li ppremetta:

Illi l-attur Victor Formosa, il-mejta Josephine sive Giuseppa Formosa, omm il-kontendenti, Anthony Formosa flimkien mal-konvenut hargu bejniethom is-somma ta' elf mija u wied u erbgin lira, tlettax-il centezmu u seba' millezmi (Lm1141.13,7) skond l-iskrittura datata 15 ta' Awissu 1958 (Dok. A) li minnhom l-attur hareg

mitejn lira (Lm200) biex biha l-konvenut bena zewg garages u terran “St. Gaetan House”, f’Our Lady of Sorrows Street, Hamrun, li kellhom jappartjenu lill-erbgha interessati skond ir-rispettivi kontribuzzjonijiet mnnhom erogati;
Illi dawn il-benefikati saru fuq art akkwistata mill-konvenut b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francesco Tabone Adam ital-10 ta’ Lulju 1953 in kwantu ghal zewg terzi indivizi u in kwantu ghal terz l-iehor lil huh Antony Formosa, is-socju l-iehor (Dok. B) u permezz ta’ kuntratt iehor tas-26 ta’ Ottubru 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami (Dok. C) il-konvenut akkwista minghand l-imsemmi Anthony Formosa t-terz indiviz l-iehor tal-istess utili dominju perpetwu;

Illi l-imsemmija Josephine sive Giuseppa Fortmosa mietet fis-16 ta’ April 1972 u l-attur wiritha f’settima parti indiviza u ghalhekk mill-benefikati de quo ghandu wkoll settim parti mis-sehem li d-decujus kellha flimkien mas-sehem tieghu originali;

Illi l-konvenut kien ihallas lill-attur u lill-interessati l-ohra l-kera minnu inkassat mill-fondi kostruwiti bi shab ma’ l-attur u l-interessati l-ohra, u wara li mietet l-imsemmija Josephine sive Giuseppa Formosa, beda jhallas sehemha mill-istess kera lill-eredi taghha;

Illi l-konvenut issa qed jippretendi li l-flus erogati mill-attur u mill-interessati l-ohra kienu b’self u mux biex il-benefikati jkunu b’komproprjeta` bejniethom u qed jirrifjuta li jittrasferixxi lill-attur il-kwota lilu spettanti mill-istess proprjeta`;

Talab li din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi li l-flus erogati mill-attur u mill-interessati l-ohra ghall-bini taz-zewg garages u terran f’Our Lady of Sorrows Street, hamrun, kienu biex l-istess proprjeta` kompriza l-art u l-arja bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha tkun tappartjeni lill-interessati fi kwoti skond ir-rispettivi kontribuzzjonijiet minnhom erogati;

(2) Konsegwentement tistabilixxi li l-attur ghandu kwota indiviza mill-istess proprjeta` ta’ elf tmien mija u tlettax minn sebat elef disa’ mija u sebgha u tmenin parti (1813/7987) jew kull kwota ohra verjuri li tirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

(3) Tikkundanna lill-konvenut jittrasferixxi lill-attur il-kwota lilu spettanti mill-istess proprjeta` hekk stabbilita; u

(4) Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att ta’ trasferiment fil-gurnata, hin u lok li jigu destinati mill-Qorti u bl-intervent ta’ kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-27 ta’ April 1983 kontra l-konvenut, ingunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illi d-domandi huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex is-socjeta` li l-attur jallega li tezisti bejn il-kontendenti, trattandosi ta’ socjeta` ta’ beni immobbli, kellha tigi kostitwita b’att pubbliku taht piena ta’ nullita`;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet ta’ l-10 ta’ Mejju 1985 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Stefan Frendo bhala perit legali sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-attur nomine pprezentata fil-21 ta’ Jannar 1993 u dik tal-konvenut ipprezentata fit-12 ta’ Marzu 1993;

Rat id-digriet tas-26 ta’ Novembru 1996 li permezz tieghu l-perit legali gie ezonerat mill-inkarigu u ordnat jirritorna l-process filwaqt li l-kawza giet differita sine die;

Rat id-digriet tal-21 ta’ Frar 1997 li permezz tieghu, fuq rikors ta’ l-attur nomine, il-kawza giet riappuntata ghas-smiegh ghall-10 ta’ Marzu 1997;

Rat id-digriet tat-12 ta’ Ottubru 1998 li permezz tieghu ghall-fuq imsemmi perit legali gie sostitwit l-Avukat Dottor Joseph Buttigieg;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fis-26 ta’ Jannar 2000;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-attur nomine fuq ir-relazzjoni tal-perit legali pprezentata fil-15 ta’ Mejju 2000 u n-nota responsive tal-kovenut ipprezentata fl-14 ta’ Gunju 2000;

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

Ikkunsidrat:

Mill-provi jirrizulta illi permezz ta’ kuntratt ta’ enfitewsi perpetwa fl-att tan-Nutar Dottor Francesco Tabone Adami tal-10 ta’ Lulju 1953, il-konvenut kwantu ghal zewg terzi indivizu u huh Anthony Formosa kwantu ghal terz indiviz iehor, akkwistaw porzjoni art f’Our Lady of Sorrows Street, Hamrun (Dok. B a fol. 6 – 11). Sussegwentement, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami tas-26 tas’ Ottubru 1960, il-konvenut akkwista minghand huh Anthony Formosa, it-terz indiviz tal – imsemmi utili dominium perpetwu li dan Anthony Formosa kien akkwista bil-kuntratt precedenti ta’ l-10 ta’ Lulju 1953 (Dok. C a fol. 12 – 16). Fuq il-porzjoni art akkwistata b’enfitewsi perpetwa, il-konvenut bena zewg garages u terran, it-terrna bl-isem ta’ “St. Gaetan House” Our Lady of Sorrows Street, Hamrun. Biex bena dawn l-istabbli, gew erogati flus mill-istess konvenut, minn ommu Josephine sive Giuseppa Formosa, minn huh Anthony Formosa u minn huh l-iehor Victor Formosa, auut f’din il-

kawza. Kull wiehed minn dawn l-erbgha, hareg l-ammont ta' flus indikat fid-Dokument A (a fol. 5). Dan id-dokument hu ffirmat minn Giuseppa Formosa li ffirmat kemm ghaliha nnifisha u kemm ghal Anthony Formosa li kien imsiefer, minn Emanuel Formosa u minn Victor Formosa. Bejn il-partijiet qatt ma saret skrittura dwar il-formazzjoni ta' socjeta` bejniethom. Lanqas ma saret ebda skrittura dwar promessa ta' trasferiment, kif l-anqas ma sar ebda kuntratt ta' trasferiment favor l-omm jew l-ahwa tal-konvanut, ta' partijiet indivizi mill-fondi de quo li ghall-bini taghhom gew erogati l-flus fuq imsemmija. Il-kera mill-fondi kien jingabar mill-omm sakemm din kienet hajja. Wara ngabar ghal xi zmien minn Guzeppi Formosa, wiehed mill-ahwa, u aktar tard beda jingabar mill-konvenut li anke qassam minnu lil hutu l-ohra.

Il-partijiet ma jaqblux pero` dwar x'kien gie miftiehem bejn l-interessati meta nhargu l-flus biex jinbnew il-garages u t-terran f'Our lady of Sorrows Street, Hamrun. L-attur isostni li kien hemm ftehim ta' shubija fil-proprjeta` tal-fondi mentri l-konvenut jasserixxi illi bejn l-interssati kien jezisti biss ftehim ta' self ta' flus. Issa d-Dokument A imsemmi jirifletti sitwazzjoni differenti minn dik prospettata mill-konvenut peress illi f'dan id-dokument, li huwa ffirmat ukoll mill-konvenut, l-interessati huma deskritti bhala “partners”.

L-attur qed jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq l-allegazzjoni illi meta nhargu l-flus biex inbnew il-fondi de quo, kien jezisti ftehim bejn l-omm u l-ahwa, inkluzi l-attur u l-konvenut, illi dak li kien ser jinbena kellu fil-fatt ikun ikkunsidrat bhala appartenenti indivizament bejn l-interessati fi kwoti inugwali skond l-ammont ta' flus erogati minn kull wiehed minnhom u dana minkejja ill l-kostruzzjoni kienet ser issir fuq art li sa dak iz-zmien kienet tappartjeni lil Anthony Formosa u l-konvenut f'ismha ta' terz u zewg terzi rispettivament. L-attur isostni illi a bazi ta' dan il-ftehim, l-interessati stabilew bejniethom komunjoni ta' proprjeta` fondata fuq zvilupp komuni ta' terren appartenenti lil tnejn biss mill-interessati. In sostenn ta' din it-tezi, l-attur jadduci l-prova illi l-ammont ta' kera li kienet tingabar kien jigi konsenjat mhux lill-konvenut, izda

kien jingabar mill-omm u baqa' jigri hekk sakemm mietet, meta alura wehed mill-ahwa, cioe` Guzeppi, baqa' jigbor il-kera.

Il-konvenut jichad dan kollu u jispjega li l-fatti graw b'mod iehor. Skond il-konvenut, hu ssellef certu ammont minghhand membri tal-familja bl-intenzjoni li jizviluppa t-terren li kien xtara ma' wiehed minn hutu, bil-patt car illi jhallas lura dan l-ammont lil ommu u lil hutu, anke b'dak li kien jista' jdahhal mill-kirjiet tal-fondi li kienu ser jigu kostruwiti. F'certu zmien, wara li nbnew il-fondi de quo, Anthony Formosa, li kien akkwistabterz mit-terren, biegh sehmu lill-konvenut li b'hekk gie l-uniku proprjetarju tat-terren u konsegwentement tal-fondi. Wara li mietet l-omm, l-attur dehrlu li kellu jirreklama dritt ta' proprjeta` fuq l-istabbli, liema pretensjoni l-konvenut irrezista billi sostna illi l-istabbli kollha kienu ta' proprjeta` unika tieghu, billi kienu mibnija fuq art appartenenti unikament lilu kif jirrizulta mill-kuntratti Dok. B u Dok. C.

Jigifieri l-kuntrast huwa dwar x'kienet l-intenzjoni ta' l-interessati fil-mument meta gew erogati l-flus ghall-izvilupp tat-terren imsemmi. Peress illi si trattava ta' hrug ta' flus minn membri ta' l-istess familja, jidher li kollox sar fuq il-fiducja reciproka, liema fiducja baqghet ezistenti ghal snin twal sakemm xi hadd iddecieda illi jirreklama dak li kien ihoss li huwa d-dritt tieghu, meta allura bdew id-dissidji dwar x'kienet l-intenzjoni meta saret it-transazzjoni originali. Il-perit legali jissottometti illi, fin-nuqqas ta' strument miktub li juri preciz x'fehmu u x'riedu l-partijiet *a tempo vergine*, wiehed irid jiddeciedi a bazi ta' principji legalment vinkolanti fuq il-partijiet kollha, u ghalhekk jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"25. Jirrizulta illi l-attur qed jibbaza d-domandi tieghu fuq:

a) il-ftehim verbali li hu jsostni li sar bejn l-interessati meta gew erogati l-flus biex gew mibnija l-istabbli f'Our Lady of Sorrows Street, Hamrun. Cioe` illi kull kontribwent kellu jkollu mill-istabbli skond il-proporzjon ta' flus li hareg biex gew mibnija;

b) fuq id-dokument ‘A’ mnejn jirrizulta illi l-interessati huma deskritti bhala ‘partners’;

c) fuq il-fatt illi l-kera tal-fondi dejjem gie maqsum bejn l-interessati u qatt kompletament ricevut mill-konvenut u fuq id-dokumenti JF3 u JF4 (ricevuti), u JF1 u JF2 li presumibilment gew rilaxxjati mill-konvenut;

d) fuq il-principju *‘pacta sunt servanda’*;

26. Il-konvenut isostni mod iehor, cioe`:

a) illi l-ftehim originali bejn il-partijiet kien ta’ self ta’ flus u mhux ta’ shubija fil-proprjeta` tal-fondi mibnija; del resto dawn gew mibnija fuq art appartenenti unikament lilu u allura huma interament tieghu;

b) illi d-dokument ‘A’ mhux prova ta’ shubija u r-ricevuti JF3 u JF4 kien jaghmilhom skond il-format li kien jesigi huh Guseppi, pero` ma jghid xejn dwar id-dokumenti JF1 u JF2;

c) illi l-kera kien jiqasam biex l-interessati l-ohra jiehdu akkonti tal-flus li kienu hargu, b’self lilu biex jibni l-postijiet;

d) ma hemm ebda patt bejn il-partijiet tat-tip jew natura li jippretendi l-attur;

e) illi kieku sar xi patt bejn il-partijiet, kif jippretendi l-attur, dan il-patt ma sarx bil-miktub u ghalhekk kien ikun null u bla effett.

27. Irrizulta wkoll mill-provi illi:

(i) meta Anthony Formosa biegh sehemu lill-konvenut, permezz tal-kuntratt Dokument C, dan beghlu biss l-art minkejja li meta sar il-kuntratt, cioe` fis-26 ta’ Ottubru 1960, il-fondi kienu ilhom mibnija aktar minn sentejn skond ma jirrizulta mid-Dokument A datat 15 ta’ Awissu 1958; u

(ii) illi meta mietet l-omm, fid-denunzja ta' successjoni taghha, ma gietx imnizzla ebda kwota indiviz mill-fondi de quo (Ara kopja tad-denunzja – Dok. DS).

28. A skans ta' ekwivoci, l-esponent jirrileva illi z-zewg garages imsemmija f'din id-denunzja gew lid-decuius Giuseppa Formosa mill-wirt ta' huha Don Nazzareno (maghruf bhala Don Emanuele) Cardona, in forza ta' testament tal-24 ta' Lulju 1957 – Dokument AS).

29. Minkejja dan pero`, mid-deposizzjonijiet migbura, kollox jindika li l-intenzjoni u l-ftehim originali bejn l-interessati x'aktarx kien illi kull wiehed jippartecipa fil-proprjeta` fil-mizura li eroga flus biex din tinbena. Peress illi saret transazzjoni bejn l-omm u wliedha, kulhadd strieh fuq il-fiducja ta' xulxin u l-ftehim baqa' biss fuq bazi verbali. Izda, fil-process, giet injorata l-forma legali li kien jehtieg li tigi adottata <u>*ad validitatem*</u>. Kienu x'kienu l-intenzjonijiet specifici tal-partijiet, fil-mument li gew erogati l-flus, jirrizulta illi hemm difett ta' forma li jikkomporta konsegwenzi serji ghall-pretensjonijiet x'aktarx legittimi tal-attur.

30. Difatti, hawnhekk hu applikabbli l-principju tad-dritt Ruman *'inaedificatum solo cedit'*. Dan il-principju hu rifless fil-ligi taghna fl-**Artikolu 323** tal-Kodici Civili. Dan jistipula:

Kull min ghandu l-propjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza.

31. Huma applikabbli wkoll **l-Artkoli 1363(1)**, **1497(a)** u **1233(1)(a)** li jirrigwardaw il-forma miktuba li hi stipulata <u>*ad validitatem*</u> fi transazzjonijiet rigwardanti trasferiment jew promessa ta' trasferiment ta' immobbli. Dawn jistipulaw:

1363(1). *Il-bejgh ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku.*

1497. *L-enfitewsi hija nulla –* ***(a)*** *jekk ma tigix maghmula b'att pubbliku.*

1233(1). *Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullita` -*

(a) *il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-propjeta` ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni*.

32. Ghaldaqstant, jekk il-partijiet riedu jikkostitwixxu socjeta` bejniethom, anke jekk ta' tip civili, dan kellu jsir permezz ta' kitba ai termini tal-**Artikolu 1233(1)(f)** citat mill-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu.

1233(1) *Bla hsara tal-akzijiet li fihom il-ligi, espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullita`* - **(f)** *is-socjetajiet civili*.

33. Imbaghad, jekk wiehed jew aktar mis-socji riedu jew ftehmu li f'din is-socjeta` jqeghdu bhala sehemhom immobbli, anke dan kellu jiehu l-forma legali stipulata, biex tali immobbli setghet tigi legalment trasferita lis-socjeta` kreata mill-interessati. Minn dan kollu ma sar xejn.

34. Jekk min-naha l-ohra l-partijiet ftehmu illi kellhom isiru ko-propjetarji f'ismha inugwali tal-fondi li kienu ser jigu mibnija, allura kellu jsir trasferiment formali permezz ta' kuntratt, biex kull interessat jakkwista mill-art jew mill-fondi (f'kaz li dawn kienu ga` eretti) skond il-proporzjon ta' flus li kien hareg biex inbnew.

35. Anqas dan ma sar – forsi minhabba l-fiducja li kienet tezisti bejn il-partijiet fiz-zmien tal-ftehim; jew forsi anke minhabba injoranza dwar in-necessita` tal-forma preskritta mil-ligi. Izda la l-fiducja reciproka u l-anqas l-injoranza dwar il-htiega li kollox isir bil-forma legali ma jghinu biex

illum l-attur jipproponi din l-istanza b'success b'dana li b'decizjoni tal-Qrati jasal biex jakkwista dak li hu jippretendi li ghandu dritt ghalih.

36. Huwa minnu illi l-principju *'pacta sunt servanda'* citat mill-attur ghandu l-piz tieghu, izda fl-ewwel lok, l-attur kellu jaccerta ruhu illi l-pattijiet li kien qed jaghmel kienu qed isiru skond il-forma li tirrikjedi l-ligi. Fil-kaz prezenti, il-pattijiet allegati mill-attur, ghalkemm jidhru veritjeri, ma humiex aktar vinkolanti u wisq anqas ezigibbli, billi ma sarux skond il-forma li l-ligi tiddisponi *ad validitatem*.

37. Anke jekk, ghall-grazzja tal-argument, wiehed kellu jikkonsidra l-pretensjoni tal-attur taht l-aspett ta' promessa jew obbligu ta' trasferiment ta' parti ndiviza mill-fondi f'xi stadju ulterjuri, billi hawnhekk si tratta ta' immobbli, japplika l-istess principju, cioe` n-necessita` tal-forma skritta, anke ghal tali promessa ta' trasferiment.

38. Infatti, il-ligi taghna tistipula forma miktuba mhux biss fl-att definittiv ta' trasferiment, imma anke meta hemm il-promessa jew l-obbligazzjoni tat-trasferiment fi stadju ulterjuri – **Artikolu 1233(1)(a)** gia` citat.

39. Ma jirrizultax mill-provi illi l-attur ikkawtela b'xi mod id-dritt li jippretendi billi uza l-forma skritta stabilita mil-ligi *ad validitatem* u ghalhekk illum l-istanza tieghu ma tistax tirnexxi, minhabba dan id-difett kardinali fil-forma."

Din il-Qorti hi tal-fehma illi l-perit legali ghamel analizi korretta tal-fatti u tal-principji legali applikabbli ghall-kaz u ghalhekk tikkondividi l-konkluzjoni raggunta minnu. Dak li jghidu l-partijiet fin-noti taghhom sussegwenti ghar-relazzjoni peritali huwa bazikament ripetizzjoni ta' dak kollu li ntqal qabel, salv dwar il-kwistjoni ta' l-ispejjez li l-perit legali esprima l-fehma li m'ghandhomx jigu akkollati kompletament fuq il-parti sokkombenti, fehma illi l-partijiet ma jikkondividux. L-attur nomine jghid illi jekk il-Qorti taqbel mar-relazzjoni peritali fi-sejba taghha illi l-verzjoni tieghu hija verosimili u dik tal-konvenut biss skuza biex ma jwettaqx il-ftehim originali, m'ghandux ibati spejjz. Il-konvenut mill-banda l-ohra jghid illi l-ispejjez ghandu

jbatihom l-attur peress illi ppersista fit-talba tieghu mhux legalment fondata. Effettivament iz-zewg partijiet ghandhom ragun in parti u ghalhekk l-ispejjez tal-kawza ser jigu apporzjonati.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez li jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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