MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-2 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 744/2003

Barracuda Limited

vs

Monica Caruana, Doris Frendo Azopardi, Randolph Frendo Azopardi, Christine Sciberras, Nathalie Bellizzi

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta' attrici ippremettiet:

Illi b'att notarili tal-31 ta' Lulju 1978, atti Nutar Dottor Joseph Agius (li kopja tieghu hija hawn annessa u markata Dok "A"), li permezz tieghu l-prodecessuri tal-konvenuti, Giovanni u Joseph ahwa Frendo Azopardi,

ikkoncedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-Barbone Limited ghal zmien 25 sena li jiskadu fil-31 ta' Lulju 2001 il-fond 194, Main Street, San Giljan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet ahjar indikati fl-istess att;

Illi bi skrittura ohra li ggib id-data tal-31 ta' Lulju 1978 (Dok "B"), li permezz taghha l-istess Giovanni u Joseph ahwa Frendo Azopardi ikkoncedew lill-istess socjeta' id-dritt li tiehu b'emfitewsi temporanja ghal zmien 25 sena ohra mill-31 ta' Lulju 2003, taht l-istess termini u kundizzjonijiet hlief ghac-cens annwu u temporanju li ghandu jizdied b' hamsin fil-mija;

Illi permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-25 t' April 1979 (Dok "C"), Il-Barbone Limited assenjat u ttrasferiet lil Barracuda Limited li xtrat u akkwistat id-drittijiet kollha ta' Barbone Limited naxxenti mill-kuntratti sopracitati in konnessjoni ma' l-istess fond taht il-pattijiet u kundizzjonijiet ma' l-istess fond taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi kuntratt ta' emfitewsi u fil-konvenju tal-31 ta' Lulju 1978;

Illi matul dawn l-ahhar snin ic-cens relattiv dejjem thallas lil Monica Caruana u Doris Frendo Azopardi bhala eredi ta' Giovanni u Joseph ahwa Frendo Azopardi, liema cens dejjem gie minnhom accettat kif jidher ahjar mill-ahhar ricevuti minnhom mahrugin (Dok "D" u Dok "E");

Illi nonostante li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi inkluz b'ittra ufficjali ta' 18 ta' Lulju 2003 il-konvenuti naqsu milli jonoraw l-obbligu taghhom li jersqu sabiex jigi ppubblikat l-att notarili li permezz tieghu ghandha ssir il-koncessjoni emfitewtika temporanja ghal 25 sena ohra dekorribbli mill-31 ta' Lulju 2003 tal-fond 194, Main Street, San Giljan, lil Barracuda Limited skond l-iskrittura tal-31 ta' Lulju ta' 1978;

Ghalhekk is-socjeta attrici qed titlob li l-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti: -

Tikkundannahom sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li permezz tieghu ghandha ssir il-koncessjoni

emfitewtika temporanja ghal zmien 25 sena ohra dekorribbli mill-31 ta' Lulju 2003 tal-fond 194, Main Street, San Giljan, lill Barracuda Limited;

Tappunta data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv;

Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jipprubblika l-att notarili relattiv;

Tahtar Kuraturi Deputati biex jidhru fuq l-att notarili f'isem il-konvenuti f'kaz illi dawn jonqsu milli jersqu biex jigi pubblikat l-att notarili fid-data, hin u lok appuntat min din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta attrici debitment konfermata bil-guramen u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit :

Illi, preliminarjament, il-konvenuta Doris Frendo Azopardi ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gjudizju bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici u dana peress illi hija mhijiex b' ebda mod proprjetarja tal-fond 'de quo' jew parti minnhu;

Illi preliminarjament ukoll u ghal finijiet ta' korrettezza kif jirrizulta mill-istess dokumenti 'A' u 'B' esibiti mill-atturi kunjom uhud mill-konvenuti huwa erronjament indika fic-citazzjoni bhala "Frendo Azzopardo" u mhux "Frendo Azopardi" kif suppost;

Illi, subordinatament u fil-meritu it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stanti illi;

Li kieku l-awturi taghhom Giovanni u Joseph ahwa Frendo Azopardi, li mietu rispettivament fis-16 ta' Jannar 1981 u fis-26 ta' Mejju 1987, verament riedu jobbligaw ruhhom

versu s-socjeta’ attrici, kif allegat minnha, ma kien hemm l-ebda raguni valida da parti taghhom illi tali obbligu ma setax isir permezz tal-att pubbliku relattiv tal-31 ta’ Lulju 1978 (Dok ‘A’ mac-citazzjoni) kif suppost u dana minflok l-iskrittura privata ta’ l-istess data;

F’kull kaz, meta kuntratt pubblika u skrittura privata jigu ffirmati fl-istess jum, il-valur ta’ l-iskrittura privata tigi annjentata fil-konfront tal-kuntratt pubbliku li jeghleb kull valur legali li tali skrittura seta kellha u dana kif jirrizulta mill-gjurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna;

It-talbiet attrici huma ghalhekk ghal kollox frivoli u vessatorji fil-konfront tal-konvenuti li ghandhom jistitwixxu il-proceduri gjudizzjarji relattivi ghall-izgumbrament tas-socjeta’ attrici mill-fond in kwistjoni li qieghed jigi okkupat illegalment u abbuzivament minnha;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-guramenr u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta’ cessjoni tad-19 ta’ April 2004 li biha s-socjeta attrici cediet l-atti tal-kawza fil-konfront biss tal-konvenuta Doris Frendo Azzopardi;

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

Semghet ix-xhieda prodotti mis-socjeta attrici;

Semghet il-konvenuti Christine Sciberras u Monica Caruana;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza giet diferita ghas-sentenza:

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li b’att notarili tal-31 ta’ Lulju 1978, fl-atti Nutar Dottor Joseph Agius, Giovanni u Joseph ahwa Frendo Azopardi, illum mejtin, kienu kkoncedew b’titolu ta’ emfitewsi temporanja lis-socjeta Barbone Limited ghal

zmien 25 sena, liema perjodu kien jiskadi fil-31 ta’ Lulju 2003, il-fond 194, Main Street, San Giljan u dana taht il-pattijiert u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-istess att;

Is-socjeta attrici, fic-citazzjoni, tippremetti li bi skrittura privata tal-istess data l-imsemmijin Giovanni u Joseph ahwa Frendo Azopardi kienu taw lill-istess socjeta’ Barbone Limited id-dritt li tiehu l-fond imsemmi b’emfitewsi temporanja ghal zmien 25 sena ohra mill-31 ta’ Lulju 2003 u dana taht l-istess termini u kundizzjonijiet hlief ghac-cens annwu u temporanju li kellu jizdied b’hamsin fil-mija (50%). Is-socjeta attrici tippremetti ukoll li l-imsemmija socjeta Barbone Limited kienet assenjat u ttrasferiet lill-istess socjeta attrici, Barracuda Limited, id-drittijiet kollha taghha naxxenti mill-imsemmija kuntratt u konvenju in konnessjoni ma’ l-istess fond. Is-socjeta attrici tkompli tippremetti li c-cens dejjem thallas anke lill-konvenuti bhala l-eredi tal-imsemmijin ahwa Frendo Azzopardi u li l-istess konvenuti issa qed jrrifjutaw li jonoraw l-obbligu taghhom li jersqu ghal pubblikazzjoni ta’ att notarili li bih ghandha ssir il-koncessjoni emfitewtika temporanja ghal 25 sena ohra dekorribbli mill-31 ta’ Lulju 2003 skond il-konvenju datat 31 ta’ Lulju ta’ 1978. Ghalhekk is-socjeta attrici qed titlob li l-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att notarili li permezz tieghu ghandha ssir il-koncessjoni emfitewtika temporanja ghal zmien 25 sena ohra dekorribbli mill-31 ta’ Lulju 2003 tal-fond 194, Main Street, San Giljan, lis-socjeta attrici. Qed titlob ukoll li tigi appuntata data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv, li jigi nominat Nutar Pubbliku sabiex jipprubblika l-att notarili relattiv u li jigu nominati kuraturi deputati biex jidhru fuq l-att notarili f’isem il-konvenuti f’kaz illi dawn jonqsu milli jersqu biex jigi pubblikat l-att notarili;

Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-konvenuta Doris Frendo Azzopardi mhijiex b’ebda mod proprjetarja tal-fond ‘de quo’ jew ta’ parti minnhu u li kunjom uhud minnhom huwa erronjament indikat bhala “Frendo Azzopardi” u mhux “Frendo Azopardi” kif suppost;

Fil-meritu l-konvenuti jeccepixxu li kieku l-awturi taghhom verament riedu jobbligaw ruhhom versu s-socjeta’ attrici

ma kien hemm l-ebda raguni valida ghaliex tali obbligu ma setax sar permezz tal-att pubbliku relattiv u mhux bi skrittura privata ta' l-istess data tal-att. Jeccepixxu ukoll li meta kuntratt pubbliku u skrittura privata jigu ffirmati fl-istess jum, il-valur ta' l-iskrittura privata tigi annjentata fil-konfront tal-kuntratt pubbliku li jeghleb kull valur legali li tali skrittura seta kellha u dana kif jirrizulta mill-gjurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna. Ghalhekk it-talbiet attrici huma frivoli u vessatorji fil-konfront tal-konvenuti li ghandhom jistitwixxu il-proceduri gjudizzjarji relattivi ghall-izgumbrament tas-socjeta' attrici mill-fond in kwistjoni li qieghed jigi okkupat illegalment u abbuzivament minnha;

Bin-nota ta' cessjoni tad-19 ta' April 2004 is-socjeta attrici cediet l-atti tal-kawza fil-konfront biss tal-konvenuta Doris Frendo Azopardi. Ghalhekk il-Qorti qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici fl-konfront tal-istess konvenuta Doris Frendo Azopardi. B'hekk fadal li din il-kawza tigi deciza fil-konfront tal-konvenuti l-ohra Monica Caruana, Randolph Frendo Azopardi, Christine Sciberras, u Nathalie Bellizzi;

Fid-dikjarazzjoni taghhhom il-konvenuti specifikaw li l-konvenut Randolph Frendo Azopardi hu sid ta' nofs indiviz tal-fond in kwestjoni, liema sehem hu soggett ghall-uzufrutt ta' ommu Monica Caruana. Il-konvenuti l-ohra Christine Sciberras u Nathalie Bellizzi huma sidien ta' kwart indiviz kull wahda minnhom. Il-konvenuti ikompli jikkjarifikaw li l-awturi taghhom huma illum mejtin u l-ebda wiehed jew wahda mill-konvenuti ma kienu prezenti meta sar l-att emfitewtiku in kwistjoni u wisq anqas meta allegatament saret l-iskrittura privata kontemporanjament ma' l-istess kuntratt;

Direttur tas-socjeta attrici, li fiz-zmien kien ukoll azzjonista u direttur ta-imsemmija socjeta Barbone Limited, ikkonferma li d-dokument li jinsab a fol.10 hu kopja tal-iskrittura privata jew ahjar tal-konvenju in kwestjoni. Huwa kkonferma li meta gew iffirmati l-att notarili u l-istess konvenju, t-tnejn fl-istess data, l-ebda wiehed jew wahda mill-konvenuti ma kienu presenti;

Jirrizulta ghalhekk li l-koncessjoni emfitewtika temporanja in kwestjoni saret fl-istess gurnata li giet iffirmata l-iskrittura privata jew ahjar il-gia’ citat konvenju. Ghalhekk jidher ukoll li l-partijiet li dehereu fuq il-koncessjoni emfiteutika irregolaw x’kellu jigri meta tiskadi l-istess koncessjoni emfiteutika permezz ta’ skrittura privata tal-istess data tal-att notarili;

Ma hemm xejn kontradittorju bejn il-kontenut tal-att notarili u l-iskrittura privata. Anzi dawn jikkumplimentaw lill xulxin fis-sens li jirregolaw x’kellu jigri meta tiskadi l-koncessjoni emfiteutika. Ghalhekk mhux fondata s-sottomissjoni tal-konvenuti li f’kaz ta’ l-ezistenza ta’ kuntratt pubbliku u skrittura privata li jigbu l-istess data, l-kuntratt pubbliku ghandu jipprevali fil-konfront tal-iskrittura privata. Il-kwestjoni mhux jekk wiehed ghandu jipprevali fuq l-iehor. Il-kwestjoni hi li z-zewg kuntratti huma validi u ghandhom japplikaw skond it-termini u kondizzjonijiet li hemm fl-istess zewg kuntratti;

Hu minnu li dak li hemm miftiehem fl-iskrittura privata seta gie facilment inkorporat fil-koncessjoni emfiteutika bhala kondizzjoni tal-istess koncessjoni. Il-fatt, pero’, li saret skrittura separata ma jfissirx li dak li gie miftiehem fl-iskrittura privata hu null u bla effett bejn il-partijiet;

Hu minnu ukoll li hu difficili li wiehed jifhem ghala saret l-iskrittura privata in kwestjoni. Jista jkun li kien hemm xi raguni partikolari marbuta maz-zmien meta giet iffirnmata l-istess skrittura. Dan pero’ ma jghamel l-ebda differenza legalment jew guridikament;

Jista jkun ukoll li l-konvenuti ma kinux jafu bl-esistenza tal-imsemmija skrittura privata. Fi kwalunkwe kas pero’ l-konvenuti huma obbligati bit-termini tal-istess skrittura bhala l-eredi tal-awturi rispettivi taghhom. In effett in-Nutar Dr Joseph Agius ikkonferma li d-dokument in kwestjoni cioe’ dak esibit a fol.10 hu kopja formali rilaxxata mill-istess nutar u li din l-istess skrittura saret u giet iffirmata fil-presenza tieghu. Fuq l-istess dokument l-istess nutar gharaf il-firma tieghu u kkonferma li d-dokument gie

ffirmat kif hemm indikat propju fl-istess dokument u dana dejjem fil-presenza tieghu;

Fid-dawl ta' dan kollu l-eccezzjonijiet fl-meritu tal-konvenuti jimmeritaw li jigu rigettati. Minn naha l-ohra t-talbiet attrici jirrizultaw gustifikati u ghalhekk ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-meritu tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet kollha attrici u b'hekk tikkudanna l-konvenuti Monica Caruana, Randolph Frendo Azopardi, Christine Sciberras, u Nathalie Bellizzi sabiex jersqu ghall-pubbblikazzjoni ta' l-att notarili li permezz tieghu ghandha ssir il-koncessjoni emfitewtika temporanja ghal zmien 25 sena ohra dekorribbli mill-31 ta' Lulju 2003 tal-fond 194, Main Street, San Giljan a favur tas-socjeta attrici Barracuda Limited, liema att notarili ghandu jigi publikat mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza, tinnomina lin-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel sabiex jipprubblika l-att notarili relattiv u tahtar lill-Avukat Dottor Michael Psaila biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

In vista tan-natura specjali tal-kaz l-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-att notarili li ghandu jigi pubblikat, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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