MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-10 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 1653/1999/1

Evan Cutajar

vs

Margaret Randon xebba Lanzon

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attur fis-16 ta’ Lulju, 1999, li *in forza* tieghu, wara li ppremettew :

Illi b’kuntratt datat 7 ta’ Frar 1990 fl-atti tan-Nutar John Gambin il-konvenuta xtrat u akkwistat il-fond maisonette bl-isem “Bacchus” fi Clare E Engel Street, Ta’ Giorni, San Giljan, skond il-prezz u pattijiet hemm indikati u versu c-cens annwu u perpetwu ta’ tnax il-lira Maltija (LM12);

Illi fil-mument tal-akkwist tal-fond de quo u fl-istess jum tal-precitat kuntratt, il-kontendenti, li dak iz-zmien kienu gharajjes lil xulxin, kienu qablu b'apposita skrittura li l-post kellu jkun tat-tnejn u li l-hlasijiet li ga saru u dawk li kien ghad iridu jsiru fuq il-post kellhom jsiru nofs b'nofs;

Illi l-attur diversi drabi interpella lill-konvenuta biex tersaq ghall-kuntratt opportun sabiex in-nofs indiviz tal-fond de quo jigi ntestat f'ismu u jsir ir-rikonoxximent opportun qua titolari wkoll tal-fond flimkien mal-konvenuta, izda cioe nonostante din baqghat inadempjenti;

Illi fil-frattemp l-gherusija thassret u l-konvenuta inizjat proceduri ghad-danni minhabba dan it-thassir per Citazzjoni Numru 36/92 GCD fil-kawza fl-ismijiet "Margaret Lanzon illum mizzewga Randon vs Evan Cutajar" liema kawza giet deciza fl-4 ta' Gunju 1999;

Illi f'din l-imsemmija kawza giet ukoll ventilata l-materja de quo izda l-Qorti ddikjarat li l-kwistjoni kienet extra petita izda ferm u impregudikat il-kwistjoni dwar min hu s-sid tal-fond u dwar jekk l-attur ghandux jiehu lura l-ispejjez li ghamel;

Talab ghalhekk li l-konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi : -

(1) Tiddikjara illi n-nofs indiviz tal-fond "Bacchus" f'Clare E Engel Street, Ta' Giorni, San Giljan, mixtri kif fuq inghad jispetta di diritto u fi proprjeta' assoluta lill-attur u dan anke in vista ta' kull ftehim milhuq bejn l-attur u l-konvenuta;

(2) Tikundanna lill-konvenuta sabiex tittrasferixxi n-nofs indiviz tal-imsemmi fond lill-istanti u ghal dan l-iskop tiffissa l-lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv;

(3) Tahtar Nutar biex jircievi u jippublika l-att opportun u tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

(4) Sussidjarjament jigi dikjarat u rikonoxxut illi l-attur hareg bosta spejjez relattivi ghall-akkwist tal-fond u / jew rigwardanti l-istess fond;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittri ufficjali tal-21 ta’ Jannar 1993, 29 ta’ Novembru 1996, 10 ta’ Dicembru 1997 u 8 ta’ Gunju 1999 kontra l-konvenuta ngunta minn issa ghas-subizjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta’ l-attur;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta. li *in forza* taghha huwa eccepiet :

1. llli I-fond de quo huwa proprjeta' assoluta tal-eccipjenti kif jirrizulta ampjament mill-kuntratt publiku in atti Nutar John Gambin tas-7 ta' Frar, 1990;

2. Illi t-talbiet attrici huma insostenibbli billi ma tezistiex obbligazzjoni da parte tal-eccipjenti biex tittrasferixxi xi sehem mill-fond de quo lill-attur sia ai termini tal-kuntratt pubbliku sucitat usia ai termini tal-iskrittura privata;

3. llli I-uniku mod kif obbligazzjoni tispicca hija fil-modalita' indikata fI-artikolu 1145 tal-Kap 15. Izda billi I-azzjoni ghar-rexissjoni tal-kuntratt pubbliku tas-7 ta' Frar, 1990, Ii I-attur xtaq Ii jintavola, hija preskritta ai termini ta' I-artikolu 1222 tal-Kap 16, I-attur ressaq din I-istanza minflok;

4. lIIi I-iskrittura privata indikata mill-attur ma tiswiex biex ikun jista' jivvanta xi titolu ta' proprjeta' fuq il-fond de quo, billi l-uniku mod kif il-proprjeta' tigi akkwistata, huwa permezz ta' att pubbliku ai termini tal-artikolu 1363 (1);

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuta;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta, li ‘in forza’ taghha hija eccepiet :

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma preskritti a tenur ta’ l-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta’ Malta (Kap. 16);
2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-digriet taghha tat-3 ta’ Novembru 2004 li permezz tieghu cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuta dwar il-preskrizzjoni;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur tad-9 ta’ April 2007;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuta tal-10 ta’ Ottubru 2007;

Semghet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi l-attur u l-konvenuta damu gharajjes madwar tlett snin u f’dak iz-zmien iddecidew li jizzewgu, hasbu ghaz-zwieg u hasbu wkoll sabiex jixtru l-post fejn kienu ser imorru joqghodu.

Illi irrizulta illi l-attur u l-konvenuta iddecidew illi jixtru l-post fejn kellhom imorru joqghodu wara iz-zwieg taghhom bin-nofs bejniethom. Huma qablu li johorgu l-ispejjez nofs bin-nofs u jaqsmu ugwalment ix-xogholijiet illi kellhom jaghmlu fil-post wara sabiex finalment il-post ikun proprjeta taghhom kullwiehed. Peress illi fiz-zmien illi inxtara l-fond in kwistjoni il-konvenuta kienet impjegata tal-Mid Med Bank hija kienet tgawdi facilitajiet ta’ self vantaggjuzi fosthom illi thallas imghax bir-rata tat-tlieta fil-mija (3%). Ghalhekk il-partijiet ftehmu illi x-xiri tal-post isir fuq isimha u fil-fatt hekk sar u l-konvenuta xtrat il-post fis-7 ta’ Frar 1990 quddiem in-Nutar John Gambin. L-attur kien prezenti ghall-kuntratt u ghamel tajjeb b’gidu kollu bhala garanti ghas-self illi hadu l-partijiet minghand il-Lohumbus

Corporation illi dak iz-zmien kienet sussidjarja tal-Mid Med Bank.

Illi dakinhar stess illi sar il-kuntratt il-partijiet iffirmaw skrittura bejniethom illi kien irrediga in-Nutar Gambin stess fejn iddikjaraw il-vera posizzjoni ta’ bejniethom. Fost ohrajn hemm imnizzel fl-iskrittura illi ghalkemm il-kuntratt sar f’isem il-konvenuta wahedha effettivament kien qieghed jinxtara wkoll f’isem l-attur. Il-partijiet spjegaw fl-iskrittura privata illi dan l-arrangament sar biss sabiex il-partijiet ikunu jistghu igawdu minn rata baxxa tal-imghax li kienet intitolata ghaliha l-konvenuta bhala impjegata tal-Mid Med Bank. Fl-iskrittura l-partijiet ftehmu wkoll li l-ispejjez kollha tal-post kienu harguhom nofs bin-nofs bejniethom. Il-post inxtara gebel u saqaf u sussegwentement tkompla flimkien bl-ispejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet. Parti mill-ispejjez ghamluhom mis-self li hadu mill-bank u hallsu l-kumplament nofs bin-nofs bejniethom bil-flus taghhom.

Illi irrizulta wkoll mill-provi illi l-attur ghamel standing order favur il-konvenuta illi permezz tieghu kien qieghed ihallas nofs il-loan lilha fix-xahar sabiex hija umbaghad tghaddi l-ammont kollu lill-Lohumbus Corporation. Precizament l-attur kien qieghed ihallas l-ammont ta’ erba u tletin lira u hamsin centezmu lill-konvenuta fix-xahar bhala sehemu, jigifieri kien ihallas nofs il-loan.

Illi l-attur xehed illi ma jistax jipprezenta prospett dwar l-ispejjez illi saru fil-post kemm minnu, kif ukoll mill-konvenuta. Huwa xehed illi ghamel ukoll ix-xogholijiet manwali fid-dar u hallas ukoll nofs l-ispejjez tal-kuntratt tal-akkwist tal-post.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuta meta xehdet il-Qorti ikkonfermat illi kienet xtrat il-post f’isimha, izda effettivament kienu qeghdin jixtruh hi u l-attur u dan sar sabiex hi tagevola minn rata ta’ self irhisa ta’ tlieta fil-mija (3%) peress li kienet tahdem mal-Mid Med Bank. Il-konvenuta ikkonfermat illi l-installments lill-bank kienu ihallsuhom hi u l-attur nofs bin-

nofs u illi kien hemm standing order mill-kont taghha a favur tal-Bank u l-attur kien jirrifondilha nofs dan l-ammont permezz ta' standing order mill-kont tieghu ghall-kont taghha. Il-konvenuta ikkonfermat ukoll dak li xehed l-attur fis-sens illi kollox kien sejjer sew sa kemm thassret l-gherusija ta' bejniethom, meta umbaghad il-konvenuta kienet ghalqet il-kont taghha sabiex l-attur ma jibqax ihallas nofs il-loan u baqghet thallasha hi biss. Bhala self mill-bank il-partijiet kienu isselfu ghaxart elef lira Maltin (LM10,000). Il-konvenuta xehdet illi l-attur kien hassar l-gherusija xi sena u nofs wara l-akkwist tal-post u hija kienet waqqfitu milli jkompli ihallas nofs il-loan u kwalsiasi hlas iehor relatat mal-kostruzzjoni f'Ottubru 1991.

Illi l-attur xehed ukoll illi l-konvenuta kienet istitwiet proceduri kontra tieghu fil-Qorti ghad-danni minhabba it-thassir ta' l-gherusija u f'dik il-kawza hu kien qajjem il-kwistjoni li nofs il-post kien tieghu u fis-sentenza taghha il-Qorti kienet qalet illi huwa kellu ifittex ghal dan id-dritt permezz ta' kawza ohra. L-attur xehed ukoll illi huwa kien kiteb lill-konvenuta diversi drabi sabiex tersaq ghall-kuntratt li permezz tieghu tittrasferhielu nofs il-post indiviz izda hija qatt ma wiegbet u huwa esebixxa l-ittri mibghuta lilha mill-avukat difensur tieghu.

Illi irrizulta wkoll mill-provi illi l-attur kien ikkancella l-garanzija illi kien ghamel sabiex il-konvenuta setghet hadet il-'loan' fuq il-fond in kwistjoni u dan il-kancellament sar fl-1994.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuta qeghda isostni illi meta hija iffirmat l-iskrittura privata f'din l-iskrittura privata ma kellha l-ebda obbligazzjoni illi f'kaz ta' thassir ta' gherusija l-attur ikollu xi drittijiet fuq il-fond u hija ma kellha l-ebda obbligazzjoni biex tittrasferixxi nofs indiviz tal-fond de quo lill-attur. Il-konvenuta tikkontendi li se mai l-unika dritt illi ghandu l-attur huwa illi jirkupra l-ispejjez li huwa setgha hareg. Il-konvenut isostni wkoll illi ma ingabet l-ebda prova illi hija xtrat il-post bhala mandatarja ta' l-attur, anzi jirrizulta mill-provi illi l-post gie akkwistat f'isimha u minnha biss tant illi

l-'loan' inharget fuq isimha u illi imkien fl-iskrittura privata ma jissemma illi kien hemm xi kuntratt ta' presta nome. Il-konvenuta tissottometti wkoll illi l-attur waqaf ihallas il-parti tieghu mill-loan ftit xhur wara illi huma hasru u il-konvenuta baqghet thallas il-'loan' waheda u li kieku l-attur kien il-mandant kien ihallas il-'loan' flimkien mal-konvenuta u mhux jaghzel spontanjament li johrog mill-hlas ta' l-obbligi finanzjarji tieghu.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur qieghed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq l-istitut tal-presta nome waqt illi l-konvenuta qeghda tibbaza id-difiza taghha fuq l-iskrittura privata u qeghda isostni illi f'din l-iskrittura privata hija bl-ebda mod ma obbligat ruhha illi jekk l-gherusija tithassar hija kellha tittrasferixxi in-nofs sehem indiviz lill-attur. Il-konvenuta ghalhekk isostni illi l-proprjeta hija taghha, xtratha f'isimha, il-'loan' haditha wkoll f'isimha, u tecepixxi wkoll il-preskrizzjoni peress illi skond hi l-attur ried jirrexxindi il-kuntratt, izda baqa' ma ghamilx dan fiz-zmien preskritt mill-Ligi. Il-konvenuta teccepixxi wkoll illi l-unika mod illi bih l-attur jista jakkwista d-dritt fuq proprjeta immobbilari hija permezz ta' kuntratt u peress illi ma deherx fil-kuntratt, izda dehret hi biss, il-proprjeta hija taghha u mhux tieghu.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat is-sentenza ta' l-Appell tal-20 ta' Novembru 1953 fl-ismijiet "Carmela Farrugia vs Giuseppe Farrugia".

Illi l-fatti spece ta' dan il-kaz jixbhu ferm il-kaz in dezamina.

Illi ghalkemm il-konvenuta effettivament dehret fuq il-kuntratt waheda u xtrat il-fond f'isimha biss l-attur deher ukoll bhala guarantee ghall-'loan' illi hadet il-konvenuta fuq il-fond in kwistjoni. Inoltre, fl-istess gurnata li gie iffirmat il-kuntratt saret ukoll skrittura privata bejn il-partijiet fejn gie iccarat illi ghalkemm kienet qeghda tidher biss il-konvenuta fuq il-kuntratt il-fond kien qieghed jinxtara kemm f'isimha, kif ukoll f'isem l-attur.

Illi ghalhekk fuq l-att il-konvenuta ma dehritx espressament bhala mandatarja, izda dehret f'isimha proprju, fil-fatt hi kienet il-mandatarja ta' l-attur u kienet qeghda tidher ukoll ghan-nom tieghu u fl-interess tieghu.

Ikkunsidrat :

Illi mill-assjem tal-provi kollha illi tressqu jirrizulta bl-aktar mod car illi intenzjoni tal-konvenuta meta dehret fuq il-kuntratt ta' l-akkwist kienet illi hija ma kienitx qeghda tixtri l-proprjeta f'isimha biss, izda wkoll f'isem l-attur. Ghalhekk il-konvenuta kienet qeghda tidher bhala mandatarja, jew presta nome ta' l-attur.

Illi l-Qorti rat ukoll is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-3 ta' Dicembru 2004 fl-ismijiet "Judith Lucchesi nomine vs Rita Sultana proprju et nomine et".

Illi f'din is-sentenza gie ezaminat l-istatut tal-presta nome u saret ukoll referenza ghall-gurisprudenza li tirrikonoxxi li verament m'hemmx distinzjoni bejn it-termini "*prestanome*" u l-"mandatarju".

Illi saret referenza f'din is-sentenza ghal sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Professur Anthony J. Mamo noe vs Nobbli Charles Sant Fournier noe**, fit-2 ta' Mejju 1957.

Illi permezz ta' din is-sentenza moghtija fin-1957 il-Qorti qalet hekk:
"Meta huwa, f'din il-kwalita` ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta` tal-haga immobili, ikun hemm att publiku li bih tigi lilu trasferita l-proprjeta` tal-haga, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiz akkwirent, mhux hlief mandatarju. Bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi ghall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat, u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant."

Illi saret ukoll referenza ghall-sentenza ohra moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Novembru 1953, fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Farrugia vs Giuseppe Farrugia**, fejn intqal hekk:
“Meta wiehed jixtri, jew jakkwista bi kwalunkwe titolu li jkun, fond fl-interess ta’ hadd iehor, u dan bis-sahha ta’ mandat li dik il-persuna l-ohra tkun taghtu ghal dan l-iskop, il-fond hekk akkwistat minn dak il-mandatarju jsir tal-mandant minn dak il-mument stess, avolja l-mandatarju jkun ghamel l-akkwist tal-fond fl-isem tieghu proprju u fl-att ma jkun issemma’ xejn li l-fond qieghed jinxtara fl-interess tal-mandant …………….
U dak il-mandatarju jista’ jigi kostrett ghall-ezekuzzjoni specifika ta’ l-obbligu tieghu li jittrasferixxi l-fond lill-mandant; u mhux il-kaz li jigi ritenut li l-mandatarju huwa inadempjenti, ghax akkwista l-fond f’ismu u mhux f’isem il-mandanti, u li ghalhekk huwa jista’ jigi biss azzjonat ghad-danni, u mhux ukoll ghall-ezekuzzjoni specifika. U biex il-mandant jezigi gudizzjarjament din il-ezekuzzjoni specifika mhux mehtieg li huwa jimpunja l-att ta’ l-akkwist; imma huwa bizzejjed li huwa jipprova li l-akkwirent tal-fond, meta deher fuq l-att ta’ l-akkwist, kien qieghed jidher u jikkuntratta fl-interess tal-mandanti, ghalkemm ghamel kollox f’ismu proprju ………..

“Il-Ligi tezigi illi l-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga legali, haga li l-mandant seta’ jaghmel huwa nnifsu.”

Ikkunsidrat :

Illi kif diga intqal irrizulta mill-istess xhieda tal-konvenuta f’din il-kawza illi meta hija xtrat il-post ma kienitx qeghda tixtrih biss f’isimha izda kienet qeghda tixtrih ukoll f’isem l-attur u dehret hi biss fuq il-kuntratt ghalkemm l-attur kien qieghed jidher bhala garanti ghas-self illi hija hadet minghand il-bank minhabba ir-raguni illi hija setghet tagevola minn rata ta’ imghax baxxa u l-attur ma setghax jagevola wkoll minn din ir-rata. L-istess konvenuta xehdet illi l-attur kien ghamel ukoll standing order li permezz tieghu kien ihallasha nofs il-‘loan’ kull xahar u kienet hija stess illi ghalqet il-kont bankarju taghha sabiex l-attur ma kienx ikun aktar jista jhallas nofs il-‘loan’ u dan gara wara

illi l-attur kien hassar l-gherusija ta' bejniethom. Il-konvenuta xehdet ukoll illi l-attur baqa' jhallas mhux biss sehemu mill-'loan' izda kwalsiasi hlas iehor relatat mal-kostruzzjoni u mal-'finishing' tal-post sa Ottubru 1991.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija l-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, tilqa t-talbiet kollha attrici u fir-rigward tat-tielet talba tikkundanna lill-konvenuta sabiex tittrasferixxi n-nofs indiviz tal-fond bl-isem "Bacchus" fi Clare E Engel Street, Ta' Giorni San Giljan b'dan pero' illi hija ghandha dritt tfittex lill-attur ghall-ispejjez kollha illi hija ghamlet fil-fond in kwistjoni, inkluz il-hlas tal-'loan' minn Ottubru 1991 sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, u dan fid-19 ta' Mejju, 2008 f'nofsinhar fit-tieni sular tal-bini tal-Qorti Triq ir-Repubblika l-Belt Valletta fejn ghandu jigi ippubblikat il-kuntratt pubbliku relattiv minn Nutar Dottor Christine Abela illi ghandha tircievi u tippublika l-att opportun. Il-Qorti qeghda tinnomina lil Dr Charmaine Galea u lil PL Mario Mifsud Bonnici sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci. Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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