



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 276/2005

Perit John Gambina (ID Nru 638248(M))

VS

**Fithome Limited (C5101) u Fithome Interiors Limited
(C9410)**

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-attur
ippremetta illi:

Premess illi permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Novembru
1992 fl-atti tan-Nutar John Debono (liema kuntratt hu

hawn anness bhala Dok A), is-socjeta' konvenuta Fithome Limited xtrat 10,000 (ghaxart elef) sehem ordinarju ta' valur nominali ta' Lm1.00 (Lira Maltija) is-sehem fis-socjeta' Fithome Interiors Limited gja Hotel Ways Limited, socjeta' kostitwita bin-numru ta' registrazzjoni C 9410;

Premess illi l-unika proprjeta' Fithome Interiors Limited, gja Hotel Ways Limited kienet il-proprjeta' mmobbliari konsistenti f'erba' porzjonijiet ta' art adjacenti u kontigwi bin-numri hdax, tnax, tlettax u erbatax (11. 12. 13. 14), liema porzjonijiet ta' art jiffirmaw parti minn bicca art akbar imsejha 'tal-Hurrieq', fil-lokalita' tas-Swieqi, limiti ta' San Giljan, tal-kejl superficjali ta' cirka stt mija u hamsa u tmenin (685) metri u jikkonfinaw flimkien stante li huma adjacenti u kontigwi mill-majjistral ma' Triq St. Andrews, mill-grigal mal-beni ta' B and B Property Development Company Limited jew is-successuri taghha mill-lbic ma' beni ta' R.D.R. Construction Limited jew is-successuri taghha libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha liema art hi ndikata bl-isfar fil-pjanta annessa ma' kuntratt tal-11 ta' Marzu tas-sena elf, disa mja tmienja u tmenin fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri kif emendat fl-att korrettorju tas-16 ta' Ottubru, tas-sena elf disa' mija tnejn u disghin fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri kopji ta' liema kuntratti huma hawn annessi, bhala Dok B u Dok C rispettivament;

Premess illi fil-mument tal-akkwist u anke qabel l-akkwist l-intiza bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta Fithome Limited kienet illi s-socjeta' konvenuta Fithome Limited tixtri nofs indiviz tal-fuq imsemmija art immobbliari fl-interess tal-attur u dan in eseguzzjoni tad-delegazzjoni lilha moghtija f'dan is-sens;

Premess illi kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza kien l-attur li nnegozja x-xiri tal-art fl-istadji kollha u in prima persona;

Premess illi l-prezz tal-art thallas minn flus li kienu jappartjenu lill-attur u lis-socjeta' konvenuta Fithome Limited f'partijiet ugwali;

Premess li l-bejjiegha tal-art irrikonoxxew li l-attur kellu nofs indivizi tal-art;

Premess illi l-attur ilu ghall-zmien twil jivvanta sehmu, cioe' nofs indiviz fl-art immobbljari fuq imsemmija;

Premess illi s-socjeta' konvenuta Fithome Interiors Limited iffirmit konvenju ddatat 1 ta' Lulju 2004 (kopja ta' liema konvenju hu hawn anness bhala Dok D) ghall-bejgh ta' fuq imsemmija art immobbljari minghajr l-awtorizzazzjoni tal-attur u ghamlitha cara ii mhux behsiebha tirrikonoxxi sehem l-attur fl-art immobbljari msemmija u tersaq ghall-kuntratt pubbliku biex tintesta nofs indiviz tal-art imsemmija f'isem l-attur.

Premess illi s-socjeta' konvenuta Fithome Limited giet interpellata biex taderixxi l-obbligu minnha assunta di fronte tal-attur fis-sens illi tirrikonoxxi sehem l-attur cioe' nofs indiviz tal-art immobbljari msemmija pero' baqghet inadempjenti.

Jghidu s-socjetajiet konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti: -

Tiddikjara li nofs indiviz tal-propjeta' mmobbljari konsistenti f'erba' porzjonijiet ta' art adjacenti u kontigwi bin-numri hdax, tnax, tlettax u erbatax (11. 12. 13. 14), liema porzjonijiet ta' art jiformaw parti minn bicca art akbar imsejha 'tal-Hurrieq', fil-lokalita' tas-Swieqi, limiti ta' San Giljan, tal-kejl superficjali ta' cirka stt mija u hamsa u tmenin (685) metri u jikkonfinaw flimkien stante li huma adjacenti u kontigwi mill-majjistral ma' Triq St. Andrews, mill-grigal mal-beni ta' B and B Property Development Company Limited jew is-successuri taghha mill-lbic ma' beni ta' R.D.R. Construction Limited jew is-successuri taghha libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha liema art hi ndikata bl-isfar fil-pjanta annessa ma' kuntratt tal-11 ta' Marzu tas-sena elf, disa mja tmienja u tmenin fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri kif emendat fl-att korrettorju tas-16 ta' Ottubru, tas-sena elf disa' mija tnejn u disghin fl-

atti tan-Nutar Tonio Spiteri, tispetta fi proprjeta' assoluta lill-attur u dan in vista ta' kull ftehim milhuq bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta Fithome Limited;

Tikkundanna lis-socjetajiet konvenuti jew min minnhom sabiex jittrasferixxi n-nofs indiviz tal-art fuq imsemmija f'isem u ghal dan l-iskop tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv u tahtar Nutar Pubblikyu biex jircievi u jippubblika l-att opportun u, jekk hu l-kaz, kuraturi biex jirrapprezentaw lis-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat Id-Dikjarazzjoni tal-attur nomine a fol. 3 tal-process

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Fithome Ltd a fol. 27 tal-process fejn eccepjet:

1. Illi qabel xejn it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt billi s-socjeta' konvenuta qatt ma dahlet f'ebda ntiza mal-attur li hija takkwista l-ishma ta' Fithome Interiors Limited (gja Hotelways Limited) in parti ghan-nom tal-attur. Lanqas huwa veru li dawn l-ishma gew akwistati minn xi flus li parti minnhom kienet tappartjeni lill-attur.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni fuq il-fatti, jinghad fid-dritt l-attur irid jispjega x'kienet il-htiega ghal dan l-arrangement stramb ghall-ahhar. Jekk l-iskop ta' dan kien xi wiehed illecitu, umbaghad is-socjeta' konvenuta tirriserva minn issa li tressaq l-eccezzjoni opportuna.

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghall-predett, jekk l-attur jirnexxielu japprova l-premessi tieghu, l-iktar li dawn jistghu iwasslu huwa li dan ikollu d-dritt li nofs l-ishma tas-socjeta' konvenuta l-ohra Fithome Interiors Limited jigu registrati fuq ismu. Izda zgur mhux li s-socjeta' eccepjent tigi kkundannata li tghaddilu nofs il-proprjeta' tas-socjeta'

Fithome Interiors Limited. Ghaldaqstant it-talba kif formulata ma tistax tirnexxi kontra s-socjeta' eccipjenti.

4. Salvi eccezzjonijiet ohrajn permess mill-ligi.

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Fithome Interiors Ltd a fol. 29 tal-process fejn eccepjet:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Dan billi s-socjeta' eccipjenti kienet is-socjeta' li l-ishma taghha kienu gew akkwistati minn Fithome Limited fin-negozju allegat mill-attur. Bhala tali hija zgur li qatt ma setghet kienet parti fl-allegata intiza bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta l-ohra Fithome Limited. Illi minn dan isegwi illi s-socjeta' eccipjenti ma tista' qatt tkun tenuta tirrispondi ghall-azzjoni odjerna li tistrieu fuq l-allegata esistenza ta' xi forma ta' mandate bejn l-attur u s-socjeta' konvenuta l-ohra. Ghaldaqstant il-kawzali tac-citazzjoni m'humex applikabbili di fronte tas-socjeta' eccipjenti.

2. Illi il-massimu li jista' jitlob l-attur f'dan l-istadju huwa li semmai jigu lilu trasferiti nofs l-ishma tas-socjeta' eccipjenti, minghand is-socjeta' konvenuta l-ohra. Izda zgur mhux li s-socjeta' eccipjenti tigi kkundannata li tghaddilhu nofs il-propjeta' taghha. Ghaldaqstant it-talba kif formulate ma tistghax tirnexxi kontra s-socjeta' eccipjenti.

3. Salvi eccezzjonijiet ohrajn permessi mill-Ligi.

Rat l-att tal-kontrotalba ta' Fithome Interiors Limited li permezz taghha s-socjeta' rikonvenzjonanti ssottomettiet illi:

Peress illi fl-1 ta' Lulju 2004 hija kienet ikkonkludiet konvenju mas-socjeta' JAD Limited fuq erba' plots ta' 84 pied faccata u 91 pied fond u ta' forma rettangolari skond pjanta unita mal-istess konvenju li huwa esebit bhala Dokument 'D' mad-dokumenti tal-attur, u dan bil-prezz ta' erba' mitt elf Lira, (Lm400,000) u skond il-kundizzjonijiet imnizzlin fuq l-istess konvenju.

Peress illi dan il-konvenju gie emendat (Dokument JV1) biex jiehu kont tal-mandat t'inibizzjoni numru 1408/2004 mahrug mill-attur kontra Fithome Limited imma effettiv ukoll kontra s-socjeta' rikonvenzjonanti.

Peress illi skond dan il-konvenju, l-proprjeta' trid tinbiegh hielsa minn kull litigazzjoni jew drittijiet versu terzi.

Peress illi minhabba din il-kawza ntavolata mill-attur, dan in-negozju ser ikollu jithassar, billi s-socjeta' rikovenzjonanti mhux sejra tkun tista' tbiegh il-proprjeta' hawn imsemmija bhala libera minn kull litigazzjoni, entro t-terminu previst mill-konvenju, u cioe' l-1 ta' Lulju 2006.

Billi din il-kawza qiegħda ssir abbuzivament kontra s-socjeta; rikonvenzjonanti u hija legalment insostenibbli.

Billi għalhekk is-socjeta' rikovenzjonanti ser titlef negozju ta' din l-art minhabba l-agir abbuziv tal-attur, u ser issofri danni kbar.

Jghid l-attur rikonvenzjonat ghaliex, diin il-Qorti m'ghandiex, tigi mogħtija l-provvedimenti opportuni u prevja d-dikjarazzjonijiet meħtiega –

1. Tiddikjara li bl-azzjoni abbuziva u nsostenibbli tieghu l-attur waqqaf u hassar in-negozju kontemplat mill-konvenju tal-1 ta' Lulju kif emendat fl-iskrittura tat-28 ta' Dicembru 2004, u kkawza danni lis- socjeta' rikonvenzjonanti.

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' rikonvenzjonanti

3. Tikkundanna lill-attur ihallas id-danni hekk likwidati lis-socjeta' rikovenzjonanti, bl-ispejjez kollha relatati, kontra tieghu filwaqt li jibqa' ngunt għas-subizzjoni.

Rat Id-Dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta għall-fini tal-Kontrotalba a fol. 31 tal-process.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' l-attur ghall-kontrotalba tas-socjeta Fithome Interiors Limited a fol 119;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Rat in-noti tal-partijiet;
Rat is-sentenza tal-lum stess fil-kawza 1672/98.

Konsiderazzjonijiet

Illi dina l-kawza nstemghet flimkien mal-kawzi 1672/1998 u 1943/1998 li huma bejn l-istess partijiet u fuq l-istess negozju. F'din il-kawza 276/2005 hemm imdahlha s-socjeta' Fithome Interiors Limited ukoll. (ara verbal a fol 162 tal 28 ta' Jannar 2008).

F'dina l-kawza l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-art li nxtart f'Paceville hi nofsa tieghu.

Is-socjeta' konvenuta Fithome Limited qed teccepixxi li hi ma xtratx l-art in parti ghan-nom ta' l-attur, u lanqas li l-ishma li nxtraw gew mixtrija in parti bi flusu. Imma anke kieku kellu jirrizulta dana, li jista' jitlob l-attur huwa li l-ishma ta' Fithome Interiors Ltd jigu registrati fuq ismu, u mhux li nofs l-art tigi trasferita lilu.

Is-socjeta l-ohra Fithome Interiors Ltd eccepjet li hi ma kientx parti fl-allegat ftehim bejn l-attur u s-socjeta konvenuta l-ohra dwar ix-xiri ta' l-art jew ishma u li semai kull ma jista' jitlob l-attur huwa nofs is-shares fil-kumpanija u mhux nofs l-art.

Fithome Interiors ipprezentat kontrotalba fejn talbet danni talli l-attur qed jikkawzala hsara bit-thassir ta' negozju dwar dina l-art li hija dahlet ma' terzi. B'verbal tat 28 ta' Jannar 2008 gie dikjarat li d-danni li qed jintalbu fil-kontrotalba huma l-imghaxijiet legali fuq is-somma kapitali tal-prezz tal-vendita skond il-konvenju.

L-attur wiegeb il-kontrotalba billi qal li Fithome Interiors Ltd kienu jafu bil-pretensjoni tieghu qabel ma huma

ffirmaw il-konvenju mal-kumpanija JAD fl 1 ta' Lulju 2004 u li hu kien u ghadu lest li jixtri l-art soggetta ghall-konvenju bl-istess kondizzjonijiet.

Illi b'sentenza moghtija 'llum stess fil-kawza 1672/98 bejn l-istess partijiet dina l-Qorti ddikjarat li ma giex pruvat a sodisfazzjoni taghha mill-attur li l-art ta' Paceville inxtrat bi shab. Illi Qorti taghmel referenza ghall-provi prodotti u konsiderazzjonijiet maghmula f'dika l-kawza li ghandhom ighoddu wkoll ghall dina l-kawza. Minhabba f'hekk it-talbiet attrici f'dina l-kawza ma jistghux jigu milqugha.

Dwar il-kontrotalba tas-socjeta konvenuta, fejn talbet id-danni, jirrizulta mill-provi li l-konvenuti kienu jafu bil-pretensjoni ta' l-attur qabel ma ffirmaw il-konvenju ma JAD fl ewwel ta' Lulju 2004, ghalhekk ma jistghux ighidu li gew kawzati danni ghax l-attur kien qed jinsisti li l-art kienet nofsha tieghu.

Parti sokkombenti fi proceduri gudizzjarji ma tistax tinzamm responsabbli ghad danni bis-sempli fatti tal-kontestazzjoni. Kif gie tajjeb ritenut fis-sentenza Carmen Camilleri noe et vs Joseph Bellizzi P.A. 2 ta' Ottubru 2002 *"sabiex l-uzu ta' dak id-dritt ma jaghtix lok ghad-danni jrid jghaddi t-test tal-arbitrarjet jew kapricozita tal-pretensjoni ta' dak li jkun."*

Il-Qorti ezaminat il-pretensjoni ta' l-attur dwar dina l-art fil-kawza gja imsemmija 1672/98 u hi tal-fehma li l-pretensjoni tieghu ma kienitx xi wahda frivola jew kapriccuza izda kellu ragunijiet fuqhiex jibbaza l-pretensjoni tieghu; kien hemm fundament fl-argumenti li ressaq ghalkemm dawn ma kienux bizzejjed biex fil-fehma tal-Qorti jwassalu ghall-konvinciment morali taghha li kien hemm ftehim univoku li l-art tinxtara bi shab u li s-socjeta' konvenuta tidher bhala prestanome ghalih.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi;
Il-Qorti tiddeciedi;
Billi tichad it-talbiet ta' l-attur ;

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra tieghu;
Tichad il-kontrotalba tas-socjeta Fithome Interiors Limited;
Bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----