MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANNA FELICE

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 351/2005

Emanuel u Maria konjugi Abela

vs

Antonio u Rose konjugi Farrugia

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta’ Emanuel u Maria konjugi Abela, li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

B’kuntratt datat 21 ta’ Frar 1976 fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Carbonaro l-konvenut xtara porzjon diviza minn l-art maghrufa b’Ta’ Pizzuta fil-limiti taz-Zejtun formanti parti minn Preabenda Kawtorali tal-Kapitolu tal-Katidral ta’ Malta, tal-kejl superficjali ta’ tnejn u erbghin punt zero tlieta qasab kwadri (42.03qk). Il-plot in kwistjoni hija indikata bin-numru tmienja u ghoxrin (28) fil-Master Plant tat-territorju annessa ma’ att tan-Nutar Dottoressa

Jeanette Saliba tal-erbatax (14) ta' Frar elf disa' mija sitta u sebghin (1976), konfinanti min-nofsinhar ma' triq gdida bla isem li ghadha progettata, punent ma' plot sebgha u ghoxrin (27) li giet mibjugha lil Paolo Abela u Ivant ma' plot disgha u ghoxrin (29) proprjeta' tal-vendituri kif jirrizulta mill-anness kuntratt (Dok. A).

Meta l-konvenut xtara din il-proprjeta' immobbli huwa ghamel hekk biss bhala *presta nome* ghall-atturi kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Ghalhekk, il-proprjeta' hawn fuq deskritta ghandha titqies bhal li kieku hija proprjeta' tal-atturi.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara illi l-proprjeta' deskritta bhala *porzjon diviza mill-art maghrufa b'Ta' Pizzuta fil-limiti taz-Zejtun formanti parti minn Preabenda Kawtorali tal-Kapitolu tal-Katidral ta' Malta, tal-kejl superficjali ta' tnejn u erbghin punt zero tlieta qasab kwadri (42.03qk). Il-plot in kwistjoni hija indikata bin-numru tmienja u ghoxrin (28) fil-Master Plant tat-territorju annessa ma' att tan-Nutar Dottoressa Jeanette Saliba tal-erbatax (14) ta' Frar elf disa' mija sitta u sebghin (1976), konfinanti min-nofsinhar ma' triq gdida bla isem li ghadha progettata, punent ma' plot sebgha u ghoxrin (27) li giet mibjugha lil Paolo Abela u Ivant ma' plot disgha u ghoxrin (29) proprjeta' tal-vendituri,* mixtrija mill-konvenut b'kuntratt datat 21 ta' Frar 1976 fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Carbonaro jispetta fi proprjeta' assoluta lill-atturi u dan in vista tal-fatt illi l-konvenut kien deher biss *prestanome* ghall-atturi.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' att pubbliku sabiex l-istess proprjeta' deskritta fl-ewwel talba tigi trasferita lill-atturi.

Tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att opportun fil-hin u lok li tistabilixxi l-Qorti u tinnomina kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 20 ta’ Lulju 2004 u l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi u d-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Antonio u Rose konjugi Farrugia, li in forza taghha eccepew illi:

Din il-kawza hija fierha u vessatorja u priva minn kull fondament fattwali u legali u ghandha tigi respinta u inoltre, ghandhom jigu applikati fil-konfront tal-atturi d-dispozizzjonijiet tal-Iskeda A, Tariffa A, Artikolu 10 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili ghar-ragunijiet li ser jinghad.

Assolutament m’huwiex minnu illi meta l-esponenti akkwistaw il-proprjeta’ in kwistjoni kienu qeghdin jagixxu bhala presta nome tal-atturi. L-esponenti akkwistaw il-proprjeta’ taghhom ghalihom innifishom wara li kien saru negozjati minnhom mal-Awtoritajiet Ekklesjastici. Fl-istess gurnata li sar l-akkwist da parti tal-esponenti, akkwista proprjeta’ ohra magenbhom hu l-attur certu Pawlu Abela.

Ftit snin wara, jigifieri fid-9 ta’ Frar 1979, l-atturi xtraw il-proprjeta’ li tigi appogg ma’ dik tal-eccipjenti u dak iz-zmien, it-tlieta li huma, jigifieri Emanuel Abela, l-eccipjenti u Pawlu Abela kien ghad ghandhom relazzjoni tajba bejniethom. Tajjeb jinghad li f’dan il-kuntratt huwa specifikat li din il-plot tmiss ma’ proprjeta’ tal-eccipjenti min-naha tal-punent.

Gara illi ftit tas-snin wara bdew jinqalghu l-problemi u, Emanuel u Paul Abela bdew proceduri kontra l-eccipjenti fejn talbuhom kumpens talli ghenuhom jibnu d-dar taghhom Marsaxlokk (Citazz. 590/85) deciza fid-9 ta’ Jannar 2001.

L-eccipjenti bdew proceduri ghall-izgumbrament ta’ Pawlu u Emanuel Abela mill-plot taghhom, liema plot tigi bejn dik ta’ Pawlu u dik ta’ Emanuel billi dawn it-tnejn kienu okkupaw l-art u poggew l-ingenji taghhom fiha. Dawn il-

proceduri gew decizi b'ezitu favorevoli ghall-eccipjenti (Avviz 1273/89 deciza fit-18/4/1991),

Wara li l-esponenti intavolaw proceduri ghall-izgumbrament, Pawlu u Emanuel Abela pprezentaw citazzjoni kontra l-esponenti fejn wara li ppremettew li l-esponenti, meta akkwista l-proprjeta' kien qed jagixxi bhala presta nome taghhom, talbuh biex ihallashom is-somma ta' Lm900 rapprezentanti l-prezz tal-art li huma allegaw li hargu u dan kif jidher mic-citazzjoni hawn annessa (Citazz. 545/92) liema kawza marret sine die fil-25 ta' April 1995 u eventwalment giet dezerta.

Inoltre, sabiex zgur ma jkunx hemm dubju dwar l-estensjoni tal-proprjeta', l-esponenti intavola citazzjoni kontra Paul Abela u Emanuel Abela sabiex ikun hemm id-delimitazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi, liema proceduri gew decizi mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Citazz. 1451/92) konfermati mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza moghtija fl-10 ta' Marzu 1998.

Inoltre, l-imsemmija Paul u Emanuel Abela pprezentaw kawza kontra l-eccipjenti fejn sostnew illi huma kienu ghamlu diversi benefikati fuq il-plot fuq imsemmi ghall-beneficcju tal-eccipjenti u sahansitra anka intavolaw Mandat ta' Sekwestru fil-valur ta' Lm35,000 izda dawn il-proceduri gew decizi b'ezitu kontra l-imsemmija Paul u Emanuel Abela permezz ta' sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-Onorevoli Geoffrey Valenzia fit-30 ta' Jannar 2006 (Citazz. 463/1995) minn liema sentenza ma sar l-ebda appell u ghalhekk ghaddiet in gudikat.

Ghalhekk, mill-premess jirrizulta illi l-azzjoni odjerna maghmula mill-atturi, m'hijiex konfortata mill-verita' u inoltre, lanqas m'hija konsistenti mal-atti precedenti maghmula mill-istess atturi u konsegwentement it-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda.

Inoltre, fir-rigward tax-xhieda minnhom imsemmija, dawk li saret referenza ghalihom fil-paragrafu numru 3 m'ghandhomx jigu accettati u lanqas m'ghandhom jigu

accettati l-persuni li ma ssemmewx b'isimhom fil-paragrafu numru 4 fil-lista tax-xhieda billi tali referenzi ma sarux skont kif tirrikjedi l-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u d-dokumenti annessi.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet lix-xhieda viva voce.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju.

Semghet lid-difensuri jitrattaw il-kawza.

Rat li, ghalkemm l-attur gie akkordat terminu biex jipprezenta nota ta' referenzi, ebda nota ma giet prezentata.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed isostnu li bicca art mixtrija mill-konvenuti kienet fil-fatt mixtrija ghalihom u ghan-nom taghhom. Ghalhekk qeghdin jitolbu lill-Qorti tordna li jsir il-kuntratt biex l-art tigi trasferita lilhom.

L-attur jixhed illi huwa kien ta flus lil missieru biex jixtri l-art ghan-nom tieghu minghand il-kurja, li kienet iffissat prezz ridott ghaliha peress li l-istess missier kien jahdem art imqabbla mill-kurja precedentement.

Huwa jsostni hekk:

"*Fl-ahhar missieri kien qalli li kien wasal f'arrangament dwar din l-art. Kien qal illi kellu bzonn Lm900 minghandi biex jixtri din l-art ghan-nom tieghi. Fil-fatt naf li kien hallas Lm700 u sar il-kuntratt. Pero' ahna ghall-kuntratt ma konniex morna. Kien mar missieri flimkien ma' Anthony Farrugia u kien assikurani li l-art kienet tieghi.*"

Dan Anthony Farrugia, il-konvenut, huwa r-ragel ta' oht l-attur Emanuel Abela. Il-kuntratt ta' xiri sar fuq isem Anthony Farrugia wahdu u kopja tal-kuntratt de quo tinsab esebita in atti a fol. 4.

Iz-zewg xhieda l-ohra li ressaq l-attur ma kellhom ebda hjiel dwar l-arrangament li jishqu dwaru l-atturi. Huma kienu biss hadmu fuq l-artijiet magenb il-plot mertu tal-kawza li huma tal-ahwa Abela, cioe' l-attur u huh.

L-attur u huh ghamlu wkoll xi xoghol fil-plot tal-konvenut, li jsostni li hu kien jaghmlilhom xoghol ta' kitba relatat man-negozju taghhom waqt li huma jaghmlulu xoghol ta' kostruzzjoni fuq l-art tieghu.

In linea ta' dritt din il-Qorti kkunsidrat illi:

"***998.*** *Ghandu jitqies illi wiehed wieghed jew ftiehem ghalih innifsu, ghall-werrieta tieghu, u ghal dawk illi minnu gejjin il-jeddijiet taghhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mil-ligi. jew mill-partijiet fil-ftehim, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim.*"

Inoltre l-Art. 1857(2) jipprovdi illi:

"***1857.*** *(2) Bla hsara ta' kull dispozizzjoni specjali ohra tal-ligi, il-mandat jista' jinghata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll tacitament.*"

Huwa mghallem illi:

"*Mentre, nel caso della rappresentanza diretta, gli effetti del negozio si producono immediatamente e direttamente nella sfera del rappresentato (e` come se il negozio fosse compiuto direttamente dal rappresentato: percio` il rappresentante si chiama alter ego del rappresentato); nella rappresentanza indiretta, invece, chi fa la dichiarazione acquista i diritti e diventa correlativamente soggetto degli obbligi nascenti dal negozio, ed occorrera` un altro negozio, perche` gli effetti dell'atto si trasmettano nel patrimonio della persona nel cui interesse ha agito. La rappresentanza indiretta ha, percio`, l'inconveniente di*

richiedere due negozi. E poiche` il rappresentante indiretto non spende il nome di colui nel cui interesse compie l'atto, ma adopera il proprio nome, egli nella pratica si chiama 'prestanome'. ... Il compimento dell'ulteriore negozio, che serve per trasferire diritti ed obblighi a colui nel cui interesse la persona che ha fatto la dichiarazione ha agito, costituisce un'obbligazione per il rappresentante indiretto" (Manuale di Diritto Privato – A. Torrente).

Huwa ritenut ukoll illi:

"*Illi pero`, f'kaz bhal dan li ssemma', il-prestanome li jkun gie verbalment kostitwit mandatarju hu fl-obbligu li jaddivjeni ghall-formalita` ta' l-att pubbliku biex minnu jirrizulta di fronti ghat-terzi li dak l-akkwist, apparentement maghmul mill-mandatarju f'ismu proprju, kien fir-realta` gie maghmul ghall-mandant tieghu; u jekk il-mandatarju ma jottemperax ruhu ghal dan l-obbligu, huwa jista' jigi kostrett mill-mandant ghall-ezekuzzjoni specifika ta' dak l-obbligu tieghu li jittrasferixxi lill-mandant il-fondi akkwistati f'ismu proprju (Vol.XXVIII-I-60; Vol. XXXVII-I-350).*"

Il-mandat jehtieg essenzjalment li jkun espress u mhux ekwivoku u ghalhekk tinkombi fuq min jallega l-mandat li jipprova b'kull mezz li taghtih il-ligi, l-ezistenza tal-istess mandat.

Kif intqal fis-sentenza "Farrugia vs Farrugia" (deciza fl-20 ta' Novembru 1953):

"*L-unika limitazzjoni li taghmel il-ligi f`materja ta` mandat tirrigwarda s-setgha sabiex isiru trasferimenti ta` beni minbarra dawk it-trasferimenti li jaqghu fil-limiti ta` l-amministrazzjoni, jew sabiex isiru ipoteki fuq beni, jew sabiex isiru attijiet ohra ta` proprjeta`, li trid tkun espressa.*"

U wkoll fis-sentenza "Rizzo Bamber vs Rizzo" (deciza fil-11 ta' Jannar 1950):

"*Jinghad ukoll li ma ghandhomx jigu konfuzi l-formalitajiet li l-ligi tassativament tordna ghax-xiri ta' l-immobbli, u li huma dettati sabiex jiggarantixxu l-validita` taghhom fir-rapporti bejn bejjiegh u xerrej u di fronti ghat-terzi , mal-ftehim u rapporti li jkun jezistu bejn mandanti u mandatarju. Skond l-ispirtu u l-iskop tal-ligi, fit-trasferiment ta' l-immobbli dak li ghandu, taht piena ta' nullita`, jirrizulta mill-att pubbliku jew mill-miktub, huwa rispettivament il-kuntratt tat-trasferiment jew il-promessa tal-bejgh u cioe` l-att bejn il-mandatarju, jew il-pretiz kumpratur, u t-terza persuna li tkun il-venditur; mentri l-mandat fl-ettetti tieghu limitati bejn il-mandanti u l-mandatarju jista' jigi dejjem dimostrat u pruvat skond in-normi dettati ghall-prova ta' l-obbligazzjonijiet in generali.*"

Huwa fid-dawl ta' dan l-insenjament li l-Qorti ezaminat b'reqqa l-provi f'din il-kawza. Ma ngabet ebda prova ta' xi arrangament li seta' ntlahaq mill-attur, missieru u l-konvenut qabel ma sar il-kuntratt. Ma jirrizultaw lill-Qorti ebda cirkostanzi li jwasslu ghal dik ic-certezza u inekwivocita' li jehtieg ikollha l-prova ta' mandat kif isostni li kien hemm l-attur.

Lanqas l-agir tal-partijiet wara l-konkluzjoni tal-kuntratt de quo ma jwasslu lill-Qorti tiddubita li l-art mixtrija mill-konvenut kienet ghalih wahdu. L-attur infatti kien ipproceda gudizzjarjament fil-konfront tal-konvenut odjern f'kawza fejn huwa u huh talbu kumpens ghall-benefikati li huma ghamlu fuq il-plot tal-konvenut. B'dan l-agir ghalhekk huma stess ammettew illi l-plot ma kinitx taghhom. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll id-diversi proceduri quddiem il-Qrati tal-Magistrati fejn l-attur u huh gew ordnati jizgumbraw mill-plot ta' din il-kawza odjerna u, aktar minn hekk, id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, moghtija fl-10 ta' Marzu 1998, li permezz taghha, il-Qorti fuq talba tal-konvenut odjern ordnat id-determinazzjoni finali tal-konfini bejn il-proprjetajiet li dwarhom ghadhom pendenti l-vertenzi odjerni.

Fid-dawl ta' dawn ic-cirkostanzi, ghalhekk din il-Qorti tqis li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw sal-grad rikjest mil-ligi

f’kawzi ta’ natura civili dak li huma allegaw u ghalhekk it-talba taghhom qieghda tigi michuda.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-atturi ghaliex mhux pruvati.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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