PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 22 ta' Gunju, 2001

Numru 4

Citaz. numru: 1303/97 M1 NA

Farr Limited

vs

Edward Cassar u b'digriet tas-26 ta' Mejju 1998 il-Qorti ordnat il-kjamata in kawza ta' Joseph Aquilina Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof u amministratur tl-beni ta' l-entitajie4t ekklesjastici djocesani kollha ta' Malta u fl-interess tal-legat ta' zwieg Aloisia Borg in Bezzina

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici fid-9 ta' Gunju 1997 fejn ippremettiet:

"Illi s-socjeta' Farr Limited hi s-sid tal-porzjoni numru wiehed (1) mill-artijiet maghrufa bhala "Tal-Harruba", is-Swieqi, fil-limiti ta' San Giljan u dan skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felici tat-28 ta' Mejju tas-sena 1993, hawn annessa w immarkata Dokument "BF1";

Ukoll illi l-konvenut Edward Cassar jippossjedi l-plot numru tmienja w il-porzjoni ta' wara tal-plots sebgha u tmienja ta' l-istess artijiet maghrufa bhala Tal-Harruba, is-Swieqi, fil-limiti ta' San Giljan, liema porzjonijiet imissu ma' l-art tas-socjeta' attrici, u dan kif jidher tajjeb mill-pjanta hawn annessa w immarkata Dokument "BF2", u fejn il-proprjeta' ta' l-atturi hi mmarkata bl-ahmar;

Illi fil-hmistax (15) ta' Mejju tal-1997 il-hajt divizorju bejn l-art tal-konvenuti u l-art tas-socjeta' attrici kienet ghadha fi stat tajjeb, skond il-pjanta;

Illi fil-hamsa ta' Gunju l-Perit Alfred Grech A.C.E. informa lis-socjeta' attrici illi l-fuq imsemmi hajt divizorju kien iccaqlaq u kienu saru xi aperturi fih;

Illi l-konvenut dahal fl-art tas-socjeta' attrici, u effettivament annetta bicca minnha ma' l-art possjeduta minnhom u dan kif jidher tajjeb mill-pjanta hawn annessa w immarkata Dokument "BF2";

Illi dan l-agir sar kollu minghajr il-kunsens u kontra r-rieda tas-socjeta' attrici;

Illi l-konvenut issa qieghed iwettaq xi xogholijiet fuq l-art tas-socjeta' attrici;

Illi ghalhekk il-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti a dannu ta' l-istess socjeta' attrici;

Illi ghaldaqstant is-socjta' attrici qed issofri danni ngenti minhabba dan l-ispoll klandestin u llegittimu;

TALBET li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenut, ikkommetta spoll klandestin u vjolenti a dannu tas-socjeta' attrici meta annetta ma' l-art possjeduta minnhom porzjoni ta' l-art proprjeta' tas-socjeta' attrici kif fuq deskritt;

2. tordna li s-socjeta' attrici tigi reintegrata fil-pussess tal-fuq imsemmi fond u b'hekk tikkundanna l-konvenuti jew min minnhom jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex is-socjeta' attrici tigi reintegrata fil-pussess f'terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa;

3. in difett tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez ta' l-istess konvenut.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghha, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti minnha esebiti.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut tat-30 ta' Gunju 1997 fejn eccepixxa:

"1. Illi t-talba attrici hija insostenibbli stante li l-pussess ta' l-art *de quo* kien ta' l-eccipjenti u dana minn meta akkwista l-istess b'kuntratti tal-20 ta' Frar 1989 u tal-14 ta' Mejju 1997;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu w il-lista tax-xhieda.

Effettivament il-Qorti mhijiex sejra tikkoncentra f'dan l-istadju fuq il-provi li tressqu fuq il-meritu tat-talbiet citattivi peress illi din is-sentenza hija biss wahda parzjali immirata ghall-eccezzjonijiet preliminari li tqajjmu tul l-andament ta' dawn il-proceduri.

Fl-ewwel lok jinghad illi b'rikors tas-7 ta' Mejju 1998 is-socjeta' attrici talbet li jigi kjamat fil-kawza Joseph Aquilina Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof u Amministratur tal-Beni ta' l-Entitajiet Ekklesjastici Djocesani kollha f'Malta u fl-interess tal-Legat ta' Zwieg Aloisia Borg in Bezzina. Fis-seduta tas-26 ta' Mejju 1998 il-konvenut iddikjara li ma kellux oggezzjoni ghal din it-talba, li giet, ghalhekk, milqugha mill-Qorti minkejja illi din l-istess Qorti ddikjarat kemm-il darba f'uhud minn dawn id-diversi kawzi li hemm pendenti dwar l-allegat spoll f'din l-art illi f'azzjoni ta' din in-natura ma kienx hemm lok ghal din il-kjamat fil-kawza (punt ukoll eventwalment imqajjem mill-istess kjamat fil-kawza fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tieghu).

Il-kjamat fil-kawza pprezenta l-eccezzjonijiet tieghu fis-17 ta' Lulju 1998 fejn eccepixxa:

1. Preliminarjament li d-ditta attrici, darba li giet “dissolved”, m’ghandhiex *locus standi* f’dan il-gudizzju. L-emendi recenti fil-Kodici ta’ Procedura li jawtorizzaw korpi b’personalita’ gjuridika biex jipprocedu huma stess f’kawzi minflok permezz tar-rapprezentant legali taghhom (Art. 181A Kodici ta’ Procedura) jipprezumu li dawn il-korpi “jkunu jezistu” fil-mument li jintavolaw jew jikkontestaw kawza. Tajjeb li wiehed jirrileva li l-persuna li ppromoviet l-istanza mhuwiex ‘il hekk imsejjah stralcjarju izda d-ditta sfaxxata;

2. Preliminarjament ukoll, f’kawza ta’ spoll, il-kjamata in kawza ta’ l-awtur tal-konvenut hi guridikament bla sens billi spoll hu fih innifsu “*una molestia di fatto*” (mhux “*di diritto*”) (ara sentenza Vol. 33 I p.361, Vol. 38 I p.115 u Vol. 45 I p.159) li ghaliha jrid jirrispondi l-awtur ta’ l-istess molestja – salvo talvolta, fic-cirkostanzi kongruwi, ir-rigress tieghu kontra min seta’ nducih f’dik il-molestja;

3. Fil-meritu u bla preudizzju tal-premess, fic-cirkostanzi elenkati fic-citazzjoni, ebda responsabbilita' ma tista' tigi akkollata lil-Legat taz-Zwieg Aloisia Borg in Bezzina billi, in segwitu ghal kuntratt tat-28 ta' Mejju 1993 il-Perit tal-Kurja Joseph Saliba mar fuq il-post ma' l-akkwirenti tal-plots u tahom il-punti fejn kellhom jibnu – nonostante dak li seta' ma deherx car mill-kuntratt. Ghalhekk "imputat" lill-akkwirenti jekk dawn ma qaghdux ghal dawn il-punti u bnew (jekk bnew) fejn riedu."

Il-Qorti rat din l-eccezzjoni w id-dikjarazzjoni guramentata li akkompanjatha.

Fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 1999 wara li, bil-kunsens tal-partijiet kollha, komplew jingabru l-provi l-kjamat fil-kawza talab, u gie lilu koncess, li jharrek lir-rapprezentant tar-Registratur tas-Socjetajiet biex jixhed dwar l-istat legali tas-socjeta' attrici. Effettivament fis-7 ta' Frar 2000 xehdet Cynthia Mizzi f'dan ir-rigward u l-kawza giet differita ghat-trattazzjoni fuq l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza ghall-14 ta' Frar 2000. Minn din it-trattazzjoni rrizulta li sew il-konvenut sew il-kjamat fil-kawza kienu qed jallegaw ferm oltre din l-ewwel eccezzjoni. Gie allura vverbalizzat: "*L-eccezzjoni*

tal-"locus standi" f'dawn il-proceduri tas-socjeta' attrici giet trattata. Il-konvenuti talbu li jkunu awtorizzati biex jipprezentaw nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fis-sens illi minghajr pregudizzju ghar-rapprezentanza tas-socjeta' attrici anke jekk din kienet validament rapprezentata xorta ma kellhiex fakulta' tagixxi fir-rigward tal-mertu ta' din il-kawza."

Din it-talba giet milqugha mill-Qorti u fit-18 ta' Frar 2000 il-konvenut u l-kjamat fil-kawza eccepew ulterjorment illi:

1. "Illi galadarba s-socjeta' attrici tat avviz tax-xoljiment tal-Kumpanija fil-31 ta' Dicembru 1988 u nnominat ukoll il-likwidatur, din is-socjeta' ma setghetx imbaghad, lanqas tramite l-likwidatur, tipprosegwixxi b'attivitajiet normali kummercjali bhal ma fil-fatt ghamlet meta akkwistat l-art meritu tal-kawza b'kuntratt tat-28 ta' Mejju 1993. Dan kif stabbilit fl-Artikolu 44 (2) ta' l-Ordinanza tal-1962 dwar is-Socjetajiet;

2. Illi konsegwenti ghal dan lanqas setghet il-Kumpanija, lanqas permezz ta' l-istralcjarju, tattiva l-azzjoni odjerna meta l-fatti ma ghandhom l-ebda konnessjoni ma' negozju guridiku antecedenti l-avviz tad-dixxjoljiment."

Dwar din l-eccezzjoni ulterjuri gewipprezentati noti ta' sottomissjonijiet mill-konvenut fl-14 ta' Frar 2001 u mis-socjeta' attrici fis-6 ta' Marzu 2001 u nota ta' sottomissjonijiet ohra mill-konvenut fit-30 ta' Marzu 2001, minkejja illi din in-nota tittratta wkoll il-meritu proprju tal-kawza.

Fis-seduta tal-14 ta' Frar 2001 il-kawza kienet giet differita ghallum ghas-sentenza parzjali.

Ikkunsidrat:-

Illi l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti (originali u kjamati) giet ittrattata direttament minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-1 ta' Frar 2001 fil-kawza fl-ismijiet "Farr Limited vs Ian Fenech" (Citazz. Nru 1555/97). F'din is-sentenza u fil-parti minnha li sejra tigi kkwotata din il-Qorti kienet ittrattat ukoll b'mod indirettament l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza. Din il-Qorti hekk kienet irriteniet:

> *"Jirrizulta bhala fatt li ma jistax jigi kkontestat illi s-socjeta' attrici giet xolta u tqieghdet f'idejn likwidatur fil-31 ta' Dicembru 1988 mentri l-art meritu ta' din il-kawza giet minnha akkwistata biss fit-28 ta' Mejju 1993 u li kienet ukoll diga' fi stat ta' xoljiment meta sar il-konvenju dwar din l-art in kwistjoni (vide 36 u 37 tal-process). Fit-teorija ghalhekk il-konvenut huwa legalment korrett illi socjeta' f'dan l-istat ma setghetx permezz tal-likwidatur takkwista*

l-art in kwistjoni anke jekk b'rizultat ta' transazzjoni. Il-Qorti, pero', fl-ewwel lok tiddubita kemm eccezzjoni ta' din in-natura tista' tinghata b'difiza ghall-actio spolii fejn id-detenzjoni hija sufficjenti biex wiehed jippromwovi tali azzjoni. Ta' aktar importanza minn dan pero' fir-rigward ta' din l-eccezzjoni huwa l-fatt li dan l-akkwist huwa verament ultra vires il-poter tal-likwidatur pero' mhux tal-kumpannija. Tant hu hekk li s-socjeta' tista' permezz ta' risoluzzjoni straordinarja mehuda f'laqgha generali tawtorizza lil-likwidatur jagixxi b'dan il-mod. Fiz-zmien matul il-perjodu tal-likwidazzjoni s-socjeta' tibqa' personalita' guridika distinti mill-membri taghha. (Il-Qorti qieghdha hawn taghmel riferenza ghall-Ordinanza tal-1962 li ghandha tirregola din il-materja, partikolarment ghall-Artikolu 155 ta' l-istess u ghall-kummenti tal-Professur Felic Cremona fil-pagni 135 u 140 fil-ktieb tieghu - "The Law on Commercial Partnerships in Malta"). Peress ghalhekk illi dan l-akkwist huwa intra vires il-poteri tas-socjeta' attrici din l-eccezzjoni mhijiex legalment sostenibbli u hija michuda bl-ispejjes.

Id-data ta' meta s-socjeta' attrici giet xolta u ta' meta l-art giet akkwistata huma l-istess f'din il-kawza kif huma l-kawza l-ohra li minnha saret il-kwotazzjoni.

Ikkunsidrat:-

Illi fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza jirrizulta mix-xhieda moghtija mir-rapprezentant tar-Registratur tas-Socjetajiet illi s-socjeta' attrici minkejja illi qieghdha fi stat ta' likwidazzjoni mhijiex "*struck off*" mir-Registru tas-Socjetajiet. Bhala tali ghad ghandha personalita' guridika

indipendenti minn dik sew tas-socji taghha sew ta' l-istess stralcjarju. Li f'dan il-perjodu s-socjeta' in likwidazzjoni ghandha persuna legalment hajja mhijiex biss l-opinjoni tal-Professur Felic Cremona kif fuq ikkwotat izda wkoll it-teorija accettata fil-Ligi Ingliza fil-materja.

> "*But the process differs from the administration of a deceased's estate in that the estate being administered is that of a person still living. Only at the end of the winding up will the Company be dissolved; administration precedes death, not vice-versa.*"
>
> (Gower's Principles of Modern Company Law - 4th Edition - page 719).

Bhala persuna legali ezistenti ghalhekk ghandha d-dritt kollu tipprosegwi b'azzjonijiet legali ghall-protezzjoni tad-drittijiet taghha. Bhala tali wkoll il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala, wara l-emendi ta' l-Att XXIV tal-1995 hija m'ghandhiex id-dritt tipprocedi f'isimha bhala personalita' guridika distinta, principju li zgur ma jemergix mill-Artikolu kkwotat mill-kjamat fil-kawza fl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-Artikolu 181A (1) tal-Kapitolu 12, li semplicement jipprovdi:

> "*Meta tigi pprezentata skrittura minn jew kontra korp illi jkollha personalita' guridika distinta, jkun bizzejjed illi wiehed inizzel isem dak il-korp.*" - u dan minghajr ebda distinzjoni ulterjuri.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza hija respinta bl-ispejjez u hawn il-Qorti taghmel ukoll riferenza ghal dak minnha deciz fil-kawza "Farr Limited vs Norman Cutajar et" (Citazz. Nru: 1304/97 deciza fis-16 ta' Frar 2001) fejn giet sollevata l-istess eccezzjoni mill-istess kjamat fil-kawza, allura f'dik il-kawza, fil-konfront ta' l-istess socjeta' attrici.

Ikkunsidrat:-

Dwar l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut u tal-kjamat fil-kawza din il-Qorti dehrilha illi forsi f'dan il-kaz kellha tmur oltre mir-ragunament minnha maghmul fiz-zewg kawzi fuq imsemmija u cioe' "Farr Limited vs Ian Fenech" Citazz. Nru: 1555/97 deciza fl-1 ta' Frar 2001 u "Farr Limited vs Norman Cutajar et" Citazz. Nru: 1304/97 deciza fis-16 ta' Frar 2001. F'dawk il-kawzi z-zewg punti rilevanti ghall-materja in kwistjoni li kienu gew decizi minn din il-Qorti kienu: (1) dubbju serju u kwazi determinanti li eccezzjoni bhal dik odjerna ma kellhiex tigi permessa f'azzjoni ta' din in-natura u cioe' fl-*actio spolii*; u (2) konvinzjoni bbazata principalment fuq il-kummenti tal-Professur Felic Cremona fil-ktieb tieghu "The Law of Commercial Partnerships in Malta" (pagni 135 u 140) illi

filwaqt li akkwist ta' art minn socjeta' li kienet fil-process ta' xoljiment kienet *ultra vires* il-poter tal-likwidatur kienet *intra vires* il-poteri tal-kumpanija li setghet permezz ta' risoluzzjoni straordinarja mehuda f'laqgha generali tissancixxi l-agir ta' l-istralcjarju.

Il-Gower fil-ktieb fuq imsemmi hekk jiddeskrievi l-funzjoni legali tal-likwidatur:

> "*The exact legal status of the liquidator is difficult to define. The closest analogy seems to be that of directors, whose functions he assumes on appointment, and like them he is probably best described as a judiciary agent of the Company. ...... As already mentioned the property of the Company does not vest in him; the Company continues in existence and when he makes a contract he does so on behalf of the Company.*" (Pagna 726).

U jghid illi skond il-kaz tar-Re Union Insurance (1972) il-likwidatur jassumi l-poteri tal-Bord tad-Diretturi.

Pennington fil-ktieb tieghu "Pennington's Company Law" (4th Edition - Butterworths) ighid:

> "*The liquidator is charged with of collecting and realising the Company's assets and discharging debts and liabilities, and is given wide powers for this purpose. He may sell or mortgage any of the Company's property; execute all necessary documents on its behalf, whether*

> *under its common seal or not; issue, accept and endorse bills of exchange, cheques and promissory notes on the Company's behalf; appoint agents to do which it cannot do itself; and generally do all acts which are necessary for the winding up of the Company's affairs and distributing its assets.*" (Pagna 728).

Di piu' minkejja li jrid, taht il-Ligi Ingliza, isegwi certi proceduri jista' wkoll:

> "*To enter into compromises and arrangements with persons who may claim against the Company or debts, damages, the restitution or deliver of property, or any other matter and whether such claims are certain, contingent, immediate or future.*" (Pagna 729).

Effettivament minn ezami akkurat li ghamlet din il-Qorti tal-Ligi Ingliza li f'dan il-kamp ta' dritt (Limited Liability Companies) hija aktar kompatibbli mal-ligi taghna milli huma ligijiet ohra, wiehed isib illi f'kaz ta' xoljiment volontarju l-istralcarju kwazi ghandu l-poteri kollha li qabel kellhom id-Diretturi dment li ma jigux pregudikati xi kreditur individwali jew xi klassi ta' kredituri.

Dawn l-osservazzjonijiet mehuda ma' osservazzjonijiet ohra li diga' saru fil-prolazzjoni ta' din is-sentenza u li jistghu facilment jingabru f'dak illi sostniet din il-kawza Qorti fil-kawza "Farr Limited vs Norman Cutajar et":

"*Dan pero' ma kienx ifisser illi matul il-likwidazzjoni s-socjeta' ma kenitx ghadha persuna legali distinta b'certi drittijiet li zgur li fosthom hemm id-dritt li tippreserva l-assi taghha u li taghmel atti ta' amministrazzjoni ordinarja u dan sakemm il-process ta' likwidazzjoni jkun ghadu ghaddej* - iwasslu lill-Qorti ghac-cahda ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti u dana bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti.

Jiswa pero' finalment illi jinghad illi ma jidhirx illi huwa kkontestat mill-provi mressqa f'dawn il-kawzi li l-art meritu tad-diversi kawzi giet fil-pussess tas-socjeta' attrici bhala parti minn transazzjoni li saret bejnha u bejn il-Kurja bl-iskop tas-soluzzjoni ta' vertenza ezistenti bejniethom.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.