MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 1597/1993/1

Baron Francis Chapelle u Dr. Victor Preziosi bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Joseph Arrigo Limited

Vs

David Arrigo

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni (a fol. 66) ipprezentat fis-17 ta’ Dicembru 1993 li bih l-atturi *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi s-socjeta` attrici hija s-sid tad-dar maghrufa bhala “Ir-Razzett” f’ Maghtab, liema dar giet mixtrija mis-

socjeta` attrici b’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 15 ta’ Gunju 1979;

Premess illi l-konvenut qed jokkupa l-istess dar minghajr titolu validu fil-ligi;

Premess illi l-konvenut gie interpellat b’ ittra bonarja tat-2 ta’ Novembru 1993 sabiex jizgombra mill-imsemmija dar izda l-konvenut baqa’ inadempjenti;

Talbu ghalhekk l-atturi *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti, jizgombra mill-istess dar “Ir-Razzett” Maghtab u jikkonsenja c-cwievet ta’ l-istess dar lill-atturi u dan ghaliex il-konvenut qed jokkupa l-istess dar minghajr titolu;

Salvi d-drittijiet kollha ghad-danni ta’ l-okkupazzjoni llegali u salvi azzjonijiet ohra ta’ l-atturi f’ kaz li fil-post il-konvenut halla d-danni;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra bonarja datata 2 ta’ Novembru 1993;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi *nomine* u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet (a fol. 31) ta’ l-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre fil-kwalita tieghu ta’ prokuratur ta’ l-assenti David Arrigo, il-konvenutipprezentata fit-8 ta’ Gunju 1994 li permezz taghha huwa eccepixxa:

Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kontra l-atturi *nomine*;

Illi l-fond inkwistjoni u/jew ir-relazzjonijiet ta’ bejn il-kontendenti huma ta’ natura *sui generis* fis-sens illi l-konvenut qieghed jokkupa l-fond *de quo* bhala proprjetarju u dana nonostante illi jghajjat lill-atturi;

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjent jista’ jitqies bhala inkwilin, protett mil-ligi u ghalhekk u f’ dan is-sens din il-Qorti m’ghandhiex kompetenza;

Salvi eccezzjonijiet ohra li l-eccipjent jirrizerva minn issa li jipprezenta malli jirritorna Malta l-mandanti tieghu u jkun istruwit ahjar;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-noti pprezentati mill-avukati difensuri tal-partijiet sabiex il-process ta’ din il-kawza jigi rikostruwit;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

F’ dan il-process li gie rikostruwit is-socjeta` attrici qed tippretendi, fuq is-sahha li jaghtiha l-kuntratt tal-15 ta’ Gunju 1979, illi l-konvenut qed jiddetjeni u jokkupa l-fond “Ir-Razzett”, sitwat fil-Maghtab limiti Gharghur, bla ebda titolu validu fil-ligi;

Il-konvenut jiddefendi ruhu billi jsostni illi l-okkupazzjoni tieghu tal-fond hi wahda *sui generis* naxxenti mir-rapport intervenut bejnu u s-socjeta` attrici;

Fl-Affidavit tieghu l-konvenut joffri dawn l-ispjegazzjonijiet ghall-posizzjoni assunta minnu:

1. Il-proprjeta` *de quo* kienet inxtrat minnu minghand il-koppja Orr-Lewis permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Jannar 1976. Ma' l-akkwist dahal fil-fond u ngarba ruhu fi spiza ta' rinnovazzjoni tieghu;

2. F' Mejju 1979 minhabba pressjonijiet politici fir-rigward tas-socjeta` attrici u socjeta` ohra bl-isem Marina Milling & Grain Handling Company Limited, maneggjati minn missieru, inghata ndikazzjoni illi l-kuntratt ta' l-akkwist tieghu kien irregolari in kwantu, bhala cittadin barrani, hu ma kienx munit b' "AIP permit", kif hekk kien rikjest mill-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjeta` Immobbli minn Persuni mhux Residenti (illum Kapitolu 246);

3. In vista ta' din is-sitwazzjoni hu jghid li kien gie moghti parir illi jsir kuntratt iehor, kif fil-fatt sar fil-15 ta' Gunju 1979, bl-intiza li dan kellu jservi ghalih u jkun proprjeta` tieghu meta jottjeni c-cittadinanza Maltija. Jinsisti ghalhekk illi b' dan il-kuntratt "*plaintiff company assumed temporary ownership of my property*";

4. Jissokta jghid illi mis-somma ndikata f' dan il-kuntratt huwa radd lura s-somma ta' cirka sebat elef lira (Lm7000);

5. Wara l-mewt ta' missieru fl-1989 nqala' tilwim bejn il-membri tal-familja tieghu u dawk ta' Chapelle, ghal kontroll tal-kumpaniji precitati. Meta ta' Chapelle u Preziosi akkwistaw il-kontroll huma ma baqghux iridu jircievu l-hlasijiet li kien jaghmel u bdew jimmanuvraw biex ikeccuh mill-fond. Ippretendew ammont akbar ghaliex sostnew illi issa l-fond gie apprezzat konsiderevolment. Dan gie rifjutat minnu u mbaghad l-azzjonisti Victor Preziosi u l-Baruni Francis Chapelle ghan-nom tal-kumpanija, izda mhux ukoll bl-adezjoni ta' membri ohra tal-familji nvoluti, hadu proceduri ghall-izgumbrament tieghu mill-fond;

L-ewwel rimarka li trid taghmel din il-Qorti fuq il-provi processwali hi illi l-ebda rapprezentant tas-socjeta` attrici ma xehed f' din il-kawza u hadd mill-atturi ma zmentixxa l-

fatti kif rakkontati mill-konvenut. Certament il-kaz ta' l-atturi mhux assistit mill-fatt li ma xehdux. Jekk lanqas biss hadd minnhom ma xehed kif jista' ma jitwemminx dak dikjarat mix-xhud in-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace illi "l-kuntratti saru peress li kienu *a family affair*" (Seduta 29 ta' Novembru 1994). Dikjarazzjoni din li fil-fehma tal-Qorti tati fidi lir-rakkont tal-konvenut;

Issa hu korrett dak li in tema ta' dritt jinsab sottomess mill-atturi *nomine* fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom, jigifieri li l-kuntratt ta' l-1976 ma setax jitqies li kien regolari jew legali, in kwantu mhux konformi ghal dak rikjest mill-Kapitolu 246. Anzi kif sanzjonat mill-Artikolu (3) tieghu kuntratt bhal dan jitqies "null u minghajr effett ghall-finijiet kollha tal-ligi u dwar il-persuni kollha". Ghalhekk, kif anke rikonoxxut mill-konvenut fuq il-parir lilu moghti, dak il-kuntratt ma setax isir ghax kien vjetat mil-ligi, sew fil-konfront tieghu *qua* xerrej kif ukoll tal-vendituri, u ftit jista' jkun hemm dubju li hi l-ligi li kienet tipprojbixxi x-xiri ta' immobbli minn persuni mhux residenti jekk mhux fil-forma preskritta. Bhala ligi ta' ordni pubblika l-kontraenti ma setghux jitbeghdu minnha;

Nullita` bhal din hi msahha wkoll mid-disposizzjoni generali tad-dritt fl-Artikolu 985 tal-Kodici Civili li, *inter alia*, tipprovvdi illi l-hwejjeg ipprojbiti mil-ligi ma jistghux ikunu oggett ta' kuntratt. (**Kollezz. Vol. XXXII P I p 574; Vol. XLIII P II p 646**). Huwa logiku illi f' kazijiet konsimili l-ebda Qorti ma tkun tista' tikkonsenti li taghti forza guridika lill-kontrattazzjoni, meta din ma jistax lanqas ikollha sahha ta' ligi bejn il-partijiet, proprju ghax maghmula mhux skond il-ligi. [Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili];

Dan kollu jfisser illi l-konvenut ma jistax jikkampa t-tezi tieghu li hu ghandu jigi meqjus proprjetarju tal-fond semplicement fuq il-bazi tal-kuntratt tat-28 ta' Jannar 1976;

Naturalment dan ma jfissirx ukoll illi una volta jigi accettat bhala prova dimostrattiva certa dak mistqarr minnu illi l-fond inxtara fl-interess tieghu u s-socjeta` attrici kienet biss prestanome minhabba l-qaghda tieghu, il-konvenut ma ghandux dritt "*di avocare a se` quello che vi si e` contrattato nel proprio interesse*" (**Vol. XXVII P II p 620**). Din pero` hi materja li tesorbita mill-konsiderazzjonijiet ta' din il-kawza, gjaladarba *tutt' ora* ghadu vigenti l-kuntratt tal-15 ta' Gunju 1979;

Dan premess, ghal finijiet ta' l-ezami u decizjoni tal-kaz prezenti, din il-Qorti hi tal-fehma fuq il-provi ottenuti illi, filwaqt li ma jistax jinghad illi *stricto jure* l-konvenut igawdi xi titolu ta' lokazzjoni, eppure jezisti forma ta' ftehim dwar l-okkupazzjoni tieghu tal-fond;

Din il-Qorti dan tiddezumieh mill-fatt illi l-konvenut dahal fl-okkupazzjoni tal-fond precizament wara l-ewwel kuntratt ta' l-1976 u thalla f' din l-okkupazzjoni ghal bosta snin sakemm inqalghu divergenzi bejn il-membri tas-socjeta` li fl-1979 akkwistat il-fond. Jirrizulta wkoll illi fil-kors ta' l-okkupazzjoni tieghu l-konvenut hallas parti mill-kapital u interessi relattivi ghall-prezz li bih inxtara l-istess fond;

Fis-sitwazzjoni u l-fattezzi ta' dan il-kaz kif prezentati quddiemha, din il-Qorti tirravviza, fuq l-insenjament tar-**Ricci** (Diritto Civile, Vol. VIII No. 72), "*un contratto sui generis innominato, per il quale la legge non da` disposizioni speciali, e deve quindi farsi ricorso ai principi generali di diritto*";

F' dan l-istess sens esprimiet ruhha il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tat-8 ta' Jannar 1908 fil-kawza fl-ismijiet "**Sac. A. M. Lanzon –vs- Angelo Camilleri *et***" (**Vol. XX P I p 96**);

Kif precizat fl-Artikolu 992 (2) tal-Kapitolu 16 ir-rapport bejn il-kontendenti ma jistax jigi mhassar "hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi". *Inter alia*, ir-rizoluzzjoni minhabba l-inadempjenza ta'

wahda mill-partijiet fil-kaz ta’ kuntratt bilaterali (Artikoli 1068 u 1069 tal-Kodici Civili);

Il-Qorti tara illi fil-kaz in diskussjoni l-ftehim jew rapport bejn il-kontendenti hu wiehed ta’ indoli *sui generis* regolat bil-principji appena accennati. Konsegwentement l-istanza tas-socjeta` attrici kif proposta, ma tistax titqies sostenibbli.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet kollha premessi tichad it-talba ta’ l-atturi *nomine*, bl-ispejjez gudizzjarji jithallsu minnhom.

< Sentenza Finali >

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