



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-8 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 170/1995/1

.Jude Thaddeus sive Teddy Rapa bħala direttur u għan-
nom u in rappreżentanza tas-socjeta' Rapa Showrooms
Company Ltd .

vs

Francesco sive Frank Rapa għan-nom u in
rappreżentanza ta' Rapa Brothers Co. Ltd .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur nomine, wara li
ppremetta :

Illi l-kumpanija attriċi hija proprjetarja ta' l-art imsejġha "Tal-
Għonq" sive "Tan-Nuffara" sive "Ta' Ciangar" limiti ta'
Victoria, Għawdex, tal-kejl kumplessiv ta' ħmistax-il elf,
tlett mija u ħamsin metru kwadru (15,350 mk) konfinanti
mit-tramuntana ma' wied, lvant ma' beni ta' Emmanuel
Camilleri u nofshinhar mat-triq, inkluż il-benefikat u l-

fabbrikat eżistenti fuqha konsistenti f'fabbrica ta' tqegħid ta' konkrit u negozju affini, akkwistata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tat-3 ta' awissu 1994 .

Illi l-konvenut nomine qiegħed jiġġestixxi negozju u jagħmel użu mill-fond fuq imsemmi mingħajr titolu validu fil-liġi, anzi kontra r-rieda ta' l-attur nomine .

Illi li għalkemm gie debitament interpellat mill-attur sabiex jiżgombra mill-imsemmi fond il-konvenut baqa' inadempjenti .

Talab lill-konvenut nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Ordnat jiżgombra mill-fond fuq imsemmi u cioè' l-art bil-benefikat u fabbrikat fuqha eżistenti imsejha "Ta' l-Għonq" sive "Tan-Nuffara" sive "Ta' Ciangar" fil-limiti ta' Victoria, Ghawdex, tal-kejl kumplessiv ta' ħmistax-il elf tlett mija u ħamsin metru kwadru (15,350 mk) u konfinanti mit-tramuntana ma' wied, nofsinhar ma' triq u lvant ma' beni ta' Emmanuel Camilleri, peress li qed jokkupa l-istess fond mingħajr titolu validu fil-liġi .

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess attur nomine maħlufa minn Teddy Rapa .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine li eċċepixxa :

1. Illi in linea preliminari ċ-ċitazzjoni odjerna hija nulla għaliex filwaqt illi ċ-ċitazzjoni nnifisha ġiet preżentata fl-4 ta' Settembru, 1995, id-dikjarazzjoni tal-fatti ġiet preżentata u kkonfermata bil-gurament biss fl-4 ta' Ottubru 1995 u għalhekk iċ-ċitazzjoni ma ġietx preżentata in konformita' mad-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Preċedura u Organizzazzjoni ċivili ;

2. Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandux

Kopja Informali ta' Sentenza

waħdu r-rappreżentanza ġuridika tal-kumpannija "Rapa Showrooms Co. Ltd.", u għalhekk ma huwiex il-leġittimu kontradittur tal-attur u l-kumpanija konvenuta għandha għalhekk tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju ;

3. Illi fil-meritu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kumpannija konvenuta tiddejjeni r-raa meritu ta' din il-kawża b'titolu validu fil-liġi kif jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża :

4. Illi wkoll fil-meritu u mingħajr preġudizzju, il-kumpannija konvenuta għandha fi kwalunkwe każ tgawdi il-jus retentionis fuq ir-raba de quo sakemm tiġ finalment kumpensata tal-ispejjeż u benefikati kollha magħmula minnha fl-istess raba .

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut nomine debitament maħlufa minn Frank Rapa .

Rat il-verbal tagħha tad-19 ta' Novembru 2004 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u l-affidavits u dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat ;

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur nomine qed ifittex li jiżgombra lill-konvenut nomine mill-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, għax allegatament dan qed jiġi okkupat mingħajr titolu . In linea preliminari l-konvenut nomine eċċepixxa n-nullita' taċ-ċitazzjoni u li l-attur nomine m'għandux waħdu r-rappreżentanza ġuridika tas-soċjeta' Rapa Showrooms . Dwar l-ewwel eċċezzjoni, ma jidher illi hemm xejn ħazin fid-dati ndikati fiċ-ċitazzjoni u fid-dikjarazzjoni relattiva u t-tnejn iġibu d-data ta' l-4 ta' Ottubru 1995, kontra għal dak li qed isostni l-konvenut

nomine . Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk minnufih respinta . L-eċċezzjoni preliminari l-oħra tittratta r-rappreżentanza ġuridika tas-soċjeta' Rapa Showrooms Company Limited . Iċ-ċitazzjoni odjerna saret minn Teddy Rapa bħala direttur ta' din is-soċjeta' . Jirrizulta mill-*Memorandum and Articles of Association* ta' din il-kumpanija illi l-istess Teddy Rapa huwa d-direttur ewlieni tagħha u għalhekk kien jispetta lilu li jfharrek f'isem l-istess kumpanija¹ . Din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk ukoll respinta .

Fil-mertu l-konvenut nomine jeċċepixxi illi qed jiddetjeni l-fond mertu tal-kawża b'titolu validu fil-liġi u li fi kwalunkwe każ is-soċjeta' Rapa Brothers tgawdi l-*ius retentionis* sakemm tiġi kumpensata ta' l-ispejjeż u benefikati magħmula minnha fl-istess fond . Għalkemm ma ġiex specifikat xi kwalita' ta' titolu jippretendi li għandu l-konvenut nomine, la fl-istess eċċezzjonijiet u lanqas fil-provi, jidher min-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu illi huwa jqis li s-soċjeta' minnu rappreżentata qed tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' **kommodat** . Dan it-tip ta' self għall-użu huwa regolat bl-artikoli 1824 - 1841 tal-Kap. 16 . Tifsira tajba tiegħu ġiet mogħtija dan l-aħħar mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri ta' Malta² . Biżżejjed hawnhekk jingħad illi dan huwa kuntratt gratuwitu li jippermetti lill-kommodatarju jinqeda bil-ħaġa għal żmien jew użu determinat, bl-obbligu li jrodd lura l-ħaġa lill-kommodanti . Ir-rabta bejn il-kontraenti allura tintemm "**wara li jkun għadda ż-żmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta' ftehim, wara li tkun serviet għall-użu li għaliegħ (il-ħaġa) ġiet mislufa.**"³ Hija appuntu din il-kondizzjoni li tiddistingwi dan it-tip ta' self mis-self l-ieħor magħruf bħala **prekarju** għaliex "*il-prekarju huwa kuntratt simili għall-kommodat : u dawn it-tnejn jiddifferixxu biss f'ħaġa waħda, jiġifieri l-fakolta' ta' min ikun ta l-ħaġa li tkun li jista' jeħodha lura meta jgħoġbu.*"⁴ Infatti l-attur nomine jikkontendi illi huwa appuntu dan il-kuntratt ta' l-aħħar li jirregola r-relazzjonijiet

Memorandum and Articles of Association tal-Kumpanija Rapa Showrooms Co. Ltd. a fol. 67 tal-process .

² Loenzo Zahra pro. et noe. vs. Mary Zahra : 6.10.04 per Imhalled P. Sciberras

³ art. 1835 (1) tal-Kap. 16 .

⁴ Lorenza Attard vs Michele Buontempo : Appell : 20.12.1946 .

bejn il-kontendenti u allura ma teżisti ebda raġuni li tiġġustifika li l-konvenut nomine jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni, ġialadarba qed jintalab lura mis-sid.

Irriżulta mill-provi prodotti illi l-art "ta' l-Għonq" limiti tar-Rabat, Għawdex, mertu ta' din il-kawża, originarjament kienet tappartjeni lill-familja tal-mara li kellu Teddy Rapa . Din l-art ġiet diviża f'diversi porzjonijiet bejn l-aħwa Camilleri permezz ta' kuntratt tan-Nutar Michael Refalo fl-1984⁵ . Fl-1985 ġiet iffurmata kumpanija ġdida bejn is-soċjeta' ġia eżistenti Rapa Showrooms Company Limited, appartenenti lil Teddy Rapa u uliedu, għal ħamsin fil-mija (50%) ta' l-isħma u Frank Rapa, hu Teddy, għall-ħamsin fil-mija (50%) l-oħra . Din il-kumpanija kellha fost għanijiet oħra, "*To manufacture, buy, sell and deal in hollow cement blocks, concrete panels, ready-mix concrete and any other type of concrete product.*"⁶ Infatti ftit wara li ġiet iffurmata din il-kumpanija, u għalkemm l-art "ta' l-Għonq" kienet għadha proprjeta' ta' l-aħwa Camilleri, bdew isiru xogħlijiet estensivi fiha sabiex tiġi konvertita f'*batching plant* . Inxtara l-makkinarju meħtieġ li ġie nstallat fil-post u l-kumpanija Rapa Brothers bdiet tiffunzjoni u taħdem regolarment minn dan il-post, fejn għadha taħdem sa' llum . Ix-xogħol amministrattiv kien jieħu ħsiebu Teddy Rapa, filwaqt illi Frank Rapa kien inkarigat mill-produzzjoni u d-*deliveries* . Fl-1994 l-aħwa Camilleri u l-istess ulied ta' Teddy Rapa, li sadanittant, in segwitu għall-mewt t'omhom, kienu ssuċċedew fil-porzjonijiet li messew lilha minn din l-art, ittrasferew l-art "ta' l-Għonq", parti b'donazzjoni u parti b'bejgħ lis-soċjeta' Rapa Showrooms Company Limited⁷ . Ftit taż-żmien wara spiċċat il-fiduċja li l-aħwa Rapa kellhom f'xulxin u Teddy Rapa m'attendix aktar fil-*batching plant*, li baqgħet tiġi ġestita minn Frank Rapa waħdu .

L-attur nomine jsostni fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu illi qatt ma kien hemm ebda ftehim "*bejn l-atturi u s-soċjeta' konvenuta sabiex l-art in kwistjoni tgħaddi mingħand l-atturi għal għand is-soċjeta' konvenuta għal xi*

⁵ Dok. TR 1 a fol. 102 .

⁶ ara Memorandum and Articles a fol . 46 .

⁷ ara kuntratt Dok. A a fol. 5 - 8 tal-process .

żmien jew għal xi użu determinat."⁸ Huwa minnu illi ma jidhirx illi qatt kien hemm xi ftehim formali f'dan is-sens u wisq anqas li ġie stipulat xi żmien partikolari . Imma, kif rajna, l-ligi tgħid illi huwa biżżejjed li s-self isir għal użu partikolari, f'liema każ il-kommodat ma jiġix terminat h'ief meta jispiċċa dak l-użu .

Ma jistax jiġi nnegat illi is-soċjeta' Rapa Brothers kienet qed tokkupa l-art "tal-Għonq" sa minn ftit wara li twaqqfet fl-1985, u dan ma setgħetx għamlitu h'ief bil-konoxxenza u kunsens tal-proprjetarji ta' dakinhar, l-aħwa Camilleri . Dan jikkonfermawh sew il-kontendenti, kif ukoll Salvu Camilleri, wieħed mill-istess aħwa meta stqarr illi : "*Meta neħhejt l-art, Frank kien involut fl-art, u kienu diġa qed jaħdmu fl-art in kwistjoni, speċifikament kien Frank li kien jaħdem hemm.*"⁹ Żgur illi meta il-kumpanija Rapa Brothers, ftit wara li twaqqfet, bdiet tagħmel l-investment daqstant qawwi tagħha fuq din l-art, kellha moħha mistrieħ illi ma kienitx ser tiġi mfixxkla fit-tgawdija tagħha wara ftit taż-żmien, u fuq sempliċi talba tas-sidien, kif kien ikun il-każ li kieku t-titolu tagħha kien biss wieħed prekarju, bħal ma qed jippretendi l-attur nomine . Mhux verosimili li kienet ser tiżviluppa l-art li kellha f'idejha b'mod daqstant estensiv li kieku ma kienx hemm xi tip ta' assikurazzjoni illi kienet ser tibqa' titħalla tagħmel użu mill-post għall-finijiet tagħha . Kien hemm għalhekk almenu ftehim implicitu bejn is-sidien u s-soċjeta' Rapa Brothers illi din ta' l-aħħar tagħmel użu mill-art *de quo* għall-iskopijiet li għalihom kienet twaqqfet . Infatti ġara proprju illi tħalliet taħdem u tiżviluppa l-istess art mingħajr ebda xkiel, u kien biss wara li nqala' l-inkwiet bejn is-soċji, li s-sid preżenti ttentat tiżgombra lil din il-kumpanija . Imma "Rapa Showrooms" bħala werrieta tal-kommodant, trid tkompli tħares l-obbligi assunti minnu¹⁰ u ma tistax, għax inqala' l-inkwiet, tfittex illi unilateralment tittermina dan il-kuntratt ta' kommodat. Sakemm l-użu determinat li għaliegħ "Rapa Brothers" kienet isselfet din l-art għadu ma spiċċax, għax din il-kumpanija għadha tiffuzjona regolarment, għalkemm kontra r-rieda ta' wieħed mis-soċji, il-kuntratt ma jistax jiġi

⁸ ara Nota a fol. 234 .

⁹ ara xhieda Salvu Camilleri tal-10.05.03 a fol. 220 .

¹⁰ art. 1826 Kap. 16 .

terminat . Lanqas ma jirriżulta illi huwa applikabbli l-artikolu 1835(2) tal-Kap. 16 . Dan għaliex mhux il-kaz illi nqala' xi bżonn urġenti u mprevedibbli li jillegittima lill-kammodant jitlob il-ħaġa lura qabel l-iskadenza taż-żmien jew it-temm ta' l-utilita' tal-fond . L-attur nomine jrid jiżgombra lil "Rapa Brothers" minħabba d-diżgwid li nqala' bejn is-soċji u mhux għar-raġunijiet imsemmija f'dan l-artikolu . Kif intqal f'dan ir-rigward : *"Ma jidhirx li l-liġi tikkuntenta ruħha bi kwalsiasi pretest, hi x'inh i . Ċertament, u żgur, mhux waħda kapriċċuza jew appożitament krejata."*¹¹

Għaldaqstant jirriżulta sodisfaċentement illi s-soċjeta' "Rapa Brothers Company Limited", kif rappreżentata f'dawn il-proċeduri mill-konvenut nomine, għandha titolu validu ta' kommodat li għadu ma jistax jintemm għaladarba din il-kumpanija għadha tiffunzjona regolarment u tiġġestixxi n-negozju tagħha proprju mill-art mertu tal-kawza . Konsegwentement, l-użu determinat li għaliegħ kienet għiet mogħtija lilha l-istess art għadu ma spiċċax .

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawza billi, filwaqt illi tiċhad l-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenut nomine, tilqa' l-eċċezzjoni fil-mertu dwar it-titolu tiegħu fuq l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni, billi għie stabilit illi dan għandu titolu ta' kommodat għal użu determinat li għadu fis-seħħ, u għalhekk tiċhad it-talba attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur nomine .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹¹ Appell Inferjuri : Zahra vs Zahra ġia citat .