

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
TONIO MALLIA**

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 471/2002/1

**Anthony J. Terreni**

**VS**

**Dottor Rene' Frendo Randon, G.R.A.P. Limited,  
Reginald Fava, Maria Aurora Fava, Pierre Fava u  
Graziella Fava**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fil-25 ta' April, 2002, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur kien gie mahtur direttur fis-socjeta' *Sliema Properties Limited (C317)* fit-3 ta' Lulju, 1975 u kontestwalment akkwista hamsa u ghoxrin sehem tal-valur nominali ta' Lira (Lm1) ghal kull sehem, li thallsu interament, u liema isthma kienu formalment numerati

Pagna 1 minn 17

Qrati tal-Gustizzja

minn 901 sa 925 kif jirrizulta minn certifikat datat 3 ta' Lulju, 1975 mahrug minn *Sliema Properties Ltd* (Dok. A). L-esponent irrizenja minn direttur fil-31 ta' Dicembru, 1984, izda baqa' azzjonista kif hawn fuq indikat.

Ricentament l-attur sar jaf li s-socjeta' *Sliema Properties Ltd* giet amalgamata mas-socjeta' *G.R.A.P. Ltd*, li taghha l-konvenuti l-ohra Reginald Fava, Maria Aurora Fava, Pierre Fava u Graziella Fava huma lkoll azzjonisti.

*In effetti* l-attur qatt ma gie notifikat b'ebda hsieb li ssir din l-amalgamazżjoni u dan minkejja illi huwa dejjem kien u baqa' azzjonista tal-imsemmija socjeta' *Sliema Properties Ltd*. Jirrizulta *in effetti* illi b'risoluzzjoni mehuda minn *G.R.A.P. Limited* u *Reginald Fava* mehuda fl-10 ta' April, 1995, ittiehed vot biex jamalgamaw *Sliema Properties Ltd* fis-socjeta' l-ohra *G.R.A.P. Ltd* u li konsegwenza ta' din l-amalgamazżjoni s-socjeta' *Sliema Properties Ltd* ma baqghetx tezisti filwaqt li *G.R.A.P. Ltd* issuccediet fid-drittijiet u obbligi kollha ta' *Sliema Properties Ltd*. (vide serje ta' dokumenti relatati mal-amalgamazżjoni mmarkati Dok. 'B'); u peress illi deher Avviz relatat ma' tali amalgamazżjoni fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern datata 9 ta' Gunju, 1995 (vide Dok. 'C').

Ghalkemm l-attur qatt ma ttrasferixxa l-hamsa u ghoxrin sehem (25) sehem tieghu f'*Sliema Properties Ltd*., jirrizulta li fid-19 ta' Dicembru, 1986, id-direttur ta' dak iz-zmien ta' *Sliema Properties Ltd* ghaddew risoluzzjoni li biha approvaw li jsiru xi trasferimenti ta' isthma bejn azzjonisti u terzi, fosthom trasferiment ta' hamsa u ghoxrin sehem bejn l-attur u Dottor Rene' Frendo Randon (Dok. D). Il-Bord tad-Diretturi approva din ir-risoluzzjoni *ad insaputa* tal-attur. Fl-istess hin l-azzjonisti l-ohra cedew l-jedd ta' prelazzjoni taghhom ghal dawn il-25 sehem u iddikjaraw ukoll li ma ghandhom l-ebda oggezzjoni ghal dan it-trasferiment ta' 25 sehem minghand Anthony Terreni *a favur* ta' Dr. Rene' Frendo Randon (Dok. E).

*Nonostante* din ir-risoluzzjoni mehuda mid-diretturi u l-azzjonisti ta' *Sliema Properties Limited*, ma kien hemm qatt ftehim bejn l-attur u l-konvenut Dottor Rene' Frendo

Randon biex jinbieghu jew jigu trasferiti dawn l-isthma, u ma jezisti ebda dokument li permezz tieghu l-attur ghadha jew assenja t-titolu tieghu ta' hamsa u ghoxrin sehem f'*Sliema Properties Ltd* lil Dottor Rene' Frendo Randon.

Minkejja li l-Ordinanza dwar Socjetajiet Kummercjali (Kap. 168) tipprojbixxi kumpannija milli tirregistra trasferiment ta' azzjonijiet ta' kumpannija jekk ma jkunx inghata lill-kumpannija dokument regolari tat-trasferiment jew kopja awtentika tieghu, jirrisulta illi gie registrat fil-kotba tal-kumpannija *Sliema Properties Ltd*, kif ukoll fir-registru tal-istess kumpannija mar-Registatur tal-Kumpanniji, allegat trasferiment bejn l-attur u l-konvenut Dottor Rene' Frendo Randon.

Minkejja l-premess u dejjem *ad insaputa* ta' l-attur, jirrizulta illi permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Frar, 1995 hawn annessa u immarkata Dok. F, Dottor Rene' Frendo Randon *de proprio inter alia* ittrasferixxa 24 sehem fi *Sliema Properties Ltd* innumerati 901 sa 924 *a favur* ta' *G.R.A.P. Limited*, filwaqt li s-sehem markat bin-numru 925 gie assenjat mill-istess Dott. Frendo Randon *a favur* ta' l-konvenut Reginald Fava proprju.

F'ebda mument Dott. Rene' Frendo Randon ma kellu dritt jew titolu fuq l-isthma enumerati 901 sa 925 fis-socjeta' *Sliema Properties Ltd*. u jsegwi ghalhekk illi Dott. Frendo Randon biegh isthma appartenenti lill-attur minghajr ma kellu ebda titolu validu ta' l-istess isthma billi dawn baqghu dejjem proprjeta' ta' l-attur.

Konsegwenza tal-premess, l-allegat trasferiment ta' l-isthma numerati 901 sa 925 f'*Sliema Properties Limited* minn Dottor Rene' Frendo Randon *a favur* ta' *G.R.A.P. Limited* u Reginald Fava rispettivament qatt ma sehh u li kwindi huwa null u bla effett billi l-attur kien u jibqa' titolarju ta' l-isthma enumerati 901 sa 925 fi *Sliema Properties Limited*, li illum giet inkorporata fis-socjeta' *G.R.A.P. limited*.

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur f'ebda mument materjali ma ttrasferixxa jew assenja l-hamsa u ghoxrin sehem enumerati minn 901 sa 925 fis-socjeta' *Sliema Properties Ltd*, liema socjeta' illum giet ammalgamata mas-socjeta' *G.R.A.P. Limited*, lill-konvenut Dottor Rene' Frendo Randon u li kwindi s-socjeta' *Sliema Properties Ltd* ma kellha l-ebda dritt tirregistra ebda trasferiment li allegatament sar *a favur* tal-istess konvenut Dottor Rene' Frendo Randon;

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi konsegwentement kwalunkwe trasferiment li seta' sar bejn l-Avukat Dottor Rene' Frendo Randon *a favur* ta' *G.R.A.P. Limited* u Reginald Fava rispettivament permezz tal-iskrittura privata tal-14 ta' Frar, 1995 huwa null u bla effett;

(3) Tiffissa zmien qasir u perentorju, taht dawn il-provvedimenti li jidhrilha xierqa, li fih l-konvenuti *G.R.A.P. Limited* u/jew Reginald Fava, Maria Aurora Fava, Pierre Fava u Graziella Fava, jikkancellaw mir-registri tal-kumpannija *G.R.A.P. Limited* kwalunkwe riferenza ghall-allegat trasferiment bejn l-attur u Dottor Rene' Frendo Randon tal-hamsa u ghoxrin sehem f'*Sliema Properties Ltd* u minnflok jergghu jirreintegraw bhala azzjonista u titolarju f'numru ta' isthma li jirrifletti l-hamsa u ghoxrin sehem li l-attur kellu f'*Sliema Properties Limited* tenut kont l-istruttura attwali tal-kapital esistenti ta' *G.R.A.P. Limited*, u biex jaghmlu l-atti necessarji kollha sabiex ir-registru tal-membri, kif ukoll l-inkartament kollu relativ ghall-istess socjeta', inkluz id-dokumenti ufficjali registrati mar-Registatur tas-Socjetajiet, jigu modifikati biex jirriflettu l-fuq imsemmija ordni tal-Qorti;

(4) Tinnomina kuratur sabiex fin-nuqqas li l-konvenuti jottemporaw ruhhom ma' dak li tiddeciedi l-Qorti skond it-tielet talba attrici, jaghmel dawk l-atti kollha necessarji hu ghan-nom tal-konvenuti jew min minnhom f'hin u lok li ghandhom jigu stabiliti minn dina l-Qorti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-protest tas-7 ta' Jannar, 2002, u li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Dr. Rene' Frendo Randon li *in forza* taghha hu ecepixxa illi:

1. Il-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 1224 tal-Kodici Civili (Kap 16).

2. Il-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2156 (f) ta' l-istess Kap 16.

3. Minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-attur ghandu jesibixxi kopja tal-allegat *transfer of shares* bejnu u l-aventi kawza tieghu.

4. Minghajr pregudizzju ghal fuq espost t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes billi fil-11 ta' Settembru, 1995 *Sliema Properties Limited* giet "*merged*" mas-socjeta' *GRAP Limited* u l-attur kellu zmien stipulat ta' tlett xhur biex iqajjem xi oggezzjoni. Illi l-attur naqas li iqajjem kwalunkwe oggezzjoni u ghalhekk l-azzjoni hija nsostenibbli.

5. Minghajr pregudizzju ghal fuq espost d-domandi attrici huma infondati u bla bazi fil-fatt u fid-dritt billi l-25 sehem tal-attur gew debitament trasferiti mill-attur lil Dr. Rene' Frendo Randon.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti *G.R.A.P. Ltd*, Reginald Fava, Maria Aurora Fava, Pierre Fava u Graziella Fava li *in forza* taghha huma ecepew illi:

1. L-eccipjenti Maria Aurora Fava, Pierre Fava u Graziella Fava, ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li fl-ebda stadju ma kellhom involviment, u lanqas ma hu qed jigi allegat li kellhom xi involviment, fit-trasferimenti tal-isthma mertu tal-kawza u ghaldaqstant m'humieq il-legittimu kontraditturi.

2. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-azzjoni attrici hija preskritta ghat-tenur tal-artikolu 1224 u/jew l-artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili (Kap. 16).

3. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, kwalunkwe pretensjoni li seta' kellu l-attur giet perenta bl-eghluq ta' tlett xhur mill-avvizi ippublikati *in konnessjoni* mal-amalgamazzjoni skond id-disposizzjonijiet rilevanti sew tal-Ordinanza dwar Socjetajiet Kummercjali (Kap. 168) kif ukoll tal-Att dwar il-Kumpanniji (Kap. 386).

4. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, ir-registrazzjoni tal-amalgamazzjoni tikkostitwixxi prova konkluziva tal-harsien tal-kundizzjonijiet li jirrigwardaw l-imsmmija registrazzjoni u ta' kull haga precedenti u incidentalni ghall-istess inkluz l-identita' tal-azzjonisti tas-socjetajiet *in kwistjoni*.

5. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-azzjoni attrici li hija ntiza biex l-attur isir azzjonista tas-socjeta' konvenuta *G.R.A.P. Limited* hija nsostenibbli *stante* li l-allegat dritt vantat mill-attur, kif jirrizulta mill-premessi tac-citazzjoni, jirrigwarda isthma fis-socjeta' *Sliema Properties Ltd* u mhux fis-socjeta' *G.R.A.P. Limited*.

6. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-azzjoni attrici li hija ntiza biex l-attur isir azzjonista tal-kumpannija konvenuta *G.R.A.P. Limited* hija nsostenibbli ghaliex effettivament l-attur qed jippretendi li jippartecipa f'relazzjoni kontrattwali mal-azzjonisti tal-imsemmija *G.R.A.P. Limited* meta jonqos wiehed mir-rekwiziti essenzjali ghall-ezistenza ta' relazzjoni kontrattwali u *cioe'* il-kunsens tal-kontraenti li f'dan il-kaz huma l-eccipjenti Reginald Fava, Maria Aurora Fava, Pierre Fava u Graziella Fava u *cioe'* l-azzjonisti tal-istess socjeta' u dan partikolarment meta huwa evidenti anke mill-istatut tal-istess socjeta' li r-*ratio* socjali taghha hija ta' "*family company*".

7. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-

eccipjenti *G.R.A.P. Limited* u Reginald Fava akkwistaw l-isthma ta' *Sliema Properties Limited* minghand min kien, skond id-dokumenti, ir-registri u l-kotba tal-istess socjeta' u anke skond id-dokumenti pubblici, l-azzjonisti registrati ghar-rigward l-istess isthma ghal numru ta' snin konsiderevoli.

8. Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li mill-fatti jirrizulta li l-isthma *in kwistjoni* kienu effettivament jappartjenu lill-konvenut l-iehor Dottor Rene' Frendo Randon.

9. Dejjem u fi kwalunkwe kaz, u dan qed jinghad strettament minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-attur irid jipprova t-titolu tieghu ghall-isthma *in kwistjoni*.

10. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-Osservazzjonijiet tal-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta mill-provi li l-blokk ta' apartamenti maghruf bhala "*Dinmore Court*" gewwa tas-Sliema, kien proprjeta' tas-socjeta' *Sliema Properties Ltd.*, liema kumpanija kienet "*a family company*" imexxija minn Colin Murray u membri tal-familja tieghu. L-attur kien kera ufficcju f'dan il-blokk, u waqt l-uzu ta' dak l-ufficcju, iltaqa' u sar habib ta' Colin Murray.

L-attur beda jassisti lis-Sur Murray fl-amministrazzjoni tal-blokk, u f'certu zmien, is-Sur Murray xtaq li jkompli juza s-servizzi tal-attur fuq bazi aktar formali, u ghal dan il-ghan offrielu post ta' direttur fil-kumpanija *Sliema Properties* biex b'hekk l-involviment tal-attur ikun aktar dirett u formali. Is-Sur Murray offra li flok ihallas lill-attur ghal dan is-servizz, jaghti lill-attur l-uzu b'xejn ta' appartament fl-istess blokk u dan biex l-attur juzah bhala mahzen ghall-merkanzija tan-negozju tieghu, u hamsa u ghoxrin sehem fil-kumpanija *Sliema Properties Ltd.* L-attur accetta din il-proposta, u filwaqt li ha f'idejh l-appartament, is-Sur Murray ha hsieb il-proceduri mehtiega biex jigu rregistrati l-25 sehem fuq isem l-attur u biex l-istess attur jinhatar direttur tal-kumpanija. Fil-fatt, gew trasferiti fuq isem l-attur il-25 sehem li precedentement kienu jinsabu rregistrati fuq isem certu George Duncan Simmonds. L-attur inhariglu certifikat datat 3 ta' Lulju, 1975, li kien juri li hu kien titolari ta' 25 sehem fil-kumpanija *Sliema Properties Ltd.*, u kopja ta' dan ic-certifikat jinsab esebit; l-attur, *pero'* m'ghandux kopja tat-*transfer document* innifsu u ma jafx li qatt iffirma tali dokument.

L-attur, bhala direttur tal-kumpanija u *de facto* amministratur tal-blokk maghruf bl-isem ta' "*Dinmore Court*", ha f'idejh l-amministrazzjoni tal-blokk ta' appartament u baqa' jaghti dan is-servizz minn Lulju 1975 sa Dicembru, 1984.

F'Ottubru/Dicembru, 1984, l-attur kien htieglu jaghmel zmien imsiefer fi Spanja, u peress kien se jkun ftit granet biss hawn Malta, ikkomunika mas-Sur Murray u qallu li ma setghax aktar jibqa jaghmel xoghol ta' amministrazzjoni tal-blokk u, ghalhekk, xtaq jinhall mill-ftehim billi jirrizenja minn direttur tal-kumpanija. Fil-fatt, baghat l-ittra tar-rizenja tieghu lis-Sur Murray gewwa l-Ingilterra, u telaq lejn Spanja. L-attur jichad li hu ceda l-isthma fil-kumpanija, jew li iffirma xi awtorizzazzjoni biex l-isthma tieghu jkunu jistghu jinbieghu. Hu qal li baqa' azjonist, izda kien irrizenja biss mill-posizzjoni ta' direttur.

Bejn l-1984 u l-1991, l-attur ghix Spanja, izda f'dak il-perjodu kien gieli jinzel Malta ghal-btala, u xehed li f'zewg



okkazzjonijiet minnhom meta kien Malta, kien mar jivverifika fir-Registru tal-Kumpaniji biex jara jekk l-isthma tieghu kienux ghadhom fuq ismu; hu kien isib li kollox baqa' kif kien u ma ghamel xejn aktar. Meta gie lura Malta ghal-habta ta' Dicembru, 1990, kien rega ivverifika l-posizzjoni tal-isthma tieghu, u rega sab li dawn kienu fuq ismu. Dwar dawn il-verifiki, l-Qorti tinnota li l-attur ma semma xejn dwarhom fl-affidavit li hu ressaq, u kien biss meta xehed *in kontra-ezami* li indika dan. *Inoltre*, jirrizulta li, bhala fatt, fl-1990 l-isthma *in kwistjoni* kienu gia registrati fuq isem Dr. Frendo Randon.

Bejn l-1991 u l-1997 ma jidhirx li l-attur ghamel xi verifiki ohra dwar l-isthma tieghu. F'Lulju tal-1997, l-attur kien inserta 'ltaqa mal-konvenut Reginald Fava fil-blokk ta' l-appartamenti, u fid-diskussjoni li zviluppat, inqalghu xi differenzi u l-konvenut Fava qal lill-attur li hu (jigifieri l-attur) ma kellux dritt ikun f'dak il-blokk. L-attur wiegbu li bhala azjonista, kellu kull dritt ikun fil-blokk, izda s-Sur Fava wiegbu li hu, jigifieri l-attur, ma kienx azjonist. L-attur mar jivverifika l-posizzjoni fir-Registru tal-Kumpaniji, u sab li l-isthma li kellu gew, fl-1989, registrati fuq isem Dr. Frendo Randon, u li fl-1995, dawn l-istess isthma gew trasferiti fuq il-konvenuti Fava u l-kumpanija taghom, *G.R.A.P. Ltd.*

L-attur beda jindaga dwar kif sehhe *it-transfer* minnu ghal fuq Dr. Frendo Randon, izda kull ma seta jigi intracat kienet rizoluzzjoni tal-Bord tad-diretturi tal-kumpanija *Sliema Properties Ltd.* mehuda f'Dicembru tal-1986, fejn il-Bord approva t-*transfer* li kien sar mill-attur *a favur* Dr. Rene' Frendo Randon. L-attur cahad li hu qatt ta' l-kunsens tieghu ghat-*transfer* tas-*shares* tieghu favur Dr. Frendo Randon.

Dr. Frendo Randon, min naha l-ohra, xehed li kien midhla sew ta' Colin Murray, u kien ghamel zmien ukoll direttur tal-kumpanija *Sliema Properties Ltd.*; fil-fatt, kien hemm zmien meta d-diretturi tal-kumpanija kienu Dr. Frendo Randon u l-attur flimkien. Hu qal li ghall-habta tal-1986, Ethel u Colin Murray kienu urewh *blank transfer form* iffirmata mill-attur, u bi ftehim mal-bord tad-diretturi, kien

dawwar dawk l-isthma ghal fuqu. Il-membri l-oħra tal-kumpanija kienu irrinunzjaw ghal-*pre-emption rights* li kellhom fuq dawk isthma, u kienu wkoll approvaw it-*transfer* li sehh favur Dr. Frendo Randon. Dr. Frendo Randon ikkonferma li hu kien ra u iffirma t-*transfer document* u ghaddieh lis-Sur Colin Murray. Sfortunatament dan id-dokument, hekk importanti, ma nstabx. Eventwalment, meta l-familja Murray iddecidiet li tbiegh il-blokk ta' appartamenti *in kwistjoni*, hu, bhala l-Avukat tal-kumpanija, kien innegozja u ha hsieb it-*transfer* tal-isthma kollha f' *Sliema Properties Ltd* ghal-fuq il-konvenuti Fava u l-kumpanija *G.R.A.P. Ltd*, li hi kumpanija tal-familja Fava. Eventwalment, il-familja Fava amalgamat is-socjeta' *Sliema Properties Ltd*. fis-socjeta' *G.R.A.P. Ltd*, u l-kumpanija *Sliema Properties Ltd*. ma baqghetx tezisti aktar.

Jirrizulta ukoll li s-Sur Colin Murray kien izomm registru bl-ismijiet tal-azjonisti ta' *Sliema Properties Ltd*, izda dan ir-registru wkoll ma nstabx. Is-Sur Colin Murray illum hu mejjet u dan ir-registru ma nstabx fost il-karti tieghu mill-familjari tieghu.

L-attur f'dawn il-proceduri qed jirreklama li l-25 sehem li kienu gew moghtija lil mis-Sur Colin Murray kienu u baqghu tieghu, u li hu qatt ma ittrasferixxa jew irrinunzja ghal dawn l-isthma.

Il-konvenuti, fl-ewwel lok, jecepixxu l-preskrizzjoni ta' hames snin *a bazi* tal-artikoli 1224 u 1256(f) tal-Kodici Civili. L-artikolu 1224 jippreskrivi terminu ta' hames snin ghal kull azzjoni ta' rexxissjoni ta' obligazzjoni mhux milquta b'terminu aqsar. Il-Qorti tqies li din il-preskrizzjoni mhuz applikabbli, ghax titkellem fuq rexxissjoni ta' obligazzjoni, u r-rexxissjoni huwa dritt moghti lill-kontroparti li jhassar kuntratt. Id-dritt ta' rexxissjoni mhux dritt moghti lill-terz biex ihassar kuntratt li fih hu ma kienx parti, u fil-fatt, l-attur, bhala terz allegatament estraneu, mhux qed jitlob li t-trasferiment jigi mhassar ghax difettuz, izda qed jitlob dikjarazzjoni li kull trasferiment li sar lil Dr. Frendo Randon huwa null ghax ma sarx minnu bhala proprietarju tal-isthma. Li azjoni ta' rexxissjoni ta'

obbligazzjoni tmiss biss lill-kontraenti gie konfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Zammit Tabona et vs Grech noe et", decisa fis-7 ta' Mejju, 1986 u mill-guristi Ricci, ("Diritto Civili", Vol VI Titolo IV para. 348), u Giorgi ("Delle obbligazzjoni", Vol. VII para. 146,). Peress li l-attur qed jghid li hu ma kienx parti fil-"kuntratt" impunjat, din il-preskrizzjoni mhux applikabbli.

Lanqas ma hi applikabbli ghal-kaz il-preskrizzjoni reklamata ta' hames snin *a tenur* tal-artikolu 2156(f). Dak l-artikolu jtkellem fuq l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditur li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra. Din mhix kawza ghal-hlas ta' xi kreditu, u ghandha aktar in-natura ta' *actio rei vindicatoria*, ghax hiaja kawza li fiha l-attur qed jirrivendika l-proprjeta' iteghu (ara, bhala ezempju, ta' kawza ta' rivendika ta' mobbli l-kawza "Marotta vs Brincat", decisa minn din il-Qorti fis-17 ta' Gunju, 1982).

*Kwindi*, l-eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni sollevati mill-konvenuti qed jigu it-tnejn respinti.

Il-konvenuti ecepew ukoll li la darba s-socjeta' *Sliema Properties* giet amalagamata fis-socjeta' *G.R.A.P. Limited*, u l-attur ma oggezzjonax fit-terminu preskritt bil-ligi, l-azzjoni tal-attur hi issa insostenibbli. Il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument, peress li l-azzjoni attrici mhux intentata li tattakka l-amalgamazzjoni, izda biex tirrivendika l-isthma li kienu fuq isem l-attur. X'jista jirrizulta jekk l-attur jirnexxi fl-azzjoni, huwa irrilevanti ghal-fini ta' din il-kawza li hi limitata ghall-akkwist tal-pussess tal-isthma li l-attur jallega ghadhom proprjeta' tieghu. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Paris et vs Maltacom", decisa fis-7 ta' Ottubru, 2004, kull eccezzjoni, inkluzi dawk ta' preskrizzjoni, iridu jigu kkunsidrati fil-kuntest tal-azzjoni kif proposta; il-fatt li l-akkoljiment tat-talba jista' jkollu l-effetti ohra (per ezempju, ta' hlas ta' danni) ma jaghmilx applikabbli ghal dik l-azzjoni, eccezzjonijiet li m'humix direttament marbuta mal-azzjoni kif proposta.

*Kwindi*, r-raba' eccezzjoni tal-konvenut Dr. Frendo Randon u t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti l-ohra, qed jigu michuda bhala li huma inapplikabbli ghal-kaz.

Dwar il-meritu, l-Qorti jidhrilha li t-talba attrici ma tistax tigi milqugha, u dan ghal-diversi ragunijiet. Hu veru li t-*transfer document* tal-isthma favur Dr. Frendo Randon ma gietx esebita, *pero'*, dan ma jfissirx li dik qatt ma esistiet. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Richardson noe vs Cassar et", decisa fit-13 ta' Mejju, 1983, meta ftehim jirrizulta minn kitba li tkun saret bejn il-partijiet, ghandha tigi prodotta dik il-kitba bhala li hija l-ahjar prova. Imma jekk il-kitba tkun ntilfet u, ghalhekk, ma tistax tingieb quddiem il-Qorti, il-prova tista issir b'mezzi ohra, bhal ma huma x-xhieda, biex jigi stabilit il-kontenut tad-dokument li ntilef, kemm-il darba il-Qorti tkun sodisfatta li dak id-dokument xi darba ezista u li tassew ma jistax jinstab.

F'dan il-kaz, il-Qorti ghandha x-xhieda ta' Dr. Rene' Frendo Randon li qal b'mod kattergoriku li hu kellu f'idejh *blank transfer form* iffirmata mill-attur. L-attur jichad li hu qatt iffirma tali formola, *pero'*, l-Qorti hija mhux biss propensa taghti aktar kredibilita' lil Dr. Frendo Randon, imma wkoll tqiesha ftit improbabbli li s-Sur Murray kien se jhalli dawn is-*shares* f'idejn l-attur, meta l-arrangament li kellhom gie terminat mill-attur meta dan kellu bzonn jirrisjedi ghall-zmien twil barra minn Malta. L-attur inghata r-responsabilita' li jiehu hsieb il-blokk ta' *flats* bl-isem ta' "*Dinmore Court*", u bhala korrispettiv inghata l-uzu ta' flat u 25 *share*. Meta l-attur telaq lejn Spanja, hu waqaf milli jkollu kwalunkwe partecipazzjoni jew interess fil-blokk, irrilazzja l-pussess tal-appartament li tieghu kellu biss l-uzu u irrizenja minn direttur tal-kumpannija; il-Qorti difficili taccetta, li l-attur thalla jibqa' jgawdi s-*shares*, issa, ta' xejn. Il-kumpannija *Sliema Properties Ltd*, kienet kumpannija tal-familja Murray, u Colin Murray kien, milli jidher, juza dawk il-25 isthma biex jaghtihom lill-min ikun qed jaghti servizz lill-kumpannija. L-ewwel kienu fuq certu Sur Simmonds, u wara l-attur, daru fuq Dr. Rene' Frendo Randon li kien qed jiehu hsieb il-blokk ta' appartamenti meta l-attur telaq lejn Spanja. Is-Sur Murray, li kien professjonist u fil-*business*, zgur li ma kienx se jhalli

isthma fil-kumpanija tieghu f'idejn persuna li ma kellha x'taqsam xejn u ma kienet qed taghti xejn lill-kumpanija. Is-*shares* ma kienux investment mill-attur, izda parti mill-korrispettiv tas-servigi minnu rezi, u l-Qorti tifhem li darba dawn is-servigi waqfu, is-Sur Murray ha l-briga jassigura li dawk is-*shares* jergghu jkunu *a disposizzjoni* tieghu. Wisq probabbli, s-Sur Murray talab u ottjena firma fuq il-*blank transfer form* meta ikkonkretizza l-ftehim mal-attur, u dan biex ikun jista' jirregola ruhu f'kaz li r-relazzjoni tiehu xejra differenti minn dik mistennija. Jista' jkun li l-attur nesa li kien awtorizza *t-transfer of shares, pero'*, l-Qorti tara li tali awtorizzazzjoni inghatat.

Apparti dan, anke jekk ma saretx awtorizzazzjoni, jirrizulta li l-isthma gew registrati fuq Dr. Frendo Rnadon fl-1989, u sal-1997, aktar minn 8 snin shah, l-attur ma ressaq ebda oggezzjoni; dan l-agir ghandu jfisser, fil-fehma tal-Qorti, li *da parti* tal-attur kien hemm rinunzja ghal-dawk l-isthma. Fil-fatt, mhux biss jirrizulta li min meta telaq lejn Spanja fl-1984, l-attur ma baqax aktar involut fil-kumpanija u fl-amministrazzjoni tal-blokk, izda l-istess kumpanija, tista' tghid, "*abbandunatu*", fis-sens li lanqas kienet tibghatlu korrispondenza u lanqas informazzjoni dwar il-kumpanija jew avvizi ghal xi laqgha tal-kumpanija. *Nonostante* dan, l-attur qatt ma interessah ikun jaf x'inhu jigri fil-kumpanija u ghalhiex qatt ma irceiva xejn fuq il-kumpanija u ma kienx qed jigi avvzat bil-laqghat tal-azjonisti tal-kumpanija. Qatt ma ivverifika dwar jekk il-kumpanija kienetx qed taghmel qliegh, jew jekk ghandux dritt ghal xi *dividends* fuq is-*shares* li kellu. Jekk il-kumpanija "*abbandonatu*", hu abbanduna lill-istess kumpanija u ma kien jimpurtah xejn dwarha. Anke meta rritorna Malta fl-1990, dam seba' snin shah billi la ressaq lejn ir-*Registry of Partnerships* biex jiccekkja fuq il-kumpanija, u lanqas ma avvicina lill-Dr. Frendo Randon biex jitlob informazzjoni dwar il-kumpanija u l-blokk. Meta nbieghu xi appartamenti mill-blokk, ukoll ma interessahx dwar in-negozju, u lanqas ma ra jekk hu, bhala azjonista, kienx intitolat ghal xi sehem mir-rikavat. In-nuqqas ta' interess u azjoni mill-attur, ma jistghux jigu mfissra b'mod iehor hlief li hu abbanduna kull dritt li kellu fuq l-istess. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "La Rosa vs Galea",

decisa fit-30 ta' Gunju, 1958, huwa principju li *“qui tacet cum loqui potuit et debuit consentire videtur”*, u, kompliet tghid dik l-Onorabbli Qorti, *“jekk il-mandant kien jaf, jew seta' jinduna u nduna, li l-mandatarju ecceda l-limiti tal-mandat, u hallieh ikomplieh u jezegwieh, allura jigi li rratifika l-operat tieghu”*.

Applikat dan il-principju ghal-dan il-kaz, l-attur kien jaf jew seta' facilment ikun jaf li l-isthma ma baqghux fuq ismu, u la halla lil Dr. Frendo Randon mhux biss jibqa' fil-pussess ta' dawk l-isthma, imma anke li jinnegozjom, hu ghandu jitqies li irrinunzja ghal-kull dritt fuq dawk l-isthma, (ara wkoll “Vella vs Camilleri”, decisa minn din il-Qorti fid-19 ta' Marzu, 1957, fejn ukoll gie accettat l-principju li titolar ta' dritt jista' jitlef dak id-dritt jekk kien jaf jew seta jkun jaf bl-opposizzjoni li saret ghad-dritt tieghu, u ma jaghmel xejn). Intqal ukoll li jkun hemm rinunzja meta dak li jkun ihalli stat ta' fatt jipprogreddixxi minghajr ma jagixxi ghad-dritt tieghu – “Calleja vs Sciortino”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-30 ta' Novembru, 1971.

Kawza ohra importanti *in subjecta materja* hi “Buhagiar vs Dandria”, decisa minn din il-Qorti fil-31 ta' Lulju, 1923. F'dik il-kawza, l-Qorti osservat li biex ikun applikabbli l-principju ta' *“qui tacet quam loqui potuit et debuit”* iridu jikkonkorru tlett rekwiziti:

- (i) *scienza del silente del fatto altrui;*
- (ii) *possibilita' del silente – sciente di dissentire;*
- (iii) *la liceita' del fatto di fronte al silente, nel senso che tale fatto non sia condannato da una legge penale.*

F'dan il-kaz, dawn ir-rekwiziti jezistu, ghax l-attur kellu *“constructive knowledge”* tat-trasferiment tal-isthma ghal-fuq Dr. Frendo Randon, kellu l-possibilita' li joggezzjona, u l-att ta' trasferiment ma hux kundannabbli bil-ligi kriminali. L-attur *kwindi*, ghandu jitqies li irrinunzja ghall-kull interess li kellu f'dawk l-isthma.

Kaz iehor fejn dan il-principju gie applikat hawn Malta huwa l-kaz “Testaferrata Bonici vs Bianchi et”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' April, 1992. Dak kien

kaz fejn l-atturi, f'isem il-*Catholic Women's League*, kienu jikru fondi gewwa l-Belt fejn kienu jaghmlu l-laqgħat tagħhom. Darba minnhom, is-sid biegh il-fond lill-terz bil-pussess vakant. Dan dahal fil-fond, nehha l-ftit għamara li sab, irranga u ameljora l-fond għall-htigijiet tiegħu. Wara xi sentejn, l-atturi resqu *Protest* biex jirriklamaw lura l-pussess tal-fond. Gie osservat, *pero'*, li tul iz-zmien li l-fond kien qed jigi rrangat, l-atturi ma kienu għamlu xejn u l-Onorabbli Qorti kkonfermat is-sentenza ta' prim istanza li kienet osservat li l-atturi ma kellhomx dritt għal-reintegrazzjoni, peress li dik l-inattività' hija ekkwivalenti għall-akkwixxenza tacita fit-telfa tal-lokazzjoni.

Fil-kaz meritu ta' din il-kawza, l-attur mhux biss seta' jkun jaf x'kien qed jgri mis-*shares* tiegħu, izda hu stess abbanduna kull interess fihom, u għalih, jekk kienu jfissru xi haga, kienu biss bicca karta bla skop u utilità'. Din il-Qorti anke għandha d-dubji dwar kemm l-attur kien jiccekkja li s-*shares* kienu fuq ismu, kif qal li kien jagħmel, għax, kif ingħad, l-attur ma zvelax dawn ic-cirkustanzi hliel in kontro-ezami, u fuq il-verifika li qal li għamel fl-1999, jidher car li ha "*zball*". It-turija ta' interess fil-proprijeta' kienet tkun forsi, importanti għal-kaz tal-attur, izda hu naqas li jindikha. *Inoltre*, kieku l-attur kien zamm xi interess f'dawk l-isthma, hija ftit stramba li bejn l-1991 u 1997, l-attur lanqas biss idenja ruhu jiccekkja jekk il-kumpanija kienetx biss għada tezisti! Huwa pricipju generali, anke fid-dritt nostrali, li hadd m'għandu jabbuza mid-drittijiet tiegħu, u "*chi ometta di far valere un proprio diritto, tollerando che venga violato o genericamente tenendo un comportamento omissivo, agisce in maniera contraddittoria e sleale se piu' tardi pretende di esercitarlo, e la buona fede impone di considerarlo decaduto*" – Ranieri, "*Rinuncia Tacita e Verwirkung*" (CEDAM 1971 pag. 26).

Min jagixxi biex jezercita d-drittijiet tiegħu wara zmien twil ta' nuqqas ta' agir jew ta' attitudini passiva, ikun qed jagixxi in kuntrast għal-principju li hadd ma jsita *venire contra factum proprium*. B'dan il-mod, kif jgħid, l-imsemmi awtur Ranieri fil-bidu tat-trattat tiegħu, "*agisce abusivamente chi pretende di far valere un proprio diritto*

*dopo averne inspiegabilmente ritardato l'esercizio suscitando così nella controparte la giustificata aspettativa che il diritto stesso non piu' stato fatto valere"*

Kif intwera, f'dan il-kaz, ghal numru twil ta' snin, l-attur qatt ma indaga mal-kumpanija fuq l-isthma tieghu, qatt ma ilmenta li ma kienx qed jircievi avvizi tal-laqghat tas-socjeta', qatt ma ivverifika dwar jekk il-kumpanija kienetx qed taghmel profitti u jekk hu kienx intitolat ghal xi *dividends*, u meta u bew jinbieghu l-assi tal-kumpanija, qatt ma investiga n-negozju jew jekk hu, bhala azjonista, kienex intitolat ghal xi sehem. Minn 1984 sal-1997, zmien ta' aktar minn 13-il sena, qatt ma idenja ruhu juri xi interess fil-kumpanija u l-isthma taghha, u meta saret opposizzjoni cara u reali ghat-titolu tieghu, u dan gie registrat mal-kumpanija (u kif inhu maghruh, terz ghandu "*constructive knowledge*", ta' l-atti tal-kumpanija – ara "Schembri et vs Gauci et", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appel fil-31 ta' Ottubru, 1983), l-attur naqas li jzomm fermi d-drittijiet tieghu, u ghalhekk, ikun sleali jekk issa, wara dan iz-zmien kollu, jagixxi biex jipprevali t-titoli tieghu.

Din il-Qorti mhux se tezamina l-eccezzjonijiet numri hamsa u sitta tal-konvenuti Fava, peress li ma tarax li hemm htiega ghal-dan.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi, mill-kawza, billi tilqa' l-hames eccezzjoni tal-konvenut Dr. Rene' Frendo Randon, u tilqa' wkoll is-seba u t-tmien eccezzjoni tal-konvenuti l-ohra, u tichad it-talbiet kollha tal-attur.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu kwantu ghal-tlett-kwarti (3/4) mill-attur, parti minn tmienja (1/8) mill-konvenut Dr. Rene' Frendo Randon, u l-parti l-ohra minn (1/8) mill-konvenuti *G.R.A.P. Limited*, Reginald Fava, Maria Aurora Fava, Pierre Fava u Graziella Fava *in solidum*.



Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----