MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 57/2003

Rosario u Miriam konjugi Agius; Michael u Pauline Mangion; Mario u Maria Lourdes Schembri; Mario u Bernardette Tabone; Lawrence u Antoinette Agius; Nazzareno u Grace Agius; Joseph u Josephine Agius; Alfred u Maria konjugi Vella; Angelo u Helen Agius

vs

Carmelo sive Charles u Nazzarena Agius

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-20 ta` Jannar, 2003, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

B`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 27 ta` Jannar, 1993, kien deher il-konvenut u akkwista bicca art f`Mercy Street, Qrendi li fiha l-kejl ta` circa 101 metri

kwadri u tmiss mill-Grigal ma` Mercy Street, mil-Lbic u Xlokk ma` gid tal-kontendenti li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala dokument A.

Ghalkemm il-konvenut kien deher fuq l-imsemmi att ta` akkwist f`ismu proprio kien fil-fatt agixxa bhala mandatarju prestanome ghan-nom u fl-interess ta` hutu l-atturi tant li l-prezz tal-akkwist u l-ispejjez tal-att thallsu mill-kontendenti f`ishma indaqs bejniethom u ghaliex din l-art in kwistjoni kienet qabel tinhadem mill-membri tal-familja kollha cioe` miz-ziju u missier il-kontendenti.

Fuq din l-art in kwistjoni nbnew stabbli konsistenti f`garages u appartamenti ghal liema ukoll ikkontribwew il-kontendenti minn fondi propri.

Il-konvenut issa qed jippretendi li l-proprjeta` imsemmija hija proprjeta` esklussiva tieghu u qed jirrifjuta jersaq ghall-att pubbliku relattiv biex il-proprjeta` in kwistjoni tigi assenjata lill-kontendenti f`ishma indaqs bejniethom.

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

(1) tiddikjara illi ghalkemm fuq l-att tas-27 ta` Jannar, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli li permezz tieghu giet akkwistata bicca art f`Mercy Street, Qrendi li fiha l-kejl ta` circa 101 mietri kwadri u tmiss mill-Grigal ma` Mercy Street, mil-Lbic u Xlokk ma` gid tal-kontendenti li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala dokument A kien deher il-konvenut f`ismu proprio kien fil-fatt akkwista l-imsemmi immobbli bhala mandatarju prestanome ghan-nom u fl-interess tal-atturi u tieghu wkoll.

(2) tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji komuni tal-proprjeta` mibnija fejn qabel kien hemm il-bicca art f`Mercy Street, Qrendi u bl-appartamenti u garages sovvrastanti f`ishma indaqs bejniethom.

(3) tordna l-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv biex jassenja u jittrasferixxi disgha minn ghaxar

parti indivizi tal-imsemmija proprjeta` lil kull wiehed u wahda mill-atturi.

(4) tinnomina Nutar biex jircievi u jippubblika l-att opportune u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-istess att.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta` Gunju, 2002 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni. B`riserva ta` kwalunkwe hag`ohra spettanti lill-attur.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

(1) Preliminarjament Rosario Agius ma iddikjarax liema mill-fatti mahlufa minnu jafhom di scentia propria skond il-ligi;

(2) Fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti la kienu mandatarji u lanqas kienu delegati mill-atturi sabiex tinxtara l-art in kwistjoni. Fil-fatt, jigi rilevat illi t-talbiet attrici huma guridikament insostenibbli galadarba l-art de quo inxtrat mill-konvenuti u dan kif manifest mill-kuntratt tal-akkwist stess;

(3) Di piu` u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenuti ma jistghux jigu mgieghla jittrasferixxu lill-atturi dak pretiz minnhom stante illi ma tirrizulta l-ebda promessa jew weghda ta` trasferiment bhal dan jew xi obbligu legali ghall-akkoljiment ta` talba konsimili. Konsegwentement, it-talbiet attrici kif redatti u pretizi ma jregux u ghandhom jigu michuda;

(4) In ogni kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk jispettaw xi drittijiet lill-atturi, dawn m`humiex dawk pretizi bl-istanza de quo. Fil-fatt, minghajr pregudizzju jigi sottomess illi dato ma non concesso jekk saru l-allegati kontribuzzjonijiet mill-atturi ghall-bini tal-istabbilimenti fuq l-art de quo kif indikat fit-tielet premessa taghhom, dan bl-ebda mod ma jfisser jew jaghti x`tifhem illi l-art illi fuqu kien qed isir il-bini relattiv huwa proprju proprjeta` tal-

atturi, jew li l-istess stabbiliment mibni huwa proprjeta` taghhom;

(5) Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

(6) Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits mressqa bhala prova;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-atturi u l-konvenuti huma ahwa u, b`arrangement intern li kien isir bejniethom, meta kienu jiddeciedu li jixtru xi proprjeta`, dan kien jaghmluh f`isem il-konvenut biss. Il-konvenut kien jidher wahdu u f`ismu biss fuq il-kuntratt, pero`, b`intiza li hu kien qed jirrapprezenta lill-hutu kollha, tant li kulhadd kien johrog sehemu mill-prezz tal-akkwist. L-art meritu ta` din il-kawza (art tal-kejl ta` circa 101 metri kwadri fi Triq il-Hniena, Qrendi) inxtrat mill-konvenut fuq ismu, izda, f`dan il-kaz, hu qed jallega li din l-art ma xtrahiex f`isem hutu, izda esklussivament f`ismu personali. L-atturi jsostnu li huma hargu l-flus ghal din l-art u l-hsieb kien li din l-art, bhala kif gara f`akkwisti precedenti, kellha titqies li tappartjeni lill-ahwa kollha flimkien.

Issa skond il-gurisprudenza jinsab qabel xejn akkolt illi *"il mandato a comperare immobili non e` soggetto alla necessita dello scritto; e percio e` ammissibile la prova*

testimoniale per dimostrarlo" ("Saverio Galea et vs Paolo Gauci nomine", Appell Civili, 24 ta` April, 1931 a Vol. XXVIII P I p 60;

F`din l-istess sentenza jinghad ukoll fuq it-taghlim dottrinali tat-trattisti, fosthom il Pothier ("Mandato", Capo II, Sezione III para 2 No 59), *"se io ho incaricato taluno di comperarmi una certa cosa, il mandatario che si e` incaricato del mio mandato, e che ha comprato e che si e` fatto consegnara la cosa, deve restituirmela, ancorche ne avesse fatto l`acquisto in suo nome"*;

Dan il-principju kien gia gie rikonoxxut mill-Qrati f`sentenzi anterjuri, fosthom dik fl-ismijiet "Maria Calleja nomine – vs – Paolo Deguara", Appell Civili, 10 ta` Ottubru, 1930 (Vol. XXVII P 1 p 620). A propozitu, fiha ntqal illi *"nulla osta in legge a chi, senza impugnare un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di alter persone non figurante nell`atto ma avente diritto di avocare a se` quello che vi si e` contrattato nel proprio interesse"*;

Din it-teorija hi avvolarata minn awturi ohra bhal Baudry – Lacantinarie ("Del Mandato", No. 890, il-Laurent ("Principi di Diritto Civili", Vol. XXVIII para 60 u 61) u mill-Pacifici Mazzoni ("Diritto Civile", Vol. V P II pag. 297) imsemmija wkoll fid-decizjoni a Vol. XXXVII P I p 350.

Hekk wkoll din il-Qorti, fil-kawza, "Elizabeth Elkhiate et vs Emanuel Attard et", deciza fit-28 ta` Frar, 2001, ikkonfermat il-principju li l-akkwist ta` immobbli fl-interess ta` haddiehor jiswa, avvolja l-ftehim dwar dan l-akkwist bejn l-akkwirenti u l-persuna l-ohra ma jkunx bil-miktub. Fil-fatt, il-Qorti qalet li l-mandat jista` jinghata mhux biss bil-miktub, imma anke bil-fomm u anke tacitament. Dan il-punt kien gie studjat u dibattut fil-kawza "Richard Rizzo Bamber noe vs Giuseppina Rizzo noe et", deciza minn din il-Qorti fil-11 ta` Jannar, 1950, fejn il-Qorti ikkonkludiet mhux biss li l-mandat ghall-akkwist ta` proprjeta` immobiljari jista` jkun verbali u tacitu, izda wkoll li, f`kaz li jirrizulta l-mandat, l-atturi ghandhom dritt jittolbu it-trasferiment ta` sehemhom tal-fond fuq isimhom, u mhux li

jitolbu d-danni. Fil-fatt, f`din il-kawza, sar studju wkoll ta` dan l-ahhar punt u wara li rriferiet ghat-trattat ta` Camillo Mellini (*"Il mandatario Civile e Commerciale"*) osservat li dan il-gurista jghid, fuq il-materja,

"L`inadempimento del mandatario, ha ritenuto la Corte d`Ancona (Appell Acona 10 ta` Ottubru, 1894 in re "Marchelli vs Rinci" – Foro Italiano 1895, P. 1, pag. 118) non puo` dar luogo che a un`azione personale: ma cio` e` vero solo nei rapporti fra mandante e i terzi, contro i quali non potrebbesi agire con azione di rivendica per ottenere il possesso dell`immobile acquistato gia` del mandatario. Ma ad eguali conclusioni non potrebbesi venire quando il mandante agisse contro il mandatario per essere riconosciuto proprietario della cosa che quegli acquisto in nome proprio. Anche se l`azione promossa e` de sua natura personale, non puo` il mandatario scansarne gli effetti immediate, che si risolvono nell`obbligo di consegnare al mandante l`oggetto che per lui solo dovea acquistare. In sostanza non si ha un vero giudizio di rivendicazione, ma sempre un`azione per l`adempimento del mandato".

Din il-Qorti, wara, kompliet b`din l-osservazzjoni:

"Illi dina l-Qorti hija tal-fehma li meta Joseph Rizzo bhala mandatarju ta` l-attur xtara mis-subasta l-fond imsemmi fl-isem tieghu proprju u b`mandat ta` Emmanuele Rizzo, l-attur ma akkwistax ebda dritt reali fuq daka l-fond b`mod li jista` jirrivendikah: imma ghandu l-azzjoni personali "mandati directa" kontra l-mejjet huh u s-successuri tieghu u aventi kawza minnu, sabiex jitlob ir-ritorn u l-konsinna tal-kwota li huh kellu jakkwista ghalih, u li fuq l-akkwist deher li xtara "in testa propria". Kieku l-fond ghadda minn ghand il-mandatarju, li xtrah f`ismu, ghand terzi persuni in virtu` ta` att iehor traslativ tad-dominju, l-azzjoni kontra t-terza persuna kienet tkun kwistjoni differenti, li dina l-Qorti ma gietx, fuq il-prova li hemm, imghajta tirsolvi".

Stabbiliti dawn il-principji, l-Qorti issa sejra tezamina l-fatti tal-kaz kif imressqa quddiema biex tara jekk, bhala fatt, kienx jezisti l-mandat allegat mill-atturi. Il-Qorti, wara li

qieset ic-cirkostanzi tal-kaz, hija inklinata li taccetta t-tesi tal-atturi, u cioe`, li l-akkwist tal-art in kiwstjoni sar mill-konvenut f`isem hutu kollha. Il-konvenut stess jammetti li hu xtara diversi proprjeta` fuq ismu, izda ghan-nom tal-familja, u fil-waqt li jeskludi dan l-akkwist partikolari, ma spjegax ghaliex qed jeskludih. L-art adjacenti dik meritu tal-kawza, hu ammess, hija tal-familja tieghu, u l-art in kwistjoni nxtrat mill-konvenut minghand il-Kummissarju tal-Artijiet, biex iz-zewg bicciet art jigu zvillupati fi progett wiehed. Fil-fatt, fuq il-bictejn art inbena kumpless ta` 10 garaxijiet kbar u tnejn zghar, u fuqhom ghaxar apartamenti fuq zewg sulari. Il-kumpless inbena b`mod indiskriminat fuq iz-zewg bcejjec ta` art, u mhux xi parti fuq l-art tal-ahwa u parti fuq l-art in kwistjoni; hemm proprjeta` li fizikament inbniet fuq iz-zewg bicciet art. Inoltre, biex sar l-izvillup, l-ahwa subien hargu l-flus (cioe`, mill-investiment tal-kumpanija taghhom), fil-waqt li l-irgiel tal-ahwa bniet hadmu fizikament fil-bini. Biex l-izvillupp sar kif sar, u biex l-atturi hargu flus jew l-mano d`opera ghal-kostruzzjoni, bil-fors li l-hsieb wahdieni kien li l-art akkwistata mill-konvenut minghand il-Gvern kellha titqies ukoll bhala tal-ahwa, kif inhi l-art adjacenti.

Barra minn din, il-Qorti tara li ghandha taghti affidabilita` lix-xhieda tar-Rev. Emanuel Agius u n-Nutar Carmel Martinelli, zewg persuni li m`ghandhomx interess dirett fl-ezitu ta` din il-kawza. Ta` l-ewwel xehed b`mod car li kien sar ftehim bejn il-kontendenti biex din l-art tinxtara bejniethom, u li l-konvenut gie inkarigat jiehu hsieb il-proceduri relattivi. Xehed ukoll li l-konvenut kien inkarigah jigbor s-sehem tal-ahwa mill-prezz ghall-akkwist ta` din il-bicca art, u li hu gabar il-flus u ghadihom fizikament lill-konvenut. Ir-Rev. Agius xehed ukoll li, mieghu, il-konvenut kien ammetta li l-art kienet mixtrija f`isem l-ahwa, izda, peress li bejn is-subien kienu inqalghu divergenzi dwar l-amministrazzjoni tal-kumpaniji li kellhom bejniethom, ried juza dina l-art bhala *"arma"*. Hu qal ukoll li l-hsieb tal-ahwa kien li din l-art u l-art l-ohra annessa tal-familja tigi zvillupata b`mod wiehed indivisament, biex fuqhom jinbena kumpless wiehed ta` bini ghall-uzu tal-familja. Il-Qorti ma ghandha ebda raguni tiddubita mill-

affidabilita` ta` dan ix-xhud, u tqies li, fil-fatt, dak li kellu jsir, u sar, kien kif spjega hu.

In-Nutar Martinelli xehed ukoll li meta gie biex jaghmel id-divizjoni tal-proprjeta` tal-familja, kien l-istess konvenut li gibidlu l-attenzjoni, ghal art in kwistjoni u qallu li kienet *“taghna”*, jigifieri, tal-ahwa. Hawnhekk ukoll, il-Qorti ma tarax ghalhiex m`ghandhiex taghti affidament lil dan ix-xhud, aktar u aktar meta xehed li l-konvenut accetta u rrikonoxxa, <u>minghajr ebda dubju jew riserva</u>, li l-art hija tal-ahwa kollha.

Din il-Qorti, wara li qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, taqbel mat-tezi attrici li l-art in kwistjoni inxtrat mill-konvenut bhala prestanome ta` hutu l-atturi. Il-hsieb kien li jinbena kumpless biex l-ahwa kollha (eccetto il-qassis) ikollhom il-parti taghhom, u l-art kollha kienet mehtiega biex jinbnew 10 apartamenti u 10 garages, kif fil-fatt sar bil-kontribuzzjoni, fizika jew monetarja, tal-ahwa kollha. Dan kien il-ftehim li ghalih waslu l-partijiet u, sa fejn jafu huma, attwat mill-konvenut bhala l-persuna inkarigata. Il-konvenut dejjem ta` d`intendere lill-hutu li l-art hi tal-familja, u qajjem dizgwid biss meta inqalghu problemi fil-kumpaniji li kellu ma` hutu s-subien; il-konvenut, pero`, ma kellux johloq ostakoli b`kwistjoni fuq bicca art mhux relatata. Il-Qorti ma tistax hlief ticcensura dan l-atteggjament.

Il-Qorti tqies il-hafna zkuzi u dikjarazzjonijiet fil-kuntrarju tal-konvenut bhala xejn hlief pika u agir irrisponsabbli, u fil-fatt, sejra tuza d-diskrezzjoni taghha u tapplika l-artikolu 10 (1) tal-Skeda A, Tariffa A, annessa mal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta), u timmulta lill-konvenut is-somma ta` Lm250, peress li tqies li l-kontestazzjoni tieghu kienet wahda fiergha u vessatorja.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa` t-talbiet kollha tal-atturi kif dedotti, u ghal fini tat-tielet u r-raba` talba tahtar lin-Nutar Dottor Marco Burlo` sabiex jippubblika l-att opportun u lil Avukat Dottor Mark Chetcuti,

bhala kuratur biex jidher ghal eventwali kontumaci; l-att opportun ghandu jigi ippubblikat fl-edificcju ta` dawn il-Qrati nhar il-gimgha, 4 ta` Mejju, 2007, fil-11.00am, jew f`jum u hin iehor li tista` tiffissa din il-Qorti wara talba li tista` issirilha ghal dan l-iskop min min hu interessat.

L-ispejjes in konnessjoni mal-publikazzjoni tal-kuntratt opportun (inkluzi dawk tan-Nutar u tal-kuratur mahtura), ghandhom jigu ssapportati mill-partijiet kollha f`din il-kawza f`sehem indaqs, (cioe`, parti minn ghaxra kull wiehed), waqt li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenut; il-Qorti tordna wkoll lill-konvenut ihallas is-somma ta` Lm250 lir-Registratur tal-Qrati bhala spejjez addizzjonali.

IMHALLEF

DEP/REG

< Sentenza Finali >

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