PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 30 ta' Novembru 2001

Numru

Citaz. numru: 1096/93 B1 NA

Philip Borg ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' "Three Two Three Limited"; u b'digriet tas-7 ta' April 1999 giet awtorizzata korrezzjoni u l-isem "Three Two Three Ltd." inbidel ghal "Mid-Med Finance Ltd."; u b'nota tat-12 ta' Ottubru 1999 l-isem tas-socjeta' Mid-Med Bank p.l.c. b'effett mill-1 ta' Dicembru 1999 inbidel ghal HSBC Bank Malta p.l.c. u dana b'rizoluzzjoni mehuda f'laqgha straordinarja ta' l-azzjonisti tat-18 ta' Awissu 1999; u b'nota tal-15 ta' Gunju 2001 il-Prokuratur Legali Adrian Borg ghan-nom tas-socjeta' HSBC Home Loans (Malta) Limited gja' Lohombus Bank Limited assuma l-atti tal-kawza peress li s-socjeta' HSBC Home Loans (Malta) Limited xtrat u akkwistat il-proprieta' kollha immobbiljari tas-socjeta' HSBC Finance (Malta) Limited gja' Mid-Med Finance Limited gja' Three Two Three Limited.

vs

Agostino sive Winston Carbone bhala direttur ghan-nom tas-socjeta' Timeshare International Limited, Joseph Camilleri u Carm Spiteri bhala diretturi ghan-nom tas-socjeta' C and S Construction Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici fit-13 ta' Awissu 1993 fejn ippremettiet:

"Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, tad-19 ta' Awissu 1985, is-socjeta' Overseas Trading Company Limited kienet ikkoncediet lill-konvenuti Anthony Schembri u Joseph Camilleri, solidalment u indivizament bejniethom is-sub-enfitewsi perpetwa ta' parti mill-basement mill-kumpless Burlington Complex, versu s-subcens annwu u perpetwu ta' erbat elef u hames mija u sitta u tletin lira (Lm4,536);

Illi b'kuntratt tas-27 ta' Awissu 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, is-socjeta' koncedenti Overseas Trading Company Limited, kienet ittrasferiet is-*subdirectum dominium* tal-fond in kwistjoni lill-attur nomine, filwaqt illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar

Mario Bugeja tas-6 ta' Mejju 1987, Anthony Schembri kien ittrasferixxa s-sehem tieghu tas-*sub utile dominium* lis-socjeta' konvenuta C and S Constructior Limited;

Illi in forza ta' sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-20 ta' Lulju 1990, Citazzjoni Numru 1291.89 MB fl-ismijiet:

> "Philip Mercieca ghan-nom u in rapprezentanza ta' Three Two Three Limited vs Anthony Schembri u Joseph Camilleri proprio u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta C&S Construction Limited, ghal kull interess li jista' jkollha din is-socjeta' ".

L-attur nomine ottjena x-xoljiment tas-subenfitewsi perpetwa a favur iz-zewg konvenuti, u kellu favur tieghu ordni tal-Qorti sabiex il-konvenuti jroddu lura lill-attur fl-4 ta' Awissu 1990 l-imsemmi kantinat fil-Burlington Complex bil-miljoramenti li fih u minghajr dritt ta' kumpens;

Illi dan kollu effettivament ma sarx, u dan minhabba illi qabel id-data ta' din is-sentenza, u cioe' fl-14 ta' Jannar 1989, kienet saret skrittura ta' kirja fir-rigward tal-fond imsemmi, bejn il-konvenut Joseph Camilleri w il-konvenut Winston Carbone

nomine, liema skrittura kienet giet transuntata fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, fil-31 ta' Marzu 1990 (okument "A"). B'din l-iskrittura l-fond in subenfitewsi inghata b'titolu ta' kera lil Winston Carbone nomine.

Illi l-konvenut Winston Carbone nomine qieghed u ghadu jokkupa l-fond in kwistjoni, in forza ta' din l-iskrittura ta' kirja;

Illi l-attur qieghed jimpunja din l-istess skrittura ta' kirja ta' bejn il-konvenuti, ghaliex din saret b'kondizzjonijiet ingusti ghas-sid (l-attur nomine) u dana bi ksur ta' l-Artikolu 1530 (1) tal-Kap. 16, u dan kif interpretat fil-gurisprudenza.

Illi ghalhekk hemm lok ta' dikjarazzjoni illi l-iskrittura impunjata tikser l-artikolu tal-ligi msemmi u ghalhekk jigi deciz illi l-attur nomine mhux marbut bl-imsemmija skrittura, u li l-konvenut Winston Carbone nomine qieghed jokkupa l-kantinat tal-Burlington Complex minghajr titolu validu fil-ligi u ghandu jizgombra minn hemm fi zmien qasir u perentorju u minghajr ma jnehhi benefikati.

TALAB li din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-kirja li saret bejnhom in forza ta' l-iskrittura Dokument "A", fir-rigward ta' parti mill-kantinat tal-Burlington Complex, San Giljan, tikser id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 1530 (1) tal-Kap. 16, billi ma saritx b'kundizzjonijiet gusti;

2. tiddikjara ghalhekk illi l-attur nomine mhux marbut bl-istess kirja;

3. tiddikjara illi l-konvenut Winston Carbone nomine qieghed jokkupa l-fond imsemmi minghajr titolu validu fil-ligi;

4. tikkundanna lill-istess Winston Carbone nomine sabiex jizgombra mill-ambjenti kollha tal-fond imsemmi fi zmien qasir u perentorju, minghajr ma jnehhi benefikati, u fin-nuqqas illi tawtorizza lill-attur nomine jiehu l-pussess effettiv tal-fond.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni."

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

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Timeshare International Limited tal-25 ta' Ottubru 1993 fejn eccepiet illi:

1. "Illi l-esponent nomine jokkupa l-fond bis-sahha ta' titolu validu fil-ligi;

2. Illi fi kwalunkwe kaz fic-cirkostanzi l-attur nomine m'ghandux id-dritt jimpunja l-iskrittura kif qed jintalab fic-citazzjoni u ghar-ragunijiet hemm premessi;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra."

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

Rat illi s-socjeta' konvenuta l-ohra debitament notifikata skond il-proceduri ta' dak iz-zmien ma ghamlitx nota ta' l-eccezzjonijiet u baqghet ghalhekk kontumaci.

Din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-seduta tal-25 ta' April 1994 kienet innominat lill-Assistent Gudizzjarju, Dr. Paul Caruana Curran biex jigbor il-provi.

Rat ix-xhieda li giet ipprezentata mill-attur nomine permezz ta' affidavits ta' Dottor Eric Mamo u ta' Simon Brincat, b'noti tat-3 ta' Gunju 1994.

Il-kawza giet differita quddiem din il-Qorti kif presjeduta fl-4 ta' Dicembru 1996 fejn ghal xi zmien il-process kien mitluf (ara verbali tal-4 u 25 ta' April u 12 ta' Mejju 1997).

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet li saru mill-partijiet rispettivi, dik ta' l-attur nomine fit-3 ta' Novembru 1997 bir-risposta tas-socjeta' konvenuta "Timeshare International Limited" fit-30 ta' Marzu 1998 u t-trattazzjoni dettaljata li saret tal-kawza mill-Avukati rispettivi fis-seduta tat-30 ta' Marzu 1998 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Rat in-noti tas-socjeta' attrici tat-12 ta' Ottubru 1999 u dik tal-15 ta' Gunju 2001 li wasslu biex finalment l-atti gew assunti mis-socjeta' H S B C Home Loans (Limited) li hi allura s-socjeta' attrici prezenti u l-Qorti ghalhekk ma thossx in-

necessita' li ssemmi socjetajiet ohra li setghu assumew l-atti fil-mori tal-kawza.

Rat il-provi mressqa quddiem l-Assistent Gudizzjarju li jikkonsistu principalment fix-xhieda ta' Dottor Eric Mamo moghtija fis-seduta tas-7 ta' Marzu 1996 fejnipprezenta affidavit bhala Dokument "EM1".

Ikkunsidrat:-

Illi t-tezi attrici hija unikament ibbazata fuq il-provvediment ta' l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili u fuq kif dan l-Artikolu gie interpretat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna. Sew fil-premessi u fit-talbiet citattivi, sew fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha u sew fil-finali trattazzjoni l-allegazzjoni hija li l-kirja li qed tigi impunjat ma saritx taht kondizzjonijie gusti fid-dawl ta' kif qed jigi interpretat l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili u li ghalhekk is-socjeta' attrici ma kenitx marbuta bl-istess kirja, is-socjeta' konvenuta ma kellhiex titolu validu fil-ligi u kellha tigi zgombrata mill-fond (jew l-ambjenti kollha tal-fond in kwistjoni). Din il-Qorti tapprezza l-osservazzjonijiet maghmulha mill-attur nomine dwar x'inhuma u x'ma humiex kondizzjonijiet gusti liema kriterji gew

profondament minna ezaminati fis-sentenza li hija tat fl-24 ta' Settembru 1997 fil-kawza fl-ismijiet "Cecil Azzopardi pro et noe vs Josephine Montalto noe et". Din il-Qorti forsi kienet taqbel illi li kieku l-Artikolu citat kien applikabbili ghall-kaz in kwistjoni l-kondizzjonijiet imposti fil-kirja in ezami ma kienux ikunu minnha kkonsidrati bhala kondizzjonijiet xierqa u gusti partikolarment meta fis-sentenza fuq imsemmija kienet ukoll qalet li ma kenitx taqbel mas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell "Testaferrata Moroni Viani vs Vella noe". Ghar-ragunijiet pero' li sejrin jinghataw din il-Qorti dehrilha illi kellha tieqaf hawn ghax ezami ulterjuri ta' dan il-punt f'din is-sentenza kien ikun, fil-fehma taghha, biss akkademiku u ghalhekk ta' ftit utilita'. Qabel ma l-Qorti tghaddi biex taghmel xi osservazzjonijiet ohra jrid ta' bilfors jissemma illi l-kawzali w it-talbiet attrici (kif ukoll, kif gia' inghad, il-prosegwiment da parti taghha f'din il-kawza) mhumiex qed jattakkaw il-kirja fuq il-bazi ta' malafede tal-partijiet kontrattwali, jew fuq il-qerq tas-socjeta' konvenuta jew fuq il-vizzju tas-simulazzjoni izda semplicement fuq l-Artikolu 1530 tal-Kodici Civili w il-gurisprudenza recenti tal-Qrati taghna fir-rigward u dana nonostante x-xhieda li giet moghtija minn Dottor Eric Mamo u Simon Brincat li jallegaw li s-socjeta' konvenuta tramite d-Direttur taghha Winston Carbone kienet taf ben tajjeb bil-

proceduri gudizzjarji ghax-xoljiment ta' l-enfitewsi fiz-zmien li din is-socjeta' dahlet fil-kirja.

Ikkunsidrat:-

Illi din il-Qorti hasbet fit-tul dwar din il-materja pero' finalment waslet ghall-konkluzzjoni illi din il-kawza ma gietx ittrattata fuq il-binarji legalment korretti mill-partijiet hlief forsi mis-socjeta' konvenuta fl-ahhar parti tan-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha. L-ewwel parti ta' l-Artikolu 1530 (1) fuq imsemmi hekk jipprovdi:

> "*L-ghoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-haga taht fedekommess jew b'uzufrutt, jew taht titolu iehor temporanju jew li jista' jinhall, jiswa wkoll kwantu ghas-successuri tieghu, jekk ikun sar taht kundizzjonijiet gusti....*"

Anke mid-dicitura ta' l-istess ligi ghandu jkun ovvju illi dan l-Artikolu qed jittrattaw biss kirjiet li jinghataw minn min jippossjedi l-haga taht titolu temporanju. Il-Qorti ezaminat minn liema angoli setghet ezaminat il-kwistjoni quddiemha u tistqarr illi ma setghet bl-ebda mod tinkwadra dan il-kaz taht l-

Artikolu fuq citat fejn fil-kaz prezenti qed jigi ttrattat, ghall-kuntrarju, titolu permanenti fl-istitut guridiku ta' l-enfitewsi perpetwa u dana minkejja illi din il-koncessjoni setghet, kif fil-fatt giet, rizolta in vista tal-morozita' fil-hlas tac-cens anke fiz-zmien qasir wara li inghatat il-kirja kkontestata. Li din il-Qorti tirritjeni mod iehor kien imur mhux biss kontra l-provvedimenti tal-ligi pero' jista' jwassal ukoll, f'kazijiet ohra, ghall-pregudizzju serju favur inkwilini totalment in buona fede li possibbilment ma jkollhom ebda kontroll fuq ir-relazzjonijiet bejn il-padrun dirett u l-enfitewta perpetwu u fuq jekk dan ta' l-ahhar ikunx qieghed josserva l-obbligazzjonijiet pattwiti.

B'riserva ghalhekk ghal kull azzjoni ohra favur is-socjeta' attrici ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta "Timeshare International Limited" tichad it-talbiet attrici kif imposti. Fuq il-meritu kif deciz l-ispejjez tal-kawza kollha ghandhom jithallsu mis-socjeta' attrici u dana nonostante l-kontumaci tas-socjeta' konvenuta l-ohra.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur rf.