PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 1 ta' Frar, 2001

Numru

Citaz. numru: 1555/97 NA

Farr Limited

vs

Ian Fenech

Socjeta' in likwidazzjoni - Poteri tal-likwidatur - Actio Spolii - Elementi.

L-akkwist ta' porzjoni art minn socjeta' fi stat ta' likwidazzjoni hija *ultra vires* il-poteri tal-likwidatur pero' *intra vires* il-poteri tas-socjeta' u ghalhekk dan il-fatt ma setax jigi eccepiet f'azzjoni ta' din in-natura.

L-elementi ta' l-*actio spolii* huma l-pussess fattwali jew id-detenzjoni ta' l-oggett u l-vjolazzjoni ta' dan il-pussess b'mod vjolenti u klandestin b'dan illi wkoll l-azzjoni trid tigi proposta fit-terminu perentorju prefiss mil-ligi. Stabbilit dawn il-fatti pero' l-Qorti kellha tieqaf hemm minghajr indagini ulterjuri.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici fit-3 ta' Lulju 1997 fejn ippremettiet illi:

"Illi s-socjeta’ Farr Limited hi s-sid tal-porzjoni numru wiehed (1) mill-artijiet maghrufa bhala “Tal-Harruba”, is-Swieqi, fil-limiti ta’ San Giljan u dan skond kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felici tat-28 ta’ Mejju tas-sena 1993, hawn annessa w immarkata Dokument “BF1”;

Illi l-konvenut Ian Fenech jippossjedi l-plot numru disgha ta’ l-istess artijiet maghrufa bhala Tal-Harruba, is-Swieqi, fil-limiti ta’ San Giljan, liema porzjonijiet imissu ma’ l-art tas-socjeta’ attrici, u dan kif jidher tajjeb mill-pjanta hawn annessa w immarkata Dokument “BF2”, u fejn il-proprjeta’ ta’ l-atturi hi mmarkata bl-ahmar;

Illi fis-sittax (17) (sic) ta’ Gunju tal-1997 l-atturi ndunaw li l-konvenut kien caqlaq il-hajt divizorju bejn l-art tal-konvenuti u l-art tas-socjeta’ attrici;

Illi s-socjeta’ attrici baghtet lil Perit Alfred Grech sabiex jispezzjona l-fond, liema Perit rrapporta li dan ic-caqliq effettivament sar;

Illi l-konvenut dahal fl-art tas-socjeta' attrici, u effettivament annetta bicca minnha ma' l-art possjeduta minnhom u dan kif jidher tajjeb mill-pjanta hawn annessa w immarkata Dokument "BF2";

Illi dan l-agir sar kollu minghajr il-kunsens u kontra r-rieda tas-socjeta' attrici;

Illi ghalhekk il-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti a dannu ta' l-istess socjeta' attrici;

Illi ghaldaqstant is-socjta' attrici qed issofri danni ngenti minhabba dan l-ispoll klandestin u llegittimu;

TALBET li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenut, ikkommetta spoll klandestin u vjolenti a dannu tas-socjeta' attrici meta annetta ma' l-art possjeduta minnhom porzjoni ta' l-art posseduta mis-socjeta' attrici kif fuq deskritt;

2. tordna li s-socjeta' attrici tigi reintegrata fil-pussess tal-fuq imsemmi fond u b'hekk tikkundanna l-konvenuti jew min minnhom jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex is-socjeta' attrici tigi

reintegrata fil-pussess f'terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa;

3. in difett tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez ta' l-istess konvenut.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni gguramentata taghha, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti minnha esebiti.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut tat-3 ta' Frar 1998 fejn eccepixxa illi:

1. "Preliminarjament, in-nullita' tac-citazzjoni w id-dikjarazzjoni stante li l-kawza odjerna kellha ssir minn Ignatius Licari fil-kapacita' tieghu ta' stralcjarju ta' Farr Limited, liema kapacita ma gietx indikata la fl-att tac-citazzjoni u lanqas fid-dikjarazzjoni;

2. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost illi s-socjeta' attrici m'ghandha l-ebda titolu ghall-art li fuqha huma msejsa l-pretensjonijiet taghha f'dina l-kawza stante illi l-akkwist ta' l-art da parti ta' Farr Limited permezz tal-kuntratt tat-28 ta'

Mejju 1993 huwa null u bla effett stante li fiz-zmien li sar dak il-kuntratt is-socjeta' kienet diga' fi stat ta' xoljiment u allura f'impossibbilita' legali li b'xi mod taghmel atti ta' kummerc;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-art in kwistjoni qatt ma kienet fil-pussess tas-socjeta' attrici izda kienet dejjem fil-pussess tal-konvenut, ghaldaqstant il-konvenut qatt ma jista' jkun responsabbli ta' spoll fuq l-art in kwistjoni fil-konfront tas-socjeta' attrici;

4. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu, il-lista tax-xhieda w id-dokument minnu esebit.

Rat id-diversi xhieda li giet moghtija sew *viva voce* kif ukoll permezz ta' affidavits.

Rat id-dokumenti li gew esebiti mill-partijiet rispettivi.

Rat in-nota tas-socjeta' attrici tal-14 ta' Dicembru 1998 fejn, bl-accettazzjoni tal-konvenut, giet ipprezentata xhieda li giet moghtija

f'kawzi ohra li qed jinstemghu minn din il-Qorti u li huma intrinsikament konnessi ma' din il-kawza kif sejjer jinghad aktar tard f'din is-sentenza.

Fis-seduta tas-26 ta' Gunju 1998 id-difensur tal-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu filwaqt illi fis-seduta tal-10 ta' Gunju 1999 il-Qorti nnominat lill-A.I.C. Albert Fenech bhala Perit Tekniku limitatament biex jivverifika l-korrettezza u veracita' tal-pjanti esebiti fil-process. Il-Perit Tekniku rrapporta verbalment, bil-gurament tieghu, fis-seduta tal-1 ta' Lulju 1999 fejn, purament ghall-fini ta' kawza ta' din in-natura, ikkonferma l-pjanti in kwistjoni kif ukoll ikkonferma illi l-art li fuqha hemm kontestazzjoni hija l-istess art li dwarha l-partijiet qed iressqu l-pretensjonijiet rispettivi taghhom. F'din is-seduta l-kawza thalliet ghas-sentenza liema sentenza sejra tinghata llum.

Ikkunsidrat:-

Fl-ewwel lok trid tigi ezaminata t-tieni eccezzjoni preliminari tal-konvenut.

Jirrizulta bhala fatt li ma jistax jigi kkontestat illi s-socjeta' attrici giet xolta u tqieghdet f'idejn likwidatur fil-31 ta' Dicembru 1988 mentri l-art meritu ta' din il-kawza giet minnha akkwistata biss fit-28 ta' Mejju 1993 u li kienet ukoll diga' fi stat ta' xoljiment meta sar il-konvenju dwar din l-art

in kwistjoni (vide 36 u 37 tal-process). Fit-teroka ghalhekk il-konvenut huwa legalment korrett illi socjeta' f'dan l-istat ma setghetx permezz tal-likwidatur takkwista l-art in kwistjoni anke jekk b'rizultat ta' transazzjoni. Il-Qorti, pero', fl-ewwel lok tiddubita kemm eccezzjoni ta' din in-natura tista' tinghata b'difiza ghall-*actio spolii* fejn id-detenzjoni hija sufficjenti biex wiehed jippromwovi tali azzjoni. Ta' aktar importanza minn dan pero' fir-rigward ta' din l-eccezzjoni huwa l-fatt li dan l-akkwist huwa verament *ultra vires* il-poter tal-likwidatur pero' mhux tal-kumpannija. Tant hu hekk li s-socjeta' tista' permezz ta' risoluzzjoni straordinarja mehuda f'laqgha generali tawtorizza lil-likwidatur jagixxi b'dan il-mod. Fiz-zmien matul il-perjodu tal-likwidazzjoni s-socjeta' tibqa' personalita' guridika distinti mill-membri taghha. (Il-Qorti qieghdha hawn taghmel riferenza ghall-Ordinanza tal-1962 li ghandha tirregola din il-materja, partikolarment ghall-Artikolu 155 ta' l-istess u ghall-kummenti tal-Professur Felic Cremona fil-pagni 135 u 140 fil-ktieb tieghu - "The Law on Commercial Partnerships in Malta"). Peress ghalhekk illi dan l-akkwist huwa *intra vires* il-poteri tas-socjeta' attrici din l-eccezzjoni mhijiex legalment sostenibbli u hija michuda bl-ispejjes.

Ikkunsidrat:-

Fil-meritu, jekk meritu jista' jissejjah, peress illi, jigi ripetut, hawn qed tigi ttrattata *actio spolii* li fl-ewwel element taghha lanqas tirrikjedi l-pussess

legali izda biss id-detenzjoni tal-haga, is-socjeta' attrici f'diversi kawzi minnha mressqa, li fosthom din hija wahda, qed tirritjeni illi giet spoljata minn porzjoni art minnha posseduta fl-artijiet maghrufha "Tal-Harruba", is-Swieqi, fil-limiti ta' San Gwann.

Illi f'kawza ta' din in-natura apparti mit-terminu prefiss mil-ligi li jsir accenn ghalih aktar tard f'din is-sentenza s-socjeta' attrici kellha tipprova l-pussess fattwali jew id-detenzjoni ta' l-art in kwistjoni u li din id-detenzjoni giet vjolata mill-konvenut ("Attard vs Attard" - Prim'Awla - 15 ta' Ottubru 1998) u dana b'mod vjolenti jew klandestin ("Falzon et nomine vs Rizzo et nomine" - Prim'Awla - 25 ta' Jannar 1999).

Ikkunsidrat:-

Illi d-detenzjoni ta' l-art in kwistjoni jirrizulta mix-xhieda moghtija minn Bernard sive Benny Farrugia, ex Direttur tas-socjeta' attrici, fit-8 ta' Novembru 1998 fejn esebixxa wkoll sett ta' ritratti (li jinstabu f'wiehed mill-kawzi konnessi), anzi jirrizulta li din id-detenzjoni kienet ilha l-istat fattwali xi disa' jew ghaxar snin qabel ma sar l-ispoll. Din id-detenzjoni hija wkoll ikkonfermata mix-xhieda tal-Perit Joseph Saliba moghtija fil-kawza "Far Limited vs Norman Cutajar" (Citazz. Nru: 1304/97 NA) li kopja taghha hija esebita a fol. 58 et sequitur tal-process. Il-Perit Saliba apparti milli huwa proprietarji ta' wahda mill-plots li, bhal dik tal-

konvenut, tmiss mal-proprieta' tas-socjeta' attrici, kien ukoll il-Perit inkarigat mill-Kurja fit-tqassim ta' din il-bicca art. "*Farrugia ha wkoll strippa ta' art wara l-plots kollha u dan minn plot 2 sa plot 9.*" Dan ix-xhud ikkonferma mhux biss id-detenzjoni f'idejn is-socjeta' attrici izda wkoll il-vjolazzjoni ta' din id-detenzjoni mill-konvenut u ohrajn. "*Qed nigi muri ritratti "DH1" u jiena nikkonferma li naf personalment li l-hajt originali twaqqa' u minfloku fi tlett plots tela' hajt iehor. Dana jiena rajtu f'daqqa wahda allura nghid illi ma kienx aktar minn tlett jew erba' xhur ilu.*" Fil-kontro-ezami jikkonferma din l-istqarrija meta jghid: "*Qed jigi lili ssuggeriet li kien hemm diga' hajt, in parti fuq il-linja li jiena ddelinjajt bhala "XY" u mhux inbena wara u jiena nghid li dan mhux minnu.*" Dan l-element tal-vjolazzjoni tal-pussess fattwali u b'mod klandestin huwa spjegat minn Bernard Farrugia fejn ighid illi mar fuq is-sit mal-Perit tieghu Alfred Grech fil-15 ta' Mejju 1997 fejn "*kollox kien qieghed sew*". Meta invece l-Perit rega' mar mas-Surveyor tieghu fit-2 ta' Gunju 1997 sab it-trasgressjoni. Hekk xehed l-istess Perit Alfred Grech fit-30 ta' Ottubru 1997 fil-kawza "Far Limited vs Edward Cassar" (Citazz. Nru: 1303/97 NA) li kopja taghha tinstab a fol. 60 et sequitur tal-process.

> *"Qed nigi muri ritratt li ser ikun esebit bhala Dokument "DH1" u nghid li l-ewwel darba li mort f'Mejju s-sitwazzjoni tal-hajt ma kenitx hekk u nghid illi l-hajt kien dritt appogg wiehed u mhux kif indikat f'dan ir-ritratt.*

Jiena ghall-ahhar ta' Gunju ergajt tlajt, u dana tlajt wahdi biex inkejjel l-art halli nkun nista' nippjanta u sibt illi s-sitwazzjoni tal-hajt divizorju kienet inbidlet kompletament. U saret kif tidher fir-ritratt."

Finalment dawn l-ewwel zewg elementi rikjesti ghal din l-azzjoni huma kkonfermati w ammessi mill-istess konvenut l-ewwel fl-affidavit tieghu fejn ighid: "*Meta staqsejt lill-kuntrattur ghaliex il-hajt tela' hemm ir-risposta kienet - ghax hemm sibna l-linja. B'danakollu jiena xorta wahda kont nikkonsidra w insostni li l-bicca art ta' wara kienet tieghi.*" U mbaghad fix-xhieda moghtija quddiem din il-Qorti fl-1 ta' Lulju 1999 fejn in kontro-ezami gie mistoqsi:

"***Profs. Ian Refalo:*** *Ifisser int ftit qabel ma bdejt din il-kawza waqqajt il-hajt ta' wara, hux hekk? Mhux inti personali nimmagina, qabbadt lil haddiema.*

Xhud: *Iva.*

Profs. Ian Refalo: *U x'ghamilt?*

Xhud: *U bnejtu aktar 'il barra.*"

Fir-rigward tat-tielet element jirrizulta illi l-att spoliattiv sar bejn il-15 ta' Mejju u t-2 ta' Gunju 1997 filwaqt illi l-kawza giet proposta fit-3 ta' Lulju 1997 u ghalhekk entro t-terminu stabbilit mil-ligi.

Stabbilit dawn il-fatti u ovvjament minghajr pregudizzju ghall-petitorja fejn jsita' jkun li jirrizulta illi l-konvenut ghandu totalment ragun fil-pretensjoni tieghu f'kawza ta' din in-natura l-Qorti trid ta' bilfors tieqaf hawn.

"*Illi gie ritenut fil-gurisprudenza taghna illi din l-azzjoni hija azzjoni ta' ordni pubbliku u li, ghalhekk, mhuwiex permezz indagini oltre dak ta' l-ispoljament tal-pussess u dana qabel ma ssir ir-reintegrazzjoni u dana a bazi ta' dak illi hemm ikkontemplat fl-Artikolu 791 tal-Kapitolu 12 li bhala rimedju jrid ir-reintegrazzjoni tal-haga spoljata. 'U dan qabel ma jibdew diskussjonijiet fuq affarijiet ohra in linea mal-massima illi d-dritt jipprojbixxi r-ragion fattasi hlief f'kazijiet ultra eccezzjonali bhal, per ezempju, fil-kaz tal-ius retensionis. ["Horace Fenech et vs Michael Zahra" - Prim'Awla - 28/2/1997]' ("Francis Falzon et nomine vs Joseph Rizzo et nomine" - 25/1/1999).*"

Hekk ukoll fil-kawza deciza mill-Prim'Awla fil-15 ta' Ottubru 1998 "Nazzareno Attard vs Francis Attard" gie ritenut: "*Huwa ghalhekk ovvju minn dawn il-provvedimenti tal-ligi li stabbilit id-detenzjoni u l-elementi ohra necessarji f'kawza ta' din in-natura l-Qorti ma ghandha taghmel ebda ezami ulterjuri qabel ma ssir ir-reintegrazzjoni kompleta ghall-istat fattwali qabel ma gie kommess l-ispoll.*"

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-kawza hija deciza billi l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut tilqa' t-talbiet tas-socjeta' attrici u:

1. tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu tas-socjeta' attrici meta annetta ma' l-art posseduta minnu porzjoni ta' art posseduta mis-socjeta' attrici kif deskritt fil-premessi tac-citazzjoni;

2. tordna li s-socjeta' attrici tigi ri-integrata fil-pussess tal-fuq imsemmi fond u b'hekk tikkundanna lill-konvenut jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex is-socjeta' attrici tigi ri-integrata fil-pussess fi zmien xahrejn millum;

3. in difett tawtorizza lis-socjeta' attrici taghmel ix-xogholijiet hi a spejjes ta' l-istess konvenut.

L-ispejjes ta' din il-kawza ghandhom jithallsu interament mill-konvenut.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.