QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Gunju 2016

Numru 14
Rikors numru 343/11 MCH

Euro Industries Limited (C 8245) u
Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq

v.

Christopher Testaferrata Moroni Viani,
Martin Testaferrata Moroni Viani,
Peter Paul Testaferrata Moroni Viani,
Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani,
Caroline Testaferrata Moroni Viani mart Gerald Zammit,
Monika Testaferrata Moroni Viani, Jane Testaferrata Moroni Viani u
Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell maghmul mis-socjeta` attrici minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta' Mejju 2012 [is-sentenza appellata], li permezz taghha dik il-Qorti, filwaqt li cahdet it-tielet

eccezzjoni tal-konvenuti laqghet l-ewwel u t-tieni eccezzjoni li permezz taghhom il-konvenuti eccepew illi ma jikonkorrux l-elementi necessarji ghall-azzjoni ta' jattanza u eccepew ukoll illi f'dan il-kaz l-azzjoni ta' jattanza mhijiex ammissibbli billi l-allegata millantazzjoni ma kienitx spontaneja izda kienet provokata mill-atturi; ghalhekk cahdet it-talbiet tal-atturi, li permezz taghhom dawn talbu li l-Qorti (1) tiffissa terminu li fih il-konvenuti ghandhom jiddeducu fil-gudizzju l-pretensjoni taghhom li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza tal-21 ta' Jannar tas-sena 2011 huwa "*monk, invalidu u mhux* effikaci" u, (2) fin-nuqqas, timpedixxi lill-intimati milli jagixxu qatt izjed ghall-pretensjoni taghhom hawn fuq imsemmija u b'hekk timponi s-skiet ghal dejjem fuqhom dwar tali pretensjoni; bl-ispejjez kontra l-atturi.

Il-Fatti

2. L-azzjoni odjerna hija wahda ta' jattanza istitwita mill-atturi sabiex il-Qorti tiffissa terminu lill-konvenuti, biex dawn iressqu gudizzjarjament il-pretensjoni taghhom illi l-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-21 ta' Jannar 2011 - li sar bejn l-attrici Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq [l-attrici] bhala venditrici u l-kumpanija Euro Industries Limited [is-socjeta` attrici], li permezz tieghu l-istess socjeta` akkwistat minghand l-attrici l-ohra s-sehem ta' dodicesima parti indiviza

tal-fond numru 46, fi Triq Coleridge, Gzira - huwa monk, invalidu u mhux effikaci.

3. L-atturi ressqu din l-azzjoni wara li, f'kawza ta' divizjoni [nru.378/2020][1], il-konvenuti odjerni, b'risposta bil-miktub ghar-rikors tas-socjeta` attrici sabiex din tintervjeni fil-kawza nru. 378/2010 sahqu illi l-venditrici Agnes Gera dePetri "*ittrasferiet sehem minn proprjeta` illi ghadu ma jirrizultax illi hija taghha, u li l-istess bejgh huwa konsegwentement monk, invalidu u mhux effikaci.*"[2]

Is-Sentenza Appellata

4. Peress li s-sentenza appellata tikkontjeni deskrizzjoni sufficjenti tal-fatti, it-talbiet tal-atturi u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, din ser tigi riprodotta fl-intier taghha:

> "Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-7 ta' April 2011 li jghid hekk:
>
> > "Illi fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u hdax (2011) gie ppubblikat kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza (dokument "A") bejn ir-rikorrenti Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq bhala venditrici u r-rikorrenti l-ohra l-kumpanija Euro Industries Limited bhala l-kumpanija kumpratrici in virtu ta' liema l-kumpratrici akkwistat minn ghand l-venditrici s-sehem ta' dodicesima parti indiviza tal-fond numru sitta u erbghin (46), qabel numru erbghin (40), fi Triq Coleridge, Gzira;
> >
> > "Illi permezz ta' risposta li gietipprezentata mill-intimati (dokument "B") fl-atti tar-rikors guramentat bin-numru tlett mija u tmienja u sebghin tas-sena elfejn u ghaxra (378/2010) fl-ismijiet Il-Baruni Salvatore

[1] fl-ismijiet **Il-Baruni Salvatore (Salvino) Testaferrata Moroni Viani et v. Agnes Gera de Petri et**,
[2] Fol.10

(Salvino) Testaferrata Moroni Viani et vs Agnes Gera de Petri et, in risposta ghar-rikors tar-rikorrenti Euro Industries Limited ghal intervenjent fl-istess kawza, l-intimati qed jivvantaw jedd fil-konfront tar-rikorrenti fis-sens li qed jippretendu li l-kuntratt fuq imsemmi tal-21 ta' Jannar 2011 huwa monk, invalidu u mhux effikaci;

"Illi fost l-intimati hawn imharrka, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani, Caroline Testaferrata Moroni Viani mart Gerald Zammit u Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani biss huma ko-proprjetarji tal-fond fuq imsemmi, li sehem minnu gie akkwistat mir-rikorrenti Euro Industries Limited;

"Illi permezz ta' ittra ufficjali datata t-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar tas-sena elfejn u hdax (2011) (dokument "C") l-intimati gew mitluba sabiex jiddeducu 1- pretensjoni taghhom in gudizzju izda huma baqghu inadempjenti;

"Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

"1. Tiffissa terminu li fih l-intimati ghandhom jiddeducu in gudizzju l-pretensjoni taghhom illi l-kuntratt fl-atti tan-Nuttar Dottor Victor John Bisazza tal-21 ta' Jannar tas-sena 2011 fuq imsemmi huwa "monk, invalidu u mhux effikaci"; u,

"2. Fin-nuqqas tal-intimati li jiddeducu l-pretensjoni taghhom kif ordnat skond l-ewwel talba, timpedixxi lill-intimati milli jagixxu qatt izjed ghall-pretensjoni taghhom hawn imsemmija u b'hekk timponi s-skiet ghal dejjem fuq l-intimati dwar tali pretensjoni;

"Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

"1. Preliminarjament, fl-ewwel lok l-esponenti jeccepixxu li l-azzjoni odjerna mhijiex ammissibbli u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi ma jikkonkorrux l-elementi necessarji la ghall-millantazzjoni u lanqas ghall-jattanza, kif se jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

"Huwa pacifiku li sabiex din il-Qorti taghti ordni ta' deduzzjoni ta' pretensjoni jridu jikkonkorru ghalinqas tlett (3) elementi necessarji cjoe: (a) li jkun hemm millantazzjoni, (b) li dik il-pretensjoni tirrizulta minn att gudizzjarju jew bil-miktub u (c) li min jezercita l-azzjoni jrid ikollu l-pussess tad-dritt li fuqu giet maghmula l-millantazzjoni [On. Qorti tal-Appell Superjuri 01/07/1946 John Borg vs Paolo Borg pro et noe]. Dan l-ahhar il-Qrati taghna ziedu zewg elementi ohra u llum il-gurnata l-hiseb huwa li jridu jikkonkorru hames [5] elementi u cioe li barra minn dak li ntqal fuq, il-pretensjoni trid ikollha l-karattru li tista' tigi esercitata b'azzjoni gudizzjara u l-pretensjoni ma ghandiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jigri u ma jigrix [On. Qorti Civili Prim Awla (Azzopardi, J.) 7 Jannar 2005 fl-ismijiet "Zammit -vs- Gatt" u On. Qorti Civili Prim Awla (Mallia, T.) 11 ta' Dicembru, 2003 fl-ismijiet "Tabone vs Galea];

“2. Fil-mertu wkoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxu li l-azzjoni odjerna ta’ jattanza mhijiex ammissibbli billi l-allegata millantazzjoni ma hix spontaneja imma kienet provokata;

“L-allegata millantazzjoni li wasslet ghall-kawza odjerna ta’ jattanza saret permezz ta’ att gudizzjarju (risposta fl-atti ta’ kawza - Dok. T1) pprezentat in risposta ghal rikors ghal intervenjent mis-socjeta attrici odjerna Euro Industries Limited rappresentata minn Alfred Gera de Petri (Dok. T2) fil-kawza numru 378/10FS, liema kawza hija promossa mill-esponenti sabiex issir divizjoni ta’ diversi beni immobbiljarji li huma in komproprjeta in toto fi kwoti mhux indaqs bejn il-membri tal-familja Testaferrata Moroni Viani;

“Ir-rikors imsemmi ta’ Euro Industries Limited kien ipprezentat kontestwalment ma’ Nota ipprezentata mill-attrici odjerna Agnes Gera de Petri (Dok.T3) li hija konvenuta fl-istess kawza ta’ divizjoni;

“It-talba ghall-intervenjent (u prezentata tan-Nota imsemmija) saret – waqt l-andament tal-kawza imsemmija numru 378/10FS – wara li l-imsemmija Agnes Gera allegatament bieghet lill-istess Euro Industries id-dodicezima parti (1/12) indiviza ta’ fond indiviz (Dok.T4);

“Illi ghalhekk l-allegata millantazzjoni saret f’kuntest ta’ kawza pendenti bejn il-partijiet u in risposta ghal att gudizzjarju (rikors) tal-atturi f’din il-kawza. Ghalhekk jonqos wiehed mill-elementi tal-jattanza u cioe l-ispontanjeta, stante illi l-allegata millantazzjoni giet provokata;

“3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxu li s-socjeta Euro Industries Limited m’ghandhiex il-pussess fattwali tad-dritt kontestat (cjoe l-allegat sehem ta’ 1/12 indiviz ta’ fond indiviz) kif jirrizulta anki mill-korrispondenzi datati 22 ta’ Frar 2011 (Dok. T5), 1 Marzu 2011 (T6), 7 Marzu 2011 (Dok.T7), 7 Marzu 2011 (Dok.T8), 23 Marzu 2011 (Dok.T9), 3 April 2011 (Dok T11) u 6 April 2011 (Dok. T12);

“Illi Il-proprjeta mertu ta’ din il-kawza ta’ jattanza hija wahda mill-proprjetajiet mertu ta’ kawza ta’ divizjoni ga pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta (378/10 FS) u ghalhekk din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu tad-divizjoni msemmija, stante li din tista’ testingwi l-mertu tal-kawza prezenti;

“F’dan ir-rigward jigi sottomess illi din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkunsidra t-talbiet attrici billi ghad jonqos jigi kristallizzat il-posizzjoni tas-suppost venditrici, l-attrici Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq. Sakemm ma jsirx hekk [fil-kuntest tal-kawza ghad-divizjoni], ma jistax jinghad li s-socjeta Euro Industries Limited ghandha l-interess legali necessarju biex tressaq din il-kawza billi s-sehem allegatament mibjugh lill-istess Euro Industries Limited irid qabel kollox jigi definit favur is-supposta venditrici li hija diga konvenuta fil-kawza ta’ divizjoni numru 378/10FS;

“Illi ghalhekk japplika d-dispost tal-artikolu 405 tal-Kap. 12 stante li l-allagat pretensjoni tiddependi minn fatt [id-divizzjoni] li tista’ issehh kif proposta jew mod iehor;

"Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

"Salv eccezzjonijiet ohra;

"Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

"Rat l-atti kollha tal-kawza;

"Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-10 ta' Mejju 2012;

"**Ikkunsidrat**

"Din hi azzjoni ta' jattanza intentata mill-atturi sabiex il-Qorti tiffissa terminu lill-konvenuti biex iressqu l-pretensjoni taghhom gudizjarjament illi l-kuntratt ta' bejgh in atti Nutar Victor John Bisazza tal-21 ta' Jannar 2011 bejn l-attrici hu 'monk, invalidu u mhux effikaci'.

"**Ligi**

"Fil-kawza **Mario Pickard vs Grace Andersen** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 2011 (1064/2088):

> "Illi bhala konsiderazzjonijiet legali dwar din l-azzjoni, jibda biex jinghad li l-azzjoni ta' Jattanza jew, kif ukoll maghrufa, tal-Millantazzjoni tapplika fejn persuna, f'att gudizzjarju jew xort'ohra bil-miktub, tippretendi li ghandha xi jedd kontra persuna ohra. Din tal-ahhar, jekk trid tehles minn tali pretensjoni, ghandha l-jedd li tressaq azzjoni sa mhux izjed tard minn sena minn mindu ssirilha l-pretensjoni, kontra min ghamilha, biex il-qorti tordna lil min jippretendi l-jedd li jressaq l-azzjoni ghad-definizzjoni ta' dak il-jedd innifsu fiz-zmien moghti mill-istess qorti;[3]
>
> "Illi huwa mghallem li biex tirnexxi l-azzjoni tal-jattanza jehtieg jirrizulta li tkun saret pretensjoni bil-miktub minn min jallega jedd, li l-persuna li kontra taghha tkun saret ilpretensjoni tkun fil-pussess tal-haga li jrid jikkawtela, li l-pretensjoni tkun wahda spontanja u mhux provokata, u tkun wahda li tista' titmexxa 'l quddiem b'kawza fil-qrati, u li ma tkunx kondizzjonata minn fatt li jista' jsehh jew jista' ma jsehhx.[4] Biex jista' jinghad li pretensjoni tkun wahda spontanja, irid jirrizulta li din ma tkunx ir-rizultat ta' pretensjoni jew "provokazzjoni" li tkun saritilha mill-parti nnifisha li tkun fethet il-kawza tal-jattanza.[5] Fuq kollox, l-azzjoni ta' jattanza tolqot biss dawk il-pretensjonijiet li, biex jinzammu 'l quddiem, jehtiegu azzjoni fil-Qrati: ma tolqotx dawk il-pretensjonijiet li, min jaghmilhom, ma jehtieg l-ebda azzjoni ghaliex diga' jgawdi dak li jippretendi jew hu fil-pussess taghhom;
>
> "Illi ghalhekk l-artikolu 403 tal-Kodici jrid jinghata tifsira dejqa minhabba li l-azzjoni tal-jattanza ghandha l-ghan li ggib fuq il-parti li taghmel il-pretensjoni tal-jedd is-sanzjoni ta' skiet ghal dejjem fuq dik il-pretensjoni. Dan qieghed jinghad ghaliex jixraq li wiehed izomm quddiem ghajnejh li r-regoli maghmula mil-legislatur fid-diversi dispozizzjonijiet li jmexxu dawn il-proceduri

[3] Art. 403 tal-Kap 12
[4] P.A. TM **11.12.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Imelda Tabone et vs Agnes Galea et***
[5] Mag. (Gh) AE **2.10.2007** fil-kawza fl-ismijiet ***Stella Rapa et vs John Mary Portelli***

specjali ghandhom dejjem jitqiesu bhala partikolari ghalihom jew kontra l-bixra tar-regoli normali. Kemm hu hekk, dwar l-azzjoni tal-jattanza, il-Professur Caruana[6] jfisser din l-ghamla ta' azzjoni bhala "...a violation of the principle that no one may be compelled, against his will, to institute proceedings and reduce to an insignificant term the normal period for the institution of a lawsuit."[7] Il-kundizzjonijiet ghall-applikazzjoni taghha, ghalhekk, ghandhom jitfissru sewwasew kif riedhom il-legislatur;

"**Fatti**

"L-atturi esebew kuntratt ta' bejgh datat 21 ta' Jannar 2011 atti Nutar Victor John Bisazza fejn l-attrici Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq bieghet lis-socjeta Euro Industries Limited dodicesima parti (1/12) indiviza tal-fond numru 46 qabel numru 40 fi Triq Coleridge, Gzira. Gie dikjarat illi l-venditrici wirtet dan is-sehem minghand ommha (fol. 7 tal-process).

"Hu pacifiku illi din il-proprjeta hi wahda minn dawk li dwarha w ohrajn qed isiru proceduri ta' divizjoni ta' eredita bejn il-partijiet kollha u ohrajn, eskluz is-socjeta kumpratrici. Din il-kawza ta' divizjoni hi pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta (kawza nru. 378/2010 LFS). Ma jirrizultax jekk l-ishma tal-kondividenti humiex ugwali ghalkemm il-konvenuti fl-eccezzjonijiet taghhom ighidu li mhumiex ugwali. Ma jirrizultax anqas xi proprjeta jew assi ohra jikkomprendu l-assi in divizjoni.

"Fil-kawza ta' divizjoni sar rikors da parti tas-socjeta Euro Industries Limited sabiex jintervjenu fil-kawza billi bl-akkwist da parti taghhom tas-sehem indiviz mill-fond 46 Colerridge Street, Gzira huma ddikjaraw li kellhom interess guridiku li jippartecipaw fil-kawza ta' divizjoni (fol. 35 tal-process).

"Ghal dan ir-rikors saret risposta ghalih mill-konvenuti odjerni fil-kawza ta' divizjoni fejn huma parti wkoll, fejn filwaqt li esprimew il-fehma taghhom li dan il-bejgh ma kienx validu, pero fl-istess waqt issottomettew li ma riedux ifixxklu l-proceduri tal-Qorti (fil-kawza tad-divizjoni) u rrimettew ruhhom ghal gudizzju tal-Qorti minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom skond il-ligi. Il-Qorti diversament preseduta ma jidhirx li ghadha ddegretat fuq din il-kwistjoni.

"Din ir-risposta ossia kitba kif trid il-ligi, skattat il-kawza odjerna fejn l-atturi qed jallegaw illi saret pretensjoni kontra taghhom bil-miktub cioe l-allegazzjoni tal-invalidita tal-kuntratt ta' bejgh bejn l-atturi odjerni liema pretensjoni l-atturi iridu li tigi rizolta gudizjarjament minn min ghamilha.

"Mehud in konsiderazzjoni l-elementi tal-millantazzjoni u mhux il-mertu ta' dak li qed jigi dibattut bejn il-kontendenti dwar il-validita o meno tal-kuntratt, din il-Qorti hi tal-fehma illi hemm xi elementi tal-azzjoni li f'din l-istanza ma jirrizultawx.

[6] *Notes on Civil Procedure*, pag. 1456

[7] Ara wkoll f'dan is-sens sentenza P.A. **13.12.1930** fil-kawza fl-ismijiet ***Gauci vs Francia*** (Kollez. Vol: **XXVII.ii.332**)

"Ma jirrizultax l-element tal-ispontenjeta necessarja ghal din l-azzjoni. Fl-ebda hin qabel ma sar il-kuntratt bejn l-atturi, ma jidher illi l-konvenuti kienu qed jattakkaw jew jaghmlu pretensjoni fuq is-sehem tal-attrici Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq fil-proprjeta 46 Coleridge Street, Gzira, jew fis-sehem taghha indiviz mill-proprjeta in divizjoni in generali.

"Il-kuntratt ta' bejgh ta' dan is-sehem minn proprjeta wahda waqt kawza ta' divizjoni ta' beni ta' eredita fosthom din il-proprjeta u t-talba tal-istess socjeta kumpratrici li tippartecipa bhala 'intervenut in statu et terminis' fil-proceduri ta' divizjoni, pprovokaw lill-konvenuti biex jissenjalaw lill-Qorti d-dubbji taghhom dwar il-validita ta' dak il-kuntratt fil-kuntest tal-ligi dwar il-koproprjeta u divizjoni tal-istess (ara fol. 31 tal-process) u senjatament l-artikolu 495(3) tal-Kap. 16. Huma fil-fatt ma ghamlu xejn oltre ddefendew il-pozizzjoni legali taghhom fi proceduri gudizjarji ta' divizjoni wara li terz talab li jiddebbuta f'dawn il-proceduri konsegwenza ta' kuntratt ta' akkwist li ghamel ma' wahda mill-kodividenti (ara f'dan is-sens **Maria Dolores Vella et vs Rosario Micallef** (PA, 15/12/1958).

"Ma saret ebda oppozizzjoni formali ghat-talba ghall-intervent u thalla f'idejn il-Qorti sabiex tiddeciedi dwar it-talba tas-socjeta kumpratrici fid-dawl tal-ligi u tal-proceduri ta' divizjoni. Kwindi kull ma ghamlu l-konvenuti kien li ddefendew il-pozizzjoni taghhom qua koproprjetarji tal-fond in kwistjoni wara li gew ipprovokati mill-attrici u socjeta attrici bil-kuntratt ta' vendita ta' sehem indiviz ta' fond soggett ghal kawza ta' divizjoni waqt l-istess proceduri ta' divizjoni.

"Apparti dan, kif inhu maghruf, f'kawza ta' divizjoni kull proprjetarju hu s-sid tas-sehem indiviz tieghu fuq il-proprjeta kollha in divizjoni sakemm il-Qorti fid-decizjoni taghha ma tassenjax assi partikolari lil kull koproprjetarju skond is-sehem li jmessu jekk l-assi fid-divizjoni huma divizibbli, jew tordna l-bejgh b'licitazzjoni jekk divizjoni ma tistax issehh per assenjazzjoni. Ghalhekk f'dan il-kaz jista' jkun illi jinsorgu komplikazzjonijiet legali meta l-Qorti tasal biex tiddeciedi dwar id-divizjoni bejn il-koproprjetarji jekk il-proprjeta li fuqha Agnes Gera de Petri Testaferra Bonici Ghaxaq kellha sehem indiviz fil-mument tal-kawza ta' divizjoni tigi assenjata lil koproprjetarju iehor u mhux lilha u ghalhekk it-trasferiment li sar jsir wiehed invalidu. Ghalhekk il-Qorti tqis li lanqas jista' jinghad li qed jigi vantat dritt kontra Agnes Gera de Petri Testaferra Bonici Ghaxaq fuq in-nullita tal bejgh tal-fond 46 Coleridge Street, Gzira (destint mis-sehem li ghandha fuq il-proprjeta in divizjoni) peress li tali bejgh hu wiehed dipendenti mill-kondizzjoni li fid-divizjoni l-attrici Agnes Gera de Petri Testaferra Bonici Ghaxaq tinghata l-fond 46 Coleridge Street, Gzira bhala parti minn sehemha mill-assi divizi. Kwindi l-pretenzjoni tal-konvenuti f'dan il-kaz hi wahda li ma tistax f'dan il-mument titmexxa b'kawza kif trid il-ligi peresss li l-vantat dritt (provokat mill-atturi) hu wiehed kondizzjonat ghal dak li ser jigri fil-kawza ta' divizjoni.

"Inoltre u korrolari ghal dak li ghadu kif inghad japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet ghas-socjeta attrici li xtraw is-sehem indiviz minghand l-atturi l-ohra.

"In sintesi kull ma ghamlu l-konvenuti kien li ssenjalaw lil Qorti li qed tisma' l-kawza ghad-divizjoni d-diffikultajiet ta' natura legali li tali bejgh jista' jkollu fl-ambitu tal-ezitu dwar l-istess divizjoni u xejn oltre. Il-konvenuti mhux jattakkaw il-kuntratt per se izda l-effetti tieghu fil-ligi fi zmien futur meta l-Qorti tkun ghamlet id-divizjoni tal-proprjeta bejn il-koproprjetarji. Il-Qorti ssib ghalhekk li ma kien hemm ebda 'pretensjoni' attwali f'dan is-sens da parti tal-konvenuti fil-konfront tal-atturi.

"Il-Qorti tqis ukoll illi safejn jirrigwarda l-attrici, bil-vendita li hi ghamlet ta' sehemha mill-proprjeta in kwistjoni, hi svestiet ruhha mill-pussess u dritt legali fuq il-proprjeta in kwistjoni u ma jidhirx, almenu sa fejn jidher mill-atti li hi ghandha l-pussess fattwali tal-proprjeta. Ghalhekk fil-konfront tal-attrici ma jirrizultax li hi zammet xi jedd jew dritt jew ghandha fattwalment il-pussess tal-proprjeta in kwistjoni u ghalhekk jonqos l-element tal-pussess li trid li tigi fil-konfront tal-attrici anki jekk ghal grazzja tal-argument hi ghandha interess legittimu in vista tal-garanzija tal-pacifiku pussess jekk jirrizulta li fid-divizjoni hi ma tigix assenjata l-proprjeta mibjugha.

"Il-Qorti pero ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-konvenuti illi s-socjeta attrici ma ghandhiex il-pussess tas-sehem mibjugh cioe tad-dritt kontestat billi f'dan il-kaz il-pussess jirreferi ghal pussess legali emanenti mid-dritt ta' proprjeta Agnes Gera de Petri Testaferra Bonici Ghaxaq kellha fuq is-sehem indiviz ta' 1/12 fuq il-fond 46 Coleridge Street, Gzira u kien dan id-dritt li s-socjeta attrici kienet qed tirreferi ghalih fl-azzjoni taghha, dritt li gie trasferit lilhom mill-attrici. Fil-millantazzjoni infatti mhux necessarju li jezisti l-pussess legittimu jew addirittura ppruvat b'dokumenti izda anki l-pussess jew il-kwazi pussess hu bizzejjed. Dan ifisser li lanqas grad ta' prova hu l-pussess de facto u mhux kif qed jigi eccepit mill-konvenuti illi l-pussess de facto hu l-grad ta' prova necessarja (ara **Teodoro Cilia vs Antonio Francalanza**, 13/02/1948). F'dan il-kaz il-pussess legali ta' dritt tal-proprjeta ghadda ghand is-socjeta attrici bit-trasferiment maghmul mill-attrici lis-socjeta attrici tas-sehem indiviz tal-proprjetajiet imsemmija fil-kuntratt ta' trasferiment u in virtu ta' dan ghandha interess guridiku tippromuovi l-azzjoni, kontra dak eccepit mill-konvenuti, ghalkemm kif gie deciz aktar il-fuq ma nstabx li ghandha ragun fil-mertu tal-azzjoni nfisha."

L-Appell

5. L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza appellata u interponew dan l-appell b'rikors prezentat fid-29 ta' Mejju 2012, fejn talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi, filwaqt li tikkonfermaha sa fejn din cahdet it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti,

tvarjaha billi tichad iz-zewg eccezzjonijiet l-ohra u, minflok, tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

6. Il-konvenuti laqghu ghal dan l-appell b'risposta prezentata fis-19 ta' Gunju 2012, fejn ghar-ragunijiet hemmhekk esposti, qed jitolbu li dan l-appell jigi respint, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

L-Aggravji

7. L-atturi iserrhu l-appell taghhom fuq erba' aggravji: [1] li l-ewwel Qorti dahlet fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-kontendenti filwaqt li hija kellha tiehu in konsiderazzjoni biss l-elementi tal-millantazzjoni; [2] li l-ewwel Qorti ikkonkludiet erronjament illi l-konvenuti kienu gew provokati li jissenjalaw lill-Qorti d-dubji li kellhom dwar il-validita` tal-kuntratt; isostnu li l-fatt li l-millantazzjoni tkun giet inkluza f'risposta ghal att gudizzjarju li jkun sar mill-attur li jkun qed iressaq il-kawza ta' jattanza, ma jfissirx awtomatikament li tali millantazzjoni kienet wahda provokata; [3] li ma huwiex minnu li d-dritt vantat mill-konvenuti huwa wiehed ikkondizzjonat ghal dak li ser jigi deciz fil-kawza ta' divizjoni; [4] li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta ikkonkludiet li l-attrici ma kellhiex l-element ta' pussess mehtieg sabiex tirnexxi f'kawza ta' jattanza.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Fl-ewwel lok din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li jinsab assodat fil-gurisprudenza patria illi sabiex il-procedura straordinarja ta' jattanza tirnexxi jinhtieg il-konkors ta' numru ta' elementi li gew elenkati fis-sentenza fl-ismijiet **David Debono v. Alfred Galea** deciza fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn din il-Qorti osservat:

> "Qabel xejn f'dan l-istadju tajjeb li din il-Qorti telenka l-elementi rikjesti biex azzjoni simili, mahsuba u msemmija fl-Artikolu 403 fil-Kodici tal-Procedura Civili, tirnexxi. Dawn huma:
>
> "a. L-attur irid ikollu pusses, almenu *de facto* u *prima facie* tal-oggett li jkun qed jikkawtela (Vol XX-II-338);
>
> "b. Il-konvenut ikun bil-miktub ressaq pretensjoni fuq l-oggett (Vol XXXII-II- 287 u XLII-II-1146);
>
> "c. Il-pretensjoni trid tkun spontaneja u mhux provokata bl-agir tal-attur – (Vol XXIV-II-358 u XXXI-I-494) u Madliena Developments Limited v. Ufficju Kongunt (Prim'Awla 6 ta' Frar 2004).
>
> "d. Il-pretensjoni trid ikollha l-karattru li tista' tigi ezercitata b'azzjoni gudizzjara (Vol XXXIII-II-287).
>
> "e. Il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, specifiku jew kapaci li jigi specifikat (l-istess kawza indikata f'd.)
>
> "f. Il-pretensjoni ma ghandhiex tkun kundizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jigri u ma jigrix (Vol- XVI-II-85 u XXI-I-6)."

L-Ewwel Aggravju

9. Permezz tal-ewwel aggravju, l-atturi jilmentaw illi minkejja li f'kawza ta' jattanza, il-Qorti ma hijiex tenuta illi tezamina l-mertu tal-

kwistjoni bejn il-kontendenti, l-ewwel Qorti ikkonsidrat il-mertu u ghaddiet gudizzju li jitratta direttament dwar il-mertu.

10. Minn naha taghhom il-konvenuti jirribattu dan l-aggravju bis-sottomissjoni illi, filwaqt li huwa risaput u accettat li, f'kawzi ta' jattanza, il-Qorti m'ghandhiex tikkonsidra l-mertu tal-pendenzi bejn il-partijiet, mill-banda l-ohra huwa ugwalment risaput illi l-azzjoni ta' jattanza tista' tigi abbuzata minn min qed jezercitaha sabiex jipprova jakkwista xi tip ta' vantagg strategiku fuq il-pendenzi l-ohra ta' bejn il-partijiet. Huwa ghalhekk pacifiku li, sabiex jigi evitat dan, il-Qorti tista' tikkonsidra ic-cirkostanzi relevanti li wassal biex issir l-allegata millantazzjoni u dan, bil-ghan hi tkun fil-pozizzjoni li tiddetermina jekk il-millantazzjoni kinitx wahda pprovokata. Kien fid-dawl ta' dan li l-ewwel Qorti hasset li kellha tqis l-isfond tal-kawza ta' divizjoni li hemm pendenti.

11. Din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li, dwar l-osservazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti u citati mill-atturi, liema osservazzjonijiet jikkoncernaw l-ishma u l-assi in divizjoni, jirrizulta car illi dik il-Qorti ma waslitx ghad-decizjoni taghha abbazi tal-ishma li kellhom il-kondividenti fil-proprjeta` in kwistjoni, jew ta' xi proprjeta` jew assi ohra li ghad iridu jigu divizi, izda abbazi tal-elementi ta' fatt illi hija kellha tikkonsidra skont il-ligi u l-gurisprudenza interpretattiva sabiex tasal ghad-determinazzjoni dwar jekk jikkonkorrux l-elementi ghall-azzjoni ta' jattanza. L-ghan ta'

dawk l-osservazzjonijiet kien li jinghata l-isfond fattwali ghall-millantazzjoni promossa mill-konvenuti.

12. Jigi osservat ulterjorment li l-konsiderazzjonijiet fattwali maghmula mill-ewwel Qorti kienu necessarji ghall-investigazzjoni taghha dwar l-ezistenza o meno tal-element tal-ispontanjeta` o meno da parti tal-konvenuti u kienu necessarji wkoll sabiex jigi determinat x'wassal ghall-millantazzjoni. Kien ghalhekk li dik il-Qorti ghamlet referenza ghall-kawza ta' divizjoni, kif, del resto, ghamlu wkoll l-atturi fil-premessi tar-rikors guramentat taghhom.

13. Dwar l-ilment tal-atturi li l-ewwel Qorti[8] ikkonsidrat il-fatt jekk il-proprjeta` li fuqha l-attrici kellha sehem indiviz kellhiex tigi assenjata lil kompropjetarju iehor u mhux lilha u jekk it-trasferiment li sar ikunx wiehed invalidu, dan ittiehed in konsiderazzjoni fit-trattazzjoni ta' wiehed mill-elementi li jikkostitwixxu jattanza. F'dak il-kuntest l-ewwel Qorti kienet qed tqis jekk id-dritt vantat mill-konvenuti kienx wiehed ikkondizzjonat jew le.

14. Ghalhekk, ghalkemm huwa minnu illi fi proceduri ta' jattanza l-Qorti ma titrattax s-sustanza tal-mertu, xorta dik il-qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-fatti u c-cirkostanzi kollha li jistghu jghinuha tistabilixxi

[8] Fil-pga.9 tas-Sentenza

l-ezistenza o meno tal-elementi imposti mill-ligi ghas-success tal-proceduri ta' jattanza.

15. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud

It-Tieni Aggravju

16. Dan hu fis-sens li mhux minnu li fil-kaz odjern jonqos l-element tal-ispontanejita', fattur essenzjali sabiex l-azzjoni ta' jattanza titressaq b'success. Isostnu li l-fatt li l-millantazzjoni tkun giet inkluza f'risposta ghal att gudizzjarju li jkun sar mill-attur li jkun qed iressaq il-kawza ta' jattanza, ma jfissirx awtomatikament li tali millantazzjoni kienet wahda provokata.

17. Minn naha taghhom il-konvenuti jirribattu bis-sottomissjoni li l-ewwel Qorti kienet korretta meta sabet li l-allegata millantazzjoni ma kienitx spontanja imma provokata. Huma jiccitaw gurisprudenza in sostenn tat-tezi li min jirreagixxi bil-miktub ghal xi procediment legali ma hux passabbli ghall-azzjoni ta' jattanza. Jekk l-allegazzjoni qed issir ghad-difiza ta' drittijiet minn persuna, dik l-allegazzjoni ma taghtix lok ghal rimedju eccezzjonali ta' jattanza, u jikkwota gurisprudenza nostrana in sostenn. Ghalhekk, sabiex l-atturi jirnexxu fl-azzjoni

taghhom jehtieg li jipprovaw li l-pretensjoni taghhom kienet spontanja u mhux provokata bl-agir tal-attur.

18. In tema legali, din il-Qorti tosserva li l-pozizzjoni legali dwar dan l-ingredjent tinsab spjegata hekk fis-sentenza moghtija fis-19 ta' Jannar 1942 fil-kawza fl-ismijiet **App. C. Edgar Staines noe v. Dottor Albert Henry** *[Vol.XXXI.I.494]:*

> "Ir-raguni ta' din id-distinzjoni [bejn il-millantazzjoni sopontaneja u dik provokata] hija wisq razzjonali; infatti jekk l-attur ma jipprovokax lill-konvenut, u dan spontaneament johrog b'millantazzjoni tad-dritt kontra l-attur tieghu, u l-attur ikollu interess jillibera ruhu mid-dritt vantat kontra tieghu u ma jibqax f'dak l-istat ta' sospensjoni sakemm joghgbu l-konvenut li jagixxi, allura l-ligi taghti rimedju lill-attur biex precizament jillibera ruhu darba ghal dejjem minn dik il-millantazzjoni, u dan isir permezz ta' l-azzjoni tal-jattanza. Izda meta l-attur mexxa jew gieb 'il quddiem kontra l-konvenut xi pretensjoni ….u dan biex jillibera ruhu minn dik il-pretensjoni, allura l-millantazzjoni ma tkunx isjed spontanea, ghalkemm issir f'att gudizzjarju u bhala difiza, imma tassumi l-kwalita` ta' millantazzjoni provokata."

19. F'sentenza ricenti moghtija fit-28 ta Marzu 2014 fl-ismijiet **Paul Agius et v. Joseph Mejlaq**, citata b'approvazzjoni fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Debono v. Galea**, din il-Qorti ghamlet l-osservazzjoni segwenti relattiv ghall-element tal-ispontanjeta` li ghandu jezisti sabiex l-azzjoni ta' jattanza tkun tista' titressaq b'success:

> "Indiskutibilment il-konvenuti ipprezentaw din ic-cedola biex jiddefendu ruhom mill-ittra ufficjali spedita mill-istess atturi f'Lulju 2007. M'huwiex ghalhekk minnu kif jallegaw l-appellanti li dik l-azzjoni tal-appellati kienet spontanja u mhijiex lanqas korretta l-interpretazzjoni taghhom tal-Artikolu 403 imsemmi fis-sens illi provokazzjoni hija kwalsiasi att illi jbiddel l-*istatus quo* ikun soggett ghal din l-azzjoni. Provokazzjoni hija haga u li tbiddel stat ta' fatt huwa xi haga ohra. .....

> "Kif gia` issemma', – ara l-kawza *Madliena Developments Limited v. Ufficju Kongunt* fuq imsemmija – meta l-attur ikun ipprovoka l-kwistjoni hu ma jistax jipprevalixxi ruhu minn din l-azzjoni. F'dik is-sentenza l-Qorti qalet li l-iskop tal-kawza huwa biex ma jibqghux pendenti kwistjonijiet u allegazzjonijet li jistghu jkunu bla bazi u mhux [li] xi parti takkwista dak li l-Qorti sejhet vantagg strategiku bili iggieghel lill-parti l-ohra tintavola l-kawza hi."

20. Fil-kaz in dizamina din il-Qorti tosserva li huwa minnu illi fir-risposta taghhom il-konvenuti irrimettew ruhhom ghad-decizjoni tal-Qorti dwar l-akkoljiment o meno tat-talba tas-socjeta` attrici maghmula b'rikors sabiex tintervjeni fil-kawza ta' divizjoni, izda dan ma jnaqqas xejn mill-fatt illi l-pretensjoni hekk vantata da parti tal-konvenuti kienet provokata u ikkawzata proprju minn dak ir-rikors prezentat mis-socjeta` attrici u, allura l-kontenut tar-risposta maghmula mill-konvenuti "*non e' spontaneo, ma provocato da un atto che il convenuto ritiene essere illegale non riveste il-carattere di una millantazione, ma e' un atto cautelatorio inteso ad evitare un pregudizio che il convenuto verrebbe a soffrire*". App. Civ. **Sammut v. Grech** deciz fit-12 ta' Ottubru 1912 [Vol.XXI.I.532]

21. Il-konvenuti setghu jew ma setghux hassew illi t-talba tas-socjeta` attrici setghat tkun ta' pregudizzju ghalihom, izda dan ma jbiddilx il-fatt illi, anke *ex admissis*, kienet proprju r-risposta taghhom ghal tali rikors illi skattat fl-atturi l-htiega ghall-proceduri odjerni. Meta l-attur fil-gudizzju ta' jattanza jkun ipprovoka hu l-protesti tal-konvenut, l-azzjoni tal-jattanza ma tistax treggi.

22. Din il-Qorti ghalhekk tqis illi r-reazzjoni tal-konvenuti ai termini tar-risposta taghhom hija l-ezercizzju tad-dritt taghhom li jirrespingu l-pretensjoni tas-socjeta` attrici, kif dedotta fir-rikors taghha, sabiex tintervjeni fil-kawza ta' divizjoni. Kien lecitu da parti tal-konvenuti, illi, in risposta ghal rikors sabiex kumpanija estranja tintervjeni fil-porceduri ta' divizjoni li taghha huma parti, jinvokaw bhala difiza l-allegata nullita` tal-kuntratt li fuqu dik il-kumpanija kienet qed tibbaza t-talba taghha sabiex tintervjeni.

23. L-ewwel Qorti kienet ghalhekk korretta meta iddecidiet illi f'dan il-kaz huwa nieqes l-element ta' spontanjeta` u cahdet it-talba tal-atturi peress li l-azzjoni odjerna ma setghetx tirnexxi.

24. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

25. Rigward iz-zewg aggravji l-ohra, din il-Qorti tosserva li, ladarba t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha minhabba karenza ta' wiehed mill-elementi essenzjali sabiex titressaq b'success l-azzjoni ta' jattanza odjerna, jigifieri dak tal-ispontanjeta`, ma hemmx il-htiega li dawk iz-zewg aggravji jigu trattati ulterjorment.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi waqt li dawk tal-appell odjern ikunu a kariku tas-socjeta` attrici.

Silvio Camilleri	Giannino Caruana Demajo	Noel Cuschieri
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
mb