Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 4 ta' Ottubru, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 92/2013JVC

Joseph Portelli

Vs

Joseph Borg; Dottor John Borg u Paul Borg

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attur ippremetta:-

(1) Illi bis-sahha ta' konvenju iffirmat bejn il-kontendenti fit-tmintax (18) ta' Gunju 2013, l-intimat Joseph Borg obbliga ruhu li jbiegh lir-rikorrenti l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Iskarpan" fi sqaq fi Triq Ghammar, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hames mija u wiehed u sittin metri kwadri (561m.k.) u konfinanti mill-punent mal-imsemmi sqaq nofsinhar ma' beni ta' Joseph Camilleri u tramuntana ma' beni tal-Gvern ta' Malta u dan bil-kundizzjonijiet hemm pattwiti fosthom bil-prezz ta' mitejn u sebgha u sittin elf tmien mija u tmienja u sebghin euro (€267,878);

(2) Illi mir-ricerki illi r-rikorrenti wettaq dwar it-titolu tieghu fuq l-immobbli in vendita, irrizultalu li sabiex ikun jista' jsir il-bejgh favur tieghu huwa mehtieg li l-konvenut jitlob l-immissjoni fil-pussess ta' dik l-immobbli minghand l-eredi ta' ommu, stante li l-istess raba kienet thalliet b'titolu ta' prelegat lill-intimat Joseph Borg mill-imsemmija ommu, Maria Annunziata Borg skont it-testmenti taghha fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-hmistax (15) ta' Mejju elfejn u tnejn (2002) u tad-disgha (9) ta' Ottubru elfejn u ghaxra (2010);

(3) Illi Maria Annunziata Borg mietet fl-ewwel (1) ta' Settembru elfejn u hdax (2011) u l-intimat Joseph Borg ghadu ma ottjeniex il-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess favur tieghu minghand hutu, l-intimati Dottor John Borg, u Paul Borg, li huma z-zewg eredi l-ohra ta' Maria Borg;

(4) Illi sabiex jinghad kollox, permezz tas-servizzi tar-rikorrent, l-intimat Joseph Borg u hutu kienu waslu ghall-ftehim li permezz tieghu, huwa kellu jigi immess fil-pussess ta' dan il-legat, imma ghal ragunijiet maghrufa biss lilu, l-intimat Joseph Borg halla dak il-ftehim jiskadi minghajr ma gìe ezegwit;

(5) Illi minkejja li gie interpellat sabiex jottempora ruhu mal-obbligazzjonijiet assunti minnu bis-sahha tal-konvenju tat-tmintax (18) ta' Gunju 2013, l-intimat Joseph Borg baqa' inadempjenti;

(6) Illi r-rikorrenti jrid li jigi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh favur tieghu, prevja li qabel xejn issehh l-immissjoni fil-pussess favur l-intimat Joseph Borg in ezekuzzjoni tal-legat ordnat favur tieghu minn ommu, u ghaldaqstant qieghed jezercita l-azzjoni *debitor debitoris mei* sabiex jitlob li l-intimati Dr. John u Paul Borg jidhru fuq kuntratt ta' immissjoni fil-pussess favur Joseph Borg tal-fond oggett tal-konvenju bejnu u bejn l-istess Joseph Borg;

(7) Illi fuq il-konvenju, ir-rikorrenti rrizerva d-dritt ta' sostituzzjoni ta' terzi persuni ghalih innifsu kemm *in toto* kif ukoll *in parti;*

Talab lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. In ezercizzju tad-drittijiet spettanti lill-attur Joseph Portelli kontra Joseph Borg, u ta' dan fil-konfront tal-intimati l-ohra Dr. John u Paul ahwa Borg, tordna lit-tliet intimati li jersqu fuq kuntratt pubbliku li permezz tieghu li dawn tal-ahhar jimmettu lill-konvenut Joseph Borg fil-pussess tal-prelegat imholli favur tieghu tal-immobbli oggett tal-konvenju ffirmat bejnu u bejn ir-rikorrenti u cjoè l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Iskarpan" fi sqaq fi Triq Ghammar, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cìrka hames mija u wiehed u sittin metri kwadri (561m.k.) u konfinanti mill-punent mal-imsemmi sqaq nofsinhar ma' beni ta' Joseph Camilleri u tramuntana ma' beni tal-Gvern ta' Malta; liema kuntratt ghandu jigì ppubblikat min-Nutar

Enzo Dimech, jew Nutar iehor nominand, f'jum hin u lok li jigi iffissat ghal dan l-ghan, u bl-intervent ta' kuratur deputat li ghandu jinhatar sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att;

2. Tikkundanna lil Joseph Borg sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tat-trasferiment favur ir-rikorrenti Joseph Portelli jew ta' persuna ohra ndikata minnu bhala s-sostitut tieghu skont il-kaz, tal-fond fuq imsemmi u dan bil-prezz u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha pattwiti fil-konvenju tat-18 ta' Gunju 2012; liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat mill-istess Nutar li jinhatar sabiex jippubblika l-att ta' immissjoni fil-pussess, fl-istess jum hin u lok li jigi ffissat ghal dan l-ghan, u bl-intervent ta' kuratur deputat li ghandu jinhatar sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att; b'dan però li ghandu jibqa' espressament rizervat favur l-attur id-dritt ta' sostituzzjoni ta' terzi persuni ghalih innifsu, in toto jew in parti, fuq dak il-kuntratt.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta' 1 ta' Ottubru 2013 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni pprezentat kontestwalment kontra l-intimat Joseph Borg, u bl-ingunzjoni tat-tliet intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut John Borg li eccepixxa:

1. Illi preliminarjament l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dana stante illi huwa qatt ma kien parti ghall-iskrittura msemmija u li a bazi taghha qeghdha ssir dina l-istess kawza;

2. Illi fit-tieni lok u dana minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxi illi l-imsemmija mmissjoni fil-pussess ma setghetx u ghada sa llum ma tistax ssir u dana stante illi sal-lum stess ghadu mhux car jekk il-konvenut Paul Borg huwiex ser jaccetta l-wirt jew alternattivament ser jitlob il-hlas tal-legittima;

3. Illi in oltre u dana dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxi illi l-imsemmija mmissjoni fil-pussess ma setghetx u ghada sal-lum ma tistax ssir u dana stante illi hemm ukoll hlas ta' servigi a favur tieghu liema komputazzjoni ta' servigi ghadha ma saritx u ghaldaqstant ma huwiex car kemm huwa l-

ammont li ghandu jithallas lilu mill-eredita' bhala hlas ta' servigi prestati lill-genituri tieghu;

4. Illi fir-raba lok, u dana dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxi fil-mertu illi huwa sa minn dejjem kien avza lill-konvenut Joseph Borg dwar dawn il-pendenzi u li ghalhekk huwa ma kienx f'posizzjoni li jaghtih l-immissjoni fil-pussess f'kaz li l-istess Joseph Borg ibiegh l-imsemmija art.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Paul Borg li eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-esponenti mhuwiex il-legittimu kontradittur. L-esponenti ghadu ma ddikjarax u lanqas m'huwa f'pozizzjoni li jiddikjara jekk huwiex qed jaccetta l-eredita' tal-genituri tieghu. Ma jistax ghalhekk jigi kostrett u lanqas jista' jigi kkundannat li jimmitti lill-konvenut Joseph Borg fil-pussess tal-legat kif qed jitlob l-attur li jsir. Ghaldaqstant l-esponenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi fit-tieni lok u in linea preliminari wkoll, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, hemm in-nuqqas tal-interess guridiku fl-attur fir-rigward tal-ewwel talba, u dan billi l-azzjoni minnu ezercitata taht l-ewwel talba ma kinitx u ma tispettax lill-attur bhala prezunt kreditur tal-konvenut Joseph Borg, izda hija azzjoni prettament personali li tispetta lil u hija ezercibbli biss mill-konvenut Joseph Borg li jaghmilha. Ghaldaqstant a bazi ta' din l-eccezzjoni, kemm-il darba jkollha tfalli l-ewwel eccezzjoni, l-esponenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nsostenibbli in kwantu saru u gew diretti fil-konfront tal-esponenti, u huma wkoll totalment infondati fid-dritt u fil-fatt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

4. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Borg li eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jaqbel perfettament mat-talbiet kontenuti fir-rikors attur stante illi dan huwa dak illi minn dejjem kellu l-intiza jaghmel l-esponenti b'mod attiv sabiex jaderixxi ruhu ma' l-obbligazzjonijiet minnu assunti in forza tal-konvenju ffirmat mal-attur fit-18 ta' Gunju, 2012 u kien biss minhabba l-inadempjenza tal-werrieta l-ohra li tali kuntratt baqà ma avverax ruhu sal-gurnata tal-lum minhabba ragunijiet maghrufa lilhom biss;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fit-tieni lok l-esponenti jissottolinea li l-konvenju jinkludi l-kundizzjoni li 'jsiru r-ricerki u l-venditur ikollu titolu tajjeb' – illi tenut kont ta' din il-kundizzjoni l-attur kien ben konsapevoli sa mill-bidu nett li l-esponenti kellu jigi mmess fil-pussess u ghalhekk il-fatt li sad-data ta' l-iskadenza tal-konvenju, l-esponenti kien ghad ma kellux titlu validu fil-ligi, kellu jgib fix-xejn il-konvenju relattiv;

3. Illi fit-tielet lok l-esponenti joggezzjona bl-akbar qawwa izda ghall-kundanna ghall-hlas tal-ispejjez inkorsi mill-attur inkluz dawk tal-Ittra Ufficcjali ta' l-1 ta' Ottubru, 2013 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni prezentat konteswalment, unikament kontra l-esponenti u dan stante s-segwenti ragunijiet:

    a. Illi l-esponenti ghandu jigi liberat mill-ispejjez stante li huwa ghamel dak kollu possibbli sabiex ikun jistà jgib fis-sehh l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-konvenju tat-18 ta' Gunju, 2012;

    b. Illi l-esponenti debitatment interpella lill-werrieta kollha sabiex jimmettuh fil-pussess u nfatti ghal dan il-ghan huwa nterpella lill-ezekutur testamentarju Dr. John Borg permezz ta' Ittra Ufficcjali Nru. 566/2013, hawn annessa bhala Dok. A, sabiex jagixxi fil-parametri tal-ligi in ezekuzzjoni tad-dispozizzjonijiet testamentarji tal-istess genituri tieghu;

c. Illi l-esponenti qatt ma cahad jew bl-ebda mod alluda ghal xi tip ta' dekadenza mill-obbligazzjonijiet minnu assunti in forza tal-konvenju tat-18 ta' Gunju, 2012 u infatti rrisponda l-Ittra Ufficcjali mibghuta lilu mill-attur permezz ta' Ittra Ufficcjali Nru. 567/2013, hawn annessa bhala Dok. B, fejn iddikjara li huwa 'qed imur ben oltre d-doveri tieghu tant li qed jaghmel l-almu tieghu sabiex l-att finali jkun jistà jsir sa mhux aktar tard mill-15 ta' Dicembru, 2013' kif previst permezz ta' l-istess konvenju;

d. Illi ma kien hemm l-ebda htiega partikolari li l-attur jintavola Mandat ta' Inibizzjoni sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu naxxenti mill-konvenju tat-18 ta' Gunju, 2012 gialadarba huwa kien ottempra ruhu mal-procedura addottata f'kazijiet simili ossia li baghat l-Ittra Ufficcjali, qabel l-iskadenza tal-konvenju, u pprezenta kawza ad hoc ghall-fini tal-publikazzjoni tal-kuntratti relattivi;

e. Illi ghaldaqstant l-esponenti ma ghandu jbati l-ebda spejjez kif mitlub permezz tar-rikors promutur aktar u aktar meta dawn vilment jintalbu unikament a karigu ta' l-esponenti meta huwa kien pro-attiv sabiex ikun adempjenti fl-obbligazzjonijiet minnu assunti;

4. Salv twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

5. B'referenza ghal kull paragrafu kontenut fir-rikors guramentat, imbaghad l-esponenti ghandu s-segwenti x'jirrileva:

a. Illi ghall-fini ta' korrettezza l-konvenju gie ffirmat fit-tmintax (18) ta' Gunju, tas-sena elfejn u tnax (2012) mhux tas-sena elfejn u tlettax (2013) kif indikat, kif ukoll illi l-prezz pattwit huwa dak ta' mitejn u sebgha u sittin elf, tmien mija u tmienja u sebghin Euro (€267,878.00) u mhux kif erronjament indikat ta' mitejn u wiehed u erbghin elf, disghin Euro u ghoxrin centezmu (€241,090.20);

b. Illi huwa ma jikkontestax il-kontenut tat-tieni paragrafu;

c. Illi huwa ma jikkontestax il-kontenut tat-tielet paragrafu però l-immissjoni fil-pussess ma saritx mhux fuq nuqqas ta' l-esponenti izda minhabba nuqqasijiet imponibbli lill-eredi l-ohra u dan wara li l-esponenti ghamel kull tentattiv sabiex bonarjament issir tali mmissjoni fil-pussess;

d. Illi mhux korrett l-attur f'dak li jghid fir-rabà paragrafu, stante li l-perjodu ta' validità tal-iskrittura, li jaghmel referenza ghaliha l-attur, ghadu jiddekorri izda kien biss minhabba ragunijiet maghrufa lill-istess attur biss, li tali skrittura qatt ma giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u hu biss ghalhekk li ma tistax tigi ezegwita, mhux kif qed jallega l-attur. Illi barra minn hekk kien l-istess esponenti li talab lin-Nutar Dottor Enzo Dimech sabiex jaghtih appuntament biex jippubblika l-kuntratt u dan permezz ta' email tat-tnax (12) ta' Lulju, 2013 liema email giet risposta dakinhar stess, hawn annessa bhala Dok. C;

e. Illi mhux minnu l-kontenut tal-hames paragrafu stante li l-esponenti agixxa oltre dak minnu mitlub mil-ligi sabiex jissalda d-dmirijiet minnu assunti kif ser jigi spjegat;

f. Illi s-sitt u s-sebà paragrafi mhux qed jigu kkontestati;

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri ta' Paul Borg li eccepixxa:

1. Illi l-iskrittura li biha l-attur ceda d-drittijiet tieghu lit-terz cjoe' lid-Dentist Dottor Franco Mercieca, liema dritt hu naxxenti mill-konvenju li tieghu l-istess attur qed jitlob esekuzzjoni fil-konfront tal-konvenut l-iehor Joseph Borg, u li bis-sahha taghha huwa qed jitlob lil din il-Qorti li tikkundanna lill-istess konvenut Joseph Borg sabiex jersaq u jittrasferixxi lil dan it-terz bhala sostitut tieghu l-ghalqa msemmija, u fl-istess waqt qed jitlob ukoll lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti l-ohra jersqu u jimmittu fil-pussess tal-legat tal-istess ghalqa lill-konvenut Joseph Borg, sabiex ikun jista' jitwettaq effettivament it-trasferiment tal-proprjeta' favur dan it-terz, hija vizzjata b'illegalita' in kwantu mahsuba biex jevadi l-ligijiet fiskali u jiddefrawda lill-Gvern Civili mit-taxxa dovuta fuq il-valur reali tal-proprjeta' u fuq il-qliegh li ghamel jew sa jaghmel l-attur ta' din ic-cessjoni fuq l-eventwali trasferiment li qed jitlob lil

din il-Qorti li tordna li jsir. Il-prezz tac-cessjoni u tal-bejgh ma jirriflettix dak li gie kkonkordat bejn l-attur u dan it-terz biex cedielu d-drittijiet tal-konvenju, u dan sar bl-iskop uniku li jigi ddefrawdat l-erarju pubbliku ghal dik li hija hlas ta' taxxa eventwalment dovuta fuq it-trasferiment u/jew cessjoni tad-drittijiet. Ghaldaqstant l-istess skrittura hija llecita' u m'ghandu jkollha ebda effett fil-konfront ta' hadd mill-konvenuti;

2. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi din ir-risposta ulterjuri giet irtirata permezz ta' nota fl-atti a fol. 114 tal-process;

Rat l-affidavits, xhieda, dokumenti u l-provi kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' April, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom minn din il-Qorti;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Fatti:

Illi huwa nkontestat bejn il-partijiet illi l-attur Joseph Portelli u l-konvenut Joseph Borg iffirmaw konvenju fit-tmintax (18) ta' Ġunju 2013 (esebit a fol. 5) fejn Joseph Borg obbliga ruhu li jbiegh lill-attur l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Iskarpan" fi sqaq fi Triq Ghammar, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hames mija u wiehed u sittin metri kwadri (561m.k.) u konfinanti mill-punent mal-imsemmi sqaq nofsinhar ma' beni ta' Joseph Camilleri u tramuntana ma' beni tal-Gvern ta' Malta u dan bil-kundizzjonijiet hemm pattwiti fosthom bil-prezz ta' mitejn u sebgha u sittin elf tmien mija u tmienja u sebgħin Ewro (€267,878);

Illi nonostante li dan l-immobbli ddevolva fuq il-konvenut Joseph Borg tramite pre-legat minghand il-genituri tieghu, huwa wkoll inkontestat li sal-mument li giet prezentata l-kawza odjerna l-konvenut Joseph Borg

kien ghadu ma resaqx jew ma ottjenix l-immissjoni fil-pussess tal-immobbli in kwistjoni minghand hutu l-ohra l-konvenuti Dottor John Borg u Paul Borg. L-attur isostni u huwa wkoll sostnut fl-atti, u tista' tghid mhux kontestat mill-konvenuti, li l-attur ghamel diversi sforzi sabiex hu stess iwassal lill-konvenuti fi ftehim bejniethom sabiex finalment tkun tista' ssir l-immissjoni fil-pussess tant li kellu anki jidhol f'medjazzjoni dwar id-divizjoni tal-wirt kollu tal-konvenuti derivanti mill-genituri taghhom;

Fl-atti l-konvenut Dottor John Borg (li huwa wkoll l-esekutur testamentarju nominat minn ommu u konfermat mill-Qorti ara digriet a fol. 152) u Paul Borg, apparti diversi eccezzjonijiet preliminari, isostnu li l-immissjoni fil-pussess ma saritx stante li huma nsistew li sabiex din issir kellhom fl-istess hin jigu solvuti l-pendenzi kollha ta' bejniethom dwar il-wirt u li ghalhekk skont huma l-immissjoni ma setghetx issir qabel, indipendentement mill-kwistjonijiet l-ohra ta' bejniethom. Fl-istess hin izda l-istess konvenuti jsostnu li finalment it-tort li ma gewx ippublikati l-ftehim u l-immissjoni fil-pussess bejn il-partijiet kien tort il-konvenut Joseph Borg li ma attendiex ghal-laqgha partikolari ffissata ghal dan il-ghan.

Illi da parti tieghu Joseph Borg jinsisti dwar il-laqgha msemmija minn hutu l-konvenuti li hu ma kienx infurmat biha u permezz ta' affidavit dettaljat ferm esebit a fol. 145 et seq tal-process jaghti lista ta' mill-anqas ghaxar tentattivi li skont hu, huwa ghamel, sabiex finalment il-konvenuti jaslu ghall-ftehim dwar il-vertenzi li kien hemm bejniethom u tkun tista' ssir l-immissjoni fil-pussess sabiex Joseph Borg ikun jista' jersaq ghall-kuntratt bla problemi mal-attur izda jaghti ragunijiet mputabbli lil hutu ghalfejn dawn ma sehhewx. Uhud minn dawn it-tentattivi saru qabel giet intavolata l-kawza odjerna filwaqt li ohrajn baqghu ghaddejjin fil-mori tal-kawza odjerna. Finalment jirrizulta mill-atti li fil-mori tal-kawza ghalkemm il-konvenuti dehru li kienu ser jaslu ghal xi ftehim finalment regghu nqalghu xi ntoppi dwar xi qsim ta' ghamara li tinsab fid-dar matrimonjali tal-genituri taghhom u li hija wkoll formanti parti mill-wirt kif ukoll dwar il-hlas tal-ispejjez tal-kawza odjerna. Kollox ma' kollox, finalment, il-konvenuti baqghu ma ftehmux u l-kawza odjerna waslet ghad-decizjoni.

Huwa ta' rilevanza illi fl-atti l-konvenut Joseph Borg baqa' jsostni li huwa lest li jersaq ghall-kuntratt mal-attur imbasta l-konvenuti l-ohra

jersqu sabiex jimmettuh fil-pussess tal-fond in kwistjoni biex b'hekk ikollu 'titolu tajjeb' kif isostni l-konvenju bejnu u l-attur.

Fil-fatt jirrizulta li fil-verbal tat-8 ta' April 2014 Dr Joshua Grech ghall-konvenut Joseph Borg ivveribalizza kif isegwi:

'li l-patrocinat tieghu lest li jersaq ghall-kuntratti relattivi, ghal kwalunkwe appuntament li jista' jigi ffissat minn zmien ghal zmien b'dan illi jitharsu d-disposizzjonijiet testamentarju tal-genituri tieghu kif ukoll li tintbaghat il-minuta ta' l-istess kuntratti minn qabel.'

Mill-atti jirrizulta wkoll li permezz ta' cessjoni datata 7 ta' Ottubru, 2013 (fol. 87) l-attur odjern assenja u trasferixxa a favur tad-Dentist Franco Mercieca u martu d-drittijiet akwisittivi tieghu fuq il-konvenju bejnu u bejn Joseph Borg tat-18 ta' Gunju, 2012. Huwa ghalhekk li l-attur fir-rikors guramentat tieghu jaghmel insistenza partikolari fuq il-fatt li fil-konvenju originali huwa rrizerva d-dritt ta' sostituzzjoni a favur ta' terzi (ara premessa numru 7) u l-ahhar parti tat-tieni talba. Nonostante li kien hemm allegazzjonijiet li din ic-cessjoni setghet ma kinitx debitament u legalment registrata fl-atti jirrizulta li n-Nutar Enzo Dimech ikkonferma fl-atti li kollox sar in regola u skond il-ligi u li tali cessjoni giet debitament registrata tant illi fil-mori l-konvenut Paul Borg li qajjem tali dubju permezz ta' eccezzjoni ulterjur irtira l-istess eccezzjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi qabel ma din il-Qorti tkun tista' tidhol fil-mertu tat-talbiet attrici jehtieg li jigu sorvolati punti preliminari mqajjma fl-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut Dottor John Borg isostni li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dana stante illi huwa qatt ma kien parti mill-iskrittura msemmija (cioe' l-konvenju) u li a bazi taghha qeghdha ssir dina l-istess kawza;

Da parti tieghu l-konvenut Paul Borg fit-tieni eccezzjoni tieghu jsostni li hemm in-nuqqas tal-interess guridiku fl-attur fir-rigward tal-ewwel talba, u dan billi l-azzjoni minnu ezercitata taht l-ewwel talba li u li skont hu ma kinitx u ma tispettax lill-attur bhala presunt kreditur tal-konvenut

Joseph Borg, izda hija azzjoni prettament personali li tispetta lil u hija ezercibbli biss mill-konvenut Joseph Borg li jghamilha. Ghaldaqstant a bazi ta' din l-eccezzjoni, kemm-il darba jkollha tfalli l-ewwel eccezzjoni, l-esponenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Illi l-Qorti tqis li dawn iz-zewg eccezzjonijiet jibbazaw ruhhom fuq il-kwezit jekk l-attur kellux id-dritt li jezercita l-azzjoni li qed isostni li qed jezercita fir-rikors guramentat tieghu u cioe' l-azzjoni *debitor debitoris mei* ai termini tal-artikolu 1143 tal-Kodici Civili fil-konfront tal-konvenuti Dr. John Borg u Paul Borg.

Illi l-artikolu 1143 jaqra kif isegwi:

'Kull kreditur jista' biex jithallas ta' dak li jkollu jiehu, jezercita' l-jeddijiet jew l-azzjonijiet kollha tad-debitur tieghu, barra minn dawk li huma ghal kollox personali.'

Dan l-artikolu jaqa' taht it-titolu tal-obbligazzjonijiet u taht is-sub-titolu IV '*fuq l-effetti tal-obbligazzjonijiet*'.

Wara dan l-artikolu wiehed isib ukoll ir-rimedju tal-*actio pauliana* fl-artikolu 1144 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-konvenuti Dottor John Borg u Paul Borg jargumentaw fis-sottomissjonijiet taghhom li l-attur Joseph Portelli bhala x-xerrej fil-konvenju in kwistjoni ma jikkwalifikax bhala kreditur tal-konvenut Joseph Borg, stante li skont huma, l-attur huwa d-debitur ta' Joseph Borg u mhux bil-kontra.

Dwar dan il-punt il-Qorti taghmel referenza f'dan l-istadju ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Marco Bongailas vs. John Magri et** (app 19/95, deciza nhar il-15 ta' Jannar, 2002) fejn appuntu dik il-Qorti dahlet dwar il-kwistjoni jekk xerrej f'att ta' konvenju ghandux jitqies bhala kreditur, ai fini ta' dik il-kawza ghall-kawza tal-*actio pauliana* fejn fil-parti saljenti taghha ddecidiet kif isegwi:

'Ta' fehma diversa kienet din il-Qorti fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Karmenu Mifsud vs Luigi Cini" (Vol. XXIX.i.28). F'dak il-kaz gie hekk ritenut : "Il-weghda tal-bejgh ma tohloqx ius in re izda ad rem: mhux dritt rejali fuq il-haga izda obbligazzjoni personali ghall-haga. Ghalhekk din l-obbligazzjoni

ghandu jkollha l-effett tal-ohrajn kollha u fosthom ir-rimedju tal-azzjoni pawljana fil-kaz li tghid il-ligi." Din il-Qorti taqbel mal-konsiderandi ta' din is-sentenza u sejra ssegwiha ghaliex fil-fehma konsidrata taghha hi ferm aktar in sintonija kemm mad-disposizzjonijiet ta' ligi taht ezami kif ukoll mal-principji generali tad-dritt.

Din il-Qorti sejra zzid is-segwenti osservazzjonijiet li kellhom jitqiesu in aggunta mal-konsiderandi f'dik is-sentenza li ghalihom qed taghmel pjena referenza safejn kienu applikabbli ghall-kaz taht ezami. Dan ukoll biex ma tergax tkopri terren gja' magistralment dibattut minn din il-Qorti.

1. Il-passagg fl-artikolu 1357(1) li kellu jigi nterpretat huwa illi "jekk dak li wieghed jibqa' inadempjenti u jonqos mill-"obbligu" li jaghmel il-bejgh allura jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir hu jkollu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant." L-effett principali tal-obbligazzjoni ta' dak li wieghed hu allura li jaghmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta' jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt li jesigi bil-mezzi kollha disponibbli ghalih fil-ligi li dak li gie lilu mwieghed jinghatalu. Wiehed minn dawn ir-rimedji kien fil-fehma ta' din il-Qorti l-azzjoni specifika li l-ligi taghtih kontra l-qerq ta' min weghdu u li jibqa' inadempjenti. Il-Qorti ma tarax kif rimedju moghti b'mod generiku u komprensiv lil kull min kien kreditur biex jesigi dan li kien lilu dovut, kellu jigi eskluz ghal min kellu favur tieghu weghda ta' bejgh li certament kienet tikkreja obbligazzjoni fil-konfront tieghu.

L-appellati jargumentaw illi una volta min wieghed u cioe' l-venditur prospettiv ghogbu jiddisponi mill-proprjeta' minnu mweghda favur haddiehor, allura dan il-fatt wahdu kien ifisser illi l-bejgh ma jkunx jista' jsir. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Tifhem li l-interpretazzjoni korretta ta' dawn il-kliem kellu jkun illi l-obbligu ghall-hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx ghadu possibbli imma wkoll ma jkunx ghadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-kompratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti fosthom l-actio pauliana.

2. Din is-sitwazzjoni gustament prospettata mil-legislatur tkopri wkoll il-possibbilita' illi ma tkunx possibbli li tigi ezercitata l-azzjoni pawljana da parti tal-kompratur. Hu ovvju per ezempju illi jekk ma jkunux jokkorru l-elementi tas-subinciz 2 tal-artikolu 1144 li jesigi illi fejn l-atti jkunu b'titolu oneruz kellha tigi provata li kien hemm qerq minn naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt dik l-azzjoni ma tkunx accessibbli lill-kompratur prospettiv. Dan jigri kull kaz fejn il-venditur ikun b'qerq da parti tieghu ttrasferixxa definittivament lill-proprjeta' lil terz li min-naha tieghu jkun in buona fede. F'dak il-kaz kien car

illi kienet biss accessibbli ghall-kompratur prospettiv qua kreditur l-azzjoni ghad-danni.

3. Jinghad ukoll illi l-accessibbilita' fl-azzjoni ghad-danni moghtija fl-artikoli 1357(1) ma kinitx xi haga partikolari ghal dan l-artikolu. Kienet biss tissottolineja l-effett primarju tal-obbligazzjonijiet kif enuncjat fl- artikolu 1125 tal-Kap. 16 li jghid li "kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li jkun ikkontratta hu obbligat ghad-danni." Principju dan enuncjat f'dak l-artikolu li certament ma jeskludix id-dritt tal-kreditur u l-obbligu tad-debitur li jassiguraw l-esekuzzjoni materjali tal-obbligazzjoni fejn dan kien possibbli.

4. Gie wkoll kontestat jekk l-actio pauliana revokatorja kinitx applikabbli fil-kaz ta' konvenju in kwantu l-promittent li jeludi l-obbligazzjoni tieghu favur l-accettant u li jkun b'qerq jittrasferixxi l-proprjeta' lil terzi ma setax jigi kkwalifikat bhala "kreditur". L-artikolu 1144(1) jipprovdi illi "kull kreditur" jista' jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur tieghu bil-hsara tal-jeddijiet tieghu. Din l-oggezzjoni giet ampjament trattata minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "Mifsud vs Cini" li ghaliha saret fuq riferenza fejn gie enuncjat il-principju illi "l-kelmiet "creditor" (kreditur) u "debtor" (debitur) li jinsabu fl-artikolu 850 tal- Ordinanza vii tal-1868 (illum l-artikolu 1144) ghandhom jittiehdu fis-sens wiesa' li jigu wzati fl-istess titolu tal-ligi fejn jinsab dak l-artikolu u ghalhekk ghandhom jikkomprendu wkoll dawk li jweghdu u ghalhekk huma mizmuma (recte tenuti) mil-ligi li jixtru jew ibieghu". Din il-Qorti ma tarax kif tista' taccetta s-sottomissjoni illi venditur prospettiv li jikkuntratta weghda ta' bejgh ma setax jigi kkunsidrat bhala debitur tal-kompratur futur. Il-kliem "kreditur" u "debitur" li fl-artikolu 1144 huma kjarament termini generici wzati fis-sens l-aktar generali u wiesa' tal-kelma biex jikkomprendu kull min kien dahal f'xi obbligazzjoni hi x'inhi favur terzi. Hija biss rifless tal-principju bazilari tad-dritt li kull min jikkontratta ma' haddiehor kellu jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu fil-massima buona fede. Kif sewwa jenuncjaw l-guristri rumani pacta sunt servanda u fraus omnia corrumpit. Naturalment sakemm fil-process tar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tal-kreditur ma jkunx ser jigi pregudikat it-terz. Kien proprju ghalhekk illi l-actio pauliana fejn si tratta ta' obbligazzjonijiet uneruzi kienet tezigi illi l-qerq ikun generat fiz-zewg kontraenti li, f'konkors, ikunu ikkonvenew biex jippregudikaw il-jeddijiet tal-kreditur. (emfasi tal-Qorti)

Illi jirrizulta li din id-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell taghmel emfazi ghall-fatt li l-artikolu dwar l-Actio Pauliana jinsab taht titolu

partikolari tal-Kodici Civili, l-istess titolu li fiha jinsab l-artikolu tat-tentata kawza odjerna, sahansitra ezatt qabel u cioe' l-artikolu 1143 u li l-interpretazzjoni wiesgha tal-kelma 'kreditur' skont il-Qorti tal-Appell ghandha tinghata lill-artikoli kollha f'dan it-titolu u mhux biss partikolarment lill-artikolu 1144 tal-Kodici Civili. Din il-Qorti in linea ma' gurisprudenza hawn fuq ikkowtata tikkonkorri ma' dak deciz u tqis li l-attur Joseph Portelli bhala akkwirenti fil-konvenju bejnu u bejn Joseph Borg (konvenut) jikkwalifika allura, fl-interpretazzjoni wiesgha tal-kelma, bhala kreditur tal-istess Joseph Borg b'dana li jsegwi li kellu kull dritt li jezercita' l-azzjoni *debitor debitoris mei* fil-konfront tad-debituri tal-istess konvenut Joseph Borg. Dan igib fix-xejn it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Paul Borg.

Iqum ukoll ghalhekk f'dan l-istadju l-kwezit jekk appuntu l-konvenuti Dottor John Borg u huh Paul Borg jikwalifikawx bhala d-debituri tal-istess Joseph Borg b'dana li allura l-attur jista' jezercita l-*actio' debitor debitors mei* flok l-istess Joseph Borg fil-konfront taghhom. Dwar dan il-punt il-konvenuti jqajjmu diversi eccezzjonijiet fosthom illi l-immissjoni fil-pussess ma tistax issir ghaliex mhux car jekk Paul Borg hux ser jaccetta l-wirt jew jitlob il-hlas tal-legittima, illi skond Dr. John Borg ghad hemm pendenti bejn il-partijiet kwistjoni dwar hlas ta' servigi dovuti lilu mill-eredita in kwisjtoni u li l-immissjoni fil-pussess ma tista ssir qabel ma jigu solvuti l-pendenzi kollha bejn l-ahwa dwar il-wirt.

Fl-ewwel lok il-Qorti tidhol fil-kwezit dwar jekk il-konvenut Dottor John Borg u Paul Borg kellhomx jitharrku huma fil-kawza jew jekk il-kawza kellhiex issir kontra l-eredita' stante li skond is-sottomissjonijiet taghhom, kull wiehed ghal ragunijiet tieghu, allegatament ghadu ma accettax il-wirt tal-genituri tieghu u ghalhekk ma jistghux jikwalifikaw bhala eredi. Dawn l-argumenti, specjalment kif imqajjma da parti ta' Dottor John Borg fis-sottomissjonijiet tieghu, se mai morru ben oltre l-eccezzjonijiet mqajjma minnu stante li mkien fl-eccezzjonijiet tieghu huwa ma qajjem xi dubju dwar l-accettazzjoni tieghu tal-eredita' jew le ghall-kuntrarju tal-konvenut Paul Borg.

Illi dwar il-punt jekk Dottor John Borg u Paul Borg ghandhomx jigu kkunsidrati bhala eredi ai fini ta' din il-kawza l-Qorti taghmel referenza ghall-att ta' ftehim fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech esebit fl-atti a fol. 193. Jirrizulta li dan l-att jikkoncerna ftehim dwar linja divizorja u transazzjoni ta' kawza dwar proprjeta' gewwa Marsalforn, Ghawdex,

liema art ma hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet fl-atti li dderivat fuqhom mill-eredita' tal-genituri taghhom, l-istess eredita' li fiha l-konvenut Joseph Borg thalla bhala legat l-ghalqa koncernata fil-konvenju mal-attur Joseph Portelli. Dan l-att igib id-data tat-22 ta' Novembru, 2013 u fuqu jidhru l-konvenuti kollha bhala ko-proprjetarji ta' din l-art derivanti mill-wirt tal-genituri taghhom. F'dan l-att din il-Qorti ma sabet l-ebda riserva espressa jew intiza li xi hadd minnhom ma kienx qed jidher fuq dak l-att bhala eredi tal-genituri tieghu. Dan l-att innifsu huwa prova cara w inkonfutabbli li l-konvenuti kollha nkluz Paul Borg u Dottor John Borg agixxew qua eredi tal-genituri taghhom b'dana li wara tali att ma jistghux legalment imorru lura mill-azzjonijiet taghhom stess u jsostnu li ghadhom ma accettawx l-eredita' tal-genituri taghhom. Din il-Qorti tqis li tressqu provi bizzejjed fl-atti li jevidenzjaw sal-grad rikjest mil-ligi li mill-anqas mill-att datat 22 ta' Novembru, 2013 l-konvenuti kienu accettaw l-eredita' tal-genituri taghhom (ai termini tal-artikolu 850 tal-Kap. 16) u ghalhekk setghu jigu mharrka bhala eredi tal-istess mill-attur Joseph Portelli.

Illi in oltre f'dan l-istadju l-Qorti ticcita l-kawza fl-ismijiet **Giovanna Farrugia et vs. Carmelo Farrugia** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Novembru, 2013 li tindika b'mod car li legatarju, fil-kaz odjern, ghandu jigi kunsidrat bhala 'kreditur' tal-eredita' sakemm huwa jigi mmess fil-pussess tal-legat lilu mholli:

'il-proprjeta' libera tal-legat tappartjeni lil-legatarju sa mill-gurnata tal-mewt tat-testatur, tant illi l-istess legatarju huwa paragunat bhala 'kreditur tal-wirt. . . . .Bhala 'kreditur', l-oggett ma jkunx f'idejh qabel ma jinghata pussess tal-oggett tal-kreditur.'

L-insenjament suespost, iwassal lil din il-Qorti sabiex tikkonkludi li l-konvenut Joseph Borg jikkwalifika bhala kreditur tal-eredita' u *per conseguenza* l-eredi hutu l-ohra (fil-persuna taghhom ta' eredi) jigu debituri tieghu u li Joseph Portelli l-attur bhala wkoll 'kreditur' fis-sens wiesa' tal-kelma allura kellu kull dritt li jezercita' l-*actio debitor debitoris miei* fil-konfront tal-konvenuti.

Illi fil-mertu l-konvenuti jargumentaw ukoll li ghal diversi ragunijiet gia hawn fuq elenkati l-immissjoni fil-pussess lil huhom il-konvenut Joseph Borg tal-art fl-Ghasri ma setghetx issir ghajr jekk mhux meta jkun hemm ukoll ftehim fuq il-vertenzi l-ohra kollha ta' bejniethom. Dan nonostante

wkoll lil sahansitra l-konvenut Dottor John Borg kien anki mahtur u konfermat mill-Qorti Volontarja bhala ezekutur testamentarju u ghaldaqstant seta' facilment u legalment wahdu jipprocedi bl-imissjoni fil-pussess.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber vs. Elizabeth Everett** deciza minn din l-istess Qorti diversament preseduta nhar is-27 ta' Settembru, 2013 f'cirkostanzi simili ta' immissjoni kundizzjonata mill-werrieta l-ohra dik il-Qorti ddecidiet kif isegwi:

'Hekk kif qal l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, il-konvenuti rabtu l-kunsens taghhom ma' diversi kundizzjonijiet. Fl-ewwel lok rabtu l-kunsens taghhom ma' li l-attur jimmettihom ukoll fil-pussess tal-legati mhollija lilhom miz-zewg zijiet taghhom. Ma rrizultax li l-attur qatt oppona li jimmettihom fil-pussess tal-legati mhollija lilhom.

Oltre' dan huwa evidenti li l-istess konvenuti qeghdin jorbtu l-immissjoni fil-pussess tal-legat ma' kwistjonijiet ohra ossija (i) li jaghtihom rendikont shih tal-flus kollha li l- attur ircieva mill-kirjiet, qbiela u cnus tal-proprjeta' li wirtu l-partijiet u li ghadha in komun bejniethom wara l-mewt taz-zijiet taghhom u (ii) li jaghtihom rendikont shih tal-proprjetajiet kollha tal-eredita' taz-zijiet taghhom.

Fix-xhieda taghha Elizabeth Everett regghet semmiet dwar il-kirjiet, qbiela u cnus u tghid li l-attur ghandu jaghtiha xi flus. Rigward l-immissjoni fil-pussess xehdet li jekk ghandu jkun hemm immissjoni fil-pussess ghandu jkun hemm fuq kollox u mhux toqghod titla' l-qorti fuq kull bicca. S'intendi dejjem tinsisti li l-attur min-naha tieghu jrid jimmettiha wkoll fil-pussess tal-legati taghha.

Fil-fehma tal-qorti m'hemm l-ebda raguni valida skont il-ligi ghalfejn il-konvenuti baqghu ma mmittewx fil-pussess tal-legat lill-attur. Jinghad hawnhekk li ghalkemm l-attur ghandu c-cavetta tad-dar in kwistjoni xorta ma jistax jinghad li l-kawza giet prezentata kapriccozament ghax kif inghad mill-gurisprudenza meta jkun hemm ko-eredi l-immissjoni trid issir minn kull eredi. Oltre' dan irrizulta li l attur ma kellux ghad-disposizzjoni l-kontijiet bankarji. Ghaldaqstant l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-istess konvenuti.'

Fl-atti odjerni r-rabta ma' kundizzjonijiet ohra qabel issir l-imissjoni fil-pussess mill-eredi (kif inhu l-obbligu taghhom ai termini tal-artikolu 721 (1) tal-Kap. 16) tohrog cara mill-istess eccezzjonijiet mqajjma mill-

konvenut Dottor John Borg u Paul Borg kif ukoll minn bosta evidenza fl-atti. Ghal dak li jirrigwarda lil Dottor John Borg dan jirrizulta ampjament pruvat anki minn korrispondenza mibghuta mill-konsulent legali tieghu lill-kontro-partijiet filwaqt li fil-kaz ta' Paul Borg dan ghamilha cara daqs il-kristall fil-kontro-ezami tieghu a fol. 281 et seq:

'ha nghidlek ghax ma ridtx niffirmalu, ghax jien, ghax ahna, ridna nirrangaw l-affarijiet kollh, tal-qasma min-naha t'ommi u ta' missieri, kollox. . . . Ahna ghidnielu nirrangaw il-pakkett kollu. Naqsmu kollox, sewwa u jsir kuntratt wiehed. Naghtuh l-imissjoni fil-pussess li jbiegh u nirrangaw kollox, naqsmu kollox.'

A fol. 284 mistoqsi direttament ghalfejn ma riedx jiffirma l-immissjoni fil-pusess jirrispondi li 'ghax ghidtlu biex nirrangaw il-pakkett kollu' u dan b'referenza ghad-divizjoni tal-eredita' kollha.

Il-Qorti taqbel ma' dak li jinghad fil-gurisprudenza u zzid li mkien fil-ligi ma' wiehed isib xi mposizzjoni li l-immissjoni fil-pussess ghandha ssir mill-eredi meta jigu solvuti l-pretensjonijiet u l-vertenzi kollha dwar il-wirt anzi l-ligi taghmilha cara li l-legatarju ghandu dritt mill-ewwel li jitlob li jigi mmess fil-pussess u l-ligi ma taghti l-ebda ragunijiet ghalfejn l-eredi ghandhom jirrifjutaw milli jghamlu dan anzi sahansitra taghmel provvedimenti f'kaz li l-oggett ma jkunx fil-pussess tal-eredi f'liema kaz izda xorta wahda l-imissjoni fil-pussess trid issir mill-eredi. Fic-cirkustanzi tal-kaz odjern, jekk *dato ma non concesso* wiehed kellu jaccetta l-argument li sakemm l-eredi l-ohra konvenuti kienu ghadhom qed jahsbuha jekk jaccettawx l-eredita' allura kellhom jedd fil-ligi li ma jersqux ghall-iffirmar tal-kuntratt li permezz tieghu ssir l-imissjoni fil-pussess, fil-mument li huma ffirmaw l-att hawn fuq indikat fil-kwalita' taghhom ta' eredi minghajr ebda riserva f'Novembru, 2013, sa minn dak il-mument il-Qorti ma tara l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn il-konvenuti qua eredi baqghu jinsistu li jorbtu l-immissjoni fil-pussess favur il-konvent Joseph Borg ma' vertenzi ohra ta' bejniethom.

Minn dak kollu suespost din il-Qorti tistabilixxi allura li l-attur fil-kwalita' tieghu ta' kreditur ta' Joseph Borg kellu kull dritt jezercita l-actio *debitor debitoris mei,* li Joseph Borg bhala legatarju jikkwalfika bhala kreditur tal-wirt u tal-eredi tal-istess wirt accettanti Dottor John Borg u Paul Borg. Dan kollu jwassal lil din il-Qorti sabiex tichad l-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenut Dottor John Borg kif ukoll

l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenut Paul Borg. Dawn tista' tghid huma l-eccezzjonijiet kollha mressqa mill-konvenuti John u Paul Borg. Da parti tieghu l-konvenut Joseph Borg ghalkemm ressaq l-eccezzjonijiet tieghu dawn kienu pjuttost kollha favorevoli t-talbiet tal-attur salv ghall-ispejjez u fi kwalunkwe kaz fil-verbal tat-7 ta' April, 2014 l-konvenut iddikjara li huwa ma kellu l-ebda problema li jaderixxi mat-talbiet tal-attur suggett li huwa jkollu 't-titolu validu' u cioe' li qabel ma jsir it-trasferiment tal-ghalqa tkun saret l-imissjoni fil-pussess

Actio debitor debitoris miei:

Stabbilit dak suespost, din il-Qorti issa trid tezamina l-atti sabiex tiddeciedi jekk ic-cirkustanzi tal-kaz jissodisfawx ir-rekwiziti kollha sabiex tirnexxi l-kawza tentata mill-attur fl-ewwel talba.

F'dan ir-rigward din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza datata 7 ta' Mejju 2013 fl-ismijiet **Emidio Azzopardi vs. Dr. Kevin Mompalao noe et.** kif ukoll ikkwotata fid-decizjoni fl-istess ismijiet moghtija minn din il-Qorti datata 5 ta' Dicembru, 2015 qalet kif isegwi:

'Fil-kawza **Stephenson vs Sciberras Camilleri noe**[1] intqal li sabiex azzjoni bhal din tirnexxi, il-kreditur irid jipprova:

'Illi ghall-ezercizzju tal-azzjoni surrogatorja min-naha tal-kreditur, m'huwiex mehtieg il-kunsens tad-debitur tieghu, u din tista' tinbeda minkejja l-oppozizzjoni li d-debitur jista' juri. Lanqas jista' jinghad li, bl-agir tal-kreditur, isehh surroga - fit-tifsira li taghti l-ligi ghal dan il-kuncett - fil-jeddijiet li d-debitur jista' jkollu kontra d-debitur tieghu. Ghalhekk, ghalkemm din l-azzjoni kienet meqjusa wkoll bhala actio indirecta vel obliqua, ma hemm xejn x'izomm lill-kreditur li jmexxi 'l quddiem il-pretensjoni tieghu direttament kontra dak it-terz li ghandu jaghti lid-debitur tieghu;

Illi, bhal f'kull azzjoni ohra, il-kreditur irid juri li ghandu interess li jressaq l-azzjoni, liema interess, per ezempju, jigi nieqes jekk kemm-il darba m'hemm l-ebda dubju li d-debitur tieghu huwa solventi jew jekk l-istess debitur ikun diga' beda minn rajh proceduri kontra d-debituri tieghu biex jithallas minghandhom[2]*.*

[1] Cit Nru: 799/98JRM deciza fit-30 ta' Mejju, 2002
[2] Amos & Walton, Introduction to French Law, pag.242

Fid-dawl tal-attwalita' tal-interess, il-kreditur ikun irid juri wkoll li d-dejn li jippretendi li ghandu lejh id-debitur tieghu jrid ikun dovut, u mhux sospiz b'xi kundizzjoni li zzommu milli jista' jibda procedura diretta kontra d-debitur tieghu;

Illi, madankollu, l-attur kreditur huwa prokurator in rem suam, u fl-azzjoni surrogatorja ghandu interess personali li mhux dejjem jaqbel ma' dak tad-debitur tieghu[3]*. Kif inhuwa sewwa mghallem mill-awturi dwar dan is-suggett, l-attur kreditur fl-azzjoni surrogatorja, iressaq azzjoni msejsa fuq jedd "...non suo ma sibbene del debitore, e quindi agisce non 'jure proprio' ma 'ex juribus debitoris', e sotto tale rispetto e' un avente causa del debitore, e non un terzo; attore nel suo interesse personale, perche' non ha in mira il vantaggio del debitore, ma soltanto il suo, che consiste nel conseguire, o subito o piu' tardi, il pagamento del credito proprio."*[4] *Din hija silta tassew cara li turi sewwa kif ghandha titqies l-azzjoni surrogatorja;*

Illi l-mistoqsija li tinqala' hija jekk il-kreditur huwiex mehtieg li jharrek biss lid-debitur tad-debitur tieghu jew jekk ghandux iharrek ukoll lid-debitur ewlieni. Ghalkemm il-ligi taghna hija siekta fuq dan il-fatt, ghall-kuntrarju ta' dak li tipprovdi l-ligi taljana[5]*, il-bixra minn dejjem kienet li tqis bhala mehtieg li d-debitur ikun imharrek ukoll, biex is-sentenza li tinghata favur il-kreditur, tkun torbot lid-debitur tieghu ukoll u biex il-gudizzju jkun shih*[6]*. Dan ghaliex fil-kaz ta' success fl-azzjoni surrogatorja, il-kreditur ma jikseb l-ebda privilegg fuq il-gid mirbuh, li jidhol fil-patrimonju tad-debitur tieghu u jibqa' suggett ghal xi jeddijiet li kredituri ohrajn ta' dak id-debitur jista' jkollhom fuq hwejgu, sakemm f'kaz eccezzjonali ma ssirx talba diretta mill-kreditur attur ghall-kundanna tad-debituri tad-debitur tieghu ghall-hlas lilu tal-kreditu dovut*[7]*;"*

F'din l-istess sentenza ntqal li sabiex azzjoni bhal din tirnexxi, il-kreditur irid jipprova

- *(a) li hu tassew kreditur tad-debitur;*
- *(b) li l-kreditu tieghu huwa fattwali u mhux kondizzjonat jew potenzjali;*

---

[3] Ara kawza fl-ismijiet **Galea vs Attard et** deciza fit-13 ta' Gunju 1959, Kollez. Vol. XLII.II.1102
[4] **Giorgi,** Teoria delle Obbligazioni, Vol II, par. 197
[5] Ara art 2900 tal-Kodici Civili Taljan
[6] Ara per ezempju, Ripert & Boulanger, Traite' elementaire de droit Commercial, Vol II par 1382; u App Civ 29.4.1945 fil-kawza fl-ismijiet **Paris et vs Grech pro et noe,** Kollez. Vol XXXII.I.125 u Kumm 15.4.1955 fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri noe vs Spiteri Debono,** Kollez Vol XXXIX.II.602
[7] Cassazione 10.1.1996

(c) li d-debitur ikollu jedd, ta' natura patrimonjali, u miftuh ghalih, kontra d-debitur tieghu;
(d) li d-debitur tieghu naqas, kemm bi traskuragni jew ghaliex ma impurtahx, li b'ghaqal mehtieg imexxi biex jiehu li haqqu minghand id-debitur tieghu;
(e) li, bin-nuqqas tal-agir f'waqtu tad-debitur tieghu, huwa qieghed igarrab pregudizzju fil-jedd tieghu li xi darba jigbor il-hlas minghand l-istess debitur;
(f) f'kaz li d-debitur tad-debitur iressaq kontestazzjoni, irid jipprova wkoll li l-kreditu tad-debitur tieghu li dan ghandu kontra t-terz debitur.'

Illi l-fatt li l-attur Joseph Portelli jikkwalifika bhala kreditur tad-debitur Joseph Borg gia gie sorvolat aktar 'il fuq fejn giet kwotata l-Onorevoli Qorti tal-Appell illi ssostni li f'termini ta' dawn l-artikoli tal-ligi nkluz l-artikolu 1143 il-kelma 'kreditur' ghandha tinghata nterpetazzjoni wiesa' b'dana li xerrej fuq att ta' konvenju ghandu jitqies bhala 'kreditur' li jista' jezercita din l-azzjoni.

Illi dwar il-kriterju jekk il-kreditu tieghu huwa fattwali u mhux kondizzjonat jew potenzjali, il-konvenuti jargumentaw li la darba l-konvenju kien suggett li l-konvenut ikollu titolu tajjeb u la darba ma kienx ghadha saret l-immissjoni fil-pussess allura din l-azzjoni ma tistax tirnexxi. Dan l-argument seta' kien jaghmel sens u jkollu bazi legali li kieku l-attur ma ezercitax din l-azzjoni appuntu sabiex jelimina n-nuqqas li hemm fit-titolu tal-konvenut u b'hekk tkun jista' jsir it-trasferiment tal-immobbli minghajr ebda ntopp.

Illi l-kriterju li jmiss huwa li d-debitur f'dan il-kaz Joseph Borg ikun naqas, kemm bi traskuragni jew ghaliex ma jimpurtahx, li b'ghaqal mehtieg imexxi biex jiehu li haqqu minghand id-debitur tieghu u li konsegwenza ta' dan l-agir l-attur kreditur kien ser isofri pregudizzju fil-jeddijiet tieghu fil-konront tad-debitur Joseph Borg. Din il-Qorti tqis li ghalkemm jirrizulta ampju mill-atti u l-provi mressqa li Joseph Borg ghamel hu stess u anki tramite l-legali tieghu u l-Perit Amadeo Mifsud diversi tentattivi sabiex jersaq ghall-ftehim ma' hutu biex dawn finalment jaqblu li jigi ffirmat l-immissjoni fil-pussess, jirrizulta wkoll lil din il-Qorti li f'mumenti minnhom anki l-istess Joseph Borg kien qed

jorbot il-ftehim ma' hutu mal-kundizzjoni li dan kellu jkun ftehim globali fuq l-eredita' kollha u mhux biss bil-kontra.

Illi jirizulta wkoll li ghalkemm il-konvenju mal-attur kien wasal sabiex jiskadi fil-15 ta' Dicembru, 2013, sal-10 ta' Dicembru 2013, cioe' d-data meta giet prezentata din il-kawza, ma rrizultax mill-atti li l-konvenut ha x'inizjattiva hu sabiex jiftah proceduri legali kontra hutu biex almenu jigu ordnati mill-Qorti jersqu ghall-immissjoni fil-pussess la darba bil-kelma t-tajba ma kienux waslu. In oltre ghalkemm ai termini tal-artikolu 726 tal-Kodici Civili f'kaz ta' immobbli l-legatarju ghandu jitlob lill-werrieta sabiex jigi mmess fil-legat permezz ta' att pubbliku, fl-atti tirrizulta biss ittra ufficcjali mibghuta lil Dottor John Borg qua ezekutur (fol. 53) izda mhux lill-eredi l-iehor il-konvenut Paul Borg filwaqt li l-ligi tindikalek lill-werrieta. Il-Qorti tqis li f'dawk ic-cirkustanzi l-attur Joseph Portelli ma kienx baqalu alternattiva ghajr li jaghmel dak li ma ghamilx id-debitur tieghu u jiftah il-kawza odjerna. Li kieku ma ghamilx hekk l-attur kien isofri pregudizzju fil-fatt li l-jeddijiet tieghu ai termini tal-konvenju datat 18 ta' Gunju, 2013 kienu jiskadu u jispiccaw fix-xejn. Il-Qorti ghalhekk tqis li anki dan il-kriterju gie sodisfatt mill-attur;

Finalment l-ahhar kriterju japplika biss f'kaz li d-debitur, fil-kaz odjern Joseph Borg iressaq kontestazzjoni ghat-talbiet tal-attur, liema kontestazzjoni izda fil-kaz odjern ma tirrizultax.

Illi l-Qorti ghalhekk in vista ta' dak espost tqis li l-attur fil-vesti tieghu ta' kreditur li qed jusufruwixxi mid-dritt tieghu li jezercita l-*actio debitor debitoris mei* jissodisfa l-kriterji kollha ai termini tal-artikolu 1143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant l-ewwel talba tieghu ghandha tigi milqugha. Sorvolata l-ewwel talba u la darba Joseph Borg jigi mmess fil-pussess tal-immobbli in kwistjoni, fin-nuqqas ukoll ta' kwalunkwe opposizzjoni da parti tal-istess venditur Joseph Borg, jirrizulta li ma jibqa' l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn il-konvenut Joseph Borg ma ghandux jigi ordnat jersaq ghall-att ta' trasferiment favur l-attur jew sostitut tieghu tal-immobbli in kwistjoni ai termini tat-tieni talba.

Spejjez:

Illi ghal dak li huma spejjez ta' din il-kawza l-Qorti rat mill-atti u hija sodisfatta li gie pruvat lilha sal-grad rikjest mil-ligi li wara l-iffirmar tal-konvenju datat 18 ta' Gunju, 2013, il-konvenuti kollha (nkluz il-

konvenut Joseph Borg) f'xi mument jew iehor agixxew b'tali mod li l-immissjoni fil-pussess tal-immobbli in kwistjoni baqghet ma saritx ghaliex din giet kundizzjonata minnhom stess ma' vertenzi ohra ta' bejniethom li izda legalment ma setghux iservu sabiex iwaqqfu milli ssir l-immissjoni fil-pussess. Min-naha l-ohra tqis ukoll li mill-atti jirrizulta li l-attur ma kellu l-ebda alternattiva, hamest ijiem qabel l-iskadenza tal-konvenju, ghajr li jintavola dawn il-proceduri f'tentattiv ahhari li jsalva d-drittijiet tieghu skont l-istess konvenju wara li kien ukoll ghamel diversi tentattivi bonarji mal-konvenuti sabiex iwassalhom fil-vertenzi taghhom li strettament hu ma kellu x'jaqsam xejn maghhom. Dan qed jinghad nonostante l-fatt li jirrizulta li f'okkazzjoni minnhom verament l-attur qabziltu u agixxa b'mod xejn sabih fil-konfront tal-konvenuti specjalment ta' Joseph Borg izda dan mhux bizzejjed sabiex jitfa' fuqu xi responsabbilta' ghall-ispejjez inkorsi minnu f'din il-kawza u l-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jithallsu u jigu sopportati wgwalment bejn il-konvenuti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti u wara li l-Qorti hadet konjizzjoni tal-atti kollha tal-kawza, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-vertenza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-attur kif isegwi:

(1) In ezercizzju tad-drittijiet spettanti lill-attur Joseph Portelli kontra Joseph Borg, u ta' dan fil-konfront tal-konvenuti l-ohra Dr. John u Paul ahwa Borg, tordna lit-tliet konvenuti li jersqu fuq kuntratt pubbliku li permezz tieghu Dr. John u Paul ahwa Borg jimmettu lill-konvenut Joseph Borg fil-pussess tal-prelegat imholli favur tieghu tal-immobbli oggett tal-konvenju ffirmat bejnu u bejn l-attur u cjoè l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Iskarpan" fi sqaq fi Triq Ghammar, Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' cìrka hames mija u wiehed u sittin metri kwadri (561m.k.) u konfinanti mill-punent mal-imsemmi sqaq nofsinhar ma' beni ta' Joseph Camilleri u tramuntana ma' beni tal-Gvern ta' Malta; liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat min-Nutar Dr. Enzo Dimech li qed jigi nominat ghal dan il-ghan fi zmien massimu ta' xahrejn minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata* f'jum u hin indikati mill-istess Nutar u tinnomina lil Dr. Renata Formosa li qed tinhatar bhala kuratur deputat sabiex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att;

(2) Tikkundanna lill-konvenut Joseph Borg sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tat-trasferiment favur l-attur Joseph Portelli jew ta' persuna ohra ndikata minnu bhala s-sostitut tieghu skont il-kaz, tal-fond fuq imsemmi u dan bil-prezz u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha pattwiti fil-konvenju tat-18 ta' Gunju 2012; liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat mill-istess Nutar Dr. Enzo Dimech mahtur sabiex jippubblika l-att ta' immissjoni fil-pussess, fl-istess jum hin u lok li jigu ffissati minnu fi zmien massimu ta' xahrejn minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata* flimkien mal-att ta' immissjoni fil-pussess, u tinnomina lil Dr. Renata Formosa li qed tinhatar ukoll bhala kuratur deputat sabiex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dan l-att;

b'dan però li qieghed jibqa' espressament rizervat favur l-attur id-dritt ta' sostituzzjoni ta' terzi persuni ghalih innifsu, in toto jew in parti, fuq dak il-kuntratt ai termini tal-istess konvenju datat 18 ta' Gunju, 2013.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza, tal-mandat ta' inibizzjoni u tal-kuratur deputat ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-konvenuti filwaqt li l-ispejjez rispettivi tal-atti pubblici u tan-Nutar ghandhom jithallsu skont il-ligi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur