ART.874(4) TAL-KAP 12

NULLITA ASSOLUTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR.LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D.,M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Novembru 2017

Kawza Numru : 33
Rikors Guramentat Numru : 641/2014/LSO

(i) Michelangelo Cutajar (ID. No. 556663M)

(ii) Joseph Cutajar (ID No 597557 M) u martu Mary Cutajar (ID No. 314356)

vs

Nicholas Cutajar (ID No. 98254M) u martu Carmen

Cutajar (ID No. 716658M) u b' digriet tal-21 ta' April 2015 gie kjamat in kawza Brandon Charles Calleja.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta' Michelangelo Cutajar, Joseph Cutajar u martu Mary Cutajardatat 21 ta' Lulju 2014 fejn Michelangelo Cutajar bil-gurament tieghu kkonferma s-segwenti:

Illi l-kontendenti huma Ikoll komproprjetari, u dana in kwantu ghal terz (1/3) indiviz Michelangelo Cutajar, terz (1/3) indiviz Joseph u Mary konjugi Cutajar u terz (1/3) indiviz Nicholas u Carmen Cutajar, tal-bejt u l-arja sovrastanti ta' blokk bini numerat ufficjalment hmistax (15), Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, gja fi triq gdida minghajr isem li taghti ghal Triq Nikola Saura, Siggiewi, konfinanti dana l-blokk mill-Grigal mal-imsemmija Triq Nikolina Caruana, mil-Lbic ma' beni tal-familja Vella, u mill-Majjistral ma' beni tal-Gvern ta' Malta jew irjieh verjuri.

Illi r-rikorrenti ma jixtiequx jibqghu fi stat ta' komproprjeta', izda l-intimati, minkejja li gew mitluba diversi drabi sabiex jersqu ghad-divizjoni tal-istess proprjeta' immobbli, baqghu inadempjenti.

Illi l-bejt huwa komodament divizibbli, u ghalhekk jista' jigi maqsum fi tliet porzjonijiet divizi li jigu assenjati lil kull wiehed mill-kontendenti.

Illi *stante* li hemm diversi partijiet ohra mill-blokk li huma komuni bejn il-kontendenti, dawna jistghu ukoll jigu hekk divizi jekk ikun hekk legalment mehtieg u jkun hemm insistenza espressa f’ dak is-sens mill-intimati, b'dana illi l-esponenti jidhrilhom li dana ma ghandux ikun ta' xkiel ghall-qasma tal-bejt u l-arja sovrastanti, li jistghu jigu divizi indipendentementmill-bqija tal-partijiet komuni tal-blokk.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, jekk mehtieg bl-ghajnuna ta' periti nominandi:

1. Tordna l-qasma tal-bejt tal-fond fuq deskritt, kif ukoll, dejjem biss jekk hekk legalment mehtieg u fuq insistenza f'dak is-sens mill-intimati, il-qasma ta' kwalunkwe partijiet komuni ohra tal-istess blokk bini, fi tliet porzjonijiet li ghandhom jigu assenjati porzjon wahda lil Michelangelo Cutajar, porzjon ohra lil Joseph u Mary konjugi Cutajar, u porzjon ohra lil Nicholas u Carmen konjugi Cutajar, prevja dejjem, jekk mehtieg, dikjarazzjoni li l-kontendenti huma komproprjetarji fil-mod fuq imfisser;

2. Tappunta Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt ta' qasma formali u tappunta data, hin u lok ghal dak l-iskop, inkluz in-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-30 ta' Settembru 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Nicholas Cutajar (I.D. 98254M) u ta' Carmen Cutajar (I.D. 716658M)datata 26 ta' Awwissu 2014 (fol 32) fejn l-istessNicholas Cutajar bil-gurament tieghu kkonferma:

1 Illi, *in linea* preliminari, l-gudizzju odjern m'huwiex wiehed integru billi l-kontendenti m'humiex l-unici proprjetarji tal-arja meritu tar-rikors guramentat promotorju tal-atturi, u ghalhekk it-talbiet attrici kif dedotti ma jistghu qatt jintlaqghuqabel ma l-komproprjetarji kollha jkunu partijiet f'din l-istanza;

2. Illi, *in linea* preliminari wkoll izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umilment jirrilevaw illi l-kontendenti ma humiex biss komproprjetarji tal-bejt u l-arja tal-blokk in kwistjoni, izda wkoll tal-partijiet komuni tal-blokk u tal-garaxxijiet sottostanti l-istess blokk. *In vista* ta' dan, l-azzjoni attrici hija nulla, ossija insostenibbli, skont il-ligi, billi divizjoni parzjali ma hijiex permessa *ai termini* tal-ligi, hlief bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha;

3. Illi, *in linea* preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-ftehim vigenti bejn il-kontendenti minn dejjem kien illi l-arja meritu tar-rikors guramentat promotorju ghandha tinbiegh, jew tigi

zviluppata, bhala entita' wahda, tant illi, fuq il-kuntratt tal-5 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, l-istess kontendenti qablu, kif fil-fatt ghamlu, li "l-izvilupp tal-bini tal-blokk ghandu jkun ta' sahha sufficjenti sabiex jiflah gholi ta' hames sulari bini 'il fuq mil-livell tat-triq", u dana ghaliex l-istess partijiet kienu qablu illi, ghalkemm il-blokk kien sejjer inizjalment jinbena fuq tliet sulari *ai termini* tal-gholi permess mil-ligi dak iz-zmien, l-istess bejt u arja tal-blokk kellha tigi zviluppata hekk kif ikun permess mill-awtoritajiet komptenenti, tant li fuq l-istess kuntratt irrizervaw **id-dritt**favur taghhom, illi: "jizviluppaw, fi kwalsiasi zmien fil-futur, l-arja tal-blokk, jew anke parti minnu, skont kif jigi permess mill-awtoritajiet kompetenti". *In vista* ta' dan premess, u partikolarment f'cirkostanzi fejn, fid-data tal-prezentata tal-istess rikors guramentat promutorju, il-ligijiet tal-izvilupp tal-bini u kif ukoll il-*policies* tal-awtoritajiet kompetenti, ossja tal-Awtorita` ta’ Malta dwarl-Ambjent u l-Ippjanar, jippermettu zvilupp ta’*penthouse* ossija ta' entita' wahda, fuq l-istess arja, hija l-umli fehma tal-esponenti illi l-azzjoni attrici hija insostenibbli billi l-istess bejt u arja hija soggetta ghad-dritt hawn fuq spjegat favur kull wiehed mill-istess kontendenti, inkluz allura l-esponenti.

4. Illi fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-arja meritu tar-rikors guramentat promutorju m'hijiex kommodament divizibbli, kif pretiz mill-atturi f'din l-istanza, billi, ghar-ragunijiet gja spjegat fil-paragrafu precedent, id-divizjoni mitluba mill-istess attur, tista' twassal biss ghal deprezzament fil-valur ekonomiku tal-

istess bejt u arja, bi pregudizzju serju ghad-drittijiet tal-kontendenti kollha.

5. Illi l-esponenti umilment jirrilevaw, fil-kuntest taz-zewg eccezzjonijiet sollevati fil-paragrafi immedjatament precedenti, illi*ai termini* tal-kuntratt succitat kull kwistjoni bejn il-kontendenti kellha tigi, riferuta ghad-decizjoni tal-Perit Arkitett u Ingenier Civili Robert Musumeci, liema decizjoni kellha tkun torbot fuq il-partijiet kollha, u dan sew sabiex jibqa' jigi onorat il-ftehim bejn il-kontendentiu sew sabiex isir I-ahjar sfruttament ekonomiku tal-bejt u l-arja tal-blokk.

6. Illi, fil-mertu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kif dedotti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Salv risposti ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' April 2015 (fol 87) fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Paul Farrugia ghall-atturi prezenti u Dr Norval Desira ghall-konvenuti prezenti. Dr Farrugia pprezenta nota, li permezz tal-istess b' referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimati, iddikjara li ma jopponix ghall-kjamat fil-kawza ta' Mario Farrugia u martu Elizabeth *sive* Lisa Farrugia u Brandon Charles Calleja. Dr Desira ghall-konvenuti rrileva li fir-rigward tal-konjugi Farrugia dawn igawdu biss dritt ta' uzu ta' partijiet mill-bejt formanti l-oggetti tal-kawza odjerna, u ghalhekk billi ma humiex proprjetarji ma jistghu qatt jigu ordnati jaddivjenu ghall-

qasma mitluba skont ir-rikors guramentat promotorju. Il-Qorti *in vista* ta' din id-dikjarazzjoni ordnat il-kjamat in kawza ta' Brandon Charles Calleja u ordnat il-korrezzjoni tal-atti kull fejn kien mehtieg. Il-kawza giet differita ghan-notifika tal-kjamat fil-kawza u sabiex tigi stradata fuq il-provi ghad-9 ta' Gunju 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta' Brandon Charles Calleja[Karta ta' l-Identita` Numru 228190M] datata 28 ta' Mejju 2015 a fol 97 tal-process fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu kkonferma:-

1. Illi l-eccipjenti huwa l-proprjetarju ta' sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) mill-bejt u l-arja sovrastanti ghall-blokk bini gewwa 15, Triq Nikolina Caruana, Siggiewi, u huwa akkwista dan is-sehem in virtu` ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Said datat 1 ta' Settembru 2006 kif emendat permezz ta' att korrettorju fl-atti ta' l-istess Nutar datat 30 ta' Gunju 2007.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, *in linea* preliminari, jigi eccepit ukoll illi oltre l-bejt komun tal-blokk in kwistjoni, il-kontendenti kollha, inkluz ghalhekk l-eccipjenti, huma komproprjetarji *pro indiviso* tal-partijiet komuni ta' l-istess blokk inkluz l-entrata, it-tarag komuni, l-indana tat-tarag kif ukoll il-lift. B'applikazzjoni ta' l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda sehem mill-partijiet u drittijiet komuni ma jista' jigi mnehhi jew diviz minghajr il-kunsens tal-condomini kollha u konsegwentement ghalhekk, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija, fic-cirkostanzi, improponibbli. Ghal kull *buon*

fini, f'dan il-kuntest, jigi rilevat illi l-eccipjenti jopponi ghall-qasma ta' kwalsiasi parti mill-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni.

3. Illi ulterjorment, dejjem *in linea* preliminari u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija nulla u insostenibbli *stante* illi skontl-Artikolu 4 tal-Kapitolu 398, id-dispozizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili ma ghandhomx japplikaw ghal proprjeta` li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium,* bhal ma*del resto* hija proprjeta' mertu ta' din il-kawza u, b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 3 ta' l-istess Kap. 398, din ir-regola ghandha tigi osservata f'kull kaz. Ghalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti, in kwantu hija bbazata fuq l-imsemmija dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

4. Illi fil-mertu u minghajr ebda pregudizzju ghas-su-eccepit, it-talbiet tar-rikorrenti ghall-qasma tal-bejt u l-arja sovrastanti ghall-fond in kwisjtoni ghandhom jigu respinti *stante* illi l-bejt u arja mertu ta' din il-kawza ma humiex komodament divizibbli fi tliet porzjonijiet kif iridu r-rikorrenti, ahseb u ara f'iktar minn tliet porzjonijiet tenut kont tas-sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) li l-eccipjenti ghandu fl-istess bejt u partijiet komuni, oltre l-ishma tal-kontendenti l-ohra.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tlieta, 2 ta' Frar 2016(fol 11) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Paul

Farrugia ghall-atturi, prezenti l-attur Joseph Cutajar, Dr Rachel Montebello ghall-kjamat in kawza u Dr Norval Desira ghall-konvenuti Cutajar prezenti.Id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx provi xi jressqu fuq l-eccezzjonijiet imsemmija.Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fuq l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenuti Cutajar u fuq u t-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjoni tal-kjamat in kawza, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema elettronika.Id-difensuri tal-partijiet gewawtorizzati jipprezentaw nota ta' referenzi fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn dan id-digriet bil-*visto*/notifika tad-difensuri tal-kontro-parti.Il-kawza giet differita ghal sentenza preliminari ghat-28 ta’ April 2016 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta’ referenzi tal-kjamat fil-kawza Brandon Charles Calleja (ID 228190 M) datata 25 ta’ Frar 2016 a fol 122 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ April 2016 (fol 125) fejn inghatat setenza *in parte* fejn :

*“Il-Qorti,**taqta’ u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet premessi u cioe` l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konjugi Cutajar u t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza, u tordna l-prosegwiment tal-kawza.”*

Illi inoltre, f'dik is-sentenza, din il-Qorti ikkonsidrat il-kwistjoni tan-nullita' tal-akkwist tal-kjamat in kawza li giet sollevata mir-rikorrenti u kkonkludiet hekk:

"Din il-Qorti ghalhekk ser tissolleva n-nullita' tal-akkwist tal-kjamat in kawza ex officio u dan sabiex isiru l-accertamenti fattwali necessarji fl-istadju tal-provi. Jista' jkun li tali ezami ma jikkonfortax it-tezi tar-rikorrenti u ghalhekk il-Qorti tirriserva li tippronunzja ruhha definittivament fl-istadju ulterjuri wara li jigu miflija l-provi, dejjem fil-kuntest tat-talbiet ghall-qasma. Fl-ahhar mill-ahhar, il-partecipazzjoni u opposizzjoni tal-kjamat in kawza fil-qasma tiddependi mill-ezistenza o meno tat-titlu tieghu."

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Gunju (fol 200) fejn meta sejhet il-kawza dehru whud mill-avukati difensuri tal-partijiet. Billi rrizulta nieqes l-prova dwar ir-Registrazzjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni skont il-ligi, il-Qorti ordnat lir-rikorrent jipprezenta tali provi b' nota fi zmien xahar minn dan il-verbal, u fin-nuqqas tghaddi ghas-sentenza *in parte*. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop ghad-19 ta' Ottubru 2017 fid-9:30am.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Ottubru 2017 (fol 289) fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Sefora Agius ghall-konvenuti Nicholas Cutajar u Carmen Cutajar prezenti fl-Awla. Deher l-attur. Dr Paul Farrugia msejjah tliet darbiet ma deherx. Il-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja tliet darbiet ma deherx. Il-Qorti nnotat li giet ipprezentata fil-mori kopja tal-Mandat ta' Inbizzjoni u tar-registrazzjoni tal-istess fir-Registru Pubbliku, b' referenza ghall-ahhar verbal. Il-kawza giet differita ghas-sentenza *in parte* dwar it-trasferiment lill-kjamat in kawza ghat-30 ta' Novembru 2017 fid-9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din is-sentenza *in parte* li qed tinghata sabiex jigi stabbilit jekk l-akkwist tal-kjamat in kawza tal-proprjeta` u ta’ sehmu mill-bejt huwiex null, jew annullabbli. Din il-kwistjoni giet sollevata mir-rikorrenti li qed jikkontestaw l-akkwist billi jsostnu li sehh <u>wara</u> l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet *Michelangelo Cutajar et v Nicholas Cutajar et* (Nru 837/2000). L-atti ta' dan il-mandat gew allegati mal-atti odjerni b'Digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Novembru 2014 (fol 42).

<u>Fatti:</u>

Il-fatti li jirrizultaw mill-atti esebiti li ghandhom rilevanza huma fil-qosor is-segwenti:

Ir-rikorrenti u l-intimati Nicholas u Carmen Cutajar kienu komproprjetarji tal-bejt in mertu kwantu ghall-terz favur l-attur Michelangelo Cutajar, terz favur il-konjugi Joseph Cutajar, u terz favur l-intimati Nicholas Cutajar. Huma kienu akkwistaw l-art li fuqu erigew blokk ta' sitt appartamenti u erbatax-il-garaxx permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-22 ta' Ottubru 1996 (fol 106).

Sussegwentement b'kuntratt iehor tal-5 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon (fol 4) assenjaw reciprokament diversi sulari u zammew il-partijiet komuni kif ukoll il-bejt u l-arja sovrastanti indivizament bejniethom.

F'dan l-att gie miftiehem li "*Il-partijiet komuni inkluz il-bejt u l-arja tal-blokk, kif ukoll il-partijiet komuni tal-garaxxijiet sottostanti ser jibqghu fil-koproprjeta' indiviza u ugwali bejn il-partijiet komparenti".* Gie pattwit ukoll li ghandu jigi koncess favur l-akkwirent ta' appartament jew garaxx fil-blokk erigendi <u>biss l-uzu</u> tal-partijiet komuni (para d a fol 8).

Illi fl-istess kuntratt tal-2004,permezz tal-hames parti, Joanne Cutajar, bint Nicholas u Carmen Cutajar, akkwistat l-arja li ser tikkomprendi l-appartament numru 3 mill-blokk u garaxx, "*bid-dritt ta' <u>uzu</u> tal-partijiet komuni u tal-bejt u l-arja tal-blokk..."*(sottolinear ta' din il-Qorti).

Jirrizulta li l-kjamat in kawza Brendon Charles Calleja akkwista permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 1 ta' Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Said, kif emendat b'kuntrattdatat 30 ta' Gunju 2007 fl-atti tal-istess Nutar is-sehem ta' sesta (1/6) parti indiviza mill-arja tal-bejt sovrastanti l-blokk. Fl-ewwel kuntratt Joanne Cutajar bieghet kwart(1/4) indiviz mill-bejt izda dan gie korrett fit-tieni kuntratt ghal sesta (1/6) parti indiviza.

Fud dan it-tieni kuntratt dehru l-intimati Nicholas u Carmen Cutajar u ddikjaraw hekk "*who in virtue of this deed are renouncing in favour of Brandon Calleja who accepts, to all their rights which they may have over the said undivided respective share of the roofs without any consideration and do ratify the said deed in my records dated the first (1) day of November 2006 for all intents and purposes of law."*

Sussegwentement inhareg il-Mandat imsemmi fis-26 ta' Mejju 2006.

Provi:

Joseph Cutajar xehed permezz ta' affidavit (fol 147) fejn qal li l-bejt tal-blokk numru hmistax (15) Triq Nikolina Caruana, hu facilment divizibbli. Semma li t-trasferimenti li saru mill-intimati huma kollha hziena u ma jghoddux, u jekk issir il-qasma l-intimati jgawdu wkoll peress li jkunu jistghu jirratifikaw is-sitwazzjoni taghhom fir-rigward ta' terzi.

Michelangelo Cutajar xehed permezz ta' affidavit (fol 149) fejn ikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta'Joseph Cutajar u sostna li hu sid tal-appartament numru 6 fl-imsemmi blokk, u jixtieq li dik il-parti elenkata bl-isfar tigi assenjata lilu.

Mandat ta' inibizzjoni Numru 837/2006:

Illi gie verballizzat fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2014, li t-trasferiment lill-kjamat in kawza sehh wara l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni in kwistjoni, anness mal-kaz, liema mandat kien ghadu vigenti.Gie maqbul ukoll li l-Mandat ta' inibizzjoni ghadu vigenti, u li jolqot l-immobli mertu tal-vertenza odjerna.

Jigi rilevat li l-imsemmi Mandat gie ntavolat kontra Nicholas Cutajar biss, liema Mandat gie milqugh provizorjament fis-26 ta' Mejju 2006, u akkordat finalment fil-5 ta' Gunju 2006.Illi Carmen Cutajar, mart Nicholas Cutajar kienet parti fil-kuntratt datat 5 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dr.

Pierre Falzon. Izda, *nonostante* dan, il-Mandat in kwistjoni gie ntavolat biss kontra Nicholas Cutajar. Ghalhekk, il-konjugi Cutajar, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, sostnew, li ladarba l-Mandat ta' Inibizzjoni gie ntavolat kontra r-rikorrent Nicholas Cutajar biss, l-istess Mandat johloq stat biss fil-konfront tieghu u mhux fil-konfront ta' martu Carmen.

Dritt:

Illi jirrizulta li r-rikorrenti qed jikkontestaw il-validita` tal-akkwist tal-kjamat in kawza, *stante* li l-kjamat in kawza akkwista l-fond wara l-hrug tal-imsemmi Mandat. Difatti, r-rikorrenti qed jikkontendu li n-nullita` hija wahda assoluta, billi sostnew li t-trasferiment li sehh favur il-kjamat in kawza Brandon Callejahuwa null u bla effett.

In tema legali r-rikorrenti qed jikkampaw fuq l-**artikolu874(4) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** li jiddisponi:

"(4) Malli ssir ir-registrazzjoni tal-mandat kif imsemmi fis-subartikolu (2) mid-Direttur tar-Registru Pubbliku, kull bejgh, trasferiment jew tnehhija sussegwenti ta' hwejjeg immobbli li ghalihom jirreferi l-mandat ikun null u bla ebda effett."

Jibda biex jinghad, li nullita` assoluta ma tistax tigi sanata jekk mhux bil-konkorrenza tar-rekwiziti kollha rikjesti mil-ligi ghall-validita` tal-att. Min-naha l-ohra, l-annullabilita` timplika, li skrittura jew kuntratt fih innifsu jkun validu u

jibqa' jezisti sakemm ma jigix imhassar ghal xi raguni msemmi fil-ligi.

L-**artikolu 966 tal-Kodici Civili** jipprovdi, li biex kuntratt ikun null, jehtieg ikun hemm nuqqas f'xi wahda jew aktar mir-rekwiziti essenzjali mahsuba fil-ligi sabiex kuntratt ikun jiswa.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet, tal-konjugi Cutajar, gie sostnut, li l-kuntratt ta' bejgh ta' immobbli jsir b'att pubbliku skont l-**artikolu 1363tal-Kodici Civili**, u r-rekwiziti essenzjali ghall-validita` *o meno* ta' kuntratt pubbliku huma dawk elenkati fl-**artikolu 966 tal-Kap 16**, li huma:

"(a) illi l-partijiet ikunu kapaci biex jikkuntrattaw;
(b) il-kunsens ta' dak li jobbliga ruhu;
(c) haga zgura li tkun l-oggett tal-kuntratt;
(d) kawza lecita biex wiehed jobbliga ruhu."

Illi referibbilment ghar-rekwiziti elenkati f'dan l-artikolu tal-ligi, taqbel ma' dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' Nicholas u Carmen Cutajar, limhuwiex ikkontestat li m'hemmx mankanza ta' dawn ir-rekwiziti essenzjali fil-kuntratt tal-1 ta' Settembru 2006.

"*I contratto e` piu in generale, il negozio non e` valido quando non risponde ai requisiti indicate dalla legge (ad esempio, requisiti di forma); in tal caso si dice che il contratto e` nullo oppure quando e` stato concluso in particolari circostanze che hanno viziato la formazione o la dichiarazione di volonta (errore materiale, violenza subita*

dalla parte che non intendeva accettare le condizioni proposte dall'altra, raggiro subito da una delle parti); in tal caso si dice che il contratto e` annullabile." (**G.Alpa Corsodi Diritto Contrattuale (Cedam 2006**) pag.120. (Ara **Rita Caligari vs Joseph Farrugia et**, P.A. (JRM) (1120/1999/1) deciza fl-14 ta' Lulju 2011; **Joseph Cauchivs Simon Galea et**, P.A. (JRM) (137/2000/1) – 16 ta' Novembru 2010.

F'dan is-sens, id-distinzjoni bejn nullita` u annullabilita` giet spjegatamill-Qorti tal-Appell, fil-kaz "**Elena Agius vsGiuseppe Ciancio**", deciza fit-3 ta' Frar 1936:

"*Il-kelma nullita` hija wzata fix-xjenza guridika f'zewg sensi, wiehed fis-sens proprju ta' "inezistenza", jigifieri kuntratt null ma jkunx jezisti u qisu qatt ma sar, u l-iehor ta'annullabilita`, jigifieri meta l-kuntratt jewatt iehor jista' jezisti u jibqa' jsehh sakemm ma jigix imhassar u mwaqqa' ghal xi raguni li ssemmi u trid il-ligi. Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati hija kostanti li tirritjeni li meta l-kwistjoni hija ta' nullita`, il-konvenut f'kawza jista' jqajjimha b'eccezzjoni, izda jekk hija wahda ta' annullabilita` hu ma jistax igibha 'l quddiem hlief b'kawza separata 'ad hoc'*.'" (Ara wkoll **Julia Borg et vs Carmel Brignone**, P.A. deciza fil-5 ta' Mejju 1997, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, fis-6 ta' Ottubru 1999).

Ta' min isemmiwkoll li l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni ad ezempju, bejn kazijiet ta' rexxissjoni ta' kuntratt (annullabilita`) u dawk ghad-dikjarazzjoni ta' nullita` assoluta; u tinsenja li l-artikolu 1224 (tal-Kodici

Civili[1]) ma japplikax ghall-kazijiet ta' nullita` ghax filwaqt li dan l-artikolu *"si tratta di azione di rescissione di un obligazione" li necessarjament tippresuponi l-ezistenza ta' obbligazzjoni, in-nullita` assoluta necessarjament teskludi l-ezistenza totali tal-obbligazzjoni* ("**Psaila vs Psaila"**, A.C. 1876 – Vol. VII.632; "**Spiteri vs Soler**" A.C. 1937 Vol. XXXIX.i.1087; u "Saliba vs Saliba" A.C. 1950 Vol. XXXIV.i.79; "**United Automobile Limited vs A. BonelloLimited**", P.A. – 23 ta' April 2004).

Hawnhekk huwa utili li ticcita d-dottrina imsemmija fis-sentenza preliminari taghha u cioe`:

"Baudry-Lacantineri, fit-*Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile* jiddeskrivi l-att inezistenti f'"*quello che si concreta in fatto ma manca l'esistenza legale - e' una semplice parvenza d'atto."*[2]Ikompli[3]*"La distinzione fra contratti inesistenti e contratti annullabili e' capitale e conduce a conseguenze pratiche della massima importanza. L'annullamento d'un contratto non puo'verificarsi se non per effetto di una sentenza che lo pronunzi espressamente dietro domanda di colore cui la legge accorda l'azione di nullita.* <u>*Non occorre invece rivolgersi al gudice per la disoluzione di un contratto inesistente. Se il giudice interviene (e' cio puo' divenir necessario in caso di contestazione)"ufficio suo deve pero' ridursi a constatare il*</u>

---

[1]**1224.** *F'kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni għeluq ħames snin minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi.*

[2] Vl XIV para 1929

[3] Vol XIV para 1932.

fatto dell'inesistenza del contratto e a dedurne le conseguenze." (emfasi mizjuda).

Fl-istess tema, l-awtur **Torrente**[4] jikteb "*Inoltre la nullita' sempre per la ragione gia' detta, puo' essere rilevata anche di ufficio, cioe, senza bisogno di domanda o eccezione di parte, dal giudice. (art 1421) rilevabilita' di ufficio della nullita)."* (enfasi mizjuda)."

Ikkonsidrat li l-kaz postulat mir-rikorrenti huwa wiehed ta' nullita assoluta - *quod nullum est nullum producit effectum* naxxenti mil-ligi espressa, senjatament l-**artikolu 874(4) tal-Kap.12.**

Illi permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 837/06 (anness ma' dan il-kaz), il-Qorti laqghet it-talbaghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni li permezz tieghu, Nicholas Cutajar kien gie inibit milli jbiegh, inehhi, jitrasferixxi jew jiddisponi, il-proprjeta` hemm indikata li jinkludu *inter alia* wiehed minn sitt (1/6) parti indivizi tal-art okkupata mill-blokk deskritt fir-rikors promotur.

Illi jirrizulta li dan il-mandat kien fis-sehh qabel ma gie sostwit l-artikolu 874 tal-Kap 12 permezz tal Att XIV tal-2006.Ghalhekk huwa car li l-mandat *de quo* huwa regolat bil-Ligi vigenti qabel l-emmendi tal-Att XIV tal-2006 u cioe` skont l-artikolu 873(8)(9) u (10) tal-kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li, madanakollu, fis-sustanza ghal dak li jikkoncerna il-kaz odjern, gew riprodotti *verbatim* izda b'enumerazzjoni gdida bl-Att XIV tas-2006.

---

[4]*Manuale di Diritto Privato*, para 146.

Ghandu jinghad li skont id-disposizzjoni transitorja tal-istess Att XIV tal-2006:

"107. Id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att jghoddu ghal proceduri l-godda li jigu pprezentati jew jinbdew wara l-bidu fis-sehh ta' l-imsemmija disposizzjonijiet. Mandati kawtelatorji u ezekuttivi mibdija u li ghadhom pendenti jibqghu validi u tapplika dwarhom il-ligi kif kienet qabel: Izda kull mandat kawtelatorju li jkun ghadu pendenti meta jidhol fis-sehh dan l-Att ghandu, mid-data ta' dak il-bidu fis-sehh, jigi regolat bid-disposizzjonijiet ta' dan l-Att."[5]

Illi r-rikorrenti qeghdin jissollevaw il-kwistjoni tan-nullita` tal-kuntratt datat 1 ta' Settembru 2006, fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Said, kif sussegwentement emendat b'kuntratt tat-30 ta' Gunju 2007 fl-atti tal-istess Nutar, limitatament u esklussivament abbazi tal-artikolu 874(4) tal-Kap 12.

Illi jigi ritenut, li dak l-artikolu li qed jikkampaw fuqu r-rikorrenti, l-**artikolu 874(4)tal-Kap 12** jistipula, li huwa biss mill-mument li ssir ir-registrazzjoni mid-Direttur tar-Registru Pubbliku, illi kull bejgh, trasferiment ta' immobbli huwa null u bla effett.

Jirrizulta min-notifika *a tergo* tal-mandat li d-digriet provvisorju li bih intlaqghet it-talba giet notifikata lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u lir-Registratur tal-Artijiet fis-26 ta' Mejju 2006 filwaqt li d-digriet gie esegwit f'idejn id-Direttur

[5] Bl-Ingliz - "*Provided that any precautionary warrant which shall still be pending on its date of commencement of this Act shall, as from such commencement date, be regulated by the provisions of this Act".*

tar-Registru Pubbliku u r-Registru tal-Artijiet permezz ta' notifika li saret fis-6 ta' Gunju 2006.

Illi izda, b'hekk ma jfissirx necessarjament li saret ir-registrazzjoni li hija tassativament rikjesta mill-artikolu 874(4) tal-Kap 12. Dwar dan ir-rikorrenti baqghu siekta u ma ressqux l-icken prova. Dan kien jinkombi fuqhom u fl-assenzja tal-ahjar prova konsistenti fil-produzzjoni tar-ricerki appositi mill-Insinwa li jikkonfermaw ir-registrazzjoni, din il-Qorti ma tistax tippresumi li saret ir-registrazzjoni tal-Mandat kif trid il-Ligi.

Illifis-sentenza **Koufra Holdings Ltd. vs Eridan Shipping Ltdet**, (2352/1999/1) deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Lulju 2007, inghad:

"….l-ligi trid li dawn il-mandati ghandhom jigu registrati/miktuba f'registru mizmum ghal tal-apposta ghal dan l-iskop, u trid ukoll li dawn ir-registri jkollhom indici accessibbli ghal kulhadd. Hu ghalhekk, ovvju ghal din il-Qorti li t-tifsira tal-kelma "registrazzjoni" uzata fl-Artikolu 873(10) m'ghandhiex tinghata tifsira moghtija lill-istess kelma wzata f'kuntest differenti, izda lilha trid tinghata tifsira wzata fil-kuntest ta' l-iskop tal-ligi in kwistjoni.

Ladarba f'dan il-kaz il-ligi trid il-mandati jigu registrati u indicjati b'mod li "jista' jarahom kulhadd", hu car li l-penali ta' nullita` tista' tigi invokata biss wara li jkun sar dan l-ezercizzju, ghax hu biss wara li r-registrazzjoni u l-indici jkunu a dispozizzjoni ta' "kulhadd" li jkun logiku u gust li att maghmul bi ksur tal-mandat jigi dikjarat null u invalidu.

Mhux kwistjoni li dak li jkun, seta' kieku ried, minn hawn jew minn hemm, isir jaf bil-mandat, anke billi jitlob access ghal box file (fejn tqieghed il-mandat), izda l-ligi tqis null att maghmul bi ksur ta' mandat ta' inibizzjoni jekk tali att isir wara li tigi segwita l-procedura partikolari komminata mil-ligi.

In-nullitajiet ta' kuntratti m'ghandhomx jigu facilment akkolti, u kull sanzjoni li tista' twassal ghat-thassir taghhom m'ghandhiex tinghata interpretazzjoni wiesgha. Il-legislatur kellu skop wara l-procedura li holoq fl-artikolu 873(9) ghar-registrazzjoni tal-mandati ta' inibizzjoni, u l-iskop kien biex dawn ikunu available "minnufih" u indicjati halli l-pubbliku jkun jista' jsir jaf bil-mandat bl-aktar mod spedjenti u facli. Hu wara din il-"pubblicita`" li l-ligi timponi nullita`."

Fil-kaz **Eleni Papadopoulounoe vs Direttur Generali tal-Artijiet et**, (546/2008/1- deciz fil- 31 ta' Jannar 2014) il-Qorti tal-Appell ghamlet referenza ghall-kaz sucitat, fejn f'dak il-kaz, id-Direttur tar-Registru Pubbliku kien naqas milli jirregistra kif rikjest bl-artikolu 874 tal-Kap 12, Mandat ta'Inibizzjoni, akkordat mill-Qorti, permezz ta' liema Mandat, Stanislav u Irenia Filatova kienu gew inibiti milli jitrasferixxu l-villa taghhom f'St. Andrews. *Nonostante* il-hrug tal-mandat, it-trasferiment kien sar, u gie dikjarat validu mill-Qorti, peress li l-Mandat ma kienx gie registrat kif trid il-ligi.

Fil-kaz in ezami, sussegwentement ghall-verbal datat 27 ta' Gunju 2017, fejn gie dikjarat li l-prova dwar ir-

Registrazzjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni *de quo*, hija mankanti fl-atti, gew esebiti kopji tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 837/2006, bil-prova rikjesta. Illi l-kopji huma esebiti fl-atti tal-kaz a fol 203 *et sequens*, fejn jidher li l-mandat in kwistjoni jinsab insinwat bin-numri ta' registrazzjoni (insinwa) 1667/2006 u 1660/2006. Illi gie spjegat li hemm dawn iz-zewg numri b'referenzi ghall-istess Mandat peress li l-mandat kien gie originarjament milqugh provizorjament.

Jigi osservat, li l-konjugi Cutajar, ma dahlux f'dan l-aspett li hareg mill-insenjament tal-Qrati taghna. Illi l-argument sottomess da parti taghhom, kien li kemm-il darba *ai termini* tal-artikolu 874(4) ikun hemm dikjarazzjoni espressa li kuntratt huwa null, huwa wkoll soggett ghar-rexissjoni a tenur tal-artikolu 1212 tal-Kap 16. Huma komplew jiccitaw l-artikolu 1222 u 1224 tal-Kodici Civili, u sostnew li l-ftehim espressament null, kif dikjarat bil-ligi stess, huwa wkoll soggett ghar-rexissjoni fir-rigward ta' tali ftehim u l-istess azzjoni ghandha taqa' bi preskrizzjoni gheluq hames snin. Kwindi l-konkluzjoni dedotta fl-istess nota tal-konjugi Cutajar hi, li l-kuntratt *de quo* kif emendat, huwa annullabbli permezz ta' azzjoni *ad hoc*, limitatament fil-konfront ta' Nicholas Cutajar.

Jigi ritenut, li dan huwa argument validu fir-rigward tal-validita` *o meno* ta' kuntratti, in generali, u jekk dawn humiex soggetti ghar-rexissjoni skont l-artikolu 1212 u l-preskrizzjoni applikabbli. Madankollu, fil-kaz in ezami, ried isir ezami approfondit tal-artikolu 874(4) tal-Kap 12, li fuqu r-rikorrenti bbazzaw il-kwstjoni tan-nullita`, kif diga gie trattat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Ghalhekk, ma

tikkondividix fis-shih dak sostnut mill-intimati Cutajar fin-nota taghhom, ghaliex id-determinazzjoni dwar l-akkwist tal-kjamat in kawza; huwiex assolutament null jew annullabbli, jemani mill-analizi u l-provi rizultanti a tenur tal-artikolu 874(4) tal-Kap 12 innifsu.

Din il-Qorti, wara ezami akkurat tal-atti tal-kaz, ma tikkondividix l-argument imressaq mill-intimati fin-nota taghhom. Ikkunsidrat id-dispozizzjoni tal-artikolu tal-Ligi, l-**artikolu 874(4) tal-Kap 12** li jistipula b'mod car ir-rekwiziti ghall-validita` *o meno* ta' trasferiment wara l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Ikkunsidrat ukoll li l-kopji tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 837/2006 jinsabu insinwati fir-Registru Pubbliku, (fol 203-288). Jirrizulta wkoll, li l-Mandat in kwistjoni gie notifikat mir-Registratur fi zmien erbgha u ghoxrin siegha lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u lir-Registru tal-Artijiet (fol 208).

Ghalhekk, *in vista* tad-dispozizzjoni tal-Ligi kif sucitata tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta, u fid-dawl tal-insenjament tal-gurisprudenza recenti, jigi ritenut, li t-trasferiment li sar lil Brandon Charles Calleja ghandu jigi kkunsidrat null b'mod assolut, *stante* li t-trasferiment sar sussegwentement ghall-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 837/2006, liema Mandat kien registrat u insinwat fir-Registru Pubbliku, u notifikat kemm lir-Registru Pubbliku, kif ukoll lir-Registru tal-Artijiet kif trid il-Ligi.

Konsegwentement, il-kuntratt datat l-1 ta' Settembru 2006, fl-atti tan-Nutar Philip Said, li bih Brendon Charles Calleja

akkwista l-imsemmija proprjeta` u sehmu mill-bejt, huwa null *ab initio*.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tiddikjara li l-kuntratt tal-1 ta' Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Philip Said, li permezz tieghu sar it-trasferiment tal-immobbli lill-kjamat in kawza Brandon Charles Calleja huwa null u bla effett. Kwindi jsegwi li kull att sussegwenti li jirrigwarda tali trasferiment senjatament, l-emmenda b'kuntratt tat-30 ta' Gunju 2007, fl-atti tal-istess Nutar huwa wkoll null u bla effett.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Novembru 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Novembru 2017