MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-30 ta' Mejju, 2018.

Rikors Numru 1164/2008 SM

Linda Gaglione
(32389 A)

vs.

Captain Paul Roper
(33246 A)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-21 ta' Novembru, 2008, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi hi kreditrici tal-intimat;

1.2. Illi l-kreditu fuq riferit hu ammess fl-att pubbliku *in atti* tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler, u datat t-12 ta' Jannar, 2006, (ara foll 5);

1.3. Illi dan il-kreditu kien jirrigwarda xoghol li kien sar tul is-snin mir-rikorrenti fuq lanca tal-intimat li ghalih ir-rikorrenti qatt ma thallset;

1.4. Illi l-imsemmi xoghol kien biex l-istess lancia tinbiegh halli r-rikavat jigi investit fi proprjeta` immobbli f'isem iz-zewg kontendenti;

1.5. Illi l-istess kontendenti kienu anke marru jaraw appartament f'Tas-Sliema li ftehmu li jixtruh flimkien biex b'hekk ir-rikorrenti jkollha nofs indiviz mill-istess appartament bhala kumpens ghas-servizzi minnha rezi lill-intimat;

1.6. Illi pero` fit-22 ta' Gunju, 2004, l-intimat xtara l-istess appartament wahdu minghand is-socjeta` *Sea Pebbles Limited* u minn wara dahar ir-rikorrenti;

1.7. Illi meta saret taf b'dan, insistiet li jkollha sehem mill-imsemmija proprjeta` u ghalhekk l-intimat ippropona li jigi konkluz l-att fuq indikat datat it-12 ta' Jannar, 2006, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel);

1.8. Illi f'Settembru, 2008, l-intimat beda jaghmel pressjoni kbira fuq ir-rikorrenti biex tirrinunzja ghall-kreditu taghha;

1.9. Illi l-intimat beda jhedded lir-rikorrenti li qatt ma kienet ser tithallas mill-proprjeta` ghaliex kien lest li jikri l-istess

proprjeta` ghal hamsa u ghoxrin (25) sena minghajr ma jhallas xejn lir-rikorrenti;

1.10. Illi heddidha wkoll li jippregudika kull dritt tar-rikorrenti li tithallas sehma mill-istess proprjeta`;

1.11. Illi in vista tal-istess talbet il-hrug ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-intimat biex ma jikrix l-appartament numru 3, Rosewood, 15, Triq Sant' Agata, Tas-Sliema, (ara foll 5), liema talba intlaqghet fit-3 ta' Novembru, 2008;

1.12. Illi ghaldaqstant aderiet din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.12.1. Tipprojbixxi lill-intimat milli jaghti l-appartament fuq indikat b'kera;

1.12.2. Tiddikjara lill-intimat debitur tar-rikorrenti a tenur tal-att pubbliku datat it-12 ta' Jannar, 2006, fuq riferit;

1.12.3. Tillikwida s-somma dovuta lir-rikorrenti, okkorrendo bil-hatra ta' periti *nominandi*;

1.12.4. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata fi zmien qasir u perentorju;

1.12.5. Illi fin-nuqqas, tordna li l-proprjeta` *de quo* tinbiegh fi zmien qasir u perentorju, u nofs ir-rikavat jithallas lir-rikorrenti;

1.12.6. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimat;

2. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat is-26 ta' Novembru, 2008, li permezz tieghu tat l-ordnijiet proceduralí hemm indikati, (ara foll 7);

3. Rat in-nota tar-rikorrenti in ottemporanza tad-digriet indikat fil-paragrafu precedenti, (ara foll 13);

4. Rat il-verbal tal-istess qorti diversament preseduta datat il-5 ta' Novembru, 2009, li permezz tieghu tirrileva li l-intimat hu fi stat ta' kontumacja, (ara foll 44);

5.0. Illi minkejja l-verbal riferit fil-paragrafu precedenti l-intimat intavola r-risposta guramentata tieghu datata l-14 ta' Dicembru, 2009, li permezz taghha sintetikament irrisponda bil-mod segwenti:

5.1. Illi hafna mill-premessi tar-rikorrenti ma jirriflettux il-verita` u huma irrilevanti;

5.2. Illi l-uniku fatt rilevanti hu l-kuntratt datat it-12 ta' Jannar, 2006, (ara foll 5);

5.3. Illi l-unici drittijiet tar-rikorrenti huma naxxenti mill-kuntratt fuq riferit u minn xejn aktar;

5.4. Illi ghalhekk:

5.4.1. L-ewwel (1) talba ghandha tigi respinta *stante* li l-kuntratt *de quo* ma jipprekludix lill-intimat milli jikri l-immobbli in kwistjoni;

5.4.2. It-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba (4) talba ghandhom ukoll jigu respinti *stante* li llum l-intimat mhux debitur tar-rikorrenti;

5.5. Illi r-rikorrenti ma tista' ggib l-ebda prova *contra scriptum* hlief f'kazijiet eccezzjonali li f'dan il-kaz ma jezistux;

5.6. Salv risposti ulterjuri;

6. Rat id-digriet ulterjuri taghha kif diversament preseduta datat it-12 ta' Jannar, 2010, li permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm indikati, iddekretat li kienet qed thalli r-risposta guramentata tal-intimat fl-atti tal-kawza u ddikjarat li l-intimat ma kienx fi stat ta' kontumacja, (ara foll 48);

7. Rat id-digriet datat il-15 t'April, 2010, li permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm elenkati, ordnat li l-kawza tinstema' bil-lingwa Ingliza, (ara foll 49);

8. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat il-15 ta' Marzu, 2011, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kawza bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 72);

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-25 t'April, 2011, (ara foll 73), flimkien ma dik tal-intimat datata t-13 ta' Mejju, 2011, (ara foll 83);

10. Rat id-digriet tal-istess qorti diversament preseduta fejn wara li semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, iddifferiet il-kawza ghas-sentenza, (ara foll 92);

11. Tirrileva li wara dsatax -il differiment ghas-sentenza, senjatament mill-udjenza tal-14 ta' Gunju, 2011, (ara foll 92), sal-udjenza tal-21 ta' Frar, 2017, (ara foll 109), din il-kawza kienet differita inultiment ghas-sentenza;

12. Rat il-verbal datat it-30 ta' Mejju, 2017, li permezz tieghu, jirrizulta li l-istess procedura kienet issa preseduta differentement minn kif kienet qabel izda ma jirrizulta l-ebda ordni f'dan is-sens mill-atti in dizamina, (ara foll 110);

13. Rat il-verbal datat it-13 t'Ottubru, 2017, li permezz tieghu l-imhallef assenjat bil-procedura *de quo* astjena milli jkompli jisma' l-istess procedura, u dan, ghar-ragunijiet hemm indikati, (ara foll 112);

14. Rat l-ordni t'assenjazzjoni skont il-ligi, datata t-23 t'Ottubru, 2017, li permezz tieghu l-procedura odjerna giet issa assenjata lil din il-qorti kif preseduta, (ara foll 113);

15. Rat id-digriet taghha datat it-30 t'Ottubru, 2017, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 114);

16. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti, inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati hemm annessi, u x-xhieda gia` mismugha;

17. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

18.1. Illi r-rikorrenti ssosstni li ghamlet xoghol fuq dghajsa proprjeta` tal-intimat li permezz tal-istess ameljorat lill-imsemmija dghajsa konsiderevolment, (ara foll 21);

18.2. Illi r-rikorrenti ssosstni wkoll li l-partijiet kienu ftehmu li bil-flus li eventwalment kienu jdahhlu mid-dghajsa *de quo* wara li tinbiegh, huma kienu jkunu serhu rashom ghall-futur, (ara foll 20);

18.3. Illi kien hemm ukoll ftehim li bir-rikavat mill-bejgh tal-istess huma kellhom jixtru proprjeta` immobbli flimkien, (ara foll 20);

18.4. Illi minkejja dan ir-rikorrenti saret taf li l-intimat kien xtara l-appartament numru 3, *Rosewood*, 15, Triq Sant Agata, Tas-Sliema, f'ismu proprju biss, (ara foll 21);

18.5. Illi fit-12 ta' Jannar, 2016, il-partijiet iffirmaw ftehim biex jitharsu d-drittijiet pretizi mir-rikorrenti u ftehmu s-segwenti:

> "*Should the said flat in the future be transferred under any title whatsoever to third parties by the said Paul Thomas Roper, all proceeds from the said transfer, after duly subtracting any other expenses involved in the sale (including but not limited to Capital Gains Tax and other ancillary expenses), shall be shared equally between the parties,*" (ara foll 6);

18.6. Illi r-rikorrenti ssosstni li l-intimat beda jheddida li kien bi hsiebu jikri l-istess proprjeta` biex qatt ma tithallas s-sehem dovut lilha kif hekk pattwit fl-istess ftehim datat it-12 ta' Jannar, 2006, (ara foll 22);

18.7. Illi ghalhekk ir-rikorrenti aderiet din il-qorti biex l-intimat jigi pprojbit milli jikri l-appartament in kwistjoni u biex tigi dikjarata kreditrici tieghu;

18.8. Illi min-naha tieghu l-intimat isosstni:

18.8.1. Illi hu mhux prekluz milli jikri l-proprjeta` *de quo*;

18.8.2. Illi hu mhux debitur tar-rikorrenti;

18.8.3. Illi hu jsir debitur tal-istess rikorrenti kemm -il darba l-proprjeta` in kwistjoni tigi trasferita lil terzi;

Ikkunsidrat:

19. Illi l-procedura in dizamina essenzjalment titratta l-interpretazzjoni tal-ftehim konkluz bejn il-kontendenti fit-12 ta' Jannar, 2006, (ara foll 6);

20.0. Illi konsegwentement jinhtieg li jigu analizzati s-segwenti kapijiet:

20.1. Illi l-intimat ghandux jigi projbit milli jikri l-appartament *de quo* lil terzi, (ara paragrafu numru wiehed u ghoxrin, (21.), aktar 'l quddiem);

20.2. Illi l-intimat ghandux ikun dekretat debitur tar-rikorrenti, (ara paragrafu numru wiehed u tletin, (31.), aktar 'l quddiem);

20.3. Illi r-rikorrenti ma tistax iggib prova kontra dak miktub, (ara paragrafu numru sitta u erbghin, (40.), aktar 'l quddiem);

Ikkunsidrat:

A. Il-Kera:

21. Illi taht dan il-kap ir-rikorrenti qed titlob li l-intimat jigi projbit milli jikri l-appartement in dizamina lil terzi;

22. Illi permezz tal-ftehim datat it-12 ta' Jannar, 2006, (ara foll 5), l-intimat intrabat li ma jaljenax l-appartament in kwistjoni taht titolu ta' donazzjoni minghajr il-kunsens espress u skritt tar-rikorrenti, (ara klawsola numru 2 a foll 6);

23. Illi jigi sottolineat li fl-istess ftehim hawn in dizamina ma jirrizulta li hemm xejn fir-rigward ta' projbizzjoni ta' kiri tal-istess appartament mill-intimat lil terzi;

24. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Mario Vella *et vs. Malta Industrial Parks Limited***, datata t-**30 ta' Settembru, 2014**, li fiha ssir is-segwenti referenza:

> "Fin-noti tieghu dwar id-Dritt Civili (1978 – Pg 287), il-**<u>Prof V. Caruana Galizia</u>** jghid –
>
> "*Contracts entered into according to law have the force of law with respect to the parties. They bind the parties reciprocally in the same way as the law binds all citizens. This principle is based on the theory of the autonomy of the will, which on its own creates rights and obligations ... (omissis)*.
>
> "*Contract is therefore law for the parties, and just as a law may derogate another law, so may a contract, which may be considered as private law, derogate ordinary law: 'dispositio hominis tollit dispositionem legis'. The contracting parties may by their agreement, i.e. by the contractual rule established by them, derogate the legal rule, both by substituting another rule or by not substituting anything; and they may do so as long as the prohibition of the law, or public policy or morality is not an obstacle*";

25. Illi fis-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet ***36 Gaming Limited vs. Panavik Gaming Limited***, datata s-**27 ta' Gunju, 2017**, gie f'dan ir-rigward ritenut is-segwenti:

> "Hu ben risaput li abbazi tal-massima legali *pacta sunt servanda*, hu principju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti illi l-vinkolu kuntrattwali ghandu jigi rispettat billi

hu ligi bejn il-partijiet u kwindi hi dik il-volonta` tal-kontraenti li ghandha tipprevali u tigi osservata";

26. Illi di piu`, fis-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Avukat Dr Joselle Farrugia vs. Dr Pascal Demajo *proprio et nomine***, datata d-**9 ta' Dicembru, 2002**, gie sottolineat is-segwenti:

> "Li ghalhekk l-ewwel haga li trid issir hi li wiehed jezamina l-kliem tal-kuntratt u jara jekk dan hux car, anke ghaliex dan kapaci, ghal certi riflessjonijiet ohra li jehtieg isiru, jolqtu l-materja u jincidu fuqha";

27. Illi in vista tal-gurisprudenza citata ghandu jkun pacifiku li d-drittijiet tar-rikorrenti naxxenti mill-imsemmi kuntratt fil-konfront tal-intimat huma biss dawk naxxenti mill-istess kuntratt;

28. Illi jirrizulta mill-istess kuntratt li m'hemm xejn li jiprojbixxi lill-intimat milli jikri l-istess appartament in kwistjoni;

29. Illi ghalhekk jigi sottolineat li l-intimat allura ghandu ragun isosstni li l-kuntratt in kwistjoni ma jipprekludihx milli jikri l-immobbli *de quo*;

30.0. Illi konsegwentement:

30.1. Ghandha tigi respinta l-ewwel talba tar-rikorrenti, (ara foll 2); u

30.2. Ghandha tigi akkolta l-eccezzjoni numru 4 (i) tal-intimat, (ara foll 45);

Ikkunsidrat:

B. Jekk l-Intimat hux Debitur tar-Rikorrenti:

31. Illi dan il-kap jizviluppa mit-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba (4) talba tar-rikorrenti, (ara foll 2);

32. Illi permezz tal-klawsola numru 1 tal-kuntratt *de quo* il-partijiet ftehmu li jekk l-appartament in kwistjoni jinbiegh lil terzi, il-bilanc mill-prezz tal-bejgh, wara t-tnaqqis tal-ispejjez ta' taxxa u

spejjez ohra ancillari, li jibqa` jigi maqsum f'partijiet ugwali bejn il-kontendenti, (ara foll 6);

33. Illi konsegwentement, tali klawsola tirrikjama r-rekwiziti indikati fil-kaz ta' kundizzjoni sospensiva kif imfissra fl-artiklu 1063 tal-Kap 16, (minn issa 'l quddiem Kap 16), li jistabbilixxi s-segwenti:

> "1. Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi taghmel l-ezistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn grajja li ghad trid tigri u li mhix zgura;
>
> "2. L-obbligazzjoni taht kondizzjoni suspensiva ma tezistix qabel ma l-grajja tigri;

34. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Thomas u Carmen konjugi Farrell vs. Joseph u Carmen konjugi Mercieca**, datata t-**28 t'April, 2011**, fejn gie ritenut is-segwenti:

> "Illi l-obbligazzjoni li l-imharrkin-bejjiegha kellhom mal-atturi-xerrejja kienet wahda kondizzjonali fis-sens tal-artikolu 1063 tal-Kodici Civili. Ghalhekk, qabel ma dik il-grajja ssehh, l-obbligazzjoni ma tezistix. Kemm hu hekk, jinghad li "*durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasca*";

Ikkunsidrat:

35. Illi ghalhekk jigi sottolineat li l-bilanc mill-prezz li kellu eventwalment jigi mghoddi mill-intimat lir-rikorrenti f'dan il-kaz hu suggett ghall-kundizzjoni sospensiva kif mahsub fl-artiklu 1063 tal-Kap 16 fuq riprodott u fl-artiklu 1064 tal-istess Kap;

36. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li r-rikorrenti ssir kreditrici tal-intimat kemm -il darba jsir il-bejgh;

37. Illi in vista tal-fatt li dak hemm kontemplat fil-kuntratt *de quo* m'avverax ruhhu *stante* li l-appartament in kwistjoni ma inbieghx, allura r-rikorrenti ma saritx kreditrici tal-intimat;

38. Illi konsegwenza tal-istess, anke t-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba (4) talba tar-rikorrenti, (ara foll 2), ghandhom jigu respinti;

39. Illi ghalhekk ukoll, l-eccezzjoni numru 4 (ii) tal-intimat (ara foll 45), ghandha tigi akkolta;

Ikkunsidrat:

C. Prova Skritta:

40. Illi f'dan ir-rigward jinghad li dan il-kap jirrigwarda l-eccezzjoni numru 4 (iii) sollevata mill-intimat, (ara foll 46);

41. Illi l-principju hekk sollevat mill-intimat jistabbilixxi li:

> "*contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur*";

42. Illi a bazi tal-principju indikat fil-paragrafu precedenti mhix permessa testimonjanza kontra l-kitba;

43. Illi ghandu jigi sottolineat li dan il-principju jibqa' jsehh sakemm il-qorti ma tkunx konvinta li hemm zball fil-kitba – fil-kaz odjern fil-kuntratt tat-12 ta' Jannar, 2006, (ara foll 5), jew, li jkun thalla barra xi fatt ghal xi raguni specjali, (ara sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Carmel Parnis *et* vs. *FRAD Limited et***, datata t-**30 t'April, 2015**);

44. Illi pero` fil-kaz odjern xejn minn dan ma jirrizulta u konsegwentement ghandu japplika l-principju fuq riferit;

45. Illi ghalhekk anke l-eccezzjoni numru 4 (iii), (ara foll 46), ghandha tigi akkolta;

Ikkunsidrat:

46.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti m'ipprovatx il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

46.1. Takkolji r-risposti intavolati mill-intimat;

46.2. Tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

46.3. Bl-ispejjez kollha kemm ta' din il-procedura u tal-mandat t'inibizzjoni datat it-3 ta' Novembru, 2008, indikat fir-rikors guramentat promotur, ikunu kontra r-rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI