QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Marzu 2019

Numru 15

Rikors numru 991/16 SM

Sharon Felice, Lorraine Aquilina u Mark Sultana

v.

Owen Sultana

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi tal-1 ta' Novembru, 2016, bhala komproprjetarji, ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li ppremettew is-segwenti:

> "Illi l-partijiet huma komproprjetarji tad-dar numru tnejn u ghoxrin (22), bl-isem ta' Emanime u tal-garaxx adjacenti bin-numru erbgha u ghoxrin (24), bl-arja u s-sottosuol, lkoll fi Triq Mario Schembri, Tarxien u tal-

garaxx bin-numru tletin (30) fi Triq Napuljun Caruana Dingli Tarxien (kif ukoll ikkonfermat fid-dikjarazzjonijiet guramentata annessa u mmarkata bhala (**Dok. A**);

"Illi din il-proprjeta` ghaddiet lill-partijiet in parte permezz ta' trasferiment *causa mortis* tad-decujus Emmanuele Sultana in data 30 ta' Lulju 2007 (**Dok. B**) fejn filwaqt illi l-usufrutt generali fuq l-assi ereditarji kollha tieghu thalla lil martu Imelda nee' Sultana, ir-rikorrenti flimkien mal-intimat, kollha ulied id-decujus, inghataw in-nofs indiviz tal-proprjetajiet surreferiti fi kwoti indaqs bejniethom. Sussegwentement, u cioe` fit-23 ta' Lulju 2008 (**DoK. C**), Imelda nee' Sultana ghaddiet lir-rikorrenti in-nofs indiviz l-iehor tal-istess proprjetarijiet surreferiti. Konsegwentament jirrizulta illi r-rikorrenti esponenti ghandhom sebgha minn tmienja (7/8) ishma fl-istess proprjeta`;

"Illi r-rikorrenti lkoll jixtiequ jbieghu u jittrasferixxu l-fond surreferit lil Christopher sive Chris Zarb u lil Daniela Zarb u r-rikorrenti huma lkoll sodisfatti mill-kundizzjonijiet kollha ta' dan it-trasferiment, liema kundizzjonijiet huma elenkati fl-abbozz hawn anness u mmarkat bhala **Dok. D**.

"Illi r-rikorrenti sahansitra iffirmaw konvenju ma Christopher u Daniela Zarb liema konvenju huwa madanakollu soggett ghall-kundizzjoni cara illi l-att finali ghandu jsir biss gialadarba "*jigi ottjenut jew volontorjament u/jew tramite l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, il-kunsens tat-trasferiment ta' sehem Owen Sultana li huwa l-proprjetarju ta' wiehed minn tmienja (1/8) mill-istess proprjeta` hawn fuq indikata*" (**Dok. E**);

"Illi tali klawzola kellha ta' bilfors issir peress illi l-itimat Owen Sultana naqas milli jidher ghall-iffirmar ta' dan il-konvenju u dan minkejja illi huwa kien informat bid-data tal-iffirmar min-Nutar Ruben Casingena nnifsu;

"Illi huwa qieghed kontinwament jfixkel il-bejgh tal-proprjeta` surreferita minghajr ebda raguni valida fil-ligi u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

"Illi l-istat ta' komproprjeta` beda sa mit-30 ta' Lulju 2007 u ghalhekk il-partijiet tal-kawza odjerna ilhom fi stat ta' komproprjeta` ghal aktar minn tlett snin;

"Illi ebda mill-komproprjetarji ma qatt fethu proceduri gudizzjarji ohrajn ghall-partizzjoni tal-proprjeta` surreferita;

"Illi l-atturi li ghandhom maggjoranza assoluta fil-proprjeta` surreferita` jixtiequ jbieghu u jitrasferixxu l-imsemmija proprjeta` bil-pattijiet u kundizzjonijiet u versu l-prezz kif indikat fl-abbozz tal-kuntratt hawn anness (Dok. D);

"Illi l-kompropjetarju dissident ma hux ser ikun pregudikat b'dan il-bejgh;

> “Ghadaqstant l-esponent umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:
>
> “1. Tiddikjara illi hemm ragunijiet bizzejjed sabiex tinhareg ordni ghall-bejgh ta’ l-istess proprjeta` u dan ai termini ta’ l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;
>
> “2. Tordna l-bejgh tal-proprjeta` de quo taht il-kundizzjonijiet elenkati fl-abbozz anness u mmarkat Dok. D, inkluz il-prezz, jew alternattivament taht kull kundizzjoni, patt jew prezz li din l-Onrabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportune, okkorendo anke bil-hatra ta’ periti nominandi;
>
> “3. Tiffissa d-data, hin u lok ghal dan il-bejgh;
>
> “4. Tawtorizza lin-Nutar Dr Ruben Casingena jippubblika l-Att Finali jew fin-nuqqas Nutar Pubbliku iehor mahtur minn din l-Onorabbli Qorti;
>
> “5. Tappunta lill-esponenti jew lil min minnhom bhala kuratur/i ghal-komproprjetarju intimat, jew alternattivament tahtar kuratur iehor ghall-istess kompropjetarju intimat, fil-kaz illi dan jonqos milli jidher ghall-Att Finali ta’ Bejgh;
>
> “6. Tordna u tawtorizza lill-istess kuratur/i sabiex jidher f’isem il-komproprjetarju intimat, fil-kaz illi dan jonqos milli jidher ghall-Att Finali ta’ bejgh.
>
> “Bl-ispejjez kontra l-intimat, inkluz dawk tal-ittra ufficjali in data 9 ta’ Mejju 2016, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni”.

Rat ir-risposta tal-konvenut Owen Sultana tal-25 ta’ Novembru, 2016, li permezz taghha eccepixxa:

> “1. Illi fl-ewwel lok ghandha tiji kjamata fil-kawza omm l-partijiet Imelda Sultana.
>
> “2. Illi fit-tieni lok l-esponenti jopponi ghat-talbiet kif kontenuti fl-imsemmi rikors guramentat u dan ghax ser jkun gravament pregudikat.
>
> “3. Ili dan l-pregudizzju ser jigi arrekat lilu billi t-titolu li permezz tieghu r-rikorrenti jallegaw li akkwistaw nofs l-proprjeta` imsemmija permezz tal-kuntratt pubbliku tat-23 ta’ Lulju 2008 fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina minghand omm l-partijiet Imelda Sultana huwa null billi l-ewwel ma jistghax jsir kuntratt ta’ permuta bejn proprjeta` immobbli u renta perpetwa ai termini tal-artikoli 1485 et sequitur tal-Kodici Civili Kapitolu

16 u t-tieni li l-allegata kostituzzjoni ta' renta perpetwa hija kompletament nulla billi ma tirispettax it-termini kif kontenuti fl-artikoli 1694 et sequitur tal-Kodici Civili Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan jfisser li l-atturi rikorrenti qed jipprovaw jbieghu meta ma ghandhomx titolu validu fil-ligi u bil-konsegwenza cara li l-esponenti ser jkun jigi mcahhad mill-kwart lilu spettanti mill-wirt eventwali tal-imsemmija Imelda Sultana.

"4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ser jigi gravament pregudikat ukoll ghax l-valur indikat fil-konvenju tas-6 ta' Mejju 2016 li, ghandu jinghad li l-esponenti dejjem informa lill-atturi rikorrenti li ma riedx jaddevjeni ghalih huwa wiehed baxx fl-ammont ta' mitejn u ghoxrin elf ewro (€220,000) sejatament meta skont stima tas-socjeta Frank Salt (Real Estate) limited l-valur fl-2008 kien ta 'l fuq minn tlett mitt elf ewro (€300,000) (Dokument ASD1).

"5. B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra".

Rat is-sentenza preliminari tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet premessi, tal-5 ta' Ottubru, 2017, li permezz taghha ddecidiet l-eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-konvenut fis-sens illi, filwaqt li cahdet l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenut, ordnat li jitkomplew il-proceduri fuq il-mertu tal-vertenza, sabiex tigi esplorata l-kwistjoni jekk il-konvenut hux ser jigi ppregudikat bil-bejgh mitlub mill-atturi, u dan wara li tisma' lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet fir-rigward. Irriservat ukoll li tipprovdi fir-rigward tal-ispejjez fi stadju ulterjuri.

Dik il-Qorti waslet ghas-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"7.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

"7.1. Illi skont il-verbal datat it-18 ta' Jannar, 2017, din il-procedura hi limitata ghal decizjoni fuq l-ewwel tliet (3)

eccezzjonijiet preliminari sollevata mill-intimat, (ara foll 44 u 39 rispettivament);

"7.2. "Illi l-precedura odjerna hi naxxenti mill-artiklu 495A tal-Kap 16 *de quo* li jistabblixxi li minkejja l-oggezzjoni jew l-assenza t'uhud mill-proprjetarji, l-proprjeta` in dizamina xorta wahda tista' tigi trasferita jekk it-trasferiment ikun rizultat tal-volonta` tal-maggoranza tal-proprjetarji;

"Ikkunsidrat:

"8.0. Illi l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat jirrizultaw li huma s-segwenti:

"8.1. Illi ghandha tigi kjamata in kawza omm il-partijiet;

"8.2. Illi l-bejgh prospettat hu ta' pregudizzju serju ghall-intimat;

"8.3. Illi l-kuntratt datat it-23 ta' Lulju, 2008, in atti tan-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina hu null;

"Ikkunsidrat:

"A. Il-Kjamata in Kawza mitluba:

"9. Illi l-azzjoni odjerna hi bbazata fuq l-artiklu 495A tal-Kap 16 in dizamina;

"10. Illi skont is-sentenza tal-*Prim'Awla tal-Qorti Civili* fl-ismijiet *David Abela nomine vs. Dr. Simon Micallef Straface nomine et*, datata t-*30 ta' Gunju, 2011*, jirrizulta li:

> ""L-iskop ta' dan l-artiklu tal-ligi kien intiz biex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta` intera meta jkun hemm proprjetarji ta' minoranza ta' ishma li ghal raguni jew ohra ma jridux jew ma jistghux jersqu ghat-trasferiment tal-intier tal-proprjeta` in komun. Hi fil-fatt forma ta' trasferiment forzat li ghalih l-ligi tpoggi parametru ben car sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi, 'pregudizzju serju' ghal drittijiet ta' minoranza";"

"11.0. Illi kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni guramentata datata l-1 ta' Novembru, 2016, (ara foll 6), jirrizulta li:

"11.1. Il-kontendenti huma ahwa;

"11.2. Illi r-rikorrenti ghandhom sehem ta' ⅞ tal-ishma indivizi tal-fondi in dizamina;

"11.3. Illi l-intimat ghandu sehem ta' ⅛ tal-ishma indiviz tal-fond in dizamina;

"Ikkunsidrat:

"12. Illi a bazi tal-imsemmi artiklu 495A tal-Kap 12 *de quo* l-azzjoni intrapriza mir-rikorrenti hi wahda li tispetta li r-rikorrenti komproprjetarji indivizi maggoritarji ghaliex jissodisfaw ir- rekwiziti kollha hemm stipulati;

"13. Illi Imelda Sultana, l-omm tal-kontendenti li l-intimat irid jittraxxina fl-atti odjerni ma tirrizultax li hi komproprjetarja;

"14. Illi konsegwentement, omm il-kontendenti hekk kjamata *in ballo* mill-intimat m'ghandiex bzonn tkun kjamata il-kawza *stante* li hi effettivament estranea ghan-negozju in kwistjoni u allura m'ghandiex tiffigura fl-azzjoni in kwistjoni;

"15. Illi in effetti, l-azzjoni odjerna tispetta biss lill-komproprjetarji u l-omm in dizamina ma tirrizultax li hi wahda minnhom;

"16. Illi konsegwentement l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat ghandha tigi respinta;

"Ikkunsidrat:

"B. Il-Pregudizzju Allegat:

"17. Illi in effetti ghandu jirrizulta pacifiku li din l-eccezzjoni partikolari mhix wahda ta' natura preliminari u fil-fatt timpingi fuq il-mertu tal-vertenza in dizamina;

"18. Illi ghalhekk dak hawn espost qieghed jinghad biss biex jigi indirizzat dak li jissottomettu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fil-paragrafu numru 2, (ara foll 49);

"19.0. Illi f'dan ir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

> "19.1. Illi kif espost precedentement il-procedura odjerna hi ppernjata fuq l-imsemmi artiklu 495A, (ara paragrafi numru disgha, (9.) u tnax, (12.), aktar qabel);
>
> "19.2. Illi ghalhekk hu pacifiku li biex tirnexxi l-procedura odjerna jinhtieg li l-qorti jkun ezaminat ir-rekwiziti procedurali u sostantivi naxxenti mill-artiklu indikat fil-paragrafu precedenti, u li dawn ikunu kollha sodisfatti;
>
> "19.3. Illi stabbiliti dawn, l-istess qorti sussegwentement tghaddi biex tiddeciedi jekk il-bejgh propost mir-rikorrenti ikunx ser ikun ta' pregudizzju ghall-intimat li ma jkunx qed jaqbel li jsir il-bejgh propost;
>
> "19.4. Illi dan l-ezami hu prekluz milli jsir f'dan l-istadju preliminari, *molto piu`*, *stante* li jista' jaghti l-kaz li aktar 'l quddiem fil-

procedura tqis li jkun opportun li jinhatar perit tekniku biex jivvaluta l-proprjeta` in dizamina biex tiddeciedi jekk jirrizultax xi pregudizzju kif allegat mill-intimat;

"19.5. Illi *nonostante* li r-rikorrenti indirizzaw din il-kwistjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, (ara foll 49), *stante* li ghandu jkun pacifiku li din hi decizjoni parzjali dwar l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat, f'dan l-istadju hu ghaqli li ma jinghad xejn fir-rigward dwar dan peress li tali element jirrigwarda l-mertu veru u proprju, u ma jikkostitwix kwistjoni purament preliminari;

"Ikkunsidrat:

"C. L-Allegata Nullita` tal-kuntratt datat it-23 ta' Lulju, 2008:

"20. Illi l-intimat jeccepixxi li l-kuntratt *de quo in atti* tan-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina, (ara foll 16), hu legalment difettuz, (ara foll 39);

"21. Illi r-rikorrenti isosstnu li din l-eccezzjoni tal-intimat giet intavolata b'mod prematur;

"22.0. Illi r-rikorrenti sintetikament jissottomettu li:

"22.1. Dan il-kuntratt hu att pubbliku;

"22.2. Gie ppubblikat minn Nutar;

"22.3. Ghandu r-rekwiziti kollha biex ikun ikkunsidrat kuntratt validu *ai termini* tal-artiklu 966 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

"23. Illi kemm-il darba kuntratt ikun wiehed annullabbli dan jista' jkun dikjarat hekk biss permezz ta' sentenza tal-qrati;

"24. Illi *di piu`*, eccezzjoni bhal dik in dizamina rigwardanti l-annullabilita` ta' kuntratt, ma tistax tinghata *per via di eccezzione* izda ghandha tkun intavolata procedura *ad hoc* biex tali att ikun dikjarat annullabbli;

"25. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-*Prim'Awla tal-Qorti Civili* fl-ismijiet *Dr. Alex Perici Calascione nomine vs. George Rizzo et*, datata s-*27 ta' Gunju, 2002*, li stabbiliet:

""Illi taht dan l-aspett ta' allegata nullita` ta' ftehim jew skrittura l-qorti wkoll tirreferi ghal dak li nghad fis- sentenza fl-ismijiet *Anthony Joseph Bajada vs. Pauline Law (Vol. XXXVI pt II p. 585*, u cioe` li:""

""hija gurisprudenza kostanti li meta l-kwistjoni hija ta' nullita`, l-konvenut f'kawza jista' jaghtiha b'eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta' annullabilita`, ma tistax tingieb 'l quddiem hlief b'azzjoni *ad hoc*, (ara

> wkoll *Vol XXXVIII pt.I. p. 51*). Ghalhekk fin-nuqqas ta' gudizzju definittiv il- qorti ma tistax tissindika l-garanzija *de quo*";"

"26. Illi ssir ukoll referenza ghas-sentenza tal-*Qorti Civili tal-Appell (Sede Inferjuri)*, fl-ismijiet *J & E Grixti Limited vs. Jesmond u Rita konjugi Sant* li irriteniet is-segwenti:

> ""Biex att jigi mhassar u mwaqqa' ghal xi raguni li ssemmi l-ligi dik l-annullabilita` trid *per forza* tkun dedotta b'azzjoni u mhux permezz tar-risposta jew ta' eccezzjoni";"

"Ikkunsidrat:

"27. Illi minn ezami tal-atti ma jirrizultax li tezisti xi prova li tussggerixxi lil din il-qorti li l-intimat qed jipprova jgib fix-xejn il-kuntratt tan-Nutar in dizamina fuq riferita datat it-23 ta' Lulju, 2008;

"28. Illi ghalhekk il-vertenza in dizamina hi biss kwistjoni ta' *annullabilita*` u mhux ta' nullita`, l-intimat hu prekluz milli jipproduci l-istess bhala eccezzjoni *stante* li hu rikjest li fir-rigward ghandha tigi introdotta kawza *ad hoc*;

"29. Illi konsegwentement, it-tielet (3) eccezzjoni sollevata mill-intimat ghandha tigi respinta;

"30. Illi *di piu*`, in vista tal-konkluzjoni fuq riferita, din il-qorti ma tirrikjedi li tghid xejn fir-rigward tal-artikli 1485 *et sequitur* u 1694 *et sequitur* indikati mill-istess intimat;

"Ikkunsidrat:

"31.0. Illi in vista tal-premess, din il-qorti hi sodisfatta li l-intimat ma pprovax l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet minnu sollevati…"

Illi l-konvenut hassu aggravat b'din is-sentenza u ghalhekk ressaq rikors ai termini tal-Artikolu 229 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), fejn talab il-permess tal-ewwel Qorti sabiex jappella mill-imsemmija sentenza preliminari.

L-ewwel-Qorti, wara li rat l-Artikolu 229(2) tal-Kap. 12, permezz tad-digriet taghha tas-16 ta' Ottubru, 2017, laqghet it-talba tal-konvenut li jappella mill-imsemmija sentenza.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Owen Sultana li permezz tieghu talab lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tirrevoka u thassar is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-5 ta' Ottubru, 2017, fl-ismijiet premessi, tilqa' l-istess appell, billi tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati u konsegwentement tichad it-talbiet tal-atturi appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati li permezz taghha talbu li, din il-Qorti tikkonferma s-sentenza preliminari tal-ewwel Qorti, filwaqt li tichad l-appell fl-intier tieghu, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Jannar, 2019, li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza, wara li l-avukati difensuri tal-partijiet dehru quddiem il-Qorti u ttrattaw l-appell.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi l-azzjoni attrici hija msejsa fuq l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili (Kap16. tal-Ligijiet ta' Malta), li jipprovdi ghall-kazijiet fejn il-komproprjetarji ma jaqblux fuq il-bejgh ta' xi haga mizmuma in komun. L-iskop ta' dan l-artikolu tal-ligi, kien intiz sabiex jiffacilita t-trasferiment ta' proprjeta`, skont ir-rieda tal-akbar ghadd ta' komproprjetarji fil-qies tal-valur tal-ishma, meta jkun hemm komproprjetarji ta' minoranza ta' ishma, li ghal xi raguni jew ohra, ma jkunux iridu jersqu ghat-trasferiment tal-proprjeta` mizmuma in komun. Il-ligi tpoggi parametri cari ghal dan it-tip ta' trasferiment ta' proprjeta`, sabiex ma jsirx abbuz, sfruttament jew fi kliem il-ligi, id-drittijiet tal-komproprjetarji dissidenti, ma jkunux "*gravament pregudikati".*

Fil-kaz in ezami, l-intimat appellant ressaq xi eccezzjonijiet preliminari ghat-talbiet attrici, fosthom (i) li tissejjah fil-kawza omm il-partijiet, Imelda Sultana; (ii) li huwa jopponi t-talbiet attrici peress li ser ikun gravament ippregudikat u (iii) in-nullita` tal-kuntratt li permezz tieghu l-atturi akkwistaw nofs il-proprjeta` in kwistjoni.

Ghalkemm l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut appellant, fejn talab il-kjamata in kawza ta' Imelda Sultana u astjeniet milli tiddeciedi t-tieni eccezzjoni, peress li din titratta l-mertu tal-azzjoni attrici, l-appell tal-konvenut appellant huwa limitat ghal oppozizzjoni kontra dik il-parti tas-sentenza li cahdet it-tielet eccezzjoni tieghu. Isegwi li l-appell in ezami ser ikun limitat f'dan is-sens.

L-aggravji tal-appellant fir-rigward ta' dan il-kap tas-sentenza, huma tnejn:

(I) L-ewwel aggravju tal-appellant huwa fis-sens li l-kuntratt tat-23 ta' Lulju, 2008, fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina huwa null *ab initio* u mhux wiehed annullabbli. Dan jinghad minnu peress li jsostni li l-istess kuntratt ma rrispettax id-dettami u r-rekwiziti tal-ligi fir-rigward ta' dak li qieghed jiddikjara li ser jaghmel u konsegwentement ma setax isir it-trasferiment tal-proprjeta`. Dan ifisser li t-titolu tal-atturi appellati huwa wiehed inezistenti ghax dak li huwa zbaljat ma jistax jipproduci effetti legali.

(II) It-tieni aggravju tal-konvenut appellant huwa fis-sens li, l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha ma dahlitx fil-fond dwar il-punti legali li tqajmu minnu fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fuq ir-renta perpetwa, ossia renta fundjarja. Dana jinghad minnu peress li l-kuntratt in kwistjoni ma jipprovdix ghall-mod kif ir-rendita perpetwa tista' tigi mifdija, kif jipprovdu l-Artikoli 1696 et seq. tal-Kodici Civili. Konsegwentement l-appellant jikkontendi li din ir-renta perpetwa ma setghetx tkun parti mill-kuntratt ta' tpartit, peress li ghalkemm ir-renta fondjarja hija mobbli, pero` ma tinkwadrax ruhha fl-Artikoli 1485 u 1486 tal-Kodici Civili (dwar il-kuntratt ta' tpartit jew permuta) – punti li jinghad ma gewx ikkonsidrati mill-ewwel Qorti, kif kellhom ikunu.

Trattati l-aggravji, imiss li jigi ndirizzat l-ewwel aggravju, dak fejn l-appellant jikkontendi li l-kuntratt li bih il-komproprjetarji l-ohra akkwistaw is-sehem ta' nofs il-proprjeta` in kwistjoni, huwa wiehed null *ab initio* u mhux annullabbli, peress li ma osservax id-dettami tal-ligi.

Ghandu jinghad mal-ewwel illi, hu ormaj pacifiku fil-gurisprudenza taghna, li meta jinghad li kuntratt huwa milqut b'nullita` assoluta, m'hemmx bzonn ta' azzjoni appozita u l-Qorti tkun tista' tezamina l-kuntratt, anke jekk in-nullita` titqajjem bhala eccezzjoni, izda f'kaz ta' nullita` relattiva, ikun mehtieg li tali nullita` tkun attakkata b'azzjoni separata u mhux in via ta' eccezzjoni. (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Antonio Falzon noe. v. Dr. Edgar Buhagiar et noe** deciza fit-8 ta' Marzu, 1948, kif ukoll dik fl-ismijet **Dr. Albert Ganado v. Dr. Carmelo Mifsud Bonnici noe,** deciza fl-4 ta' Gunju, 1984).

Issir referenza f'dan ir-rigward ukoll, ghas-sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Scicluna noe v. Citadel Insurance p.l.c.,** deciza fis-27 ta' Gunju 2008, fejn inghad hekk:

> *"Issa, bhala regola generali insibu li l-Artikolu 1226 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li "L-eccezzjoni ta' nullita` tista', f'kull zmien, tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-kazijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jagixxi ghar-rexissjoni." Fuq dan il-principju jidher li huma msejsa s-sentenzi tal-qrati taghna billi*

> *huwa dejjem rikonoxxut li meta kuntratt huwa null il-konvenut jista` jehles mill-obbligi hemm allegatament assunti, billi fil-proceduri istitwiti mit-terz, jeccepixxi din in-nullita`. Biss din ir-regola tapplika biss fil-kazi ta' nullita` espressa mil-ligi u mhux f'dawk il-kazi meta, ghal ragunijiet ohra mhux kontemplati fil-ligi, il-kuntratt jista' jigi attakkat.*
>
> *"L-Artikolu 960 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddefinixxi "kuntratt" bhala "konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obbligazzjoni." Tali kuntratt ikun jiswa kemm-il darba jkunu sodisfatti r-rekwiziti essenzjali u cioe` li l-partijiet ikunu kapaci biex jikkuntrattaw; li jkun hemm il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruhu; li l-oggett tal-kuntratt tkun haga zgura; u finalment il-kawza ta' l-obbligazzjoni tkun wahda lecita. Jekk xi wahda minn dawn ir-rekwiziti essenzjali tkun nieqsa dak il-kuntratt ghandu jigi kunsidrat "null" ab initio u hadd ma jista' jippretendi xi drittijiet emanenti mill-istess kuntratt. F'dawn ic-cirkostanzi biss ghalhekk l-eccezzjoni tan-nullita` tista` tigi promossa "per via di eccezione" a tenur ta' l-Artikolu 1226 hawn fuq imsemmi."*

Filwaqt li din il-Qorti thaddan l-istess principji, meta tapplikahom ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant huwa ippernjat fuq l-ilment li l-kuntratt tat-23 ta' Lulju, 2008, huwa null u inezistenti, in kwantu ma jirrispettax id-dettami u r-rekwiziti tal-ligi, fir-rigward ta' dak li qieghed jinghad li ser jaghmel u konsegwentement ma setghetx issir it-trasferiment ta' proprjeta`. Izda apparti li kif osservat mill-appellati, il-konvenut ma ressaq ebda prova in sostenn tal-eccezzjoni tieghu, fil-verita` dan l-aggravju tal-appellant huwa nieqes mill-motivazzjoni mehtiega sabiex isostni l-istess aggravju. Ghalkemm, fil-verita` l-ezami li jrid isir tal-eccezzjoni in kwistjoni, huwa pjuttost wiehed legali, l-appellant lanqas jiccita l-artikolu tal-ligi meqjus relevanti sabiex jattakka xi rekwizit essenzjali tal-kuntratt.

L-Artikolu 966 tal-Kodici Civili jipprovdi ghar-rekwiziti essenzjali ghall-validità ta' kuntratt pubbliku, 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*."

Mir-raguni moghtija mill-appellant bhala bazi ta' nullita`, cioè li l-kuntratt ma jirrispettax id-dettami tal-ligi rigward dak li qieghed jiddikjara li ser jaghmel, l-uniku possibilita` li din ir-raguni tista' tinkwadra ruhha tahtha, hija dik li fil-kuntratt ta' tpartit in kwistjoni, tonqos ic-certezza mehtiega tal-oggett tal-kuntratt. Ghalkemm din tabilhaqq tista' titqies bhala bazi ta' nullita` assoluta, li tista' titqajjem *per via d'eccezzione*, izda din il-Qorti ma tqisx li l-oggett tal-kuntratt ta' permuta in kwistjoni mhuwiex ben definit. Dana jinghad peress li, filwaqt li l-appellati Lorraine Aquilina, Mark Sultana u Sharon Felice kienu qeghdin jakkwistaw bhala oggett, sehem indiviz ta' terz kull wiehed mill-proprjeta` in kwistjoni, hekk kif deskritta dettaljatament fl-istess kuntratt, Imelda Sultana kienet qeghda takkwista renta perpetwa u tul hajjitha ta' proprjeta` residenzjali, ta' valur ekwivalenti ghall-valur tal-proprjeta` suggett tal-kuntratt. Kwindi l-kuntratt ta' permuta mhux biss jirrispekkja dak provdut fl-Artikolu 983(1) tal-Kodici Civili, in kwantu l-oggett tat-trasferiment, fiz-zewg kazijiet huwa wiehed determinat fil-kaz tal-proprjeta` u facilment determinabbli fil-kaz tar-renta

perpetwa, izda jigi osservat ukoll li, l-Artikolu 983(2) tal-Kodici Civili, sahansitra jipprovdi li bicca jew il-kwantita` tal-haga tista' ma tkunx zgura, basta li tigi determinata. Isegwi li ghalkemm l-ewwel Qorti naqset milli tinvesti sew it-tielet eccezzjoni minn dan l-aspett, fi kwalunkwè kaz, safejn l-ewwel aggravju tal-appellant jittanta jissejjes ruhu fuq in-nullita` assoluta tal-kuntratt, dan xorta ma jregix.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-konvenut appellanti, dak fejn jilmenta li l-ewwel Qorti ma kkonsidratx is-sottomissjonijiet tieghu li l-kuntratt huwa null, fejn jinghad minnu li ma setax isir kuntratt ta' permuta bejn proprjeta` immobbili u renta perpetwa ai termini tal-Artikolu 1485 *et sequitur* tal-Kodici Civili, u li fi kwalunkwè kaz, ir-renta perpetwa hija nulla, peress li ma tirrispettax it-termini tal-ligi u ma hemmx provdut kif tista' tigi mifdija, kif tipprovdi l-ligi. Wara li din il-Qorti qieset kemm l-aggravju tal-appellant, kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tieghu quddiem l-ewwel Qorti, tqis li lanqas dan l-aggravju tieghu ma jista' jirnexxi. Dana peress li, wara li rat l-artikoli tal-ligi relattivi ghall-kuntratt ta' permuta, l-uniku kaz fejn hemm mahsub *ex lege* element essenzjali ghall-kuntratt ta' permuta u li fin-nuqqas il-kuntratt ikun affett minn nullita` assoluta, huwa l-Artikolu 1489 tal-Kodici Civili li jipprovdi, li fejn it-tpartit jinvolvi haga mmobbli ghal wahda mobbli, jew immobbli, hemm l-esigenza li l-kuntratt isir permezz ta' att pubbliku. Din il-kondizzjoni li tpartit li jinvolvi mmobbli, isir permezz ta' kuntratt pubbliku giet debitament osservata f'dan il-kaz. Minn harsa

lejn il-provvedimenti relattivi ghal renta perpetwa, ma jirrizultax provvediment li *ex lege* jipprovdi ghal nullita` assoluta.

Ladarba r-ragunijiet imsemmija mill-appellant, taht it-tieni aggravju tieghu mhumiex ragunijiet ta' nullita` assoluta izda ta' annullabilita`, li se mai ghandhom jitressqu b'azzjoni separata, ghamlet sew l-ewwel Qorti meta skartathom, fis-sens li qieset li ma kenux ragunijiet li jistghu jitressqu *per via d'eccezzione*. Issa kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-15 ta' Dicembru, 1952, fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Bajada v. Pauline Lumb:**

> *"…jekk il-kwistjoni hija wahda t'annullabilità, ma tistax tingieb il-quddiem hlief b'azzjoni ad hoc. F'dan l-ahhar kaz, il-Qorti ghandha tissoprassjedi fil-kawza, u taghti zmien biex tigi dedotta l-azzjoni relativa quddiem il-Qorti kompetenti."*

Konsidrat dan il-principju, din il-Qorti tqis li jkun opportun li, filwaqt li tirrimetti l-atti quddiem l-ewwel Qorti, taghti terminu ta' xahar mil-lum li fih il-konvenut ghandu jressaq il-kawza opportuna sabiex jattakka l-imsemmi kuntratt ta' permuta, jekk jidhirlu li huwa hekk opportun, f'liema kaz ikun xieraq li l-ewwel Qorti tissopressjedi l-kawza odjerna. Fin-nuqqas li l-konvenut appellant jaghmel dan, l-ewwel Qorti tkun tista' liberament tipprocedi bis-smiegh tal-kawza odjerna fil-mertu taghha, kif jipprovdi l-Artikolu 495A tal-Kodici Civili.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-konvenut appellant billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata tal-5 ta' Ottubru, 2017, fl-ismijiet premessi, salv dak li nghad aktar qabel.

B'dan illi l-konvenut appellant ghandu jbati l-ispejjez tal-appell imressaq minnu.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
rm