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, 28 ta' Frar, 2020.

Numru 5

Rikors numru 641/14LSO

Michelangelo Cutajar, Joseph Cutajar u martu Mary Cutajar

v.

Nicholas Cutajar u martu Carmen Cutajar u b'digriet tal-21 ta' April 2015 gie kjamat fil-kawza Brandon Charles Calleja

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Michelangelo Cutajar, Joseph Cutajar u martu Mary Cutajar datat tal-21 ta' Lulju, 2014, fejn inghad is-segwenti:

"1. Illi l-kontendenti huma lkoll komproprjetarji, u dana in kwantu ghal (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.

“2. 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.

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

“4. 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 ir-risposta guramentata ta' Nicholas u Carmen konjugi Cutajar, datata 26 ta’ Awwissu, 2014, fejn gie eccepit is-segwenti:

“I. 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;

“II. 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;

“III. 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.

“IV. 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.

“V. 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 l-ahjar sfruttament ekonomiku tal-bejt u l-arja tal-blokk.

“VI. 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.

“VII. SALV risposti ulterjuri permessi mil-ligi.”

Rat id-digriet tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-21 ta’ April, 2015, li permezz tieghu gie ordnat li jissejjah fil-kawza Brandon Charles Calleja.

Rat ir-risposta guramentata ta' Brandon Charles Calleja datata 28 ta’ Mejju, 2015, li permezz taghha gie eccepit:

“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 is-sentenza preliminari tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta’ April, 2016, li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet li tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konjugi Cutajar u t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-imsejjah fil-kawza, u ordnat l-prosegwiment tal-kawza. Inoltre`, f'dik is-sentenza, dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-kwistjoni tan-nullita` tal-akkwist tal-imsejjah fil-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 is-sentenza preliminari tal-ewwel Qorti tat-30 ta’ Novembru, 2017, li permezz taghha gie deciz illi:

“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."

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

"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 wara 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).

"Fatti:

"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 biss l-uzu 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' uzu 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, li mhuwiex 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 Corso di 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 vs Giuseppe 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 isemmi wkoll 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. 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 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)."

---

[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.

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

"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-talba ghall-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. 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 <u>biss mill-mument li ssir ir-registrazzjoni mid-Direttur tar-Registru Pubbliku</u>, 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 tar-Registru Pubbliku u r-Registru tal-Artijiet permezz ta' notifika li saret fis-6 ta' Gunju 2006.

[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"*.

"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.

"Illi fis-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*."

Rat ir-rikors tal-appell tal-imsejjah fil-kawza Brandon Charles Calleja, li in forza tieghu u ghar-ragunijiet minnu moghtija, talab li din il-Qorti tvarja s-sentenza parzjali appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2017, fis-sens li tiddikjara li l-akkwist tal-imsejjah fil-kawza Brandon Charles Calleja, la huwa null *ab initio* u lanqas annullabbli u tiddikjara d-decizjoni bhala *extra petita* u tvarja s-sentenza parzjali appellata f'dan is-sens.

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Nicholas u Carmen konjugi Cutajar, li permezz tieghu talbu li, din il-Qorti joghgobha tilqa' l-appell taghhom u konsegwentement thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2017, fl-ismijiet hawn fuq premessi u tirrimanda l-atti lura lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni u dan bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi, a karigu tal-appellati.

Rat ir-risposta tal-atturi appellati Michelangelo Cutajar, u Joseph u Carmen konjugi Cutajar li permezz taghha ddikjaraw illi filwaqt li huma jaqblu li n-nullita` konsegwenzjali ghall-mandat ta' inibizzjoni ma tolqotx it-trasferimenti antecedenti ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, l-insistenza taghhom dejjem kienet fir-rigward ta' trasferimenti mwettqa

minn Nikola Cutajar li sehhew fid-dati wara l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi appellati qeghdin jitolbu li ssir l-qasma tal-bejt tal-fond numru 15, fi Triq Nikolina Caruana, is-Siggiewi fi tliet porzjonijiet, li ghandhom jigu assenjati lil Michelangelo Cutajar, Joseph u Mary konjugi Cutajar u lill-konvenuti Nicholas u Carmen Cutajar rispettivament u fil-kaz li l-konvenuti jinsistu, li ssir il-qasma wkoll ta' kwalunkwe` parti komuni ohra fl-istess blokk.

Wara li l-konvenuti eccepew b'mod preliminari li l-gudizzju mhux wiehed integru, peress li l-partijiet mhumiex l-unici proprjetarji tal-arja mertu tal-kawza, kif ukoll ressqu eccezzjonijiet ohra fil-mertu, gie msejjah fil-kawza Brandon Charles Calleja, l-akkwirent ta' l-appartament numru 3 fil-blokk tal-bini in kwistjoni, u ta' sehem indiviz tal-arja tal-imsemmi blokk ta' appartamenti, li wkoll ressaq l-eccezzjonijiet tieghu. Madankollu l-atturi qeghdin jikkontestaw il-validita` tat-trasferiment tal-proprjeta` li sehhet

favur l-imsejjah fil-kawza wara li gie fis-sehh mandat ta' inibizzjoni u allura li t-trasferiment huwa milqut b'nullita` assoluta.

Wara li l-ewwel Qorti permezz tas-sentenza tat-28 ta' April, 2016, iddecidiet numru ta' eccezzjonijiet preliminari billi cahdithom, qieset li jkun xieraq li l-ewwel jigi trattat il-punt legali jekk l-akkwist tal-imsejjah fil-kawza ta' sehem indiviz mill-bejt tal-proprjeta` hux milqut b'nullita` assoluta, altrimenti annullabbli jew validu fid-dawl tal-mandat t'inibizzjoni mahrug mill-Qorti. Permezz tas-sentenza taghha tat-30 ta' Novembru, 2017, l-ewwel Qorti ddecidiet li l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, fl-atti tan-Nutar Philip Said favur l-imsejjah fil-kawza Brandon Charles Calleja huwa null u bla effett, kif inhu wkoll kull att sussegwenti ta' trasferiment, senjatament dak tat-30 ta' Gunju, 2007.

Il-konvenuti u l-imsejjah fil-kawza hassewhom aggravati b'dik is-sentenza u ghalhekk ressqu l-appell rispettiv taghhom in kontestazzjoni tal-imsemmija sentenza.

L-appell tal-imsejjah fil-kawza, Brandon Charles Calleja huwa msejjes fuq zewg aggravji: (I) li s-sentenza parzjali tal-ewwel Qorti hija zbaljata in kwantu naqset li tintebah li l-appellant Brandon Charles Calleja skont il-kuntratti relattivi tal-1 ta' Settembru, 2006 u dak tat-30 ta' Gunju, 2007, akkwista l-appartament tieghu minghand Joanne Cutajar, li mhix wahda

mill-partijiet fil-kawza u (II) li d-decizjoni tal-ewwel Qorti li tippronunzja ruhha dwar in-nullita` tal-kuntratt tal-akkwist ta' Brandon Charles Calleja hija *extra petita,* stante li l-Qorti qatt ma ntalbet li taghmel dan fir-rikors promotur.

Min-naha l-ohra l-appell tal-konvenuti jinqasam fuq erba' binarji differenti li huma: (i) l-appartament numru 3 trasferit favur l-imsejjah fil-kawza bil-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, annullat mill-ewwel Qorti, qatt ma kien milqut bil-mandat ta' inibizzjoni numru 837/2006 u lanqas ma jifforma parti mill-mertu tal-kawza odjerna; (ii) Joanne Cutajar li ttrasferiet l-appartament numru 3 lill-imsejjah fil-kawza, qatt ma kienet parti fil-mandat ta' inibizzjoni numru 837/2006 u lanqas ma hija parti fil-proceduri odjerni; (iii) l-imsejjah fil-kawza akkwista sehem mill-bejt mertu tal-proceduri odjerni permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 u mhux permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006; (iv) il-konvenuta appellanti Carmen Cutajar ma kenitx parti fil-mandat ta' inibizzjoni numru 837/2006 u konsegwentement ma kenitx inibita milli tiddisponi minn kull sehem jew interess li hija seta' kellha fuq il-bejt mertu tal-proceduri odjerni.

Jitqies xieraq li l-ewwel din il-Qorti titratta t-tieni aggravju tal-imsejjah fil-kawza, dak fejn jinghad li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija wahda *extra petita,* peress li jinghad li ma kien hemm ebda talba fir-rikors promotur sabiex hija tiddeciedi dwar in-nullita` jew annullabilita` tal-kuntratt ta'

akkwist ta' Brandon Charles Calleja u ghalhekk fil-fehma tal-appellant, l-ewwel Qorti ma kellha qatt tidhol f'tali kwistjoni. L-appellant isostni wkoll li lanqas jista' jigi argumentat li d-dikjarazzjoni ta' nullita` kienet wahda *ex necessaria consequentia* stante li kull ma ntalab fir-rikors promotur kien il-qasma tal-bejt bejn il-komproprjetarji u l-hatra ta' nutar pubbliku ghal dan il-ghan. Kwindi jinghad li din id-dikjarazzjoni ta' nullita` ma kenitx mehtiega sabiex il-komproprjetarji jaqsmu l-bejt relattiv bejniethom.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument imressaq mill-imsejjah fil-kawza appellant. Dan peress li jekk kemm-il darba jirrizulta u allura jigi deciz li Brandon Charles Calleja ghandu titolu validu ghal sehem indiviz mill-imsemmi bejt tal-fond in kwistjoni, altru li ghandu interess fl-qasma mitluba. Kwindi tabilhaqq kif osservat mill-ewwel Qorti, il-partecipazzjoni u l-opposizzjoni tal-imsejjah fil-kawza ghall-qasma, jiddependu mill-ezistenza *o meno* tat-titlu tieghu. Kif kellha okkazjoni tiddikjara din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-12 ta' Dicembru, 1958, fil-kawza fl-ismijiet **Charles Santucci v. John Mizzi nomine (Vol. XLII Pt.1 pg.743):**

> "Il-kwestjoni giet imqajma mill-attur in ripulsa ta' l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut. B' dik il-kwestjoni l-attur kien qieghed jichad il-fondament ta' dik l-eccezjoni. In sostanza, l-attur kien qieghed ighid illi l-ftehim allegat fl-eccezzjoni tal-konvenut, anke jekk kien jezisti bhala fatt, ma kienx legalment vinkolanti, u kwindi l-eccezzjoni stess, bazata fuqu, ma kellhiex fondament legali;
>
> **L-attur b'dan il-mod, fil-fehma tal-Qorti, ma kienx qieghed ibiddel it-talba tieghu, jew jaghmel talba ohra gdida. Hu kien biss qieghed jiddefendi ruhu kontra l-eccezzjoni proposta mill-konvenut. Dik il-kwestjoni kienet, ghalhekk, purament accessorja u subordinata ghad-domanda kontenuta fic-**

> **citazzjoni, jew "incident" fil-kawza - "quod incidit in rem de qua agitur**";
>
> **<u>Ghalhekk, l-ezami ta' dik il-kwistjoni ma kienx jimporta spostament tal-kawzali dedotta fic-citazzjoni jew tibdil taghha</u>**."

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, meta l-ewwel Qorti kienet qeghda tiddeciedi dwar il-pregudizzjali sollevata mill-atturi u cioe` in-nullita` tat-trasferiment ta' sehem indiviz tal-bejt in kwistjoni lill-imsejjah fil-kawza, l-ewwel Qorti ma kenitx qeghda tiddeciedi *extra petita,* izda kienet qeghda tiddeciedi kwistjoni accessorja li kien mehtieg li tigi determinata qabel ma tidhol fil-mertu tal-pretensjonijiet attrici.

Isegwi li dan l-aggravju tal-imsejjah fil-kawza ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat l-aggravju l-iehor tal-imsejjah fil-kawza li fil-verita` jista' jigi trattat flimkien mat-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti, in kwantu jolqtu l-istess ilment. L-appellanti jikkontendu li permezz tal-kuntratti tal-1 ta' Settembru, 2006 u dak tat-30 ta' Gunju, 2007, l-imsejjah fil-kawza akkwista l-appartament tieghu minghand Joanne Cutajar, li mhix parti fil-proceduri odjerni u lanqas kienet parti fil-mandat ta' inibizzjoni li jgib referenza 837/2006.

Jibda billi jigi osservat li permezz tal-kuntratt tal-5 ta' Novembru, 2004, fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon, (esebit bhala Dok. A a fol. 4 tal-process)

fost diversi transazzjonijiet ohra, li sehhew permezz tal-istess kuntratt tabilhaqq jirrizulta li:

> "*Bis-sahha ta' din il-hames parti ta' dana l-att il-komparenti Nicholas u martu Carmen konjugi Cutajar, il-komparenti Joseph u martu Mary konjugi Cutajar u l-komparenti Michaelangelo u Marianne konjugi Cutajar, flimkien u indivizament bejniethom qeghdin ibieghu, jassenjaw u jitrasferixxu a favur ta' Joanne Cutajar li qeghda taccetta takkwista u tixtri:-*
>
> *(a) l-arja mil-livell ta' tlettax-il filata fuq il-livell tat-triq sa l-gholi ta' tlieta u ghoxrin filata fuq il-livell tat-triq bil-kejl ta' mija tlieta u ghoxrin punt disgha hamsa metri kwadri (123.95mk) li meta tinbena sejra tkun tikkomprendi f'appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) li meta jinbena sejjer ikun jifforma parti minn blokk ta' sitt appartamenti u erbatax-il garaxx, liema blokk presentement jinsab bla isem u bla numru, liema appartament sejjer ikun sitwat fit-tieni sular fuq in-naha tax-xellug meta wiehed ihares lejn il-faccata tal-blokk mit-triq, liema blokk meta jinbena sejjer ikun sitwat fi triq gdida bla isem li tisbokka fi Triq Nikola Saura fis-Siggiewi,…"*

Mentri minn ezami tal-Mandat ta' Inibizzjoni mahrug fis-26 ta' Mejju, 2006, meta ntlaqa' provizorjament, jirrizulta li dan sar biss fil-konfront ta' "*Nicholas Cutajar, fin-negozju, iben il-mejjet Peter u Felicia nee` Buttigieg, imwieled u resident s-Siggiewi, li ghandu l-Karta ta' l-Identita` bin-numru 98254(M)."* It-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni giet milqugha fil-5 ta' Gunju, 2006 u debitament notifikata lir-Registru Pubbliku u lir-Registru tal-Artijiet fis-6 ta' Gunju, 2006. L-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni jirrizulta li gie debitament insinwat (ara d-dokumenti esebiti a fol. 203 *et seq* tal-process), fejn in-numri tal-insinwa ghandhom referenza M1660/2006 u M1667/2006.

Kwindi din il-Qorti taqbel mal-appellanti sa fejn jinghad minnhom li ma kien hemm ebda ostakolu legali meta l-imsejjah fil-kawza, permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Said, akkwista minghand Joanne Cutajar l-appartament numru 3 fl-imsemmija blokka ta' bini. Ladarba Joanne Cutajar qatt ma giet intimata fl-imsemmi mandat ta' inibizzjoni 837/2006 u konsegwentement qatt ma giet inibita milli tiddisponi minn hwejjigha, ma hemm ebda argument li bih jista' jinghad li l-kuntratt li bis-sahha tieghu sehh it-trasferiment tal-appartament numru 3 huwa milqut b'nullita` assoluta. Dan il-fatt jinsab accettat mill-istess appellati fir-risposta taghhom.

Isegwi li l-ewwel aggravju tal-imsejjah fil-kawza u t-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti jimmeritaw li jintlaqghu u ssir il-korrezzjoni mehtiega fis-sentenza appellata.

Imiss li jigi trattat l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti li huwa bazikament estensjoni tat-tieni aggravju taghhom. Permezz tal-ewwel aggravju taghhom il-konvenuti jikkontendu li apparti li l-mandat ta' inibizzjoni qatt ma kien jolqot lill-appartament numru 3, trasferit permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, permezz tal-istess kuntratt, l-imsejjah fil-kawza, Brandon Charles Calleja, akkwista wkoll parti minn wahda minn sitt partijiet indivizi tal-bejt mertu tal-proceduri odjerni, flimkien mal-appartament. Izda effettivament l-istess konvenuti

jikkoncedu li l-akkwist ta' parti wahda minn sitt partijiet indivizi tal-bejt in kwistjoni da parti imsejjah fil-kawza sar permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 u mhux bil-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006. Kwindi l-konvenuti appellanti jsostnu li kienet zbaljata l-ewwel Qorti meta ddikjarat li l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, kien null *ab initio* sa fejn jirrigwarda l-appartament numru 3 u ma kien hemm xejn x'izomm lill-ewwel Qorti milli tiddikjara li l-akkwist tal-imsejjah fil-kawza ta' parti wahda minn sitt partijiet indivizi tal-bejt mertu tal-proceduri kien null *ab initio* minghajr ma testendi l-effetti tas-sentenza appellata wkoll ghall-akkwist li ghamel l-istess imsejjah fil-kawza tal-appartament numru 3, li ma kienx milqut bil-mandat in kwistjoni u lanqas jifforma parti mill-proceduri odjerni.

Tajjeb li jigi pprecizat li meta fil-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, l-imsejjah fil-kawza flimkien mal-appartament akkwista "*with all its rights and appurtenances having in common with the other proposed apartments: the entrance hall, the stairwell and the relative staircase and the lift and the one-fourth undivided section of the roof of the resultant block of building, free and unencumbered…",* dan it-"trasferiment", kif gustament issottomettew l-atturi appellati quddiem l-ewwel Qorti, ma seta' qatt ikollu effett. Dan jinghad mhux minhabba l-mandat ta' inibizzjoni, izda ghas-semplici raguni li Joanne Cutajar, venditrici fuq il-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, ma kellha ebda sehem mill-imsemmi

bejt. Dan hu evidenti minn ezami tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, tal-5 ta' Novembru, 2004, li permezz tieghu akkwistat l-arja tal-appartament l-istess Joanne Cutajar, fejn *inter alia* gie ddikjarat ukoll li l-komparenti Nicholas Cutajar, Joseph Cutajar, Michelangelo Cutajar, Carmen mart Nicholas Cutajar, Mary mart Joseph Cutajar u Marianne mart Michelangelo Cutajar, bhala ko-proprjetarji fi kwoti indivizi u ndaqs bejniethom kellhom il-hsieb li jaghmlu l-izvilupp tal-blokk ta' sitt appartamenti u numru ta' garaxxijiet, b'dan illi:

> "d. ***il-partijiet komuni, inkluz il-bejt*** *u l-arja tal-blokk, u kif ukoll il-partijiet komuni tal-garaxxijiet sottostanti* ***ser jibqghu fil-ko-proprjeta` ndiviza ugwali bejn il-partijiet komparenti, b'mod li jikkoncedu biss favur kull akkwirent futur t'appartament fil-blokk, jew ta' garaxx sottostanti, l-uzu ta' dawk il-partijiet komuni tal-blokk jew tal-garaxxijiet skond il-kaz, u li jillimitaw l-uzu tal-bejt tal-blokk ghall-inxir tal-hwejjeg u ghall-installazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' l-ilma u air-conditioning unit ghal kull appartament, flimkien ma' satellite dish komuni ghall-blokk kollu****, izda bid-dritt rizervat favur l-istess partijiet komparenti fuq kull trasferiment futur li jizviluppaw fi kwalsiasi zmien fil-futur l-arja tal-blokk, jew anke parti minnhu, skond kif jigi permezz mill-awtoritajiet kompetenti u li jestendu l-partijiet u servizzi komuni tal-blokk sabiex iservu dawn l-istrutturi l-godda, u li jifthu aperture u galleriji u bibien fuq il-faccata tal-blokk u l-partijiet komuni tal-istess blokk, u f'liema zvilupp il-partijiet komparenti ikollhom ukoll id-dritt li jnehhu u li jergghu jinstallaw is-servizzi ezistenti minn fuq il-bejt l-antik ghal fuq il-bejt il-gdid wara li jsir zvilupp ulterjuri tal-blokk. Wara dan l-izvilupp, il-bejt il-gdid ikun ghall-uzu tal-appartamenti kollha tal-blokk.* ***Din il-kundizzjoni torbot ukoll lill-partijiet komparenti separatament****." (enfasi ta' din il-Qorti)*

Minn qari tas-silta tal-kuntratt appena citata jirrizulta al kwantu car li t-tliet ahwa Cutajar flimkien man-nisa taghhom zammew bhala proprjeta` in komuni l-arja tal-bejt tal-blokka u rabtu lil xulxin kif ukoll lill-komparenti l-ohra fuq l-istess kuntratt li setghu jitrasferixxu biss dritt ta' uzu tal-bejt

ghal dawk l-affarijiet hawn appena imsemmija. Dan ifisser li Joanne Cutajar qatt ma setghet titrasferixxi sehem indiviz mill-bejt, lill-imsejjah fil-kawza, peress li hija ma kellha ebda sehem fil-proprjeta` tal-bejt jew l-arja tal-blokk, dan a bazi tal-principju ta' *nemo dat quod non habet.*

Isegwi li ghalkemm Joanne Cutajar ma kenitx milquta bil-mandat ta' inibizzjoni, meta sar it-trasferiment favur l-imsejjah fil-kawza tal-appartment numru 3, fl-1 ta' Settembru, 2006, hija ma setghetx tghaddilu sehem indiviz tal-bejt ladarba dan kien jappartjeni lit-terzi ossia l-kontendenti f'din il-kawza.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, kien f'dan l-isfond li sar it-tieni kuntratt korrettorju tat-30 ta' Gunju, 2007 fl-atti tan-nutar Philip Said u ghalhekk ikun opportun li f'dan il-waqt issa jigi ezaminat it-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti. Fil-fatt il-konvenuti appellanti jikkoncedu li l-akkwist ta' sehem indiviz tal-bejt da parti tal-imsejjah fil-kawza sar permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 u mhux permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006. Dan peress li fi kliem l-istess konvenuti appellanti : "*Joanne Cutajar ma kienitx akkwistat tali sehem minghand il-kontendenti odjerni fuq il-kuntratt ta' divizjoni tal-5 ta' Novembru 2004;"* Il-konvenuti jressqu l-argument taghhom li jekk ghall-grazzja tal-argument il-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 huwa null *ab initio, dan ma* jfissirx li l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 huwa null ukoll ghall-istess

ragunijiet, kif iddecidiet l-ewwel Qorti. Kwindi l-konvenuti appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti zbaljat meta qieset iz-zewg kuntratti tal-1 ta' Settembru, 2006 u dak tat-30 ta' Gunju, 2007, daqs li kieku kienu l-istess haga peress li c-cirkostanzi kienu differenti.

Ghandu jinghad li din il-Qorti taqbel pjenament mas-sottomissjoni tal-konvenuti appellanti li c-cirkostanzi madwar iz-zewg kuntratti tal-1 ta' Settembru, 2006 u tat-30 ta' Gunju, 2007, huma totalment differenti. Dana peress li filwaqt li l-ewwel kuntratt sar minn Joanne Cutajar bhala venditrici, li kif spjegat qabel, qatt ma giet inibita milli tiddisponi minn hwejjigha, u kwindi ma hemm ebda argument li bih jista' jinghad li l-kuntratt li bis-sahha tieghu sehh it-trasferiment tal-appartament numru 3 huwa milqut b'nullita` assoluta, mhux l-istess jista' jinghad fil-kaz tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007. Jigi puntwalizzat li ghalkemm fl-ewwel parti tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 (esebit bhala Dok. NC 2 a fol. 67 tal-process), issir korrezzjoni tal-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, in kwantu ghall-ishma ndivizi tal-bejt u l-arei milquta bl-imsemmija korrezzjoni, fl-imsemmi kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007 jinghad ukoll:

> "*Furthermore there appear on this deed* ***NICHOLAS CUTAJAR****, in business, son of the late Peter and Felicia nee Buttigieg, born in and residing at Siggiewi – (Holder of identity card number 98254M) and his wife CARMEN CUTAJAR, daughter of Michael Cutajar and Carmen nee Ciantar, born in Rabat Malta and residing at Siggiewi – (Holder of identity card number 716658M)* ***– who in virtue of this deed are hereby 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 (1st) day of September, of the year two thousand and six (2006) for all intents and purposes at law.***"

Kwindi ghalkemm tabilhaqq isir attentat li jsehh it-trasferiment tal-ishma ndivizi tal-bejt in kwistjoni permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007, da parti tal-konvenuti Nicholas u Carmen konjugi Cutajar, dan fil-fehma ta' din il-Qorti ma seta' qatt isir da parti tal-istess Nicholas Cutajar, ladarba kien inibit milli jaghmel trasferiment tal-proprjeta` in kwistjoni. Dan l-agir tal-konvenut jaqa' sewwa sew fil-parametri tal-Artikolu 874(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."*

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-artikolu tal-ligi appena citat kwindi *quod nullum est nullum producit effectum.* Dan ifisser li ghalkemm il-konvenut appellant Nicholas Cutajar jittanta jitrasferixxi t-titolu tieghu ta' sehem indiviz fuq l-arja tal-blokka in kwistjoni, permezz ta' rinunzja ta' drittijiet tieghu fuq l-imsemmi bejt, ladarba jinsab accertat li r-registrazzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni saret fis-sena 2006, il-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007, ma jista' jkollu ebda effett, peress li kif jinghad fil-provvediment tal-ligi appena citat, dak it-trasferiment huwa null u bla effett. Hekk ukoll sa fejn fl-istess kuntratt issir referenza ghall-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 u jinghad li jigi rratifikat l-imsemmi kuntratt, dan ukoll huwa null u bla effett. Minn ricerki li kellu

jaghmel in-nutar qabel ma jsir trasferiment tat-titolu ta' sehem indiviz tal-arja tal-proprjeta` in kwistjoni, kellha tirrizulta n-nota ta' insinwa tal-mandat ta' inibizzjoni fir-rigward ta' Nicholas Cutajar, li tindika li huwa kien inibit milli jitrasferixxi s-sehem indiviz tieghu fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

Dan ifisser li din il-Qorti ssib li ghandhom ragun il-konvenuti appellanti limitatament sa fejn permezz tal-ewwel u t-tielet aggravji taghhom jinghad li l-appartment numru 3 trasferit minn Joanne Cutajar favur l-imsejjah fil-kawza, permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, mhux milqut bil-mandat ta' inibizzjoni. Izda l-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007, huwa milqut bin-nullita` assoluta in kwantu jitratta t-trasferiment ta' sehem indiviz tal-bejt in kwistjoni da parti ta' Nicholas Cutajar, u sa fejn fl-istess kuntratt Nicholas Cutajar jirratifika l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 (dan dejjem relattivament ghat-trasferiment ta' sehem indiviz tal-bejt). Madankollu dan ma jfissirx li l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006, ghandu jigi milqut bin-nullita` assoluta peress li kif inghad qabel, l-appartament numru 3 kien proprjeta` ta' Joanne Cutajar li ma kellha ebda mandat ta' inibizzjoni fil-konfront taghha.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-konvenuti appellanti, dak fejn jinghad minnhom li Carmen Cutajar ma kenitx parti fil-mandat ta' inibizzjoni numru 837/2006 u konsegwentement ma kenitx inibita milli tiddisponi minn kull sehem jew interess li hija seta' kellha fuq il-bejt, mertu

tal-proceduri odjerni. Dan fil-fehma tal-konvenuti appellanti jfisser li meta l-imsejjah fil-kawza akkwista s-sehem tieghu fuq il-bejt in kwistjoni, permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007, u dan wara li kemm Nicholas Cutajar, kif ukoll Carmen Cutajar irrinunzjaw fuq l-istess kuntratt ghal kwalsiasi sehem jew interess li huma kellhom fuq l-istess bejt, filwaqt li Nicholas Cutajar kien inibit, mhux l-istess jista' jinghad li japplika fil-konfront ta' Carmen Cutajar, li qatt ma kienet parti fl-imsemmi mandat ta' inibizzjoni. Jilmentaw li l-ewwel Qorti lanqas biss tat raguni fis-sentenza appellata dwar ghaliex it-trasferiment li ghamlet Carmen Cutajar kellu jintlaqat ukoll min-nullita` assoluta, tenut kont li l-mandat ta' inibizzjoni 837/2006 ma giex intavolat kontriha wkoll.

Hawn ukoll din il-Qorti ssib li l-aggravju tal-konvenuti appellanti ghandu mis-sewwa. Minn ezami tal-kuntratt tal-5 ta' Novembru, 2004, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, jirrizulta li Carmen Cutajar kienet komparenti fuq l-istess kuntratt u hija flimkien ma' zewgha u l-atturi appellati f'din il-kawza akkwistaw ishma ndivizi tal-arja tal-blokka, mertu tal-proceduri odjerni. Dan ifisser li l-atturi appellati kellhom ikunu jafu li sabiex il-mandat ta' inibizzjoni jkollu effett fil-konfront ta' Carmen Cutajar u s-sehem taghha mill-istess arja, dan il-mandat kellu jigi ntavolat fil-konfront taghha wkoll u tas-sehem taghha fl-imsemmija proprjeta` u mhux biss fil-konfront ta' Nicholas Cutajar. Effettivament, minn ezami tal-mandat ta' inibizzjoni 837/2006 anness fl-atti jirrizulta li, apparti li dan inhareg biss fil-konfront

ta' Nicholas Cutajar u mhux fil-konfront ta' Carmen Cutajar, mill-elenku tal-proprjetajiet milquta bl-imsemmi mandat, fil-kaz tal-proprjeta` in ezami, taht il-partita numru 14, hemm imsemmi "*14. <u>Wiehed minn sitt partijiet indivizi</u> tas-segwenti porzjonijiet ta' art divizi…*".

Kwindi l-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007, huwa null u bla effett mhux fl-intier tieghu, izda limitatament sa fejn it-trasferiment sar min-naha ta' Nicholas Cutajar li kien inibit milli jitrasferixxi s-sehem indiviz tieghu fl-imsemmija proprjeta` u mhux sa fejn l-istess trasferiment sar da parti ta' Carmen Cutajar a favur tal-imsejjah fil-kawza Brandon Charles Calleja. Dan jinghad ovvjament minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi fil-konfront ta' Carmen Cutajar, fid-dawl tal-obbligi li l-komparenti kollha ntrabtu bihom bis-sahha tal-kuntratt tal-5 ta' Novembru, 2004, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, kif citati qabel.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, tiddisponi mill-appell tal-imsejjah fil-kawza Brandon Charles Calleja, billi tilqghu in parte, fis-sens li tiddikjara l-appartament numru 3 akkwistat minghand Joanne Cutajar ma kienx milqut bil-mandat ta' inibizzjoni 837/2006, u ghalhekk sejra tvarja s-sentenza appellata kif se jinghad aktar 'l quddiem, filwaqt li tichdu sa fejn jinghad li s-sentenza appellata hija wahda *extra petita;*

Tiddisponi mill-appell tal-konvenuti appellanti, billi tilqa' l-istess limitatament ukoll fis-sens li, filwaqt li tvarja s-sentenza appellata tat-30 ta' Novembru, 2017, billi tiddikjara li l-kuntratt tat-30 ta' Gunju, 2007, fl-atti tan-Nutar Philip Said, li permezz tieghu saret ir-rinunzja tad-drittijiet fir-rigward tas-sehem indiviz tal-bejt in kwistjoni favur Brandon Charles Calleja, huwa null u bla effett, limitatament sa fejn jitratta proprjeta` ta' Nicholas Cutajar, kif ukoll sa fejn fl-istess kuntratt Nicholas Cutajar jirratifika l-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2006 (dan dejjem relattivament ghat-trasferiment ta' sehem indiviz tal-bejt).

B'dan illi minhabba n-natura kumplikata tal-kaz, l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Tirrimanda l-atti quddiem l-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni tal-kawza.

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

Deputat Registratur
gr