MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-13 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 1586/2001/1

Moira Zammit Tabona u b'nota tal-1 ta' Ottubru 2002, Antoine Camilleri assuma l-atti ta' din il-kawza flok l-attrici assenti minn dawn il-gzejjer

Vs

Simlar Limited u Richard Zammit Tabona

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-attrici fit-28 ta' Settembru, 2001, li fiha wara li ppremettiet illi b'kuntratt tal-21 ta' Frar 2000 atti Nutar Henri Vassallo (Dok A) l-attrici u zewgha, l-konvenut Richard Zammit Tabona ghamlu separazzjoni personali u divisjoni tal-assi tal-komunjoni tal-akkwisti, hlief ghal fond wiehed cioe' Villa Margherita, f'Ta' Xbiex Terrace, Ta' Xbiex li baqghet in komun bejn il-partijiet;

Illi bil-paragrafu 10 ta' l-istess kuntratt gie miftiehem li dan il-fond `is to be retained in common, and it is to be sold by them as one whole, for the most advantages price';

Illi din il-kondizzjoni li kienet wahda mill-kondizzjonijiet principali li wasslet ghall-ftehim bejn il-konjugi Zammit Tabona peress illi l-attrici kienet taf li zewgha kien qed jipprova ibiegh din il-villa bi prezz baxx lis-socjeta' SMS Ltd li taghha s-socjeta konvenuta hija sukkursarja;

Illi nonostnte dan l-obbligu espress, b'kuntratt tat-28 ta' Awissu 2000 atti Nutar Vanessa (Dok D) il-konvenut biegh in-nofs indiviz tieghu mill-fond komuni lis-socjeta' konvenuta Silmar Limited li gie modifikat ghal dak li jirrigwarda l-modalita' tal-hlas tal-prezz lill-konvenut bil-kuntratt ta' l-istess nutar tas-7 ta' Marzu 2001 (Dok E);

Illi l-konvenut ma setax ibiegh sehemhu skond il-kuntratt tas-separazzjoni ma martu u dana kienu jafuh anki r-rappresentanti tas-socjeta' konvenuta u ghalhekk dawn agew in mala fede biex jilledu d-dritt li ghandha l-attrici li l-fond komuni jinbiegh bhala fond wiehed biex ikun jista' jgib l-ahjar prezz;

Talbu l-konvenuti ghaliex din il-qorti m'ghandhiex:

1. Previa occorrendo d-dikjarazzjoni li l-kuntratt tat-28 ta' Awissu 2000 atti Nutar Vanessa Pool li sar bejn il-konvenuti kif ukoll dak tas-7 ta' Marzu 2001 ta' l-istess Nutar saru minnhom in mala fede u b'hekk jilledu d-dritt tal-attrici li l-fond Villa Margherita, Ta' Xbiex Terrace, Ta' Xbiebx, jinbiegh bhala fond wiehed u ghalhekk bl-ahjar prezz;

2. Tiddikjara l-imsemmija zewg kuntratti nulli u bla ebda effett u tordna r-rexissjoni taghhom;

3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt ta' rexissjoni ta' l-imsemmija zewg kuntratti fil-gurnata, hin u lok u kuraturi deputati ghar-rappresentanza ta' l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest tas-16 ta' April 2001 u bil-VAT kif ukoll bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tas-Socjeta' Simlar Limited li in forza taghha eccepiet illi s-socjeta' konvenuta ma kinitx parti fil-kuntratt ta' separazzjoni datat 21 ta' Frar, 2000 li sar bejn il-konvenuta u zewgha Richard Zammit Tabona u ghalhekk kull ftehim, kundizzjoni u obbligazzjoni naxxenti minn dan il-ftehim jorbot biss il-partijiet imsemmija u bl-ebda mod is-socjeta' konvenuta;

Illi s-socjeta' Silmar Ltd meta xtrat in-nofs indiviz tal-fond Villa Margherita, f'Ta' Xbiex Terrace, Ta' Xbiex minghand il-konvenut Richard Zammit Tabona agixxiet in buona fede u ghalhekk il-kuntratt tat-28 ta' Awissu, 2000 huwa validu fil-konfront ta' terzi;

Illi l-paragrafu 10 tal-kuntratt tal-21 ta' Frar, 2000 jistipula illi l-fond imsemmi "is to be retained in common and it is to be sold by them as one whole, for the most advantageous price", din il-kundizzjoni ma timponi ebda projbizzjoni fuq il-partijiet li jbieghu s-sehem taghhom indiviz lil terzi;

Illi l-kuntratt datat 28 ta' Awissu, 2000 bl-ebda mod ma jmur kontra xi disposizzjoni jew obbligazzjoni tal-kuntratt tal-20 ta' Frar, 2000 u ghalhekk l-allegazzjoni li s-socjeta' konvenuta agixxiet in mala fede bi skop li tilludi d-drittijiet tal-attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi ghalhekk it-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Rat in-nota tal-Eccezzjonijiet ta' Richard Zammit Tabona li in forza taghha eccepixxa:

1. Fl-ewwel lok l-infondatezza tat-talbiet attrici billi hadd ma jista' jkun marbut jibqa' f'komunjoni ma terzi kontra r-rieda tieghu u l-konvenut kien intitolat ibiegh sehemu fil-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi l-bejgh sar korrettement u fit-termini tad-drittijiet tal-eccipjent

3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi d-dokumenti esebiti;

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet;
Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-perm ta’ din il-kawza hija klawsola numru 10 fil-kuntratt ta’ separazzjoni li gie ffirmat fil-21 ta’ Frar, 2000, bejn il-kontendenti Zammit Tabona. Fil-kuntratt ta’ separazzjoni, il-partijiet illikwidaw il-pendenzi, izda, fil-paragrafu 10 tal-kuntratt, ftehmu li l-fond in kwistjoni, cioe’, “Villa Margherita”, f’Ta’ Xbiex Terrace, Ta’ Xbiex, “ is to be retained in common, and it is to be sold by them together as one whole, for the most advatageous price”. Nonostante din il-klawsola, b’kuntratt tat-28 ta’ Awissu, 2000, il-konvenut Richard Zammit Tabone biegh sehemu minn dan il-fond, cioe, in-nofs, lis-socjeta’ konvenuta Simlar Limited.

L-attrici ssostni li dik il-klawsola kienet tinibixxi lill-konvenut ibiegh sehemu mill-fond in kwistjoni, u l-kuntratt li sar, bi ksur ta’ dik il-kundizzjoni hu ta’ hsara ghad-drittijiet taghha u ghandu jitqies null. Il-konvenuti, minn naha l-ohra, jsostnu li dik il-kundizzjoni ma twassalx ghan-nullita’ tal-kuntratt li sar bi ksur ta’ l-istess kundizzjoni.

Fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li ma tara ebda invalidita’ fil-klawsola in kwistjoni. Il-konvenut Richard Zammit Tabona, fl-ewwel eccezzjoni tieghu, donnu jrid jimplika li

dik il-kundizzjoni hija nulla ghax “hadd ma jista’ jkun marbut jibqa’ f’komunjoni ma’ terzi kontra r-rieda tieghu”. Dik il-kundizzjoni, pero’, ma gietx imposta kontra r-rieda tal-konvenut, izda giet minnu accettata fil-kuntratt ta’ separazzjoni li hu stess iffirma fil-21 ta’ Frar, 2000. Apparti dan, l-artikolu 496(2) tal-Kodici Civili jippermetti ftehim fis-sens li koproprjetarji jintrabtu li ma jibieghux sehemhom separatament, b’dan li dan il-ftehim ghandu jkollu effett biss ghall-hames snin. Kwindi, il-ftehim in kwistjoni li sehh fl-2000 ghandu jitqies li kien u ghadu validu, u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Richard Zammit Tabona qed tigi michuda.

Jekk issa nigu biex nezaminaw il-meritu propju ta’ din l-azzjoni, insibu li s-socjeta’ konvenuta qed tecepixxi li hi ma kinitx parti fil-kuntratt ta’ separazzjoni bejn il-konjugi Zammit Tabona, u li allura dik il-kundizzjoni ma torbothiex ghax hi *res inter alias acta*. Dan sa certu punt, hu minnu. Il-kundizzjoni numru 10 fil-kuntratt ta’ separazzjoni hija obbligazzjoni personali li assumew il-konjugi Zammit Tabona fil-konfront ta’ xulxin, u bhala obbligazzjoni personali ma torbotx lill-terzi. Obligazzjoni personali torbot biss lill-partijiet, u jekk xi wiehed mill-partijiet jikser dik l-obbligazzjoni, jista’ jkun passibbli ghad-danni, izda’ b’daqshekk ma jfissirx li dak li jkun sar ikun null. Il-ftehim milhuq bejn il-konjugi Zammit Tabona ma jikkrea ebda dritt reali inerenti ghall-fond, u kwindi ghandu jitqies biss bhala obbligazzjoni personali (ara Ricci, “Diritto Civile Vol II pag. 333).

Dan premess, min ikun kreditur ta’ obbligazzjoni personali ghandu, pero’, d-dritt, taht l-artikolu 1144 tal-Kodici Civili, li jhassar l-ghemil bi ksur ta’ dik l-obbligazzjoni jekk juri li dak il-ksur kien ta’ hsara ghad-drittijiet tieghu. Dan ir-rimedju hu dak imsejjah bhala l’*actio Pauliana*. Ghalkemm kien hemm zmien meta dan ir-rimedju kien moghti biss lil min ikun titolari ta’ krditu pekunjarju, is-sentenza “Ciancio vs Buontempo” deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta’ Novembru, 1950, drastikament iddipartixxiet minn din id-duttrina, u tat dan ir-rimedju lill-mara mizzewga li riedet timpunja att ta’ zewgha, minghajr il-bzonn li qabel hija titlob il-likwidazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti. Fil-fatt, l-

istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Calleja vs Grima” deciza fil-10 ta’ Jannar, 1995, osservat li, “ir-rimedju ta’ l-applikazzjoni ta’ l-azzjoni revokatorja ghandu jifthiehem moghti mhux biss lill-kredituri prekunjarji, imma wkoll lill-kull haddiehor li, meta jkun titolari ta’ dritt valutabbli prekunjarjament, isib ruhu defrawdat permezz ta’ atti li jimpeduh, jekk ma jigux annullati, illi jara illi jigu sodisfatti d-drittijiet tieghu”. Aktar recenti, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza “Bellia vs Grech” deciza fis-6 ta’ Ottubru, 1999, osservat li din l-azzjoni hija miftuha “ghal kull min ghandu azzjoni x’jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta’ obbligazzjoni, b’mod li jista’ jisperixxi l-azzjoni, kull min jinsab pregjudikat bil-fatt ta’ haddiehor b’att kagunat mid-debitur” (ara wkoll Kollaz. Vol XXXIV.111.851).

Mill-premess, m’ghandux ikun hemm dubbju li l-attrici tikkwalifika bhala “kreditur” ghal fini ta’ din l-azzjoni. Jirrizulta mill-provi, li, meta l-konjugi Zammit Tabona kienu qed jiddiskutu t-termini ta’ separazzjoni bonarja, dan il-fond kien wiehed mill- i “stumbling blocks” ghall-ftehim, u dan peress li l-istess konjugi ma setghux jaqblu fuq xi valur jaghtuh u kif jinbiegh; eventwalment, qablu li l-fond jibqa’ indiviz u ma jinbieghx jekk mhux bhala fond wiehed u bl-ahjar prezz. Kien dan l-arrangament li wassal lill-attrici tiffirma l-kuntratt ta’ separazzjoni. L-attrici, allura, ghandha kull dritt tinsisti ghall-adempiment tal-obbligazzjoni assunta fil-kuntratt ta’ separazzjoni.

Il-kaz in ezami jixbah kaz ta’ venditur li jobbliga ruhu, fuq konvenju, li jittrasferixxi fond lill-xerrej; fil-mori tal-konvenju, il-venditur, pero’, inattes dik l-obbligazzjoni li assuma, jghaddi biex ibiegh l-istess fond lill-terz. Kien hemm zmien meta lix-xerrej fuq il-konvenju kien jinghata biss ir-rimedju li jitlob id-danni u mhux li jannulla l-att iffirmat bejn il-venditur u t-terz (ara “Bugeja vs Vella”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta’ Frar, 1946). Dan l-ahhar, pero’, l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell kellha ripensament u f’decizjoni ricenti moghtija fil-kawza “Bongailas vs Magri et” fil-15 ta’ Jannar, 2002, dik l-Onorabbli Qorti qalet li konvenju huwa *ius ad rem*, obbligazzjoni personali li tista’ tigi protetta bl-azzjoni

pauliana. Fi kliem iehor, allura ghall-ezercizzju ta' din l-azzjoni ma hemmx bzonn li l-proponent ikollu kreditu likwidu, imma bizzejjed li jkollu dritt li jkun gie pregudikat bl-att impunjat.

Il-posizzjoni, kwindi hi, li l-attrici, bhala titolari ta' obbligazzjoni personali, u bhala persuna li thossha pregjudikata bil-fatt ta' haddiehor, tista' tesperixxi din l-azzjoni, basta, ovvjament, li turi li jikonkorru l-ilmenti taghha, u cioe', l-*eventus damni*, il-*consilium fraudis*, u f'dan il-kaz, il-*partecipatio fraudis*.

Dwar l-ewwel element, l-*eventus damni*, m'hemmx dubbju li bl-att impunjat l-attrici soffriet danni. Il-partijiet qablu li l-fond jibqa' komuni, jinbiegh bhala fond wiehed biex b'hekk igibu l-ahjar prezz possibbli ghalih. Fond ta' proprieta' komuni, huwa maghruf, jista' jgib prezz aktar gholi jekk jinbiegh bhala fond wiehed mill-kompartecipi flimkien, milli jekk jinbiegh bicca bicca separatament. F'dan il-kaz, l-attrici sabet ruhha f'posizzjoni mhux biss li trid tipprova tbiegh nofs indiviz ta' fond (kuntrarjament ghall-ftehim milhuq ma' zewgha), izda min xtara sehem zewgha ipproceda kontra taghha gudizzjarjament biex il-fond jinbiegh b'licitazzjoni, f'liema proceduri l-prezz ma jiddependix aktar minnha, izda mill-offerti. Ghalhekk, mhux biss il-fond jista' jinbiegh bi prezz baxx hafna, izda l-attrici tista' issib ruhha f'posizzjoni li trid tikkompeti hi stess biex tipprova takkwista somma tajba ghal sehemha. Hu car, li l-kuntratti ffirmati minn zewgha u s-socjeta' konvenuta jpogguha f'sitwazzjoni ta' aghar milli kienet, u kwindi, jezisti l-element ta' pregudizzju rikjest ghall-esercizzju ta' din l-azzjoni.

Ghar-rigward tat-tieni element, dak tal-*consilium fraudis*, il-gurisprudenza hija konformi li biex jisustixxi dan l-element mhux mehtieg l-intenzjoni li jirreka danni. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "<u>Camilleri vs Agius</u>" deciza fit-23 ta' Novembru, 1934, b'approvazzjoni tal-argumenti mressqa mill-Baudry, *" la frode pauliana diferisce notevolmente dal dolo, nel senso che non suppone come questo l'uso di manovre sleali. Non e' nemmeno necessario che il debitore abbia agito*

coll'intenzione di nuocere ai suoi creditori; basta che abbia avuto conoscenza del pregudizio che cagionava loro."

Hekk ukoll l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Pace vs Portanier" deciza fid-29 ta' Marzu, 1957, osservat *" illi l-intenzjoni frawdolenta tad-debitur hija prezunta meta huwa jkun ghamel l-att pregudizzjevoli ghall-kreditur filwaqt li kien jaf li ga kien insolvibbli, jew li jsir insolvibbli b'dak l-att; u din ix-xjenza da parti tieghu ghandha tigi facilment ammessa, billi hija inverosimili li wiehed ma jkunx edott mill-affarijiet tieghu sa dak il-punt".*

Mil-provi, jidher car li l-konvenut Zammit Tabona kien jaf x'kien qed jaghmel. Kien ben konxju tan-nuqqas ta' qbil ma' martu dwar il-valur u l-esitu ta' dak il-fond partikolari, u kien jaf li kien obbliga ruhu li ma jbieghx sehemu minn dak il-fond wahdu; anke jekk kellu bzonn il-flus, ma setghax unilateralment jagixxi kuntrarjament ghal dak li hu ftiehem fuqu. Bl-agir tieghu, il-konvenut Zammit Tabona kien zgur jaf li kien se jpoggi lill-martu f'sitwazzjoni ta' pregjudizzju, fis-sens li setghet issib ruhha f'posizzjoni li tbiegh sehemha tal-fond bi prezz li ma kinitx taqbel mieghu, dak li riedet tevita bil-kundizzjoni numru 10 fil-ftehim milhuq. Kwindi, dan l-element jirrizulta pruvat.

Ghar-rigward tat-tielet element, dak tal-*partecipatio fraudis* (rikjest, peress li l-att impunjat huwa wiehed oneruz – artikolu 1144(2) Kodici Civili), intqal fil-kawza kwotata "Ciancio vs Buontempo", li dan l-element jikonkorri kull meta it-terz jaf li qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur. Il-Qorti kompliet tghid li darba li t-terz kien jaf li kien hemm kawza ta' separazzjoni, dik ic-cirkustanza kienet bizzejjed biex tirrendi lill-terz "particeps" fil-frodi. Din il-Qorti, fil-kawza "Chircop vs Mifsud" deciza fil-25 ta' Jannar, 1954, kienet osservat illi bi frodi tat-terz akkwirent, ghandu jiftiehmu n-notizja li dan kellu ta' l-istat tad-debitur.

F'dan il-kaz, jirrizulta ammess mis-socjeta' konvenuta, li hi kienet taf bil-kundizzjoni imposta fil-kuntratt ta' separazzjoni; hi hadet parir li, nonostante dik il-klawsola,

setghet tipprocedi bix-xiri, pero', xorta jibqa' l-fatt li hi kienet konxja tal-istat tad-debitur u zgur kienet taf, jew messha kienet taf, li b'dak l-akkwist kienet qed tmur kontra l-interessi tal-attrici u tippregudika l-interessi li l-attrici riedet tikkawtela b'dik il-kundizzjoni. L-attrici riedet izomm il-kontroll fuq il-fond in kwistjoni u dan sakemm kien legalment possibbli, u dak l-interess, hekk kawtelat, ma kellux jigi ppregudijkat mid-debitur u lanqas minn terzi. Dawn it-terzi mhux marbuta bi ftehim milhuq bejn tnejn min-nies, pero', jridu jirrispettaw dak il-ftehim u joqoghdu lura milli jkunu f'parti f'negozju li jkun ta' hsara u ta' pregjudizzju ghad-drittijiet kawtelati bil-ftehim.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u thassar u tirrexxindi in toto il-kuntratti tat-28 ta' Awissu, 2000, u tas-7 ta' Marzu, 2001, fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool li saru bejn il-konvenuti, tinnomina lin-Nutar Dottor John Spiteri biex jippubblika l-att ta' rexissjoni ta' l-imsemmija zewg kuntratti, tahtar lill-Avukat Dottor Rueben Balzan biex jidher bhala kuratur ghal kull eventwali kontumaci, u tordna li dan l-att jigi ppubblikat nhar il-Gimgha 21 ta' Marzu, 2003, fil-10.30a.m. fl-edificju tal-Qrati ta' Malta.

L-ispejjez jithallsu kollha mill-konvenuti fi grad ta' nofs kull wiehed minnhom.

--------------------------------TMIEM--------------------------------