MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 505/2003

Francis Vella

vs

Anthony Sammut u Carmelina Galea

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attur Francis Vella fis-26 ta' Mejju, 2003, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 4 ta' Lulju 1979 (dok A) l-attur u Salvina Aquilina xtraw 3/14 (tlieta minn erbatax) indiviza jew kull kwota ohra verjuri li hu ghandu mill-ghalqa maghrufa bhala Tal-Kalkara go Had Dingli kif ahjar deskritt fl-istess kuntratt;

Illi sussegwentement Carmelina Galea mart Francis Galea bieghet b'kuntratt datat 19 ta' Ottubru 2001 (dok B) fl-atti tan-Nutar Dr. Mary Grech Pace ¼ ta' 3/14 ossia 3/56 ta' l-istess art maghrufa bhala ta' Kalkara f'Had Dingli lil konvenut Sammut;

Illi fl-istess kuntratt gie dikjarat li Carmelina Galea wirtet is-sehem minnha mibjugh minghand Luigi Maria Hyzler li miet fis-27 ta' Gunju 1978 u bis-sahha ta' testment atti Nutar Joseph Henry Saydon datat 24 ta' Frar 1977 halla s-sehem imsemmi lill-venditrici.

Illi s-sehem ta' Carmelina Galea kienet diga nbieghet mir-ragel taghha Francis Galea bil-kuntratt datat 4 ta' Lulju 1979 u ghalhekk il-kuntratt bejn Carmelina Galea u l-konvenut Sammut datat 19 ta' Ottubru 2001 sar b'qerq sabiex jevadu d-drittijiet ta' l-attur;

Illi l-konvenuti kienu msejhin sabiex jirrexxindu dan il-kuntratt ta' bejgh u xiri li sar b'qerq u l-konvenuti ma ghamlu xejn;

Talab li l-konvenuti ighidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara li l-bejgh li sar b'kuntratt tad-19 ta' Ottubru 2001 fl-atti tan-Nutar Dr. Mary Grech Pace bejn l-konvenuti sar b'qerq sabiex il-konvenut Sammut jakkwista sehem f'propieta tal-esponent;
2. konsegwentement tordna r-rexissjoni ta' l-istess kuntratt tad-19 ta' Ottubru 2001 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius;
3. tahtar Nutar Pubbliku biex jircievi u jippublika l-kuntratt ta' rexissjoni u kuraturi biex jidhru fl-isem min jonqos li jidher fuq l-istess kuntratt;

Bl-ispejjes u b'riserva ghal azzjoni ta' danni.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti, li in forza taghha huwa eccepew :

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-azzjoni odjerna hija frivola u vessatorja, u qatt ma kellha tigi ntavolata, peress illi l-attur huwa konxju tal-fatt li sehem il-konvenuta Carmelina Galea qatt ma nbiegh, kif ser jigi muri waqt il-kawza;

Illi bil-kuntratt datat 4 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, Francis Galea biegh parti minn sehemu tal-ghalqa maghrufa bhala tal-Kalkara go Had-Dingli; izda mhux dik il-parti tal-ghalqa li kienet wirtet il-konvenuta Carmelina Galea;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat il-provi li tressqu, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijiet tal-attur u tal-konvenut;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi l-attur xehed illi fl-1979 kienet cemplitlu Salvina Aquilina li kellha hanut tal-kotba il-Belt u kienet qaltlu li kien hemm proprjeta ghall-bejgh li kienet Haz-Zebbug u proprjeta ohra f’Had-Dingli u kien mar jara din il-proprjeta u eventwalment, flimkien mal-imsemmija Salvina Aquilina, kien xtara tlett partijiet minn erbghatax tal-art ta’ Haz-Zebbug u xtara zewgt itmiem neqsin xi ftit mill-art ta’ Had-Dingli. L-attur xehed illi qabel ma xtraw l-artijiet hu u Aquilina kienu marru jarawhom u kien hemm huh prezenti. Kien hemm prezenti wkoll Carmelina Galea u zewgha Frans Galea. Huwa xehed illi xtara l-artijiet in kwistjoni flimkien ma Aquilina minghand Frans Galea u martu Carmelina. Fil-fatt, meta gew biex jaghmlu l-kuntratt

Frans Galea kien qallu biex juzaw lin-Nutar Joseph Henry Saydon u huwa kien accetta u il-kuntratt gie iffirmat minn dan in-Nutar. L-attur xehed illi Frans Galea kien iffirma, izda ma jiftakarx jekk martu Carmelina Galea iffirmatx jew le. Huwa xehed illi Carmelina Galea kienet prezenti meta gie ippublikat il-kuntratt.

Illi l-attur kompla jixhed illi peress illi kien xtara tlett partijiet minn erbghtax minn l-ghalqa ta' Had-Dingli kien indaga u skopra illi r-rimanenti parti kien jiehu hsiebha certu wiehed Simpson u kien kellem lil Simpson li kien qallu li hu kien prokuratur u li hemm certu Kaneni li kienu jghixu barra minn Malta. Simpson kien qallu li ghalhekk ma setghax ibieghlu ir-rimanenti u li jekk ried setgha jikriha. Fil-fatt huwa kien akkorda u beda jikri ir-rimanenti parti minghand Simpson. L-attur xehed li kera wkoll il-partijiet l-ohra tal-ghalqa ta' Haz-Zebbug, dejjem minghand Simpson, ghan-nom ta' l-imsemmija Kaneni. Meta sar il-kuntratt kien hemm Frans Galea u il-mara tieghu li kienu jigu ghandu peress illi huwa kien jiggestixxi l-Anglo Maltese Bar. L-attur xehed illi l-konjugi Galea kienu jigu jixorbu ghandu u ma semmewlu xejn dwar l-art li kien akkwista minghand Frans Galea. L-attur kompla jixhed illi fil-frattemp kien xtara xi artijiet ohra minghand Frans Galea u ghall-habta ta' l-1994, 1995 kien gie ghandu Anthony Sammut, il-konvenut, u talbu biex juza parti mill-ghalqa ta' Had-Dingli bhala mansab. L-attur kien tah bicca biex juzaha bhala mansab u kien qallu li kellu johrog minnha meta jitlobhielu mill-lum ghal ghada. Fil-fatt wara certu zmien kien talabhielu u Sammut kien qallu li ma riedx johrog u li jekk ried setgha igib il-pulizija, izda huwa ma kienx ser johrog mill-parti li kien qed juza bhala mansab. Kien ghalhekk illi l-attur fetahlu kawza u f'hin minnhom Sammut kien urih kuntratt li permezz tieghu Sammut kien akkwista l-art in kwistjoni minghand Carmelina Galea. In kontro-ezami, l-attur xehed illi wara li sar jaf bil-kuntratt li bih akkwista Sammut, mar ikellem lin-Nutar Saydon, izda dan qallu li ghar-rigward tal-kuntratt tieghu kollox kien sew.

Ikkunsidrat :

Illi xehed in-Nutar Joseph Saydon li ikkonferma il-kuntratt li gie ippubblikat minnu fl-4 ta' Lulju 1979 a fol. 5 tal-process. In-Nutar ikkonferma li dak iz-zmien ir-ragel setgha jirrapprezenta il-komunjoni ta' l-akkwisti minghajr il-bzonn li tidher ukoll il-mara u qal illi l-mara tal-venditur kellha parti zghira li kienet taghha parafernali, izda fuq il-kuntratt il-mara ta' Francis Galea ma deheritx. In-Nutar xehed illi l-mara ta' Galea kienet wirtet din il-porzjoni li kienet parafernali ghaliha minghand zijuha Luigi Maria Hyzler. Huwa ma ftakarx meta sar jaf b'dan, u cioe' jekk sarx jaf qabel jew wara li sar il-kuntratt. Huwa qal li din il-porzjoni ta' l-art kienet tappartjeni lil mara ta' Francis Galea u ma jidhirx li inbieghet permezz tal-kuntratt a fol. 5 tal-process. Huwa ikkonferma li permezz tal-kuntratt imsemmi kienet inbieghet porzjoni indiviza tal-art in kwistjoni, cioe' tlieta minn erbaghtax il-parti lill-attur u lill-haddiehor. In kontro-ezami, in-Nutar xehed illi ghar-rigward tal-parti li kienet parafernali tal-mara ta' Francis Galea huwa ovvju li Galea ma setghax ibieghha jekk mhux wara li tinghatalu prokura minghand il-mara tieghu, jew inkella tidher direttament il-mara tieghu.

Illi xehed ukoll Emanuel Vella u qal illi ghall-habta tan-1979, 1980 kien qieghed il-hanut tieghu iservi t-te u dahlu fil-hanut Francis Galea u l-mara tieghu Carmelina Galea u kienet giet ukoll Salvina Aquilina. Huwa xehed illi Salvina Aquilina u huh l-attur kienu ser jixtru flimkien proprjeta minghand is-Sinjuri Galea. Fil-hanut kien hemm huh u ghalhekk telghu bil-karozza u hu, l-attur, is-Sinjuri Galea u Salvina Aquilina u marru Haz-Zebbug fejn kien hemm zewg bicciet art li huh u Aquilina kienu ser jixtru. Dak il-hin Francis Aquilina ta lill-attur kopja tal-kuntratt bil-pjanti u dan ghar-rigward ta' dawn iz-zewg bicciet art ta' Haz-Zebbug. L-artijiet kien fihom zewg tomniet neqsin ftit. Wara marru ir-Rabat fejn kien hemm bicca raba li minnha s-Sinjuri Galea kellhom sehem ta' tlieta minn erbghatax u Francis Galea ta kopja tal-kuntratt, kif ukoll kopja tat-testment u zied illi t-testment gie mghoddi lil huh minn Carmelina Galea. In kontro-ezami, ix-xhud ikkonferma li wara ftit zmien huh xtara kemm l-art ta' Haz-Zebbug, kif ukoll is-sehem illi kellhom Galea mill-art tar-Rabat. Huwa

xehed illi l-art ta' Haz-Zebbug kienet lejn fejn hemm it-TeleMalta.

Ikkunsidrat :

Illi gie ippruvat illi l-konvenuta wirtet kwart indiviz ta' tlieta minn erbghtax il-parti indiviza mill-Klawsura maghrufa bhala Tal-Kalkara limiti ta' Had-Dingli, u dana permezz ta' testment datat 24 ta' Frar 1977 maghmul minn Luigi Maria Hyzler in atti Nutar Joseph Henry Saydon.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenut Anthony Sammut xehed illi dwar l-ghalqa in kwistjoni li tinsab Had-Dingli kien ihallas il-qbiela ghand il-konvenuta Carmelina Galea mill-1990, umbaghad l-istess konvenuta kienet offriet li tbieghlu sehemha u effettivament irrizulta illi l-konvenut xtara sehem il-konvenuta permezz ta' kuntratt iffirmat fl-2001 in atti Dr Mary Grech Pace.

Il-Qorti rat illi il-konvenuta xehdet illi hija kienet akkwistat porzjon mill-art in kwistjoni permezz ta' wirt u xehdet ukoll illi f'Novembru 1978 ir-ragel taghha kien xtara is-sehem ta' Pulo, Debattista u Vassallo tal-ghalqa in kwistjoni u cioe' tlett kwarti minn tlieta minn erbaghtax ossia sehem indiviz ta' disgha minn sitta u hamsin tal-art in kwistjoni, u dan il-kuntratt sar fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, izda hija spjegat illi zewgha qatt ma xtara is-sehem taghha ta' wiehed minn sitta u hamsin il-parti indiviza ta' din l-art. Il-konvenuta kompliet tixhed illi fil-5 ta' April, 1979 zewgha kien avvicina lil certu Carmelo Debattista u xtara s-sehem tieghu ta' tlieta minn tmienja u ghoxrin il-parti in divizi mill-istess ghalqa u din il-porzjon art ma kienitx tappartjeni lil Luigi Hyzler, tant li fl-ahhar pagna ta' Dok FG 2 hemm miktub illi Carmelo Debattista kien xtara l-kwoti tieghu ta' tlieta minn tmienja u ghoxrin il-parti indivizi mill-ghalqa in kwistjoni minghand certu Carmelo Cassar. Ghalhekk zewgha kien sar il-proprjetarju ta' hmistax minn sitta u hamsin il-parti indiviza ta' l-ghalqa in kwistjoni u hija baqghet il-proprjetarja ta' wiehed minn sitta u hamsin il-parti indivizi ta' l-istess ghalqa. Hija kompliet tixhed illi fl-4

ta' Lulju 1979 zewgha biegh is-sehem tieghu ta' hmistax minn sitta u hamsin il-parti indiviza lil certu Salvina Aquilina u Francis Vella. Hija kompliet tixhed illi snin wara, Francis Vella kien avvicina lil zewgha sabiex ibieghlu s-sehem taghha, izda zewgha irrifjuta u qallu li jekk ried jixtri is-sehem taghha kellu javvicina lilha personalment, izda kompliet tixhed illi Vella lilha qatt ma ikkuntattjaha minkejja l-fatt illi kien jafha peress illi gieli kien ghamel negozju ma zewgha. Il-konvenuta kompliet tixhed illi fl-2001 avvicinaha l-konvenut biex jixtri s-sehem taghha mill-ghalqa u dan wara li hija kienet ilha tikrilu s-sehem taghha minn din l-ghalqa mill-1990. Hija accettat u effettivament bieghet sehemha minn din l-ghalqa lill-konvenut permezz ta' kuntratt datat 19th October 2001 li gie redatt min-Nutar Mary Grech Pace u xehdet illi qabel din id-data hija qatt ma kienet bieghet din il-porzjon taghha mill-art.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur xehed in kontro-ezami u qal illi huwa kien xtara is-sehem ta' Carmelina Galea ta' l-art in kwistjoni minghand ir-ragel taghha, izda mistoqsi juri il-kuntratt tax-xiri in kwistjoni huwa semma biss il-kuntratt illi permezz tieghu kien xtara s-sehem tar-ragel ta' Carmelina Galea u mhux is-sehem ta' Carmelina Galea ukoll. Huwa xehed illi huwa xtara porzjon ta' tlieta minn erbaghtax u qal illi halla f'idejn in-Nutar.

Ikkunsidrat :

Illi xehed in-Nutar Joseph Henry Saydon in kontro-ezami u meta gie muri il-kuntratt esebit a fol. 5 tal-process xehed illi huwa kien gie ezentat illi jaghmel ir-ricerki meta ghamel dan il-kuntratt u effettivament ma ghamel l-ebda ricerki. Huwa xehed illi l-art mertu tal-kuntratt kienet tappartjeni lil Francesco Galea illi kien xtara minghand Carmelo Debattista u ohrajn. In-Nutar xehed ukoll illi fiz-zmien in kwistjoni jigifieri fl-1979 art parafernali jew art li tintiret minn mara mizzewga ma setghatx tinbiegh minn zewgha wahdu izda il-ligi kienet tirrikjedi li tidher il-mara ukoll fuq

il-kuntratt sakemm ir-ragel ma ikollux xi prokura minghand martu sabiex ikun jista' jbiegh sehemha.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur qieghed jikkontendi illi meta r-ragel tal-konvenuta bieghlu sehmu mill-art in kwistjoni huwa kien qieghed ibieghlu ukoll is-sehem li kienet wirtet martu mill-art in kwistjoni, u ghalhekk huwa jikkontendi illi l-konvenuta qatt ma setghet tbiegh xi sehem mill-art in kwistjoni kif fil-fatt ghamlet fl-2001 meta bieghet il-porzjon taghha mill-imsemmija art lill-konvenut.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenut Anthony Sammut fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu qal illi ghalkemm fiz-zmien in kwistjoni u cioe' fis-sena 1979, ir-ragel kien l-amministratur tal-beni parafernali tal-mara, ir-ragel qatt ma setgha jiddisponi minn dawn il-beni parafernali ta' martu sakemm ma tidhirx martu wkoll fuq il-kuntratt sabiex tbiegh sehemha, jew sa kemm ma jkollux prokura minghand martu f'dan is-sens.

Ikkunsidrat :

Illi mill-provi jirrizulta illi Francis Galea qatt ma xtara sehem martu mill-art in kwistjoni u jirrizulta wkoll illi meta Francis Galea biegh sehemu lill-attur, martu Carmelina Galea ma dehritx fil-kuntratt ta' bejgh bhala venditrici u konsegwentement ma jista bl-ebda mod jinghad illi sehem Carmelina Galea gie mibjugh permezz tal-att ta' bejgh ta' l-4 ta' Lulju, 1979.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur qieghed jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-bejgh li sar b'kuntratt tad-19 ta' Ottubru 2001 bejn il-konvenuti sar b'qerq sabiex il-konvenut Sammut jakkwista sehem f'proprjeta tal-attur. Il-Qorti giet konsegwentement mitluba tordna ir-rexxissjoni ta' l-istess kuntratt u tahtar nutar pubbliku biex jircievi u jippublika il-kuntratt ta' rexxissjoni u

kuraturi biex jidhru fl-isem min jonqos li jidher fuq l-istess kuntratt.

Ikkunsidrat :

Illi l-azzjoni tal-attur hija dik maghrufa bhala “l-actio pauliana” li hi rregolata bl-artikolu 1144 tal-Kap. 16 li jghid illi “kull kreditur jista’ wkoll f’ismu jattakka l-atti maghmula b’qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu u bla pregudizzju tal-jedd tal-konvenut ghall-eccezzjoni tal-beneficcju tal-eskussjoni taht id-disposizzjonijiet tal-artikoli 795 sa 801 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili”. It-tieni subinciz ta’ dak l-artikolu ighid illi jekk dawn l-atti jkunu b’titolu oneruz il-kreditur ghandu jipprova li kien hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet tal-kuntratt. L-‘actio pauliana” tirnexxi jekk l-agir tad-debitur ikun motivat b’qerq.

Ikkunsidrat :

Illi l-kliem “kreditur” u “debitur” li jinsabu fl-artikolu 1144 tal-Kap. 16 ghandhom jittiehdu fis-sens wieghsa li jigu uzati fl-istess titolu tal-ligi fejn jinsab l-imsemmi artikolu, u ghalhekk ghandhom jikkomprendu kull min ikun dahal f’xi obbligazzjoni, hi x’inhi, favur terzi. Hija semplicement rifless tal-principju tal-ligi “pacta sunt servanda” u “fraus omnia corrumpit”. Fil-process tar-reintegrazzjoni tad-drittjiet tal-kreditur, huwa essenzjali illi it-terz ma jkunx pregudikat, ghalhekk l-“actio pauliana”, fejn si tratta ta’ obbligazzjonijiet oneruzi, tezigi l-qerq da parti taz-zewg kontraenti illi, bi qbil, ikunu ikkuntrattaw sabiex jippregudikaw il-jeddijiet tal-kreditur.

Illi l-attur ghalhekk kellu l-obbligu illi jipprova (1) li l-konvenuti jew xi hadd minnhom dahal f’xi obbligazzjoni mieghu u (2) illi sussegwentement huma ikkonvenew in “mala fede” sabiex jippregudikaw id-drittijiet tieghu.

Ikkunsidrat :

Illi mill-assjem tal-provi prodotti, il-Qorti tara illi l-attur ma irnexxilux jipprova imqar wahda mir-rekwiziti fuq

imsemmija. Hadd mill-konvenuti ma kien dahal f'xi obbligazzjoni a favur tal-attur u certament ma giex ippruvat l-ebda "mala fede" u wisq anqas il-"consilium fraudis" da parti tal-konvenuti.

Ikkunsidrat :

Illi mill-assjem tal-provi prodotti irrizulta illi l-konvenuta kien ghad fadlilha sehemha xi tbiegh mill-art in kwistjoni.

Illi mill-istess xiehda tal-konvenuta jirrizulta illi l-attur kien avvicina lil zewgha sabiex jakkwista sehemha mill-art in kwistjoni. Zewgha kien qallu li jekk ried jixtri sehemha huwa kellu jikkuntratta maghha direttament izda l-attur qatt ma ikkomunika mal-konvenuta sabiex jixtri sehemha mill-art in kwistjoni. Il-Qorti rat illi ghalkemm kellu kull opportunita sabiex b'xi mod jirribadixxi, jew jinnega, jew jikkontradixxi din ix-xiehda tal-konvenuta, l-attur naqas milli jaghmel dan, u ghalhekk gie ippruvat illi l-attur kien jaf illi l-konvenuta kien ghad fadlilha sehem mill-art in kwistjoni u konsegwentement hija kellha kull dritt li tbieghha lil min riedet, kif fil-fatt ghamlet meta bieghet is-sehem taghha lill-konvenut.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad it-talbiet kollha tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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