MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1013/2005

Paul u Mary Anne sive Marion konjugi Portelli
vs
Ronald sive Ronnie Agius u Joseph Camilleri

A. CITAZZJONI :

Il-Qorti rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi li biha ippremettew :

Illi bis-sahha ta’ sentenza pronuncjata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell wara l-kawza fl-ismijiet “**Paul Portelli -vs- Ronald Agius *et***” Citazz. Nru. 296/91JF deciza fis-6 ta’ Ottubru 1999, il-konvenut Ronald sive Ronnie Agius flimkien ma’ Eugenia sive Jean Agius gew ikkundannati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in ezekuzzjoni tal-konvenju datat 25 ta’ April 1990 ghat-trasferiment mill-istess konjugi Agius a favur l-attur Paul Portelli b’titolu ta’ kompravendita tal-*flat* numru 3 fit-tielet sular (*2nd floor level*) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti Numru 7, Triq San Gwann Bosco kantuniera ma’ Tower Road, Sliema (Dok. “A”).

Illi *ai termini* ta' dik l-istess sentenza tali trasferiment definittiv kellu jsir fit-30 ta' Novembru 1999, fl-edificcju tal-Qorti u l-kuntratt kellu jigi pubblikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri, debitament nominat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell.

Illi fl-imsemmija data tali kuntratt ta' trasferiment definittiv ma setax jigi pubblikat minhabba ragunijiet esklussivament attribwibbli lill-konvenut Ronald sive Ronnie Agius, senjatament minhabba l-fatt li dak iz-zmien il-*flat* iktar 'l fuq deskritt meritu tad-decizjoni pronuncjata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-6 t'Ottubru 1999, kien kolpit minn Privilegg Specjali bin-Numru ta' Iskrizzjoni I.5785/86 favur HSBC Home Loans (Malta) Limited (già Lohombus Bank Limited u precedentement maghruf bhala Lohombus Corporation Limited) u minn Ipoteka Specjali bin-Numru ta' Iskrizzjoni I.14189/95 favur il-Bank of Valletta p.l.c., kif jirrizulta minn rikors pprezentat mill-attur odjern fil-25 ta' Novembru 1999 (Dok "B", "C" u "D").

Illi permezz ta' digriet pronuncjat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Dicembru 1999, dik l-Onorabbli Qorti iffissat mill-gdid id-data tat-30 ta' Marzu 2000 sabiex jigi pubblikat tali kuntratt (Dok. "E").

Illi bis-sahha tal-precitat digriet ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Dicembru 1999, gie determinat ukoll li l-obbligi tal-konjugi Agius fil-konfront ta' l-attur Paul Portelli kif naxxenti mill-precitata sentenza tas-6 ta' Ottubru 1999, kienu ghadhom vigenti u *quindi* l-istess konjugi Agius baqghu obbligati li jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment definittiv b'titolu ta' kompra-vendita a favur l-atturi tal-*flat* fuq identifikat.

Illi minkejja dak kollu premess l-konjugi Agius permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 21 ta' Jannar 2000 fl-Atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, assenjaw u ittrasferew b'titolu ta' donazzjoni ghal dejjem irrevokabbli u bla hlas a favur uliedhom Andrè u Noel ahwa Agius, li *in solidum* bejniethom accettaw, l-istess imsemmi *flat* meritu tal-precitata sentenza pronuncjata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-6 t'Ottubru 1999, kif soggett ghad-dritt ta' uzu u

abitazzjoni *vita durante* li gie koncess mid-donatarji lill-istess ommhom Eugenia sive Jean Agius (Dok “F”).

Illi in segwitu, in forza ta’ sentenza pronuncjata minn din il-Qorti wara l-kawza fl-ismijiet “**Paul Portelli *et* -vs- Ronald Agius *et***” Citaz. Nru. 2381/00GV deciza fis-27 ta’ Frar 2004: (a) ’il fuq imsemmi kuntratt ta’ trasferiment gratwitu fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo datat 21 ta’ Jannar 2000 maghmul bejn il-konjugi Agius u wliedhom Noel u Andrè ahwa Agius, gie dikjarat li sar bi frodi tad-drittijiet tal-konjugi Portelli, atturi fil-proceduri odjerni, kif rizultanti tali drittijiet mill-precitata sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell tas-6 t’Ottubru 1999 wara l-kawza fl-ismijiet “**Paul Portelli -vs- Ronald Agius et**” Citazz. Nru. 296/91JF; (b) l-istess imsemmi kuntratt ta’ trasferiment gratwitu fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo datat 21 ta’ Jannar 2000 gie rexiss u dikjarat null u bla effett fil-Ligi; (c) gie nominat in-Nutar Dottor Tonio Spiteri sabiex jippubblika l-Att ta’ rexissjoni relattiv fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza; u (d) gie nominat l-Avukat Dottor Beppe Fenech Adami bhala kuratur deputat biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att (Dok “G”).

Illi s-sentenza fl-ismijiet “**Paul Portelli et -vs- Ronald Agius et**” Citaz. Nru. 2381/00GV pronuncjata minn din il-Qorti fis-27 ta’ Frar 2004, giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell bis-sahha ta’ sentenza pronuncjata fit-12 ta’ Lulju 2005 (Dok “H”).

Illi in forza ta’ ittra ufficjali datata 29 ta’ Lulju 2005 il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius, Eugenia *sive* Jean Agius, Noel u Andrè ahwa Agius u l-Avukat Dottor Beppe Fenech Adami gew mgharrfa min-Nutar Dottor Tonio Spiteri li l-att ta’ rexissjoni tal-kuntratt ta’ trasferiment gratwitu fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo datat 21 ta’ Jannar 2000 in ezekuzzjoni tas-sentenza ta’ din il-Qorti tas-27 ta’ Frar 2004 fuq riferita, kif in segwitu konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell b’sentenza datata 12 ta’ Lulju 2005, kien ser jigi pubblikat nhar il-Hamis 18 ta’ Awissu 2005 fil-11:00a.m. fl-edificcju tal-Qorti, Valletta (Dok “I”).

Illi fit-12 ta’ Awissu 2005 il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius, Eugenia *sive* Jean Agius u wliedhom Noel u Andrè Agius, ipprezentaw Rikors quddiem l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell li permezz tieghu talbu lil dik l-Onorabbli Qorti: (i) thassar u tirrevoka s-sentenza pronuncjata Minnha fit-12 ta’ Lulju 2005 wara l-kawza fl-ismijiet “**Paul Portelli et -vs- Ronald Agius et**” Citazz. Nru. 2381/00GV; (ii) tiddeciedi li hemm lok ghar-ritrattazzjoni tal-kawza msemmija ghar-ragunijiet moghtija fl-Artikolu 811(l) tal-Kap.12; u (iii) tordna li ssir ir-ritrattazzjoni ta’ l-imsemmija kawza. Kontestwalment mal-imsemmi rikors ghar-ritrattazzjoni l-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius, Eugenia *sive* Jean Agius u Noel u Andrè ahwa Agius ipprezentaw quddiem l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell rikors iehor li permezz tieghu talbu s-sospensjoni ta’ l-ezekuzzjoni tal-precitata sentenza pronuncjata minn dik l-Onorabbli Qorti fit-12 ta’ Lulju 2005 (Dok “J”).

Illi permezz ta’ digriet pronuncjat mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-22 ta’ Awissu 2005, giet michuda t-talba tal-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius, Eugenia *sive* Jean Agius u Noel u Andrè ahwa Agius ghas-sospensjoni ta’ l-ezekuzzjoni tas-sentenza Minnha pronuncjata fit-12 ta’ Lulju 2005 (Dok “K”).

Illi in segwitu ghal tali digriet, il-precitata sentenza wara l-kawza fl-ismijiet “**Paul Portelli et -vs- Ronald Agius et**” Citaz. Nru. 2381/00GV moghtija minn din il-Qorti fis-27 ta’ Frar 2004, kif in segwitu konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell b’sentenza pronuncjata fit-12 ta’ Lulju 2005, giet ezegwita bis-sahha ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 7 ta’ Settembru 2005 b’mod li gie rexiss, imhassar u annullat ghal kollox il-precedenti att ta’ donazzjoni fl-Atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo datat 21 ta’ Jannar 2000 maghmul bejn il-konjugi Agius u wliedhom Noel u Andrè ahwa Agius (Dok “L”).

Illi in precedenza bis-sahha ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 20 ta’ Settembru 2004 kien gie kancellat il-Privilegg Specjali bin-Numru ta’ Iskrizzjoni I.5785/86 favur l-HSBC Home (Loans) Limited, kif jirrizulta min-Nota ta’ Referenza bin-Numru 8191/04 (Dok “M”).

Illi wkoll bis-sahha ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella datat 9 ta’ Novembru 2004, kienet giet ikkancellata l-Ipoteka Specjali bin-Numru ta’ Iskrizzjoni I.14189/95 a favur il-Bank of Valletta p.l.c., kif jirrizulta min-Nota ta’ Referenza bin-Numru 9224/04 (Dok “N”).

Illi fil-frattemp fi zminijiet recenti u wara li kien gie dikjarat null il-kuntratt ta’ donazzjoni maghmul bejn il-konjugi Agius u wliedhom Noel u Andrè ahwa Agius kif premess, in forza ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 16 ta’ Awissu 2005 il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius fl-ewwel lok ikkostitwixxa ruhu veru, cert u likwidu debitur a favur tal-konvenut l-iehor Joseph Camilleri, li accetta, fis-somma ta’ mija u erbgha u tletin elf disa’ mija u sebghin Liri Maltin (Lm134,970.00) liema debitu jirrapprezenta diversi partiti mislufa mill-kreditur lid-debitur fuq medda ta’ tmintax-il sena u fit-tieni lok in kawtela ta’ l-osservanza tal-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt u primarjament il-hlas lura tad-debitu, il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius ikkonceda favur il-konvenut l-iehor Joseph Camilleri Ipoteka Generali fuq il-beni kollha tieghu, prezenti u futuri, sal-ammont tad-debitu. Skond l-istess kuntratt il-konvenut Ronald sive Ronnie Agius u l-konvenut l-iehor Joseph Camilleri ftehmu wkoll illi dan id-debitu huwa restitwibbli mid-debitur fuq semplici rikjesta mill-kreditur liema rikjesta ssir bil-miktub permezz ta’ ittra ufficjali mibghuta lid-debitur fl-indirizz residenzjali tieghu li huwa numru hamsin (50) Giuseppi Stivala Street, Naxxar u li *inoltre* l-ebda imghax ma jkun dovut fuq dan l-ammont kostitwit bhala debitu (Dok. “O”). L-imsemmija Ipoteka Generali giet iskritta fir-Registru Pubbliku permezz ta’ Nota ta’ Iskrizzjoni bin-Numru 13650/05 (Dok “P”).

Illi in segwitu ghall-imsemmi kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu, u senjatament fit-23 ta’ Awissu 2005, il-konvenut Joseph Camilleri irregistra bhala garanzija ulterjuri ghall-Ipoteka Generali bin-Numru 13650/05 in kawtela tal-hlas lura lilu mill-konvenut l-iehor Ronald *sive* Ronnie Agius tad-debitu kostitwit b’dak l-att, Ipoteka Specjali fuq l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3),

formanti parti minn blokk bin-numru sebgha (7) fi Triq San Gwann Bosco gewwa tas-Sliema, liema Ipoteka Specjali iggib in-Numru ta' Iskrizzjoni 13841/05 (Dok "Q"). *Inoltre* fit-12 ta' Settembru 2005 il-konvenut Joseph Camilleri mill-gdid irregistra fil-konfront tal-konvenut l-iehor Ronald *sive* Ronnie Agius Ipoteka Specjali ohra, li ggib in-Numru ta' Iskrizzjoni 14908/05, fuq l-istess imsemmi *flat* in kawtela ta' l-istess kreditu tieghu (Dok "R").

Illi kwazi minnufih wara l-pubblikazzjoni tal-precitat kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tas-16 ta' Awissu 2005, permezz ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Awissu 2005 il-konvenut Joseph Camilleri interpella lill-konvenut l-iehor Ronald *sive* Ronnie Agius sabiex fi zmien jumejn ihallsu d-debitu rizultanti mill-precitat kuntratt u wissieh illi fin-nuqqas ta' adempiment da parte tieghek, il-mittenti ser jipprocedi ghall-esekuzzjoni ta' l-istess kuntratt skond il-Ligi (Dok "S"). Effettivament permezz ta' Rikors bin-Numru 94/05 fl-ismijiet "**Joseph Camilleri -vs- Ronald *sive* Ronnie Agius**" ipprezentat quddiem din il-Qorti fid-9 ta' Settembru 2005 (u ghalhekk f'inqas minn xahar mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu), il-konvenut Joseph Camilleri talab il-bejgh in subbasta ta' l-imsemmi *flat* numru 3 f'Nru. 7 Triq San Gwann Bosco, Sliema (Dok "T").

Illi l-kostituzzjoni ta' debitu mill-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius favur il-konvenut l-iehor Joseph Camilleri u l-ghoti ta' Ipoteka Generali fuq il-beni kollha tal-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius prezenti u futuri sal-ammont tad-debitu kostitwiti a favur il-konvenut l-iehor Joseph Camilleri bis-sahha tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 16 ta' Awissu 2005, u l-konsegwenti r-registrazzjoni ta' l-Ipoteka Generali bin-Numru ta' Iskrizzjoni 13650/05 u l-eventwali registrazzjoni da parte tal-konvenut Joseph Camilleri ta' l-Ipoteka Specjali bin-Numru ta' Iskrizzjoni 13841/05 u ta' l-Ipoteka Specjali bin-Numru ta' Iskrizzjoni 14908/05 fuq il-*flat* Nru. 3 fil-blokk ta' appartamenti Nru. 7, Triq San Gwann Bosco kantuniera ma' Tower Road, Sliema, u r-rikors bin-Numru 94/05 fl-ismijiet "**Joseph Camilleri -vs- Ronald *sive* Ronnie Agius**" ghall-bejgh in subbasta ta' l-imsemmi flat

numru 3 f’Nru. 7, Triq San Gwann Bosco, Sliema, ilkoll saru bi frodi tad-drittijiet ta’ l-atturi konjugi Portelli relattivi ghat-trasferiment lilhom da parte tal-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius u ta’ martu Eugenia *sive* Jean Agius ta’ l-istess imsemmi flat, kif rizultanti mis-sentenza pronuncjata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-6 ta’ Ottubru 1999, wara l-kawza fl-ismijiet “**Paul Portelli -vs- Ronald Agius *et***” Citazz. Nru. 296/91JF.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu u l-ghoti ta’ Ipoteka Generali fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 16 ta’ Awissu 2005, iffirmat bejn il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius u l-konvenut l-iehor Joseph Camilleri, u l-konsegwenti iskrizzjoni ta’ l-Ipoteka Generali bin-Numru 13650/05 fuq il-beni kollha tal-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius prezenti u futuri u ta’ l-Ipoteki Specjali bin-Numri 13841/05 u 14908/05 rispettivament fuq il-*flat* internament markat bin-numru 3 formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bin-numru 7 fi Triq San Gwann Bosco, Sliema, u r-rikors bin-Numru 94/05 fl-ismijiet “**Joseph Camilleri -vs- Ronald *sive* Ronnie Agius**” ghall-bejgh in subbasta ta’ l-imsemmi *flat* numru 3 f’Nru. 7, Triq San Gwann Bosco, Sliema, ilkoll saru bi frodi tad-dritttijiet ta’ l-atturi konjugi Portelli li jakkwistaw l-imsemmi *flat* minghand il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius u martu Eugenia *sive* Jean Agius, liema drittijiet jirrizultaw mis-sentenza pronuncjata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell wara l-kawza fl-ismijiet “**Paul Portelli -vs- Ronald Agius *et***” Citaz. Nru. 296/91JF deciza fis-6 ta’ Ottubru 1999.

2. Wara d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, il-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu u ta’ ghoti ta’ Ipoteka Generali fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 16 t’Awissu 2005, iffirmat bejn il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius u l-konvenut l-iehor Joseph Camilleri, u l-konsegwenti iskrizzjonijiet ta’ l-Ipoteka Generali bin-Numru 13650/05 u ta’ l-Ipoteki Specjali bin-Numri 13841/05 u 14908/05 rispettivament,

jigu rexissi u kancellati skond il-kaz u dikjarati nulli u bla effett fil-Ligi.

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-proceduri ghall-bejgh in subbasta tal-*flat* numru 3 f'Nru.7, Triq San Gwann Bosco, Sliema, fl-ismijiet "**Joseph Camilleri -vs- Ronald *sive* Ronnie Agius**" Subbasta Nru. 94/05 intavolati mill-konvenut Joseph Camilleri kontra l-konvenut l-iehor Ronald *sive* Ronnie Agius huma nulli u inattendibbli u dana minhabba l-fatt li saru bi frodi tad-drittijiet ta' l-atturi konjugi Portelli kif iktar 'il fuq premess.

4. Ghall-fini tat-tieni talba attrici tinnomina Nutar biex jippubblika l-Att ta' rexissjoni u kancellament relattiv fil-gurnata, hin u lok li tiddetermina din il-Qorti u tinnomina Kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess Att.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti Ronald *sive* Ronnie Agius u Joseph Camilleri, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni prezentat kontestwalment ma' dan l-Att ta' Citazzjoni, li gew ingunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi konjugi Portelli fil-konfront ta' entrambi l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Camilleri li biha eccepixxa:

1. Illi *in linea* preliminari, it-tieni talba hekk kif formulata hija insostenibbli stante li r-rimedji mitluba huma kontradittorji.

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma saret ebda frodi da parti tal-konvenut fil-konfront ta' l-atturi u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

3. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu jikkonċerna l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion datat 16 ta' Awissu 2005, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li dan sar sabiex jikkonsolida l-krediti ġjà ezistenti u vantanti mill-konvenut fil-konfront tal-konvenut l-ieħor Ronald Agius, liema kuntratt huwa wieħed validu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

4. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ipoteki in kwistjoni saru unikament sabiex jiġi kawtelat il-kreditu vantat mill-konvenut u kwindi t-talbiet attriċi f'dan ir-rigward huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-proċeduri tas-Subasta bin-Numru 94/05 fl-ismijiet "**Joseph Camilleri -vs- Ronald Agius**", it-talbiet attriċi huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante li dawn saru skond il-liġi in eżekuzzjoni ta' titolu eżekuttiv leġittimament ottenjut mill-konvenut.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenut Joseph Camilleri.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Ronald Agius li biha eccepixxa:

1. Illi ma hemm l-ebda agir frawdolenti fl-operat tieghu mal-konvenut l-iehor.

2. Illi l-konvenut Joseph Camilleri ilu ghal zmien twil kreditur tal-konvenut Ronald Agius kif jirrizulta minn kokumenti numeruzi u anke minn dawn li huma redatti bl-assistenza ta' konsulenti legali taz-zewg persuni matul medda twila ta' snin.

3. Illi l-iskrizzjoni ipotekarja koncessa minn Ronald Agius b'ebda mod ma tinfluwixxi id-drittijiet li talvolta seta' ghandhom l-atturi fil-konfront tieghu.

4. Illi Ronald Agius ma ghandu l-ebda sehem fl-iskrizzjoni ipotekarja specjali li ghazel li jiskrivi l-konvenut l-iehor in kawtela tal-kreditu tieghu.

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenut Ronald Agius.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta' Paul Portelli li fih issemma li:

- Fil-25 ta' April 1990 dahal f'konvenju ma' Ronald Agius biex jakkwista l-*flat* 3, formanti parti minn blokk ta' appartamenti f'Nru. 7 Triq San Gwann Bosco bil-prezz ta' Lm44,500.00 li minnu hallas Lm4,500;
- Ronald Agius naqas li jersaq ghall-pubblikazzjoni u kellu jiftah kawza kontrieh – 296/91JF – deciza fis-6 ta' Ottubru 1999 li biha Agius u martu kellhom jersqu ghall-pubblikazzjoni definittiva;
- Ghalkemm Ronald Agius u martu Jean Agius huma separati permezz ta' Att ta' l-1995, id-dar matrimonjali baqghet proprjeta` komuni bl-uzu esklussiv lil Jean Agius *vita durante*;

- Il-kuntratt ghal diversi ragunijiet baqa' ma giex pubblikat u saru diversi iskrizzjonijiet, kif imsemmi fl-affidavit a fol 109 *et*;
- Sar trasferiment tal-flat *de quo* mill-konjugi Agius lil uliedhom;

- Kawza ghar-rexxissjoni li giet mirbuha u deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-12 ta’ Lulju 2005;
- Saret ir-rexxissjoni;
- Fis-16 ta’ Awissu 2005 Ronald Agius ikkostitwixxa ruhu debitur ta’ Joseph Camilleri fl-ammont ta’ Lm134,970 b’Ipoteka Generali;
- Saru anke Noti ta’ Iskrizzjoni ta’ Ipoteki minn Joseph Camilleri u b’hekk gie ostakolat id-dritt tieghu kif sancit mill-Qorti ta’ l-Appell;
- Ir-rikorrenti u martu akkwistaw il-flat in kwistjoni minghand il-konjugi Agius izda xorta wahda ghadhom sal-lum ma jistghux igawdu bis-shih id-drittijiet taghhom minhabba li l-*flat* jinsab kolpit bl-Ipoteka Specjali iskritta minn Joseph Camilleri kontra Ronald Agius ghall-valur ta’ Lm134,970. *Inoltre* Joseph Camilleri istitwixxa kawza kontra Ronnie Agius, Numru 1087/05JRM bl-iskop li jottjeni dikjarazzjoni ta’ nullita` tal-kuntratt ta’ trasferiment definittiv tal-*flat de quo*;
- L-atturi ghadhom ma hadux pussess effettiv minhabba li dan jinsab okkupat bla titolu minn Jean Agius li qed tirrifjuta li tizgombra mill-*flat*;
- Agius dejjem abbraccja l-argumenti migjuba minn Camilleri u esprima li l-kuntratt ghat-trasferiment definittiv ma setax isir;
- Minn dawn il-fatti kollha johrog car li l-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 16 ta’ Awissu 2005 u l-konsegwenti registrazzjoni ta’ l-Ipoteka Generali bin-Numru 13650/05 u l-eventwali registrazzjoni da parte ta’ Joseph Camilleri ta’ l-Ipoteka Specjali bin-Numru 13650/05 u ta’ l-Ipoteka Specjali bin-Numru 14908/05 fuq il-*flat* in kwistjoni, kif ukoll ir-rikors bin-Numru 94/05 fl-ismijiet “**Joseph Camilleri -vs- Ronald *sive* Ronnie Agius**” ghall-bejgh in subasta tal-*flat* in kwistjoni, ilkoll saru bi frodi u a detriment tad-drittijiet tieghu u ta’ martu relattivi ghat-trasferiment.

Xehed <u>Paul Portelli</u> u qal:
‘meta gejna biex naghmlu l-kuntratt ta’ l-akkwist ma’ Ronald Agius u mal-mara tieghu, in-Nutar infurmani li kien hemm xi subasta ghaddejja fuq il-*flat* jigifieri b’hekk naf jien… jekk tara s-sekwenzi kollha li graw minn dik il-

gurnata meta jien ghamilt il-konvenju sakemm gejt biex prattikament nezegwixxi d-dritt tieghi biex naghmel il-kuntratt biex nixtri l-*flat* in kwistjoni, tant kien hemm ostakoli, tant kelli kawzi, mandati u ma nafx x'ma nqalghux jigifieri dawn kienu fl-opinjoni tieghi kollha parti biex ikomplu, biex jien ma nkunx nista' nezegwixxi d-dritt tieghi li tatni l-Qorti b'sentenza tal-1999. Il-konkluzjonijiet ghalhekk huma ibbazati fuq l-opinjoni tieghi…s-Sur Agius rega' ghamel *scenario* iehor jekk irrid nsemmi dik il-kelma fejn ta l-*flat* in kwistjoni b'donazzjoni lit-tfal tieghu…'

Xehed in-<u>Nutar Tonio Spiteri</u>:

- Semma li saret rexxissjoni ta' kuntratt ta' donazzjoni pubblikata fis-7 ta' Novembru 2005;

Giet prezentata kopja tal-kuntratt pubblikat fis-7 ta' Novembru 2005 fl-Atti tan-Nutar Spiteri, li in virtu` tieghu l-konjugi Agius bieghu u ittrasferew a favur l-atturi l-appartament *de quo*.

Xehed in-<u>Nutar Charles Mangion</u>:

- Semma li kienu marru l-ufficcju tieghu l-konvenuti u kellhom diversi konteggi u xtaqu jikkawtelawh bi prorpjeta`;
- Hu ma dahalx fil-mertu, izda saret Ipoteka Generali bi qbil bejn il-partijiet b'ipoteka fuq il-fond *de quo*;

Xehed <u>Joseph Camilleri u semma</u>:

'li d-debitur tieghi huwa Ronald Agius. Il-mara u t-tfal tas-Sur Agius mieghi bl-ebda mod ma kienu involuti…L-Avukat tieghi tani l-parir li l-uniku mezz li ghandna biex nigbru l-flus huwa li niehdu passi fuq il-*flat* ta' Ronnie Agius li kellu f' Tas-Sliema, jiena ghedtlu biex ahna mmexxu u qalli biex inmexxu trid issir din il-Kostituzzjoni tad-debitu…. l-avukat kien qalli li kien qed jinbigh dan il-*flat* u qalli li jekk ma naghgglux qabel isir l-kuntratt tal-bejgh, jien nitlef ic-cans li nirkupra l-flus tieghi…Jien u s-Sur Agius ilna hbieb hafna u ghalhekk kelli nimxi b'certu mod…

ma kontx infurmat li s-Sur Agius u l-mara tieghu kienu ittrasferew dan il-*flat* a favur tat-tfal taghhom… Meta ghidt

l-affarijiet jridu jimxu bil-ghaggla qed nirreferixxi ghall-affarijiet dwar il-*flat* u nzid nghid li dwar is-Sur Portelli dak iz-zmien lanqas biss kont naf bih…Ghandi nghid li meta jien bdejt il-kawza tieghi ma kontx naf li l-*flat* kien gie trasferit favur il-konjugi Portelli.

Niftakar li lil avukat tieghi kont ghidtlu kif inhi din il-kwistjoni biex nistghu nigbru l-flus. Nghid li jien mhux cert dwar ta' min kien il-post jekk hux tas-Sur Agius wahdu jew tas-Sur Agius u l-mara tieghu.'

Gie prezentat affidavit ta' l-Onor. Imhallef Dr. Philip Sciberras li fih ikkonferma li l-iskrittura tat-13 ta' Gunju 1992 kienet giet redatta minnu, aktarx fuq dettalji forniti lilu minn Joseph Camilleri. Ma setax jiftakar dettalji ohra. Eskluda li nghata taghrif negozjali antecedenti bejn il-partijiet kontraenti sottostanti l-kostituzzjoni tal-kreditu stabbilit fl-imsemmija skrittura.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Kap 16 – Artikolu 1144:

L-azzjoni attrici hija ibbazata fuq l-Artikolu 1144 tal-Kap 16. Dan jghid:

"Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu, bla pregudizzju tal-jedd tal-konvenut ghall-eccezzjoni tal-beneficcju ta' l-eskussjoni, taht id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 795 sat-801 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruż, il-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt."

Permezz tal-kawza odjerna l-atturi qedghin jattakkaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu u ghoti ta' Ipoteka Generali fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 16 ta' Awissu 2005 iffirmat bejn il-konvenuti Agius u Camilleri minhabba li jallegaw li dan sar bi frodi tad-drittijiet taghhom. Jirreferu ghas-sentenza fl-ismijiet **Paul Portelli vs Ronald Agius *et*** Citazz. Nru. 296/91JF deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru 1999 kif ukoll

dawk l-atti u proceduri gudizzjarji konsegwenzjali ghal u naxxenti mill-effetti ta’ l-istess isemmi att u cioe`:
(a) l-Ipoteka Generali bin-Numru 13650/05 iskritta mill-konvenut Camilleri fuq il-beni kollha tal-konvenut Agius, prezenti u futuri;
(b) iz-zewg Ipoteki Specjali bin-Numri 13841/05 u 14908/05 iskritti mill-konvenut Camilleri fuq il-*flat de quo* ; u
(c) il-proceduri ghall-bejgh in subasta ta’ l-istess imsemmi *flat* fl-ismijiet “**Joseph Camilleri vs Ronald *sive* Ronnie Agius**” bin-Numru 94/05.

Fis-sentenza ta’ l-Appell Civili Superjuri deciza fis-6 ta’ Ottubru, 1999 fl-ismijiet **Anna Bellia vs Victor Grech u John Bellia** inghad li l-iskop ta’ l-*actio pauliana* hi li tippreserva l-patrimonju tad-debitur biex tissalvagwardja l-interessi tal-kredituri. Iridu jigu pruvati l-*eventus damni* u l-*consilium fraudis*. Ara App. Civ. **Calleja vs Grima** 10/1/95, XXXIX-I-24 ; **Ciancio vs Buontempo** XXXIV-III-851 ; **Bray vs Bray** XLIV-II-659. Ukoll l-*actio pauliana* tista’ tigi istitwita anke minn mara mizzewga kontra zewgha biex tipprotegi l-interessi taghha, ghalkemm il-proceduri ghas-separazzjoni jkunu ghadhom pendenti. XXXIV-III-851.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Marco Bongailas vs John Magri *et***, Citazz. Nru. 19/95 deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-15 ta’ Jannar 2002, inghad illi :
‘*la finalità della pauliana è di mettere il creditore nella condizione nella quale si trovava prima che l’atto fraudolento fosse stato compiuto. Dunque l’effetto dell’azione è essenzialmente restitutorio’*.
(Mancini Enciclopedia Guridika Italiana – l-ewwel edizzjoni pg 749).
“L-effett ta’ l-ezercizzju ta’ l-azzjoni revocatoria ossia pawljana huwa l**-annullament ta’ l-att** (Vol. XXIX – ii – 866). *“La finalità della pauliana e di privare il terzo concius fraudis di ogni vantaggio ottenuto dall’proprio fatto illecito. Questo scopo è raggunto obbligando esso terzo “a restituire rem in omni causa” e sarebbe iniquo fargli perdere il prezzo della cosa comprata quanto la frode non sia estesa alla misura dell’ prezzo”...*

Izda dwar din is-sentenza l-konvenut Camilleri kellu hafna xi jghid u cioe`:
Issa l-atturi fin-nota tagħhom jiċċitaw is-sentenza **“Bongailas -vs- Magri”** fejn il-Qorti ta’ l-Appell kienet iddipartiet mill-ġurisprudenza kostanti u sostniet li mhux biss il-kelma “kreditur” għandha jkollha interpretazzjoni ampja iżda għandha tinkludi wkoll obligazzjonijiet naxxenti minn konvenju. L-esponenti ma jaqbilx ma’ din l-interpretazzjoni daqshekk ampja tal-kelma “kreditur”.

Illi l-istess Qorti fl-imsemmija kawża, kienet semmiet diversa ġurisprudenza li proprju ssostni li l-*actio pauliana* ma tapplikax fil-każijiet ta’ konvenju. Dan għaliex proprju – kif ritenut mis-sentenzi anteċedenti – ir-rimedju offrut mill-liġi f’tali każijiet huwa ieħor *i.e.* dak għad-danni u dana *ai termini* ta’ l-istess Artikolu 1357 tal-Kap 16. Fuq dan il-punt il-Professur Ganado jgħid:
“*Our laws following Porthier (“Trattato della Vendita” № 279) attributes a wider effect to such a promise because the principle of obligations “of doing” is true only with regard to exterior and material acts, and our law, therefore acknowledges to the acceptor an action to compel the promisor to transfer or acquire as the case may be, the ownership of the thing contemplated of curators made in the judgement itself, who will execute the contract in the name of the promisor.*
It is only when the promise cannot any longer be performed e.g. if the promisor sold the thing to another, that the effects of a unilateral promise must be restricted solely to responsibility for damages because it does not give the offeree a real right.” *Promise of Sale”* – Prof Ganado – pg 619-620.”

Din il-posizzjoni, ġiet segwita mill-qrati tagħna f’diversi sentenzi fejn fost l-oħrajn ingħad:
“Il-promessa ta’ bejgħ hija sempliċi obbligazzjoni *di fare* konvertibbli f’danni fil-każ ta’ nuqqas ta’ ezekuzzjoni”

Però kif ġja ntqal il-Qorti fl-imsemmija sentenza, iddipartiet minn din il-pozizzjoni. Fl-umli opinjoni tal-esponent din l-interpretazzjoni iżda hija wisq ampja u ma għandhiex

tinkludi obligazzjoni għat-trasferiment naxxenti minn konvenji. Fil-fatt jekk wieħed jara l-imsemmi Artikolu 1144, dan jipprovdi d-difiża ta' l-eċċezzjoni tal-benefiċċju. Issa huwa veru li dan il-punt issemma wkoll fis-sentenza fuq ċitata, però fl-umli opinjoni ta' l-esponent dan ġie trattat *en passant* u mhux fid-dettal.

Interpretazzjoni daqshekk ampja, allura tipprekludi li din l-eċċezzjoni milli tista' qatt titqajjem u kwindi tali interpretazzjoni tkun qed tirrestrinġi d-difiża disponibbli lill-konvenut speċjalment f'każ ta' obbligazzjoni naxxenti minn konvenju. Għaliex x'jkun jiswa' li d-"debitur" għandu assi suffiċjenti sabiex jiggarantixxi l-"kreditu" jekk il-kreditur effettivament jrid l-ezekuzzjoni tal-konvenju? Id-"debitur" jista' jkun l-akbar sinjurun għaliex jekk il-"kreditur" irid l-ezekuzzjoni tal-konvenju, dan "il-kreditu" tiegħu jista' jiġi biss sodisfatt permezz tat-trasferiment tal-proprjetà oġġett tal-istess konvenju u allura l-ebda somma jew assi oħra ma jistgħu jissodisfaw tali "kreditu".''

Issa dwar l-elementi ta' l-*Actio Pauliana* kif isemmu Andrea Torrente & Pietro Schlesinger fil-**Manuale di Diritto Privato** — 14a Edizione – Giuffrè Editore – Pagna 446-447 para. 279. hemm erba' elementi:
(a) li l-**attur huwa kreditur tal-konvenut**;
(b) illi jkun sar ***un atto di diposizione***, *ossia un atto con il quale il debitore modifica la sua situazione patrimoniale, o trasferendo ad altri un diritto che gli appartiene, o assumendo un obbligo nuovo verso terzi, o costituendo diritti a favore di altri su suoi beni*;
(c) ***l'eventus danni***, *ossia un pregiudizio per il creditore, consistente nel fatto che, come conseguenza dell'atto di disposizione compiuto, il patrimonio del debitore divenga insufficente a soddisfare tutti i creditori, ovvero venga ad essere composto in modo tale da rendere più difficile l'eventuale soddisfacimento coattivo del credito*; u
(d) ***il consilium fraudis***, *ossia la conoscenza del pregiudizio che l'atto arreca alle ragioni del creditore.*

Ta' min izid li kawza ta' l-*actio pauliana* meta tirnexxi l-att impunjat jigi rez ineffikaci biss fil-konfront tal-kreditur li jkun ipproceda ossija kif jikteb Trabucchi (*Istituzioni di*

Diritto Civile" – 42[a] *edizione* (2005) – Cedam - §326 pg 712):
'Effetto della revocatoria è la dichiarazione di inefficacia dell'atto di alienazione; tale dichiarazione avvantaggia soltanto il creditore o i creditori istanti.'

L-iskop ta' l-azzjoni huwa li tissalvagwarda lill-kreditur li jħossu preġudikat, sabiex eventwalment dan ikun f'posizzjoni li jista' jirkupra l-kreditu tiegħu. Infatti l-*Actio Pauliana* hija magħrufa bl-isem ukol ta' Azzjoni Revokatorja u mhux bħala waħda ta' reintegrazjoni.

Inoltre kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Mario Camilleri vs Mario Borg *et***, Citazz. Nru. 28/02 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Ottubru 2004 d-dannu irid ikun idderiva direttament mill-att impunjat.

Fir-rigward ta' l-'*eventus damni*' dan jikkonsisti fil-pregudizzju li jsofri l-kredtur mill-fatt tad-debitur u l-pregudizzju jivverifika ruhu appuntu meta bil-fatt tieghu d-debitur jilledi d-dritt kreditorju (Ara f'dan is-sens **Carmen Mizzi vs Mabel Mizzi *et***, deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta' Ottubru, 1994).

Dwar l-element tal-Frodi, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mario Camilleri vs Mario Borg *et*** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-21 ta' Ottubru 2004:
'Ghad-debitur il-*consilium fraudis* jikkonsisti filli huwa jkun jaf li qieghed jirrendi ruhu insolventi bis-sahha ta' l-att minnu kompjut ossia jkun qieghed jidhol fil-kondizzjoni ta' insolvenza jew ta' minorata solvibilità. Ghat-terz jirrikorri l-"*consilium fraudis*" kull meta fil-waqt li jkun qieghed jikkontratta mad-debitur, huwa jaf illi qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur.

la frode pauliana diferisce notevolmente dal dolo, nel senso che non suppone come questo l'uso di manovre sleali. Non è nemmeno necessario che il debitore abbia agito coll'intenzione di nuocere ai suoi creditori; basta che abbia avuto conoscenza del pregudizio che cagionava.'

Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Moira Zammit Tabona vs Simlar Limited *et***, Citazz. Nru. 1586/01 deciza minn Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Novembru 2006.

In effetti l-*animus nocendi* mhux mehtieg biex tigi ezercitata l-azzjoni revokatorja imma huwa bizzejjed li jkun hemm ix-xjenza u l-previzjoni li l-att ser ikun leziv ghall-kreditur.

Dwar l-element tal-*paticipatio fraudis* da parti tat-terz, fis-sentenza fl-ismijiet **Prokuratur Legali Adrian Borg *noe* vs Agostino *sive* Winston Carbone *noe et noe***, Citazz. Nru.704/93TM deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Mejju 2002 jinghad illi dan jirrikorri meta t-terz ikun jaf li qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Pace *et noe* vs Antonio Portanier *et***, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fid-29 ta' Marzu 1957 (XLIC-I-627) gie osservat illi:
'l-intenzjoni frawdolenta hija prezunta meta huwa [id-debitur] jkun ghamel l-att pregudizzjevoli ghall-kreditur filwaqt li kien jaf li gia 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.'

<u>D2. L-eccezzjoni preliminari tal-konvenut Camilleri:</u>
L-intimat Camilleri spjega li l-iskop tal-kuntratt kien dupliċi u cioè (i) sabiex il-pozizzjoni tieghu tiġi konsoloditata u kristalizzata; u (ii) aktar importanti minn hekk sabiex hu jkun jista' jezegwixxi l-kreditu tiegħu mingħajr il-ħtieġa li jintavola kawża u b'hekk jiffranka l-ispejjeż. Fuq il-kostituzzjoni ta' debitu, sabiex jikkawtela aħjar il-kreditu <u>skadut</u> a favur tiegħu, hu talab u ġiet konċessa, ipoteka ġenerali fuq l-assi tal-konvenut Agius. Sussegwentement, hu ezerċita d-dritt mogħti lilu mill-Artikolu 2016 tal-Kodiċi Ċivili u minn jeddu, mingħajr ma għarraf lil Agius, irreġistra ipoteka speċjali fuq il-proprjetà immobbli li huwa kien jaf li kellu l-konvenut Agius u ċioè l-appartament mertu tal-kawżi bejn l-atturi u l-konvenuti Agius. In segwitu l-

konvenut Camilleri irrenda titolu ezekuttiv il-kuntratt in kwistjoni u b'hekk iffranka li jagħmel kawżi. Sussegwentement ipproċeda biex jintavola l-proċeduri għall-bejgħ in *sub asta* tal-proprjetà *de quo* bl-isperanza li fl-aħħar jiġbor flusu. Hu sostna li l-atturi minkejja li saru jafu b'din il-proċeduri xorta insistew li jipprosegwu bit-trasferiment tal-proprjetà a favur taghhom u di fatti hekk ghamlu. Camilleri sostna li allura ma kellux għażla ħlief li jintavola l-proċeduri sabiex jannulla tali kuntratt *stante* li tali bejgħ sar fil-waqt li kien hemm ordni tal-Qorti għall-bejgħ u dana allura bi ksur lampanti ta' l-Artikolu 352 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Issa pero` hu car li jekk l-att attakkat ikun sar b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tal-kreditur tieghu, u ghalhekk isegwi li jkun hemm talba ghar-rexxissjoni u dikjarazzjoni ta' nullità u nuqqas ta' effett fil-Ligi ta' att pubbliku impunjat b'dawk il-proceduri minhabba li l-att ma jkunx null *ab initio*, (**Emmanuele Calleja vs Joseph Grech** deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Gunju 1965). Fir-rexxissjoni l-kuntratt ghalkemm validu jkun difettuz. Ir-rexxissjoni u dikjarazzjoni ta' nullità twassal ghat-thassir u kancellament tal-jeddijiet u/jew pisijiet rizultanti minn u konsegwenzjali ghal dak il-kuntratt.

Minhabba f'hekk l-attur irrefera ghall-Artikolu 1210 tal-Kap 16:
'ir-rexxissjoni ghandha effett ukoll kontra t-terzi pussessuri. Ir-rexxissjoni thassar kull jedd li jkun gie moghti jew kull piz li jkun gie maghmul fuq il-haga li, minhabba t-thassir tal-kuntratt ghandha tintradd.'

Fil-kawża fl-ismijiet **"United Automobile Limited -vs- A. Bonello Limited"** deciza fit-23 ta' April, 2004 minn din il-Qorti diversament presjeduta, il-Qorti qalet li:
'Il-ġurisprudenza tagħmel distinzjoni bejn każijiet ta' rexissjoni ta' kuntratt u dawk ta' nullità assoluta; u tinsenja li l-Artikolu 1224 (preskrizzjoni ta' ħames snin għall-annulament ta' ċerti skritturi) ma japplikax għall-każijiet ta' nullità kontemplata fl-Artikolu 1497; għax filwaqt li fl-artikolu ta' l-ewwel "*si tratta di azione di rescisione di un' obligazione*" li neċessarjament tippresupponi l-esistenza

ta' obligazioni, it-tieni artikolu jikkontempla każjiet ta' nullità assoluta li neċessarjament teskludi l-esistenza totali ta' l-obbligazzjoni.'

Dan ir-raġunament rigward din id-distinzjoni, isib riskontru wkoll fis-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet **Vitafoam Limited -vs- Kosmipharma Imports Limited** fejn il-Qorti appuntu qalet:
'Għalkemm sottili, id-differenza bejn talba għar-rexissjoni u dik għar-riżoluzzjoni hija ċara fil-liġi: fil-każ ta' rexissjoni, il-kuntratt ikun jiswa, imma jkun difettuż u għalhekk jista' jitħassar; fil-każ tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt, dan ikun jiswa minn kollox, ma jkollu l-ebda difett kostitutiv, imma jkun suġġett għat-tħassir tiegħu minħabba li xi waħda mill-partijiet ma tkunx wettqet ir-rabta tagħha taħt l-istess kuntratt.'

Kien ghalhekk li l-konvenut Camilleri sostna :
'Kwindi l-atturi ma setgħux jitolbu r-rexissjoni u fl-istess nifs jitolbu dikjarazzjoni ta' nullità għaliex ir-rexissjoni tippreżumi l-eżistenza ta' l-att filwaqt li n-nullità tippresupponi li l-kuntratt <u>qatt</u> ma jkun eżista għaliex appuntu huwa null.'

F'każ ta' nullità ta' att ma jagħmilx sens li tintalab ir-rexxissjoni (Ara **Vincenza Vassallo vs AIC Edgar Caruana Montalto *et***, deciza fit-23 ta' Ottubru, 2001 minn din il-Qorti diversament presjeduta) Fir-rexxissjoni l-kuntratt ikun validu (għalkemm difettuż) mentri fin-nullità dan qatt ma jkun eżista.

<u>D3. L-elementi ta' l-Actio Paoliana fil-kaz in ezami:</u>
Kif jghidu Andrea Torrente & Pietro Schlesinger fil-**Manuale di Diritto Privato** — 14a *Edizione* – Giuffrè *Editore* – Pagna 446-447 para. 279.:
'il debitore può peggiorare la situazione dei creditori non soltanto con la sua inerzia, ma anche, ed anzi sopratutto, ponendo in essere atti che rendano più difficile il soddisfacimento dei diritti dei creditori' u f'tali kaz ghalhekk '*ai creditori è concesso il rimedio dell'azione revocatoria (detta anche pauliana, nome che le è derivato dal diritto romano).'*

Dwar l-ewwel element ta' l-*Actio Pauliana* u cioe` li l-attur huwa kreditur tal-konvenut il-konvenut sostna li a kuntrarju ta' l-atturi, ċertament u mingħajr l-iċken dubju hu jikkwalifika bħala kreditur tal-konvenut Agius fil-veru sens tal-kelma għaliex huwa kreditur pekunjarju tiegħu. Sostna li "l-kreditu" vantat minn Portelli huwa *semmai* jedd u mhux kreditu fl-*strictu sensu* tal-kelma. Izda fil-fehma tal-Qorti l-attur xorta wahda ghandu jitqies kreditur tal-konvenut Agius ghax hu kellu jiehu l-fond minghand il-konvenut Agius liberu u minghajr xkiel. Ghalkemm l-atturi ma humiex kredituri pekunjarji għaliex ma silfu l-ebda flus lill-konvenuti Agius xorta wahda huma kredituri fir-relazzjoni taghhom versu l-konvenut Agius.

Izda hawn hi pertinenti s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Debattista vs Domenico Sammut *et*** deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Gunju 1964 Vol. XLVIIID – ii – 1054. fejn inghad illi dwar l-ewwel element ta' dina l-azzjoni, ghandu jinghad, li jekk ma jezistix kreditur ma tezistix l-azzjoni; u li l-kredituri biss, a tenur tal-Ligi, jistghu jezercitawha; u kif josserva Baldi (Vol. I, 404, para. 5):
"per essere creditori bisogna avere un credito; e questo deve essere anteriore all'atto impugnato".

Hawn huwa tajjeb li jigi precizat li l-kliem "kreditur" u "debitur" m'humiex uzati fis-sens ta' wiehed ghandu jiehu u l-iehor jaghti flus biss, izda fis-sens ta' wiehed li ghandu l-jedd u l-iehor li huwa mizmum ghal hwejjeg ohra. Ara wkoll **Mario Camilleri vs Mario Borg *et***, Citazz. Nru. 28/02TM deciza fil-21 ta' Ottubru 2004, u **Carmela Sciortino vs Carmelo Vella *et*** deciza fis-27 ta' Gunju 1961. Infatti meta nghatat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet **Paul Portelli vs Ronald Agius *et***, Citazz. Nru. 296/91JF il-konvenuti Agius gew ikkundannati jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in ezekuzzjoni tal-konvenju datat 25 ta' April 1990 gie riaffermat il-kreditu ossia l-obbligu li jittrasferixxu lill-atturi il-fond *de quo* b'titolu ta' kompra-vendita.

Kif issemma fuq it-tieni element hu *un atto di diposizione* – att li bih id-debitur jimmodifika l-pozizzjoni patrimonjali tieghu, waqt li t-tielet element hu *l'eventus damni* – pregudizzju ghall-kreditur.

Issa bil-kostituzzjoni ta' debitu il-konvenut Ronnie Agius ikkostitwixxa ruhu veru, cert u likwidu debitur tal-konvenut Camilleri fis-somma ta' Lm134,970 u ikkawtela l-hlas ta' l-imsemmija somma permezz ta' Ipoteka Generali fuq gidu kollu prezenti u futur. B'hekk il-pozizzjoni patrimonjali ta' Agius giet modifikata billi assuma obbligi godda lejn terzi – il-konvenut Camilleri – u ikkostitwixxa drittijiet fuq il-propjeta` tieghu.

Dwar l-*eventus damni* jinghad li l-kostituzzjoni tad-debitu holoq lill-atturi pregudizzju u dannu notevoli. Infatti dan wassal biex il-konvenut Camilleri jottjeni Ipoteka Generali fuq il-beni kollha tal-konvenut Agius, prezenti u futuri, u ikkawtela ulterjorment il-pretensjoni tieghu fil-konfront ta' l-istess Agius permezz ta' zewg ipoteki specjali fuq il-*flat* in kwistjoni. Issa dan irid jittiehed fl-isfond li dan kollu gara meta kien hemm ordni tal-Qorti ta' l-Appell bis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru 1999 biex jigi trasferit b'titolu ta' kompra-vendita mill-konvenut Agius u martu Eugenia sive Jean Agius a favur ir-rikorenti.

Fin-nota tieghu l-attur isemmi l-ahhar zviluppi f'din l-istorja :
'Ghalkemm il-kuntratt ta' trasferiment gie ippubblikat fis-7 ta' Novembru 2005, l-esponenti hadu pussess effettiv tal-flat in kwistjoni fis-17 ta' Ottubru 2006 wara li ottjenew kontra Eugenia sive Jean Agius, mart il-konvenut Agius, Mandat ta' Zgumbrament bin-Numru 1364/06.

In segwitu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 7 ta' Novembru 2005 il-konvenut Camilleri istitwixxa proceduri giudizzjarji fl-ismijiet "**Joseph Camilleri vs Ronald sive Ronnie Agius *et***" Citaz. Nru. 1087/05JRM permezz ta' liema qed jitlob id-dikjarazzjoni ta' nullità ta' l-imsemmi kuntratt ta' trasferiment…

In effetti filwaqt li qabel il-pubblikazzjoni ta' l-atti impunjat l-esponenti kienu f'pozizzjoni jakkwistaw il-*flat* in kwistjoni hieles minn kull dejn billi l-Privilegg Specjali favur l-HSBC Home Loans (Malta) Limited u l-Ipoteka Specjali favur il-Bank of Valletta p.l.c. gravanti l-imsemmi *flat*, illi mill-gdid jinghad kienu l-ostakolu principali ghat-trasferiment tal-*flat* in ezekuzzjoni tas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell datata 6 ta' Ottubru 1999, kienu gew ikkancellati fl-20 ta' Settebru 2004 u fid-9 ta' Novembru 2004 rispettivament… b'effett ta' l-att impunjat l-esponenti illum jinsabu f'sitwazzjoni fejn:

- Il-*flat* in kwistjoni proprjetà taghhom huwa kolpit b'zewg Ipoteki Specjali entrambe in kawtela tas-somma ta' Lm134,970;
- L-istess imsemmi *flat* huwa soggett ghall-bejgh in subasta; u
- Il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 7 ta' Novembru 2005 in forza ta' liema akkwistaw l-istess imsemmi *flat* huwa soggett ghall-proceduri ta' nullità."

Ghalhekk jissussisti wkoll l-element ta' l-*eventus damni*, necessarju ghas-success ta' l-azzjoni.

Irid issa jigi ezaminat ir-raba' element ossija dak tal-frodi fil-kaz in ezami. Irrizulta li l-konvenut Agius kien ilu zmien jipprova jahrab mill-obbligazzjoni tieghu li jittrasferixxi b'titolu ta' kompra-vendita l-fond *de quo* favur l-atturi anke wara li kien ordnat jaghmel dan b's-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' Ottubru 1999. Il-Qorti tirreferi ghall-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo datat 21 ta' Jannar 2000 liema kuntratt gie dikjarat li sar bi frodi tad-drittijiet ta' l-atturi; ftit iktar minn xahar wara s-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-12 ta' Lulju 2005, il-konvenut Agius ikkostitwixxa ruhu veru, cert u likwidu debitur tal-konvenut Camilleri fis-somma ta' Lm134,970 u ikkonceda a favur Camilleri Ipoteka Generali fuq il-beni tieghu kollha, prezenti u futuri. Naturalment il-konvenut Agius kien jaf x'kienu l-konsegwenzi ta' dak l-att. Il-konjugi Agius ma ikkontestawx l-Ipoteki Specjali iskritti mill-konvenut Camilleri fuq il-*flat* in kwistjoni minkejja li tali *flat* fiz-zmien ta' l-iskrizzjonijiet u prezentata tal-proceduri

ghall-bejgh in subbasta kien proprjetà komuni tal-konvenuti Agius meta Jean Agius ma hijiex debitrici ta' Joseph Camilleri. Ghalhekk mill-provi prodotti jirrizulta b'mod car l-element tal-*consilium fraudis* da parti tal-konvenut Agius.

Nigu issa biex nezaminaw l-element tal-*participatio fraudis* da parti tal-konvenut Camilleri. Dan jirrizulta wkoll mill-fatt li hu stess semma li kien qed isegwi l-pozizzjoni finanzjarja tal-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius, 'jekk kienx likwidu, jekk ghandux minn fejn ihallas, jekk ghandix minn fejn nigbor flusi.' Hija ferm stramba li xehed li 'dwar is-sur Portelli dak iz-zmien lanqas biss kont naf bih.'

E. KONKLUZJONIJIET :

Il-Qorti wkoll tirrileva li l-konvenuta Agius ma kenitx debitrici tal-konvenut l-iehor Camilleri u ghalhekk qatt ma setghet tigi milquta mill-ipoteki mahruga mill-konvenut Camilleri li anqas seta' jagixxi bil-mod kif agixxa dwar il-fond *de quo*. Infatti irrizulta li l-fond *de quo* baqa' proprjeta` indiviza tal-konjugi Agius ghalkemm dawn kienu isseparaw.

Ghalhekk riferibbilment ghall-eccezzjonijiet tal-konvenut Camilleri, il-Qorti tirreferi ghal dak li ntqal taht 'D2' dwar id-distinzjoni bejn rexxissjoni u nullita` u tilqa' in parte din l-eccezzjoni fis-sens li kien ikun aktar opportun li tintalab ir-rexxissjoni aktar milli n-nullita`.

Riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni, il-Qorti tirreferi ghal dak taht 'D1' u 'D3' u tichad din l-eccezzjoni.

Tichad it-tielet eccezzjoni ghal dak li ntqal taht 'D3'.

Ir-raba' eccezzjoni wkoll michuda ghal dak li ntqal taht 'D3'.

Ukoll il-hames eccezzjoni michuda ghal dak li ntqal taht 'D3'.

Dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenut Ronald Agius li ma sar ebda agir frawdolenti, din hija michuda ghal dak li ntqal taht ‘D1’ u ‘D3’.

It-tieni u r-raba’ stqarrija ma humiex eccezzjonijiet veri u proprji.

It-tielet eccezzjoni michuda ghal dak li ntqal taht ‘D3’.

Riferibbilment ghat-talbiet attrici l-Qorti tiddikjara li l-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu u l-ghoti ta’ Ipoteka Generali fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 16 ta’ Awissu 2005, iffirmat bejn il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius u l-konvenut l-iehor Joseph Camilleri, u l-konsegwenti iskrizzjoni ta’ l-Ipoteka Generali bin-Numru 13650/05 fuq il-beni kollha tal-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius prezenti u futuri u ta’ l-Ipoteki Specjali bin-Numri 13841/05 u 14908/05 rispettivament fuq il-*flat* internament markat bin-numru 3 formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bin-numru 7 fi Triq San Gwann Bosco, Sliema, u r-rikors bin-Numru 94/05 fl-ismijiet “**Joseph Camilleri -vs- Ronald *sive* Ronnie Agius**” ghall-bejgh in subasta ta’ l-imsemmi *flat* numru 3 f’Nru. 7, Triq San Gwann Bosco, Sliema, ilkoll saru bi frodi tad-dritttijiet ta’ l-atturi konjugi Portelli li jakkwistaw l-imsemmi *flat* minghand il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius u martu Eugenia *sive* Jean Agius, liema drittijiet jirrizultaw mis-sentenza pronuncjata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell wara l-kawza fl-ismijiet “**Paul Portelli -vs- Ronald Agius *et***” Citazz. Nru. 296/91JF deciza fis-6 ta’ Ottubru 1999.

Tiddikjara l-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu u ta’ ghoti ta’ Ipoteka Generali fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 16 ta’ Awissu 2005, iffirmat bejn il-konvenut Ronald *sive* Ronnie Agius u l-konvenut l-iehor Joseph Camilleri, u l-konsegwenti iskrizzjonijiet ta’ l-Ipoteka Generali bin-Numru 13650/05 u ta’ l-Ipoteki Specjali bin-Numri 13841/05 u 14908/05 rispettivament, jigu rexxissi u kancellati.

Tiddikjara u tiddeciedi li l-proceduri ghall-bejgh in subasta tal-*flat* numru 3 f’Nru.7, Triq San Gwann Bosco, Sliema, fl-

ismijiet “**Joseph Camilleri -vs- Ronald *sive* Ronnie Agius**” Subbasta Nru. 94/05 intavolati mill-konvenut Joseph Camilleri kontra l-konvenut l-iehor Ronald *sive* Ronnie Agius huma nulli u inattendibbli u dana minhabba l-fatt li saru bi frodi tad-drittijiet ta’ l-atturi konjugi Portelli.

Tinnomina lin-Nutar Maria Spiteri biex tippubblika l-Att ta’ rexxissjoni u kancellament relattiv fi zmien xaharejn mil-lum u tinnomina lill-Avukat Dr. Vincent Micallef biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess Att.

Spejjez parti minn hamsa (1/5) kontra l-atturi u erba’ partijiet minn hamsa (4/5) kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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