Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 2059/1999/1

Sandro Chetcuti

v.

Gerald Galea u b'digriet tal-4 ta' Ottubru 2005 Antonia Camilleri, Carmen Bezzina, Joseph Galea, Mary Caruana,
Annunziata Sciberras u Rita Galea
assumew l-atti tal-kawza minflok id-defunt
Gerald Galea li tieghu huma l-eredi universali

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-attur Sandro Chetcuti minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru, 2008 li biha cahdet it-talbiet kollha attrici u in vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz ordnat li l-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Bic-citazzjoni tieghu tas-27 ta' Settembru 1999 l-attur appellant Sandro Chetcuti talab li ghar-ragunijiet premessi fic-citazzjoni u prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li naqas milli jaddivjeni ghall-kuntratt definittiv

1. Jigi kkundannat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jaddivjeni ghall-kuntratt relattiv ghat-trasferiment minnu favur l-attur tal-immobbli mertu tal-imsemmija skrittura tal-25 ta' Settembru 1997 u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura;

2. Jigi nominat nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u kuraturi nominati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt u dan taht dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti joghgobha taghti

bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tas-16 ta' Gunju 1998, tad-29 ta' Settembru 1998, tal-1 ta' Settembru 1999 u tal-protest tad-9 ta' Dicembru 1998 u tal-mandat ta' inibizzjoni tal-21 ta' Lulju 1998 kontra l-konvenut li gie ngunt in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur kontra l-konvenut senjatament ghad-danni.

L-attur appellat ippremetta illi permezz ta' konvenju datat 25 ta' Settembru 1997 (Dok A) il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh, jittrasferixxi u jassenja b'titolu ta' bejgh lill-attur li accetta u obbliga ruhu li jixtri, jircievi u jakkwista minghand il-konvenut bl-istess titolu ta' bejgh in-nofs indiviz tal-ghalqa Tas-Sumara fiz-Zejtun sive ta' Zunara fi Triq Antonio Micallef kantuniera ma' Pjazza Mikiel Anton Vassalli tal-kejl ta' elf tlett mija u erbgha u hamsin metru kwadru (1354m^2) kif indikata fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha konfinanti mit-tramuntana u grigal ma'

Pjazza Mikiel Anton Vassalli u mix-Xlokk ma’ Triq Anton Micallef qabel maghrufa bhala Triq Sant’ Angelo versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju fosthom li l-konvenju “jibqa’ jsehh ghal sentejn mil-llum pero` l-istess konvenju jiggedded awtomatikament ghal hames snin ohra jekk il-kumpratur ikun qieghed il-Qorti biex jakkwista n-nofs indiviz l-iehor jew biex jaghmel id-divizjoni”.

L-attur issokta jippremetti li huwa ried jixtri l-imsemmija proprjeta` kif miftiehem.

Illi b’nota tat-2 ta’ Frar 2000 il-konvenut Gerald Galea, illum decedut, eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-konvenju “de quo” huwa ivvizjat u dan peress illi gie ffirmat mill-eccipjent wahdu u mhux ukoll minn martu Angiolina Galea (illum mejta) u dan minkejja li si trattava ta’ att ta’ amministrazzjoni straordinarja li skont il-ligi jista’ jigi effettwat biss miz-zewg partijiet flimkien.

2. Illi mart l-eccipjent (illum mejta) Angiolina Galea istitwiet proceduri gudizzjarji kontra l-attur u l-eccipjent odjern sabiex il-konvenju “de quo” jigi dikjarat null u bla ebda effett - kawza fl-ismijiet **Angiolina Galea v. Gerald Galea et** (Citazjoni Numru 2527/98GC) liema kawza tinsab differita ghat-28 ta’ Marzu, 2000.

Fis-sentenza taghha appellata l-ewwel Qorti, wara li *inter alia* irriproduciet il-kontenut tac-citazzjoni promotorju tal-gudizzju u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant Sandro Chetcuti u kkonstatat li l-kawza kienet giet ittrattata flimkien ma’ kawza ohra cioe` l-kawza fl-ismijiet **Angiolina Galea v. Gerald Galea et**. (Citazzjoni numru 2527/98 GC) li ghandha l-istess mertu tal-kawza deciza bis-sentenza appellata, ghamlet il-konsiderazzjonijiet li ser jigu hawn taht riprodotti ghall-ahjar intendiment ta’ dan l-appell:
“Ikkonsidrat:

“Illi l-imsemmija kawza l-ohra fl-ismijiet “Angiolina Galea vs Gerlad Galea et“ (Citazzjoni numru 2527/98 GC) giet deciza illum stess. Kemm fil-presenti kawza kif ukoll fl-imsemmija kawza l-ohra kellha tigi deciza l-istess kwestjoni u cioe jekk l-immobbli mertu tal-konvenju ghandux jigi konsidrat li jappartjeni lill-konvneut parafernalment jew ghandux jitqies bhala formanti parti tal-komunjoni tal-akkwisti gia’ esistenti bejn il-konvenut u martu Angiolina Galea. L-utile dominju perpetwu tal-istess ghalqa kien jappartjeni lill-konvenut bhala beni prafernali. Ic-cens relattiv gie mifdi meta il-konvenut kien mizzewweg u ghalhekk l-istess konvenut sar proprjetarju assolut tal-istess ghalqa. L-attur jippretendi li anke wara l-fidi tac-cens l-ghalqa baqghet proprjeta tal-konvenut;

“Dan il-punt, ta’ indole purament legali, gie ampjament trattat fl-imsemmija kawza l-ohra, fejn gie deciz li l-konvenju in kwistjoni hu null u bla effett peress li bil-fidi tac-cens tbiddel it-titolu. B’hekk, skont il-ligi, peress li l-proprjeta assoluta tal-ghalqa giet akkwistata fiz-zwieg, b’titolu oneruz, l-istess ghalqa ghandha titqies bhala formanti parti tal-komunjoni tal-akkwisti. B’hekk ukoll mart il-konvenut kellha tkun parti tal-konvenju, li in effett gie iffirmat biss mill-konvenut ad insaputa ta’ martu;

“Ghalhekk qed issir referenza specifika ghal dak kollu li gie premess u dak li gie deciz fl-imsemmija sentenza. L-istess premessi u konkluzjonijiet ghandhom japplikaw in toto ghal din il-prezenti sentenza;

“Ghalhekk ukoll il-konvenju in kwestjoni ghandu jigi konsidrat null u bla effett u konsegwentement it-talbiet tal-attur jimmeritaw li jigi rigettati;

Ghar-ragunijiet imsemmija l-ewwel Onorabbli Qorti cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez, in vista tac-cirkostanzi tal-kaz, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Ghandu jigi rilevat li s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-istess data tas-sentenza appellata u cioe` tat-3 ta’ Ottubru 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Angiolina Galea v. Gerald Galea et** (Citazzjoni numru 2527/98 GC) u li ghaliha saret riferenza

fis-sentenza appellata giet ukoll appellata quddiem din il-Qorti tal-Appell kif hawn komposta u qieghdha wkoll tigi deciza llum stess bis-sentenza ta' din l-istess Qorti fl-ismijiet **Angiolina Galea et v. Gerald Galea et** (Appell Numru 2527/1998/1).

L-appell tal-attur Sandro Chetcuti

L-appellant hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta' Ottubru, 2008 u interpona dan l-appell minnha permezz ta' rikors datat il-21 ta' Ottubru 2008 fejn talab li s-sentenza appellata tat-3 ta' Ottubru 2008 tigi minn din il-Qorti revokata, imhassra u annullata u wara li din il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellat (illum uliedu appellati), tilqa' t-talbiet tal-attur appellant bl-ispejjez kontra l-istess appellati.

L-aggravji tal-appellant

In succint l-aggravju essenzjali tal-appellant, bid-diversi permutazzjonijiet u riflessi konkomitanti, jikkonsisti filli huwa jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti, wara li ghamlet riferenza ghas-sentenza taghha fil-kawza l-ohra **Angiolina Galea v. Gerald Galea et** deciza mill-istess l-ewwel Qorti fl-istess data li ddecidiet il-kawza odjerna u li fiha kellu jigi deciz sostanzjalment l-istess mertu li kellu jigi deciz f'din il-kawza, erroneament waslet ghall-konkluzjoni li bil-fidi matul iz-zwieg bejn Angiolina Galea u l-konvenut originali Gerald Galea tac-cens perpetwu immobbli fuq il-fond mertu ta' din il-kawza, u li l-konvenut Gerald Galea kien wiret qabel iz-zwieg, il-proprjeta` assoluta tal-istess fond saret tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejniethom bil-konsegwenza li skont l-ewwel Onorabbli Qorti meta sar il-konvenju fuq l-imsemmi fond datat il-25 ta' Settembru 1997 fil-kors tal-istess zwieg dak il-konvenju kien jehtieg li jsir bil-partecipazzjoni wkoll ta' Angiolina Galea mart il-konvenut Gerald Galea u fin-nuqqas dak il-konvenju skont l-ewwel Onorabbli Qorti kien null.

Min-naha tieghu l-appellant isostni li in vista tal-fatt li l-utile dominju tal-fond in kwistjoni kien gia` vestit fil-konvenut Gerald Galea qabel iz-zwieg u ghalhekk meta zzewweg

kien parti mill-assi parafernali tieghu meta sar il-konsolidament tal-utile dominju mad-dirett dominju bil-fidi tac-cens wara z-zwieg l-istess fond xorta ma dahalx fil-komunjoni tal-akkwisti izda baqa' parti mill-assi parafernali tal-istess konvenut Gerald Galea u dan in vista tal-"irdoppjament" tad-dritt ta' proprjeta` bejn id-direttarju u l-utilista kif ukoll in vista tal-fatt li dak il-konsolidament sar bis-sahha ta' titolu pre-ezistenti z-zwieg u li kien parti mill-assi parafernali tal-istess Gerald Galea.

Ir-risposta tal-appellati

L-appellati wiegbu ghar-rikors tal-appell billi sostnew li s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma u li l-appell interpost mill-attur Sandro Chetcuti ghandu jigi respint u michud bl-ispejjez kollha kontra tieghu filwaqt li jirribadixxu r-ragunament tal-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet **Angiolina Galea v. Gerald Galea et** (Citaz. Nru. 2527/98GC) u ghamlu riferenza ampja u shiha ghar-risposta taghhom ta' appell fl-appell f'dik il-kawza l-ohra u li ghalih sar riferenza aktar 'l fuq u sostnew li gialadarba tigi konfermata s-sentenza moghtija fil-kawza msemmija fl-ismijiet **Angiolina Galea v. Gerald Galea et** (Citaz. Nru 2527/98GC) isegwi konsegwenzalment li ghandha tigi konfermata wkoll is-sentenza appellata moghtija fil-kawza odjerna.

Fatti tal-kawza u konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Is-sentenza appellata giet deciza a bazi tal-istess premessi u ta' dak li gie deciz fis-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Angiolina Galea v. Gerald Galea et** (Citaz. Nru. 2527/98GC) liema sentenza giet appellata quddiem din il-Qorti tal-Appell u qeghdha tigi deciza llum stess bis-sentenza taghha fl-ismijiet **Angiolina Galea et v. Gerald Galea et** (Appell Numru 2527/1998/1) u fiha hemm riprodott fid-dettal il-fatti relevanti ta' dik il-kawza li huma identici ghall-fatti relevanti f'din il-kawza u ghalhekk qed issir riferenza shiha ghalihom u ghal dawk riprodotti hawn fuq mis-sentenza appellata.

Inoltre, l-punt essenzjali li jrid jigi deciz ghas-soluzzjoni tal-vertenza f'din il-kawza, kif qablu wkoll il-partijiet fis-sottomissjonijet taghhom quddiem din il-Qorti f'din il-kawza, hu identiku ghall-punt li qieghed jigi deciz bis-sentenza tal-lum stess fil-kawza l-ohra msemmija (Appell Numru 2527/1998/1) u cioe` jekk il-fond *de quo* wara l-fidi tac-cens dahalx fil-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Galea jew jekk dan baqax parti mill-assi parafernali ta' Gerald Galea. Jekk il-fond in kwistjoni, kif qieghed jigi ritenut mill-konvenuti apellati odjerni, kien dahal fil-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Galea allura l-konvenju tal-25 ta' Settembru 1997 li permezz tieghu l-konvenut Gerald Galea wieghed u obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur appellant Sandro Chetcuti accettanti l-ghalqa in kwistjoni kien jehtieg ukoll il-partecipazzjoni ta' Angiolina Galea mart l-imsemmi Gerald u fin-nuqqas ikollu jigi dikjarat null il-konvenju msemmi kif pretiz mill-konvenuti appellati. Jekk bil-fidi tac-cens il-fond in kwistjoni ma dahalx fil-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Galea izda baqa' proprjeta` parafernali ta' Gerald Galea allura meta sar il-konvenju msemmi ma kienx mehtieg l-intervent ta' Angiolina Galea mart l-istess Gerald Galea u ghaldaqstant ikollha tigi sostnuta l-validita` tal-istess konvenju bil-konsegwenza li l-eccezzjonijiet relattivi tal-konvenuti appellati jkunu jimmeritaw li jigu michuda u jkunu jimmeritaw li jigu akkolti t-talbiet tal-attur appellant.

Bis-sentenza ta' din il-Qorti tal-lum stess fl-ismijiet **Angiolina Galea et vs. Gerald Galea et** (Appell Numru 2527/1998/1) qieghed jigi deciz li l-fond in kwistjoni kien proprjeta` parafernali ta' Geraldu Galea u ghalhekk ma kien hemm ebda htiega li martu tidher fuq il-konvenju *de quo* li sar ghall-bejgh tal-istess fond u ghalhekk l-istess konvenju ffirmat minn Geraldu Galea minghajr l-intervent ta' martu hu wiehed validu u effettiv fil-ligi u din il-Qorti taghmel riferenza shiha ghall-konsiderazzjonijiet kollha taghha u ghal dak kollu deciz f'dik is-sentenza. Ghalhekk l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati jimmeritaw li jigu michuda waqt li t-talbiet attrici jimmeritaw li jigu akkolti.

Decide

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa’ l-appell interpost mill-attur Sandro Chetcuti billi tirrevoka s-sentenza appellata u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Gerald Galea, illum tal-konvenuti appellati, tilqa’ it-talbiet tal-attur appellant u b’hekk: 1. tikkundanna lill-konvenuti appellati jaddivjenu ghall-kuntratt relattiv ghat-trasferiment minnhom favur l-attur appellant tal-immobbli mertu tal-iskrittura tal-25 ta’ Settembru 1997 versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess skrittura li ghandu jsir fl-edifizju tal-Qorti fi zmien xahrejn mil-lum; u 2. tinnomina lin-Nutar Tonio Spiteri sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u lill-Avukat Dr. Mario Caruana bhala kuratur biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt.

In vista tan-novita` tal-kwistjoni li kien jehtieg li tigi rizolta l-ispejjez taz-zewg istanzi nkluz dawk tal-ittri ufficjali tas-16 ta’ Gunju 1998, tad-29 ta’ Settembru 1998, tal-1 ta’ Settembru 1999 u tal-protest tad-9 ta’ Dicembru 1998 u tal-mandat ta’ inibizzjoni tal-21 ta’ Lulju 1998 jithallsu bin-nofs bejn l-attur appellant u l-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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