

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 587/2007

Kevin Falzon

kontra

**S.N. Properties Limited, Cheryl Gatt u Dr. Renzo
Porsella Flores LL.D. u P.L. Veronica Rossignaud
nominati b`digriet tat-13 ta` Novembru 2007 bhala
kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-imsiefer
Christopher Gatt**

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-25 ta` Meju 2007 li jaqra hekk –

1. *Illi b`sentenza ta` din il-Qorti tat-8 ta` Lulju 2005 fl-ismijiet **Kevin Falzon vs Christopher Gatt et** (Citazzjoni Numru 283/2005GC) l-esponent gie kanonizzat kreditur tal-konvenuti Christopher Gatt u Cheryl Gatt fis-somma ta` Lm130,500 bl-imghaxijiet legali mit-22 ta` Dicembru 2004.*

2. *Illi in segwitu ghal din is-sentenza u sabiex jikkawtela l-kreditu tieghu, l-esponent irregistra kontra l-imsemmija Christopher Gatt u Cheryl Gatt ipoteka generali u ipoteka specjali (a) fuq id-dar bil-garage maghha numri disgha u tletin (39) u wiehed u erbghin (41), Triq Antonio Pace, Mellieha, u (b) fuq il-maisonette bla numru bl-isem "Roxanne", Triq il-Gladjoli, Madliena, limiti tal-Gharghur.*

3. *Illi sabiex jithallas il-kreditu dovut lilu, l-esponent talab il-bejgh bis-subbasta tal-fond 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha.*

4. *Illi fil-kors ta` din is-subbasta, l-konvenuta S.N. Properties Limited talbet u giet awtorizzata, sabiex tigi ammessa toffri animo compensandi. Fit-talba taghha l-istess socjeta` spjegat, jew ahjar allegat, li fl-10 ta` Frar 2003 hija kienet dahlet f`konvenju mal-konvenuti l-ohra Christopher Gatt u Cheryl Gatt ghall-akkwist tal-fond imsemmi 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha, u li l-istess Christopher Gatt u Cheryl Gatt kienu rregistraw ipoteka specjali ghall-ammont ta` Lm100,000 fuq l-istess proprjeta` taghhom 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha.*

5. *Illi effettivament l-esponent irrizultalu s-segwenti :*

(a) Permezz ta' konvenju ta' permuta datat 20 t'Awissu 2002 is-socjeta` konvenuta S.N. Properties Limited obligat ruhha li tassinja u tittrasferixxi b`titlu ta` tpartit, lill-konvenuti Christopher Gatt u Cheryl Gatt, li min-naha taghhom obligaw ruhhom li jakkwistaw u jircievu, bl-istess titlu ta` tpartit, maisonette b`bieb ghalih, u garaxx, fi Triq il-Gladjoli l-Madliena, limiti tal-Gharghur, valutati flimkien Lm70,000 ; u in kontro-kambju l-istess Christopher Gatt u Cheryl Gatt obligaw ruhhom li jassenjaw u jittrasferixxu b`titlu ta` permuta favur S. N. Properties Limited, li min-naha taghha obligat ruhha li takkwista u tircievi minghandhom it-terraced house, b`garage sottostanti, numru 39/41, fi Triq Antonio Pace, il-Mellieha, valutati flimkien Lm100,000. Inoltre, S.N. Properties Limited obligat ruhha li thallas lil Christopher Gatt u Cheryl Gatt ekwiparazzjoni ta` Lm30,000, meta l-istess konjugi Gatt jittrasferixxu t-terraced house tal-Mellieha lil terzi. Dan il-konvenju kellu validita` ta` sena, u kien iffirmit minn George Portelli f`isem is-socjeta` S.N. Properties Limited min-naha `l wahda u minn Christopher Gatt u Cheryl Gatt min-naha `l ohra ;

(b) B`nota datata 26 ta` Awissu 2003 cioe` sitt ijiem wara li kien ga skada l-konvenju ta` permuta, gie registrat li `l-partijiet hawn taht iffirmati qed igeddu dan il-konvenju ghal sena ohra mil-lum u George Portelli nomine jkollu dritt jerga` jgeddu ghal sena ohra wara l-gheluq ta` sena. L-ekwiparazzjoni ta` Lm30,000 ghandha tithallas sal-31 ta` Marzu 2004.` Din in-nota giet iffirmata biss minn George Portelli u Cheryl Gatt ;

(c) B`nota ohra datata 17 ta` Marzu 2004 iffirmata minn George Portelli, Dennis Gatt, Christopher Gatt u Cheryl Gatt, l-istess firmatarji ghamlu riferenza ghall-konvenju ta` permuta ta` maisonette il-Madliena u d-dar il-Mellieha, u ddikjaraw li l-maisonette tal-Madliena kien gie trasferit lill-konjugi Gatt, u li l-ekwiparazzjoni ta` Lm30,000 kienet thallset b`cekk datat 30 ta` Marzu 2004. Inoltre, huma ftiehm li l-konvenju ta` permuta kellu jibqa` validu

kif imgedded fuq id-dar tal-Mellieha, u li l-konjugi Gatt kellhom ihallsu t-taxxa fuq il-qligh kapitali sa valur ta` Lm80,000 ;

(d) B`nota oħra datata 26 t`Awissu 2004, Christopher Gatt u Cheryl Gatt iffirmaw wahedhom biex igeddu l-konvenju ta` permuta sat-30 ta` Settembru 2004 bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet ;

(e) B`nota oħra datata 24 ta` Settembru 2004, George Portelli, Cheryl Gatt u Christopher Gatt fteħmu u ffirmaw biex jestendu l-validita` tal-konvenju ta` permuta sal-31 ta` Ottubru 2004.

6. Illi b`kuntratt tas-17 ta` Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, S.N. Properties Limited bieghu l-maisonette li jinsab fi Triq il-Gladjoli, Madliena, flimkien mal-garage fl-istess triq lill-konvenuti l-oħra Christopher Gatt u Cheryl Gatt. Il-prezz tal-bejgh thallas fuq il-kuntratt.

7. Illi b`kuntratt iehor tal-istess Nutar pubblikat ukoll fis-17 ta` Marzu 2004, l-istess konvenuti Christopher Gatt u Cheryl Gatt ikkostitwew ipoteka specjali fis-somma ta` Lm100,000, favur il-konvenuta l-oħra S.N. Properties Limited fuq il-maisonette u l-garaxx fi Triq il-Gladjoli, Madliena, akkwistati minnhom dakinhar stess, kif ukoll fuq id-dar 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha; u dan, skond ma` ddikjaraw fuq l-istess kuntratt, bhala garanzija għall-obbligazzjonijiet assunti minnhom fuq il-konvenju ta` permuta fuq imsemmi. L-imsemmija poteka specjali tinsab registrata fir-Registru Pubbliku bin-numru l. 5943/2004.

8. Illi mill-atti fuq imsemmija jirrizulta li l-konvenju ta` permuta bejn il-konvenuti datat 20 t`Awissu 2002 skada f`kull kaz, il-permuta hemm kontemplata m`ghadiex

aktar possibbli minhabba li l-istess konvenuti ghazlu li jittrasferixxu bejniethom wahda mill-proprjetajiet (il-maisonette u l-garaxx tal-Madliena) b`titlu ta` bejgh. Konsegwentement, l-obbligazzjonijiet kollha naxxenti mill-istess konvenju ta` permuta ma jiswewx jew m`ghadhomx validi.

9. *Illi ghalhekk il-garanzija u l-ipoteka specjali kostitwiti bil-kuntratt fuq imsemmi tas-17 ta` Marzu 2004, in segwitu ghall-konvenju ta` permuta, huma nvalidi u f`kull kaz ma jiswewx.*

10. *Illi l-konvenuti Christopher Gatt u Cheryl Gatt m`ghandhomx assi bizzejjed biex jithallsu l-kredituri ipotekarji kollha taghhom, u minhabba li l-ipoteka specjali l. 5943/2004 iskritta minnhom favur il-konvenuta l-ohra S.N. Properties Limited giet registrata qabel dawk tal-esponent, huwa ghandu nteress li dik l-ipoteka specjali l. 5943/2004 tigi ddikjarata nulla u bla effett.*

Ghaldaqstant prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega, l-esponent jitlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti joghgobha :

(i) *Tiddikjara li l-konvenju ta` permuta datat 20 t`Awissu 2002 u l-obbligazzjonijiet kollha naxxenti minnu bejn il-konvenuti skadew u ma jiswewx u ghalhekk huma nulli u bla effett ;*

(ii) *Konsegwentement, tiddikjara li l-garanzija u l-ipoteka specjali numru 5943/2004 kostitwiti mill-konvenuti bil-kuntratt tas-17 ta` Marzu 2004 fuq imsemmi, in kwantu accessorji ghall-obbligazzjonijiet naxxenti mill-konvenju ta` permuta msemmi, huma wkoll nulli u bla effett u, f`kull kaz, huma estinti ;*

(iii) Konsegwentement tordna l-kancellament tal-imsemmija ipoteka specjali bin-numru 5943/2004.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat illi ghalkemm il-konvenuta Cheryl Gatt kienet debitament notifikata (ara tergo ta` fol 67) ma pprezentatx risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-kumpannija konvenuta S.N. Properties Limited fl-20 ta` Dicembru 2007 li taqra hekk –

1. Illi, in linea preliminari, s-socjeta` esponenti teccepixxi n-nuqqas t`integrita` tal-gudizzju fil-kawza hekk kif imressqa mill-attur u dan billi t-talba tieghu hija fis-sustanza ghall-kancellament ta` ipoteka specjali u ghalhekk certament li kellu jkun parti fil-kawza d-Direttur tar-Registru Pubbliku ;

2. Illi, in linea preliminari wkoll u fi kwalunkwe kaz, din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu ta` kawza mressqa mis-socjeta` esponenti fl-ismijiet `S.N. Properties Limited v. Christopher Gatt et` quddiem il-Prim` Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhallef Dr. G. Caruana Demajo appuntata ghal nhar it-18 ta` Jannar 2008 (Cit. Nru. 911-2004) liema kawza certament l-ezitu taghha jimpingi fuq l-ezitu tal-kawza odjerna ;

3. Illi, preliminarjament ukoll, is-socjeta` esponenti teccepixxi illi dak li hemm miftiehem fil-konvenju

ta` nhar l-20 ta` Awissu 2002 u l-att pubbliku ta` nhar is-17 ta` Marzu 2004 huwa `res inter alios acta` bejn is-socjeta` esponenti u l-konjugi Gatt u per konsegwenza ma jstax jigi attackat mill-attur f`din il-kawza li kien u huwa totalment estraneju ghal dak il-ftehim. Ghalhekk din il-kawza bl-applikazzjoni tal-principju generali stabbilit `res inter alios acta terzio neque nocet neque podest` ghandha tieqaf hawnhekk bhala wahda guridikament improponibbli hekk kif inhija dedotta mill-attur (Ara. Art. 1001 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta) ;

4. Illi preliminarjament ukoll u fi kwalunkwe kaz, l-attur m`ghandux l-interess guridiku rikjest mill-ligi halli jressaq din l-azzjoni halli jitlob dikjarazzjoni ta` nullita` mill-Qorti jew jittenta jannulla ftehim li hu qatt ma kien parti fih ;

5. Illi s-socjeta` esponenti tirrileva illi l-konvenju ta` nhar l-20 ta` Awissu 2002 u t-tigdid tieghu huwa wiehed validu ai fini u effetti kollha tal-ligi ;

6. Illi s-socjeta` esponenti teccepixxi illi l-att pubbliku tas-17 ta` Marzu 2004 huwa wiehed validu ai fini u effetti kollha tal-ligi ;

7. Illi s-socjeta` esponenti ma tistax tifhem dak li qed jipprova jikkontendi l-attur fil-premessa numru tmienja (8) u disgha (9) tar-rikors mahluf promotorju tieghu u dan billi l-fatt li l-proprjeta` fil-Madliena nbieghet mis-socjeta` esponenti lill-konjugi Gatt b`titlu ta` bejgh ma jfissirx li l-konvenju datat 20 ta` Awissu 2002 ma baqax validu ghal dik il-parti tieghu ta` l-obbligazzjoni fejn il-konjugi Gatt intrabtu u obligaw ruhhom versu s-socjeta` esponenti li jbieghu u jittrasferixxu l-proprjeta` tal-Mellieha hemmhekk indikata hielsa minn kull piz. Kien ghalhekk li giet ikkostitwita l-ipoteka specjali permezz ta` l-att pubbliku datata 17 ta` Marzu 2004 u cioe` halli jigi accertat li dan isir. Hawnhekk ghandek ir-rikonferma tas-socjeta`

Kopja Informali ta' Sentenza

esponenti u tal-konjugi Gatt tal-validita` tal-konvenju datat 20 ta` Awissu 2002 li hemm riferenza ghalih fl-istess att pubbliku ;

8. Illi s-socjeta` esponenti tirrileva illi bir-rispett kollu l-ftehim li sehh bejn is-socjeta` esponenti u l-konjugi Gatt u l-kostituzzjoni ta` l-ipoteka specjali li huma ftehm u dwarha tipprecedi kull titlu esekuttiv li seta` akkwista versu l-konjugi Gatt l-attur f`din il-kawza ;

9. Illi finalment l-attur f`din il-kawza ma kellu l-ebda jedd fil-ligi li jaghtih is-setgha li huwa jirriduci l-ipoteka gudizzjali ottenuta minnu ghal wahda specjali fuq il-proprietajiet imsemmija ;

10. Salv difizi ulterjuri hekk kif premissi mill-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-kuraturi deputati Av. Dott. Renzo Porsella-Flores u P.L. Veronica Rossignaud fil-31 ta` Dicembru 2007 li taqra hekk –

Illi qabel xejn huma ma jafux bil-fatti li waslu ghal-kawza u hekk kif ir-rikorrent jghaddilhom l-indirizz ta` barra ta` Christopher Gatt huma jaghmlu l-almu taghhom biex jaqbd u mieghu bit-tama li jkunu jistghu jikkontestaw il-kawza kif imiss ;

Illi fi kwalunkwe kaz jidher li t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu billi l-ghan tar-rikorrent huwa li jhassar ipoteka antecedenti ghal tieghu meta dik l-ipoteka twieldet minn kuntratt li huwa `res inter alios acta` ghalih, u ghalhekk jonqos l-interess guridiku.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-duraturi deputati.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Jannar 2008 fejn halliet il-kawza ghall-provi u trattazzjoni tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuta S.N. Properties Limited.

Rat in-nota b`dokument li S.N. Properties Limited ipprezentat fit-13 ta` Frar 2008 (fol 81 et seq).

Rat is-sentenza li din il-Qorti diversament presjeduta tat fit-28 ta` Marzu 2008 (fol 98 et seq) fejn ippronunzjat ruhha dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta S.N. Properties Limited billi laqghet dik l-eccezzjoni, ordnat is-soprasessjoni tal-kawza pendenti l-ezitu tal-kawza *S.N. Properties Limited vs Christopher Gatt u Cheryl Gatt* (Citaz. Nru. 911/2004), u halliet il-kawza *sine die* riappuntabbli fuq talba verbali wara li tkun deciza definittivament dik il-kawza.

Rat illi l-kawza kienet irrappuntata wara digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-14 ta` Jannar 2009.

Rat illi l-partijiet kienu lkoll notifikati jew taw ruhhom b`notifikati bl-avviz tar-riappuntament tal-kawza.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur (fol 132 et seq).

Semghet ix-xiehda tan-Nutar Dottor Marco Farrugia fl-udjenza tas-6 ta` Dicembru 2010 u rat id-dokumenti li pprezenta x-xhud (fol 154 et seq).

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota b`dokumenti illi S.N. Properties Limited ipprezentat fid-9 ta` Mejju 2011 (fol 179 et seq).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` George Portelli (fol 213).

Semghet il-kontroezami ta` George Portelli fl-udjenza tas-16 ta` Settembru 2011 (fol 215 et seq).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-18 ta` Ottubru 2011 (fol 224 u 225) fejn iddikjarat maghluq l-istadju tal-gbir tal-provi u fejn halliet il-kawza ghat-trattazzjoni finali.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha tad-19 ta` Gunju 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu*.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat illi tista` taghti s-sentenza llum.

Ikkunsidrat :

II. Provi

Fl-affidavit tieghu, **l-attur** xehed illi huwa ried jixtri post fil-Madliena minghand il-konvenuti Gatt. Qabel sar il-konvenju, ighid li hallashom Lm40,000. Meta gie biex isir il-konvenju, ighid illi Christopher Gatt kien insista li jigi nkarigat in-nutar tieghu biex jaghmel il-kitba peress li kien

hemm hafna ricerki. U hekk sar. Ghall-konvenju kien hemm prezenti wkoll il-mara ta` Christopher Gatt, George Portelli u n-nutar. Gatt ried illi l-bqija tal-flus tal-bejgh jithallsu fuq il-konvenju. Waqt li n-nutar kien qiegħed jikteb, George Portelli nsista li l-kitba setgħet issir kif riedu basta l-figura ma tkunx ta` aktar minn Lm70,000. L-attur iġħid illi huwa hallas lil Gatt il-bilanc tal-prezz izda l-konvenju baqa' ma sarx billi Gatt ried illi jsir il-kuntratt mill-ewwel. Jum qabel il-kuntratt, Gatt sab skuza u wahhal fin-nutar li l-kuntratt ma setax isir. Meta għaddew aktar granet u l-kuntratt baqa` ma sarx, Gatt ta lill-attur erba` *cheques* għall-ammont ta` Lm130,500. Ic-*cheques* ma ssarrfux u baqa` b`xejn.

L-attur jixhed illi huwa għamel kawza kontra Gatt (Nru.283/2005 GC) li kienet deciza fit-8 ta` Lulju 2005. Skond is-sentenza, huwa kien kanonizzat kreditur ta` l-konvenuti Gatt fl-ammont ta` Lm130,500 bl-imghax legali mit-22 ta' Dicembru 2004. Wara s-sentenza, huwa irregistra ipoteka generali u ipoteka specjali kontra l-konvenuti Gatt fuq id-dar bil-garaxx numri 39 u 41, Triq Antonio Pace ,Mellieha u fuq il-maisonette bla numru bl-isem Roxanne, Triq il-Gladjoli, Madliena, limiti tal-Għarghur. Wara talab il-bejgh b`subbasta tad-dar fil-Mellieha biex ikun jista` jithallas mir-rikavat. Fil-kors tas-subbasta, il-konvenuta S.N. Properties Limited giet awtorizzata toffri *animo compensandi* wara li qalet illi fl-10 ta` Frar 2003 kienet għamlet konvenju mal-konvenuti Gatt għall-akkwist tal-fond tal-Mellieha u li Gatt kienu rregistraw ipoteka specjali favur S.N. Properties Limited għall-ammont ta` Lm100,000 fuq dik l-istess proprjeta`.

L-attur ikompli jgħid illi meta għamel ir-ricerki dwar S.N. Properties Limited li tappartjeni lil George Portelli, sab illi dik is-socjeta` kienet wegħdet li tpartat maisonette b`garaxx ta` zewg karozzi fi Triq il-Gladjoli, Madliena mal-post 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha. L-avukat tiegħu fissir illi b`dak il-fteħim kien qiegħed jidher illi S.N. Properties Limited kellha tieħu mingħand Gatt. Skond l-avukat pero` dak il-fteħim ma kienx ma kienx għadu

jorbot. Il-parir li kellu kien illi jaghmel il-kawza tal-lum ghaliex jekk l-ipoteka li saret bejn il-konvenuti ma tithassarx, ma kienx ser ikun hemm mnejn jiehu flusu lura.

Nutar Marco Farrugia pprezenta numru ta' dokumenti fosthom il-konvenju originali tat-tpartit li sar fl-20 ta' Awissu 2002 u li kien mgdedded sal-ahhar ta' Ottubru 2004. Spjega li fil-frattemp kienet saret kawza li giet deciza minn qorti ohra. In segwitu ghal dak il-konvenju, sar kuntratt ta' propjeta' minnhom. Meta waslu biex isir it-tpartit, irrizulta li l-propjeta' ta' Gatt kellha ipoteka registrata fuqha. Il-bank kien lest jilliberaha jekk jiehu proprjeta' ohra. Ghalhekk sar kuntratt fejn Gatt li kien qed jakkwista offra dik l-immobbli bhala *security* lill-bank. Kif imbaghad tigi liberata l-propjeta' li Gatt kien ser jaghti lil S.N. Properties, isir it-tieni kuntratt. Ghalhekk ix-xhud sostna li kellhom isiru zewg kuntratti ta' bejgh. Fil-frattemp, Christopher Gatt telaq minn Malta.

In-nutar kompla jixhed illi l-propjeta' li kellhom jaghtu Gatt lis-socjeta' konvenut ma gietx trasferita ghax kien ghad hemm l-ipoteka fuqha li ghadha hemm sal-lum, u ghalhekk sar kuntratt iehor fejn Gatt intrabtu li jilliberaw dik il-propjeta' u in garanzija li ssir il-liberazzjoni, taw ipoteka fuq id-dar li s-socjeta' konvenuta kienet bieghet lilhom. Kienu prezentati kopji tal-insinwi taz-zewg kuntratti. Meta sar il-konvenju originarjament, ma kienx hemm l-obbligu legali tar-registrazzjoni li hemm illum. L-obbligu li tirregistra l-konvenji l-antiki kien sa Gunju tal-2004 li mbaghad kien estiz sa Ottubru tal-2004. Fil-kaz tal-lum, lahqet saret il-kawza sakemm ghalaq il-perijodu tal-estensjoni ta' Ottubru. Ikkonferma illi huwa baqa' ma rceviex flus biex il-konvenju jigi registrat. Lanqas ma kellu l-inkariku li jirregistra l-konvenju. Jaf illi saru estensjonijiet anke wara d-data tal-iskadenza. Spjega illi konvenju minnhom kien jiskadi fl-20 ta' Awissu u gie mgdedded fis-26 ta' Awissu. L-ahhar tigidid kien sar sal-ahhar ta' Ottubru 2004 u l-ipoteka kienet registrata f' Marzu 2004 mentri d-data tal-insinwa ta' dik l-ipoteka kienet l-1 ta' April 2004.

In-nutar sostna illi saru t-trasferimenti sabiex il-post tal-Mellieha jigi liberat. Eskluda li sar kollox hekk ghaliex Gatt telaq minn Malta.

George Portelli direttur ta` S.N Properties Limited xehed illi b`sentenza tal-qorti kien dikjarat illi l-ftehim li ta` bejn il-kumpannija tieghu u l-konvenuti Gatt kien validu tant li l-qorti ordnat lil Gatt sabiex jersqu ghat-trasferiment tal-proprjeta' tal-Mellieha. L-ipoteka ta` S.N. Properties Limited saret qabel tal-attur ghal dak li huwa *ranking*. L-ipoteka taghhom hija valida u saret ghaliex dak iz-zmien kellhom dubji dwar kemm Gatt kienu fil-fatt ser jaslu biex jittrasferixxu l-proprjeta` hielsa minn kull ipoteka hekk kif kienu obligaw ruhhom illi jaghmlu. Is-somma ndikata fl-att tas-17 ta` Marzu 2004 kien il-valur tal-proprjeta` tal-Mellieha li kellha tigi trasferita lil S.N Properties Limited fiz-zmien tal-ftehim. Gatt ried illi l-proprjeta` tal-Madliena tigi trasferita lilu qabel sabiex ikun f`pozizzjoni li jgib *wavier* mill-bank fuq il-proprjeta' tal-Mellieha u jkun jista` mbaghad jittrasferixxi l-propjeta` tal-Mellieha lil S.N. Properties Limited. Sostna li S.N. Properties Limited mhux biss tat lil Gatt il-proprjeta' tal-Madliena, izda hallset ukoll is-somma ta` Lm30,000. Christopher Gatt telaq minn Malta bla ma qatt onora l-parti tieghu tal-ftehim. Ikkonferma illi S.N Properties Limited baqghet b`xejn.

Fil-**kontro-ezami**, George Portelli xehed illi bil-ftehim tat-tpartit Gatt kienu se jpartu id-dar li kellhom il-Mellieha ma` maisonette fil-Madliena, u jiehd u in aggunta Lm30,000. Il-flus ghaddew fuq il-kuntratt u mhux fuq il-konvenju. Mistoqsi ghalfejn ma sarx il-kuntratt wara li ghadda z-zmien miftiehem fil-konvenju, ix-xhud spjega li l-kuntratt ma sarx ghaliex Gatt kellhom loan mal-BOV fuq id-dar tal-Mellieha u l-ftehim kien li l-maisonette tal-Madliena tinqaleb fuq isimhom, jithallsu Lm30,000, biex parti mill-flus imorru ghal-loan ; b`hekk il-bank ibiddel l-ipoteka mill-post tal-Mellieha ghal-post tal-Madliena. Meta sar dan kollu, sar il-kuntratt, thallas l-ammont u saret

ipoteca. Wara Gatt telaq minn Malta. Kompla jfisser illi wahda mill-proprjetajiet mertu tat-tpartit in segwitu nbieghet. Il-konvenji kienu mgedda diversi drabi ghaliex Gatt ma kienx igib dak li jkun hemm bzonn. Ix-xhud cahad li l-iskritturi ggeddu wara li kienu ghalqu u sostna li kienu ntbaghtu ittri ufficjali qabel l-iskadenza. It-tigdid ma kienx qed isir ghax kien hemm xi kwistjonijiet bejn il-konjugi Gatt. Meta kienet tigi pprezentata ittra ufficjali fit-terminu stabbilit mil-ligi, il-konvenuta Cheryl Gatt kienet tiffirma l-estensjoni. Is-socjeta` konvenuta ghamlet l-ipoteca bhala garanzija biex isir it-tpartit.

Ikkunsidrat :

III. L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-kumpannija konvenuta

Skond il-kumpannija konvenuta, il-gudizzju fil-kawza tal-lum mhuwiex integru ghaliex id-Direttur tar-Registru Pubbliku ma kienx imharrek bhala konvenut.

Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-eskluzjoni tad-Direttur tar-Registru Pubbliku bhala konvenut minn dan il-procediment ma jgibx karenza fl-integrita` tal-gudizzju.

Li kieku kellha tilqa` t-talba attrici ghall-kancellament tal-ipoteca, din il-Qorti tordna li ssir il-pubblikazzjoni tal-att ta` kancellament li wara jigi debitament registrat skond il-ligi.

Ghall-integrita` tal-procediment, mhijiex vitali il-presenza tad-Direttur tar-Registru Pubbliku fil-kawza.

L-eccezzjoni ghalhekk hija respinta.

Ikkunsidrat :

**IV. It-tieni eccezzjoni preliminari
tal-kumpanija konvenuta**

Din il-Qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta` din l-eccezzjoni wara li fil-mori tal-kawza u cioe` fit-23 ta` Jannar 2009 kienet deciza l-kawza fl-ismijiet *S.N. Properties Limited vs Christopher Gatt et* (Citaz. Nru. 911/2004 GCD) [fol 181 et seq].

Ikkunsidrat :

**V. It-tielet eccezzjoni preliminari
tal-kumpanija konvenuta u
t-tieni eccezzjoni tal-kuraturi deputati**

Fit-tielet eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta u fit-tieni eccezzjoni tal-kuraturi deputati kien eccepit illi l-konvenju tal-20 ta` Awissu 2002 u l-att tas-17 ta` Marzu 2004 huma `res inter alios acta` bejn il-konvenuti u kwindi hija mproponibbli azzjoni ta` impunjazzjoni da parti tal-attur ghaliex huwa kien totalment estraneju ghal dak li kien miftiehem bejn il-konvenuti.

Fil-kawza tal-lum, l-attur qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenju ta` permuta tal-20 ta` Awissu 2002 u l-obbligazzjonijiet kollha naxxenti minnu bejn il-konvenuti skadew u ma jiswewx u ghalhekk huma nulli u bla effett. Talab ukoll lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-garanzija u l-ipoteka specjali numru 5943/2004 kostitwiti mill-konvenuti bil-kuntratt tas-17 ta` Marzu 2004, in kwantu accessorji ghall-obbligazzjonijiet naxxenti mill-imsemmi konvenju ta` permuta huma wkoll nulli u bla

effett, u li fi kwalunkwe kaz, huma estinti. Ghalhekk talab il-kancellament tal-ipoteka specjali bin-numru 5943/2004.

It-tesi tal-konvenuti hija fis-sens illi l-azzjoni attrici kif proposta ma tistax issir u ma tistax tirnexxi billi azzjoni ta` dak it-tip tista` ssir biss mill-kontraenti, u l-attur ma kienx parti la fil-konvenju u lanqas fl-att tal-kostituzzjoni tal-ipoteka specjali.

Giorgi jfisser l-azzjoni ta` rexxizzjoni fil-ktieb tieghu 'Teoria Delle obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano' kif gej :

"L'azione di nullita' o rescissione e' il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia. E' un rimedio, che ha per necessario presupposti uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partoritp veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo." (Vol. VIII pag 146 pag 246)

Skond **Giorgi**, affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizjone : (a) che l'obbligazione sia invalida ; (b) che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene ; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva." (ibid para 149 pag 251)

Is-sentenza tat-13 ta` Ottubru 2006 (**QGH/PC**) moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) [Gurisdizzjoni

Superjuri] fil-kawza “**Camilleri vs Bugeja et**” (li minnha ma kienx hemm appell) kienet tittratta dwar kaz fejn l-attrici talbet sabiex jigi rexxiss kuntratt ta' bejgh li kien sar bejn ommha u uhud minn hutha billi allegat illi l-kuntratt kien sar bi pregudizzju ghall-jeddijiet taghha.

Il-Qorti ppronunzjat ruhha hekk –

“ ... fil-kaz taghna l-attrici bl-ebda mod ma jista' jinghad illi kienet partecipi ghall-kuntratt in kwistjoni, u ghalhekk mhux moghti lilha illi titlob in-nullita' tieghu. Naturalment kieku lahqet saret id-donazzjoni imwieghda bil-konvenju ta' l-1 ta' Mejju 2002, u allura l-attrici kienet tkun il-proprjetarja ta' l-ispazju zejzed li gie trasferit lill-konvenuti konjugi Buttigieg, kien ikollha ghad-dispozizzjoni taghha l-azzjoni rivendikatorja, imma dan mhux il-kaz hawnhekk. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-uniku rimedju disponibbli ghall-attrici f' sitwazzjoni simili fejn it-trasferiment tal-proprjeta' tkun lahqet saret lil terzi, hija kawza ghad-danni, bhal ma huwa l-kaz f' wegghda ta' bejgh, meta l-bejgh ma jkunx jista' izjed isir ... Ghal dawn il-motivi u peress illi gie deciz illi l-azzjoni kif proposta mill-attrici mhix legalment koncepibbli, tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet attrici, salv u mpregudikata pero' kwalunkwe azzjoni ghad-danni lilha spettanti.”

Sentenza ohra moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) [Gurisdizzjoni Superjuri] [**QGH/PC**] kienet dik fil-kawza “**Debrincat et noe vs Cefai noe**” li kienet deciza fit-12 ta' Jannar 2010. Azzjoni bhal dik tal-lum kienet michuda wara eccezzjoni tax-xorta li qeghda tigi trattata bhalissa. Sar appell minn dik is-sentenza u l-appell jinsab differita ghal ghada ghas-sentenza. Din il-Qorti sejra ticcita *in extenso* mis-sentenza tal-qorti tal-ewwel istanza fejn inghad hekk –

“Fil-ligi taghna, l-istitut tar-rexxissjoni huwa regolat bl-artikoli 1209 sa' l-artikolu 1231 tal-Kap. 16. Dwar l-azzjoni ta' rexissjoni, insibu illi : "Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex

kuntratt ikun jiswa', jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggett għar-rexxissjoni."

... Huwa mal-ewwel evidenti għalhekk mit-tieni kundizzjoni meħtiega f'kawża ta' nullita', illi din tista' tigi percepita biss minn xi ħadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi. "L'azione di nullita' o rescissione e' il mezzo giuridico concesso al contraente, che si obbligo' invalidamente o fu leso dal contratto, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendone l'annulamento, o rescissione che dir si voglia ...Quel solo contraente che stipulo' senza capacita' sufficiente, o il consenso del quale fu viziato da errore, o violenza, o dolo, puo' fare pronunciare la nullita'." Imma fil-każ tagħna l-atturi nomine bl-ebda mod ma jista' jingħad illi kienu partecipi fil-kuntratt in kwistjoni, għax fil-kuntratt in kontestazzjoni dehru biss is-socjeta' Ta' Frenc Real Estate Limited, kif rappreżentata mill-konvenuti nomine, bħala vendituri u l-konvenut Chapman bħala kumpratur, u għalhekk skond dan it-tagħlim, mhux mogħti lilhom il-jedd illi jitolbu n-nullita' tiegħu.

Fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom l-atturi nomine jikkontendu, b'referenza għal din l-eccezzjoni, illi d-dottrina hawn fuq citata tapplika għal kawżi ta' nullita imma mhux ukoll għal dawk ta' rexxissjoni, bħal ma għandna fil-każ in eżami. Jgħidu għalhekk illi teżisti distinzjoni bejn iż-żewg azzjonijiet u jsostnu illi "filwaqt li per eżempju l-azzjoni għad-dikjarazzjoni tan-nullita' jew tal-annullament għandha bħala fundament in-nuqqas ta' xi kundizzjoni rikjesti tassativament mil-Ligi għal validita' tal-att, u għalhekk bl-azzjoni ta' nullita' dak li jkun ikun qed jimpunja l-att minħabba nuqqas ta' kapacita' ta' xi ħadd mill-kontraenti, jew minħabba xi vizzju fil-kunsens, l-azzjoni għar-rexxissjoni għandha bħala fundament il-lezzjoni, il-pregudizzju li joħrog minn dak l-att u l-infrazzjoni li tkun qed issir għal min jipproponi l-azzjoni, minkejja li l-att li tiegħu qegħda tintalab ir-rexxissjoni għandu r-rekwiziti kollha meħtiega għal validita' tiegħu mil-ligi u mid-Dritt Pożittiv." Infatti jiccitaw bran mil-Laurant fejn isemmi li fid-dritt l-antik ta' qabel il-

Code Napoleon kienu jeżistu dawn iż-żewg azzjonijiet. Ma jgħidux pero' illi l-istess awtur jgħid illi dawn l-azzjonijiet kienu waħda għan-nullita' tal-kuntratti minħabba xi nuqqas ta' kondizzjoni meħtiega għall-validita' u l-oħra għar-rexxissjoni minħabba lezjoni, u li illum din id-distinzjoni ma baqgħetx teżisti. Fi kliem il-Laurant: "Il codice annovera fra le cause che estinguono le obbligazioni l'azione di nullita' o di rescissione. Cio' suppone che si tratti di una obbligazione annullabile o rescindibile. Vi e' differenza fra questa e quella ? Nell'antico diritto ve ne erano di assai rilevanti. Le esporremo brevemente, perche' questa materia non presenta ormai piu' che un interesse storico. Si faceva luogo all'azione di nullita' allorche' la nullita' era pronunciata dalle ordinanze o dalle consuetudini ; mentre la rescissione era accordata nei casi in cui nessuna legge positiva dichiarava nulla la convenzione. Valida giusta il rigore del diritto, la obbligazione nondimeno era rescindibile, perche' feriva l'equita' ; tali erano le convenzioni viziate dall'errore, dalla violenza, dal dolo, dalla lesione. Ecco l'interesse pratico di questa distinzione. Le azioni di nullita' erano portate immediatamente innanzi ai tribunali competenti, mentre l'attore in rescissione doveva, prima di adire l'autorita' giudiziaria, provvedersi di lettere di rescissione, le quali si rilasciavano, in nome del Re, dai cancellieri addetti ai parlamenti." (F. Laurant : Principi di Diritto Civile vol. XVIII (2 da edizione italiana)

Imma, kif gia ngħad, illum din id-distinzjoni bejn iż-żewg azzjonijiet ma baqgħetx teżisti. "Il codice civile equipara l'azione di nullita' a quella di rescissione, per meglio dire, non vi sono piu' due azioni, ma soltanto una, che la legge qualifica indifferentemente azione di nullita', o azione di rescissione. Gli e' in forza di cio' che la nostra sezione ha per titolo: Dell'azione di nullita', o azione di rescissione. La legge non dice delle azioni: ve n'e' dunque soltanto una ... Non vi e' del resto nei nostri codici alcuna traccia di una differenza fra le due azioni."

Ikompili jispjega l-istess awtur illi: "La frase azione di rescissione ha dunque due significati nel codice : essa e', in generale, sinonima di quella di nullita' quando si tratti di

domandare l'annullamento di un atto per una causa qualunque, eccettuata la lesione ; e si adopera altresì in un senso piu' ristretto, per designare esclusivamente l'azione fondata sulla lesione. Presa in quest'ultimo senso, essa differisce da quella di nullità sotto due rapporti : in quanto concerne la prova da fornirsi dall'attore ed in quanto riguardi i diritti del convenuto."

Dwar il-kondizzjoni li din l-azzjoni tista' ssir biss minn min kien parti għall-kuntratt kontestat jigi mgħalllem fid-Digesto Italiano illi :

"Un'altra condizione, perche' sia utilmente esperibile l'azione da noi studiata, e' che dessa sia promossa dall'una delle parti contro l'altra. Questa condizione e' intimamente legata a quella gia enunciata, che si tratti di un'obbligazione contrattuale, tanto che puo' affermarsi che desse formino una sola condizione. Infatti, se l'articolo 1300 (l-azzjoni rexxissoria) non e' applicabile, come abbiamo dimostrato, che ai casi in cui l'annullamento e' proposto contro un contratto, ne deriva che l'articolo stesso non trova applicazione se non quando una parte agisca contro l'altra. Difatti un atto giuridico non puo' avere carattere di contratto se non per coloro che vi figurano come parti, per i terzi costituisce una res inter alios acta. Lo dice l'articolo 1130(10) del nostro codice, (identiku għall-artikolu 1001 tal-Kodici tagħna) : 'I contratti non hanno effetto che fra le parti contraenti ; essi non pregiudicano, ne' giovano ai terzi fuorche' nei casi stabiliti dalla legge.' Essi, quindi, in rapporto ai terzi non sono che semplici fatti, contro i quali, ove lo riescano pregiudizievoli, possono esercitare un'azione derivante dalle disposizioni generali di diritto contenute negli art. 1152 e 1153 del codice (u cioe' għad-danni) ...

E' questo un principio incontestabile, che bisogna tener presente nella risoluzione dei casi in cui possa dubitarsi se ricorra o non l'applicazione dell'azione rescissoria.

Cosi' non potra' valersi di tale azione chi non e' parte in un contratto ed intende far annullare questo per simulazione o dolo ; a lui sara' concesso un'azione di annullamento, ma questa non sara rescissoria, (l-azzjoni pawljana) ...". 15 Digesto Italiano vol. XVI, voce "Nullita' o Rescissione (azione di)" para 38 pag. 545.

L-istess, il-ligi tagħna ma jidhirx li tagħmel ebda distinzjoni bejn l-azzjoni rexxissorja u dik għan-nullita'. Infatti tittrattahom ukoll bħala azzjoni waħda fl-artikoli 1209 -1231 tal-Kap. 16. Sinjifikanti ħafna illi fl-artikolu 1209(1) tirreferi għall-effett li tali rexxissjoni jkollha fuq il-partijiet. Hekk ukoll fis-subinciz (2) u (4) ta' l-istess artikolu terga' ssemmi l-parti. Imkien ma hemm ebda indikazzjoni li din l-azzjoni tista' tigi eżercitata minn terzi estranei għall-kuntratt.

Imbagħad ir-ragunijiet li għalihom tista' tintalab tali rexxissjoni skond din it-taqsimha tal-Kodici Civili huma biss (a) in-nullita' minħabba n-nuqqas ta' xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa' jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, inkella (b) il-lezjoni f'kaz ta' minuri.

Minn dan kollu huwa evidenti għalhekk illi għal darbha lllum d-distinzjoni bejn l-azzjoni rexxissorja u dik ta' nullita' li ttentaw jipponu l-atturi nomine in gustifikazzjoni tal-kawża preżenti tagħhom, ma fadlilha ebda sinjifikat fid-dritt pożittiv kontemporanju, la f'dak kontinentali u wisq inqas f'dak tagħna, jigi li l-konvenuti Cefai u Attard nomine kellhom ragun iqajmu din l-eccezzjoni ulterjuri tagħhom li għandha għalhekk tigi milqugħa.

Għal dawn il-motivi u peress illi gie deciz illi l-azzjoni kif proposta mill-atturi nomine mhix legalment concepbli, tiddecidi l-kawża billi filwaqt illi tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Cefai u Attard nomine dwar in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-atturi nomine peress li kawża ta' nullita' jew rexxissjoni ta' kuntratt tista' tigi percepita biss minn xi ħadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi u għalhekk bħala tali l-azzjoni proposta mill-atturi nomine mhijjex legalment concepbli, tiċhad it-talbiet

attrici, salv u mpreudikata pero' kwalunkwe azzjoni għad-danni jew mod ieħor lilhom spettanti."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AE**) tas-16 ta` Dicembru 2001 (mhux appellata) fil-kawza "**Central Mediterranean Development Corporation vs Direttur tal-Ufficju Kongunt et**" kienet trattata eccezzjoni fejn kien allegat illi l-attrici ma kellhiex interess guridiku u jedd li tipproponi talba lil Qorti sabiex tiddikjara li kuntratt partikolari ma sarx skond it-termini tal-Artikolu 3 tal-Kap 268 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti pprovdiet illi l-attrici ma kellhiex *locus standi* u lanqas jedd illi timpunja l-validita` tal-kuntratt u kwindi laqghet l-eccezzjoni. Il-Qorti qalet illi *l-principju generali hu li kuntratt li fih persuna ma tkunx parti, hu res inter alios acta ghaliha*. U ghamlet riferenza partikolari għall-Art 992(1) [*Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom*] u għall-Art 1001 [*Il-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi*]

Jirrizulta li l-attur ma kienx parti fil-konvenju u fl-att li kkostitwixxa l-ipoteka specjali li dwarhom qiegħed jilmenta fil-kawza tal-lum. Din il-Qorti hija tal-fehma l-insenjamenti dottrinali u gurisprudenzjali fuq riferiti huma applikabbli mhux biss għall-kuntratti izda anke għall-wegħdi ta` bejgh u għall-atti accessorji għal dawk il-wegħdi ta` bejgh. Isegwi għalhekk, bl-applikazzjoni tal-istess insenjamenti, illi l-attur m`ghandux il-jedd li jipproponi t-talbiet li ressaq fl-istanza tal-lum. **Qegħda għalhekk tilqa` t-tielet eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta u t-tieni eccezzjoni tal-kuraturi deputati.**

Akkolti dawn l-eccezzjonijiet, ma hemmx htega għal din il-Qorti illi tqis il-mertu tat-talbiet attrici u l-bqija tal-eccezzjonijiet.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-kumpannija konvenuta.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eccezzjoni preliminari tal-kumpannija konvenuta.

Tilqa` t-tielet eccezzjoni preliminari tal-kumpannija konvenuta.

Tilqa` t-tieni eccezzjoni tal-kuraturi deputati.

Tichad it-talbiet kollha tal-attur.

Tordna lill-attur sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----