QORTI CIVILI PRIM'AWLA

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON**

Illum it-Tlieta 29 ta` Novembru 2016

**Kawza Nru. 18
Rik. Gur. Nru. 633/08 JZM**

Sylvana Tanti [I.D. 366871(M)] u b`digriet tat-30 ta` Marzu 2016 kunjom l-attrici nbidel ghal "Zammit".

kontra

Noel Tanti [I.D. 274667(M), Antoine Tanti [I.D. 378571 (M)] u Maria Perrett [I.D. 982549(M)]

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-20 ta` Gunju 2008 li jaqra :–

1. Illi pendenti bejn l-esponenti u l-konvenut Noel Tanti hemm kawza ta` separazzjoni personali bl-ismijiet Sylvana Tanti vs Noel Tanti (Citazz. Nru. 1/05 NC) ;

2. Illi permezz ta` skrittura privata datata 8 ta` Frar 2001 l-attrici u l-konvenut zewgha Noel Tanti kienu akkwistaw b`titolu ta` kera minghand il-konvenuta Maria Perrett il-fond 65, St.George`s Road, San Giljan (Dok A) ;

3. Illi wara li bdew il-proceduri ta` separazzjoni l-konvenut Noel Tanti in mala fede u bi frodi permezz ta` skrittura privata tal-14 ta` April 2005 ittermina permezz ta` skrittura privata l-lokazzjoni tal-fond 65, St. George`s Road, San Giljan liema fond huwa proprjeta` tal-konvenuta l-ohra Maria Perrett (Dok B) ;

4. Illi permezz ta` skrittura privata ohra datata wkoll 14 ta` April 2005 l-konvenuta Maria Perrett ikkoncediet b`titolu ta` kera a favur il-konvenut l-iehor Antoine Tanti l-business premises 65, St. George`s Road, San Giljan (Dok C) ;

5. Illi l-konvenut Noel Tanti u l-konvenut l-iehor Antoine Tanti huma ahwa ;

6. Illi l-attrici qatt ma tat ebda awtorizzazzjoni lill-konvenut Noel Tanti sabiex jittrasferixxi assi tal-komunjoni tal-akkwisti u lanqas ma giet infurmata minghand il-konvenut Noel Tanti li huwa effetwa dan it-trasferiment ;

7. Illi l-attrici qed taghmel it-talba taghha a bazi tal-artikolu 1326 et sequitur tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex :-

1. Tiddikjara li l-konvenuti Noel Tanti, Antoine Tanti u Maria Perrett, jew min minnhom, agixxew in mala fede u bi frodi meta l-kirja tal-fond 65, St. George`s Street, San Giljan stabbilita permezz ta` skrittura privata tat-8 ta` Frar 2001 giet terminata u dan anki a bazi tal-artikolu 1326 et sequitur tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta ; u konsegwentement

2. Tiddikjara nulla l-iskrittura privata datata 14 ta` April 2005 bejn il-konvenut Noel Tanti u l-konvenuta Maria Perrett u l-iskrittura privata l-ohra datata wkoll 14 ta` April 2005 bejn il-konvenut Antoine Tanti u l-konvenuta Maria Perrett, u fin-nuqqas;

3. Tiddikjara lill-konvenuti, jew min minnhom, responsabbli ghad-danni sofferti mill-esponenti u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti permezz ta` esperti nominati minn dina l-Onorabbli Qorti u konsegwentement tordna lill-konvenuti jew min minnhom jaghmel tajjeb ghad-danni li garrbet l-attrici,

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-konvenuti kollha li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha li kienet prezentata fit-13 ta` Awwissu 2008 u taqra hekk :–

L-Eccezzjonijiet

1. Illi din il-Qorti hija nkompetenti stante li kif jinghad fl-istess rikors guramentat din suppost hija azzjoni skont l-artiklu 1326 et seq tal-Kodici Civili, u kompetenti hija l-Qorti Civili (Sezzjoni Familja).

2. Fit-tieni lok, l-azzjoni mhix moghtija f`dan il-kaz, ghaliex dak li ghamel Noel Tanti ma jaqax taht xi wahda mid-disposizzjonijiet fejn kien jehtieg il-kunsens tal-mara.

3. Illi l-azzjoni hija fuori termine, ghax Sylvana Tanti ilha li taf li Noel Tanti kien irrinunzja ghall-kirja.

4. Illi l-azzjoni hawn intentata ma tregix kontra Antoine Tanti u Maria Perrett, stante li l-azzjoni taht l-artiklu 1326 et seq tal-Kodici Civili hija moghtija bejn il-mizzewgin u mhux ukoll kontra terzi.

5. Illi l-kuntratt li hemm bejn Antoine Tanti u Maria Perrett huwa res inter alios acta u ghalhekk ma jappartjenix la lil Sylvana Tanti u lanqas lil Noel Tanti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti li taqra :-

Illi l-esponent Noel Tanti kellu l-kirja tal-hanut de quo u din kienet minn qabel iz-zwieg tieghu ma` Sylvana Tanti, li darba fost l-ohrajn iddecidiet li tahrab mid-dar flimkien ma` zewg uliedha. Illum jidher li zdiedet ukoll tarbija ohra.

Noel Tanti tkisser materjalment u l-aktar psikologikament u beda jaqa` lura fix-xoghol u fil-pagament, u s-sid riedet lura l-fond in kwestjoni, u huwa ma kellux ghazla ohra hlief li jirrinunzja ghall-kirja. Din il-kirja kienet ghan-negozju li kien dak iz-zmien jiggestixxi.

Illi Sylvana Tanti kienet taf li l-kirja ma kenitx fuq Noel Tanti. Fil-fatt hija kellha membri tal-familja taghha li kienu jahdmu fil-post, u meta l-business kien ta` Antoine Tanti dan mal-ewwel ittermina l-impieg ta` dawn in-nies, u maghha Sylvana hija close. Barra minn hekk ghamlet ukoll kwerela u kawzi kriminali kontra l-esponenti Noel Tanti u kontra Antoine Tanti. Ghalhekk iz-zmien preskritt u ta` dekadenza nqabez.

Illi kontra li hemm allegat, il-fatti kienu bil-wisq differenti, u l-kagun ta` kollox kienet l-istess Sylvana Tanti li harbtet lil Noel Tanti b`mod tassew gravi.

Ghalhekk it-talbiet saru hazin u huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat is-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta` Jannar 2009 fejn cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, spejjez ghall-konvenuti, u ordnat it-tkomplija tal-kawza.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza in difett ta` ostakolu.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat illi ma hemmx ostakolu sabiex taghti s-sentenza.

II. Xiehda

L-attrici xehdet illi fit-8 ta` Frar 2001, hi u zewgha l-konvenut Noel Tanti krew minghand il-konvenuta Maria Perrett l-fond 65, St George`s Road, San Giljan bi skrittura privata (Dok A). Fit-23 ta` Awissu 2004, hija telqet mid-dar konjugali flimkien maz-zewgt uliedha bniet u marret tghix go *shelter* immexxi mill-Agenzija Appogg fejn qaghdet sal-24 ta` Dicembru 2004. Fit-30 ta` Awissu 2004 ipprezentat ittra fil-qorti sabiex jibda l-process tas-separazzjoni personali taghha. Fit-3 ta` Jannar 2005, saret il-kawza bin-nru 01/2005 NC li ghadha pendenti. Zewgha pprezenta l-eccezzjonijiet ghal dik il-kawza fit-13 ta` April 2005.

Kompliet tixhed illi fis-7 ta` Frar 2007, kienet ghaddejja bil-karozza tar-ragel ta` ohtha Pierre Borg minn quddiem il-hanut de quo. Ippruvat tiehu ritratti sabiex turi li kien hemm ghaddej bejgh kontinwu. Dakinhar hareg mill-hanut il-konvenut Antoine Tanti u beda jghajjarha tant li kellha taghmel rapport l-ghassa. Meta mar l-ghassa, Antoine Tanti beda jghid illi l-hanut kien tieghu.

Qalet illi pprezentat mandat bin-nru 1560/04. Kitbet lid-Direttur tal-Kummerc fis-6 ta` Lulju 2005. Fl-ittra avzat lid-Direttur li kienet ghaddejja minn proceduri ta` separazzjoni, u li kienet qed toggezzjona ghal kwalunkwe trasferiment tal-permess li jolqot il-hwienet li hija u zewgha kellhom San Giljan u San Gwann.

Qalet illi ltaqghet mal-Vici Direttur Brian Montebello li avzaha li l-permessi kienu daru fuq Antoine Tanti. Spjegat li Montebello kien qalilha li fuq il-formoli relattivi, zewgha kien iddikjara li huwa diga` separat u li l-permessi kien dawwarhom fuq huh Antoine Tanti.

Xehdet illi l-permess daru abbazi ta` ittra li kien baghat l-avukat ta` zewgha.

Tghid illi ghalhekk ghamlet ilment lill-Ombudsman li sab li ghandha ragun.

Fissret illi hadet passi kriminali kontra Noel u Antoine Tanti. Fil-kors tal-kawza kriminali, Maria Perrett ipprezentat skrittura ta` l-4 ta` April 2005 fejn Noel Tanti wahdu ttermina l-kirja tat-8 ta` Frar 2001. Ipprezentat ukoll skrittura ohra ta` l-14 ta` April 2005 fejn Maria Perrett tat b`kera l-fond lil Antoine Tanti.

Xehdet ukoll li pprezentat kawza ohra fl-ismijiet *Sylvana Tanti vs Noel Tanti, Antoine Tanti u d-Direttur Generali tal-Kummerc* (Nru 819/08 JRM) li ghadha pendenti.

Stqarret illi bl-agir tal-konvenuti, qed issofri danni. Il-fond de quo huwa kummercjali. Minnu kien jigi operat in-negozju bl-isem *The Champs Pastizzeria* li huwa tal-komunjoni tal-akkwisti. Mill-fond kien johrog ix-

xoghol li kien jigi supplit lil serje ta` hwienet li lkoll igibu l-isem *Champs Pastizzeria.*

Qalet illi fil-Qorti tal-Familja, Noel Tanti accetta li n-negozju kien jiggenera qligh ta` Lm 1,000 fil-gimgha.

Tixhed illi hija dehret fuq l-ewwel skrittura ta` kera. It-tnejn l-ohra saru minn wara daharha u allura minghajr il-firma taghha.

Stqarret illi qatt ma cediet il-parti taghha tal-hanut.

Tghid illi skont l-ewwel skrittura, il-kirja kellha taghlaq fl-2031.

Tghid illi meta l-kirja daret fuq Antoine Tanti, il-kirja kellha taghlaq fl-2020.

Qalet illi bil-ftehim il-gdid il-kirja saret ta` Lm 40 kuljum.

Ipprezentat ritratti.

Fil-**kontroezami**, l-attrici cahdet li zewgha kien dejjem fil-kummerc. Kien jahdem dejjem man-nies. Meta kienu gharajjes, kienet rat post San Gwann minn fejn kienet tghaddi ghax-xoghol u kienet qalet lil Noel Tanti bih.

Tixhed illi, flimkien mal-konvenut, hadmu fil-hanut ta` San Gwann proprju ftit jiem wara li zzewgu. Il-licenza harget sena wara z-zwieg u kienet fuq zewgha. Hadmet fil-hanut sakemm harget tqila.

Kompliet tixhed illi mpjegaw in-nies u l-hanut beda jrendi. Gieli dahlet tahdem hi meta xi mpjegat kien ikun bil-leave.

Cahdet illi zewgha kien dahhal lil xi hadd Xuereb biex jiehu hsieb hu. Dan Xuereb kien jahdem bhala pastizzar, izda kienu hi u zewgha li kien jmexxu n-negozju.

Stqarret illi kienet talbet il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni sabiex il-hanut ma jkunx trasferit.

Sahqet illi l-licenzi tal-kummerc ma setghux iduru fuq haddiehor minghajr il-firma taghha.

Xehdet illi Maria Perrett hadet Lm 15,000 bhala rigal minghand il-konvenuti ahwa Tanti.

Qalet illi mhux minnu li l-hanut ta` San Gwann qieghed fl-idejn ta` hu zewgha Johan, peress li dan kien biss ibiegh ix-xoghol. Johann ma kienx kapaci jaghmel ix-xoghol.

Stqarret illi qatt ma ffirmat sabiex in-negozju jdur fuq Johann Tanti.

Ikkonfermat illi kienet ghamlet kwerela biex zewgha u huh Antoine jigu akkuzati li kkommettew frodi fil-konfront taghha. Il-qorti sabet htija.

Spjegat li t-trasferiment tal-licenza ghal fuq Antoine Tanti saret wara li hija kienet baghtet l-ittra lid-Dipartiment tal-Kummerc sabiex ma jsirx trasferiment ta` licenzi minghajr il-kunsens taghha.

Ikkonfermat li fil-kors tal-proceduri ta` separazzjoni hija fethet pastizzerija izda cahdet li ghamlet uzu ta` apparat li kien ta` zewgha u taghha.

<u>Il-konvenuta Maria Perrett</u> xehdet illi hija kriet il-fond 65, St George`s Road, San Giljan fit-8 ta` Frar 2001 lil Noel u Sylvana Tanti permezz ta` ftehim ta` kera li sar quddiem in-Nutar Pierre Falzon.

Xehdet illi fl-14 ta` April 2005 saret skrittura ohra quddiem l-istess nutar fejn inkera l-istess fond lil Noel Tanti wahdu ; dan imbaghad kera lil huh Antoine Tanti.

Stqarret illi Noel Tanti ma kienx qed ihallas il-kera. Huh Antoine qalilha li huwa lest li jidhol minfloku u jibda jhallas il-kera hu.

Tixhed illi hija qatt ma nterpellat lill-attrici biex thallas il-kera.

Stqarret illi hija halliet fl-idejn tan-nutar.

Fissret illi fl-2005, thallas rigal ta` Lm 15,000 minghand Antoine Tanti peress li l-ftehim kien li jekk jinbidel il-kuntratt, hija kellha tinghata rigal.

Brian Montebello – Direttur tal-Kummerc – xehed illi fl-2005 l-attrici baghtet ittra sabiex fil-kaz li tidhol applikazzjoni ghal trasferiment ta` licenza ta` post partikolari, id-Dipartiment ma kellux jipprocessaha peress li kien hemm pendenti proceduri ta` separazzjoni.

Qal li dak iz-zmien kien Assistent Direttur u l-ittra tal-attrici marret ghandu.

Ighid illi hu ta struzzjonijiet illi tiddahhal nota fis-sistema tad-Dipartiment sabiex ma jsirx trasferiment ta` licenzi dwar il-post indikat mill-attrici.

Ikompli jghid li eventwalment l-applikazzjoni ta` trasferiment saret lid-Dipartiment izda din waslitx ghandu.

Spjega li d-Direttur dahal fil-kaz, evalwa l-applikazzjoni u l-licenza daret fuq persuna ohra. It-trasferiment sar minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta` terzi.

Pprezenta kopja ta` l-ittra li kienet baghtet l-attrici lid-Dipartiment. Fuq in-naha tax-xellug ta` fuq ta` dak id-dokument, hemm il-firma tad-Direttur sabiex tittiehed *immediate action.*

Ipprezenta kopja tal-licenza kif kienet mahruga fuq Noel Tanti u imbaghad kopja tad-dokument li juri t-trasferiment li sar fuq struzzjonijiet tad-Direttur minn fuq Noel Tanti ghal fuq Anthony Tanti.

Ipprezenta wkoll il-licenzja kif giet wara li sar it-trasferiment.

Ipprezenta kopja ta` ittra mibghuta mid-Direttur Generali tal-Kummerc lill-attrici, u ittra ufficjali li pprezenta d-Dipartiment kontra l-attrici.

Ipprezenta wkoll dokumenti ohra skambjati bejn l-attrici u d-Dipartiment.

Ippreciza li d-Dipartiment kien ircieva ittra minghand l-avukat ta` Noel Tanti li kienet tghid li Noel Tanti kien separat.

Av. Nadya Fiott – rapprezentant tad-Direttur, Qrati Civili u Tribunali – xehdet illi l-medjazzjoni bejn il-konjugi Tanti bdiet fit-30 ta` Awissu 2004 u intemmet fis-6 ta` Dicembru 2004. Il-kawza tas-separazzjoni nru 1/05 saret fit-3 ta` Jannar 2005 ; il-kawza kienet ghadha pendenti.

Saviour Farrugia xehed illi huwa kien Direttur tal-Kummerc sakemm irtira. Qal illi meta licenza ta` hanut tkun se ddur fuq haddiehor, il-prassi kienet li ssir applikazzjoni ghat-trasferiment tal-licenza. Mal-applikazzjoni kienu jigu prezentati dokumenti, u l-applikazzjoni tkun ipprocessata.

Ikkonferma li kien rcieva ittra datata 30 ta` Novembru 2006 minghand Dr. Joe Brincat fejn infurmah li "*Noel Tanti could at law relinquish the lease as this was a lease of commercial undertaking, which is presumed to run without the need of any intervention or participation of his wife.*". Ipprezenta kopja tal-ittra. Wara huwa talab li jinghata d-dokumentazzjoni kollha

inkluzi l-iskritturi fejn il-kirja kienet itterminata u fejn il-kirja ghaddiet ghand terzi. Bhala stat ta` fatt, il-persuna li fil-perijodu kienet licenzjata ma kinitx qed tiggestixxi l-attivita` kummercjali u ghalhekk dik il-persuna ma ghandhiex titolu tal-post u m`ghadhiex tiggestixxi dik l-attivita` kummercjali. Il-konsegwenza kienet li sar trasferiment fuq Antoine Tanti.

Kompla jixhed illi mid-dokumenti rrizulta li Antoine Tanti kien ha n-negozju inkluz ta` l-impjegati u tal-istabbiliment. Meta persuna tiddikjara li hija separata, kien jintalab id-digriet ta` separazzjoni. Pero` qal ukoll li fuq il-formularju, ma kienx hemm imnizzel jekk b`separazzjoni, kienx qed jitfisser separazzjoni *de facto* jew *de jure.* Fil-kaz in ezami, Noel Tanti kien iddikjara li huwa separat izda ma giex mitlub iressaq xi prova dwar dan. Qal illi precedentement, kienet intbaghtet ittra mill-attrici sabiex ma jsirx trasferiment. Huwa nforma lil Noel Tanti bl-ittra ta` martu u kien minhabba hekk li giet l-ittra minghand l-Av. Brincat. Ighid li ha azzjoni abbazi tal-ittra ta` Dr Brincat u d-dokumentazzjoni li kienet prezentata. Sostna li kien kellem lill-attrici flimkien mal-legali taghha. Id-decizjoni li ha kienet ibbazata fuq il-fatt li mal-ittra ta` l-attrici ma kienx hemm dokumentazzjoni.

Stqarr illi kien hemm zewg tipi ta` licenzi : dawk personali u dawk marbutin mal-fond. Meta l-applikanti jkunu mizzewgin, jiffirmaw it-tnejn, izda meta jkun hemm dikjarazzjoni ta` separazzjoni, ir-responsabbilita` tad-dikjarazzjoni tkun tal-firmatarju. Huma ma jidhlux fi kwistjonijiet ta` jekk il-fond kienx parti tal-komunjoni ta` l-akkwisti jew le. Huwa spjega li ghal din il-licenza kien responsabbli Noel Tanti. Ikkonferma wkoll li huwa qatt ma rcieva mandati ta` inibizzjoni izda ittra biss.

Qal illi fil-kaz tal-lum il-licenzja kienet tghajjat persuna wahda. Sostna li l-kirja dak iz-zmien ma kinitx qeghda tidher fuq it-tnejn. Meta gie osservat li l-kirja kienet fuq isem it-tnejn kien informa lil Noel Tanti li l-applikazzjoni ma setghetx tigi pprocessata. Ikkonferma li kien kellem lill-attrici bit-telefon u marret tkellmu mal-avukat taghha. Din il-laqgha saret wara li t-trasferiment tal-licenza kien diga` sar. Sostna li qabel sar it-trasferiment, huwa ma kienx avvicina lill-attrici izda sempliciment ra l-ittra li kienet baghtet. Huwa sostna li wara li sar it-trasferiment, ma setax jigi revokat hlief b`ordni ta` qorti jew permezz ta` azzjoni tal-pulizija. Dwar il-kwistjoni, kien ghad hemm pendenzi fil-qrati.

Mario Xuereb xehed illi huwa kien jahdem ma` Noel u Sylvana Tanti.

Ighid illi wara l-attrici telqet biz-zewg uliedhom, u bdiet il-proceduri tas-separazzjoni, Noel Tanti gie fi stat ta` *depression* bil-konsegwenza li ma setax ihallas in-nies ghax gie fi problemi finanzjarji. Sid il-kera u l-impjegati kienu dejjem jitolbuh il-flus dovuti. Is-separazzjoni kienet trawma ghax ma setax jara lit-tfal. Gie zmien fejn hu Noel Tanti jismu Antoine mar fuqu u qallu li kien sar l-imghallem tieghu. In segwitu Noel Tanti ma resaqx aktar lejn il-hanut.

Fil-**kontroezami**, Mario Xuereb xehed illi x-xoghol tieghu kien pastizzar ghalkemm fil-kcina kien jaf jaghmel kollox. Ghalkemm spicca jahdem fil-hanut, baqa` jmur il-hanut. L-ordnijiet dwar ix-xoghol ma baqax jaghtihom Noel Tanti. Huwa baqa` jaghmel l-istess xoghol meta n-negozju sar ta` Antoine Tanti. Huwa baqa` jahdem mill-hanut ta` San Giljan, minn fejn johrog ix-xoghol ghall-hwienet l-ohra. Il-hwienet li kienu jaqghu taht il-kontroll ta` l-imghallem tieghu kienu biss ta` San Gwann u San Giljan. L-imghallem kien jissupplixxi il-hwienet l-ohra, li kienu juzaw l-istess isem tan-negozju, ossija *Champ Pastizzeria.* Il-hanut ta` B`Kara kien jitmexxa minn Johann Tanti li jigi hu Noel u Antoine Tanti.

Qal illi l-hanut tal-Mellieha, kien jiehu hsieb Antoine Tanti. L-ordnijiet tax-xoghol johodhom l-imghallem u jibghat lil min irid mill-lavranti biex iqassam ix-xoghol. Qal illi jiftakar lill-attrici fil-hanut. Qat ma kien prezenti waqt incident ta` inkwiet bejn il-konjugi Tanti.

Qal illi fil-hanut ghamel zmien jahdem Joseph Azzopardi li jigi haten l-attrici, kif ukoll bint Azzopardi u l-gharus taghha. Dawn kollha ma baqghux fl-impieg meta ha n-negozju Antoine Tanti. Kull min kellu x`jaqsam mal-attrici ma baqax jahdem hemm. Tkeccew kollha minn Antoine Tanti.

Il-konvenut Noel Tanti xehed illi biex ikabbar in-negozju, huwa kien issellef mill-banek. Ix-xoghol kien miexi sewwa. Lill-attrici kien jaghtiha madwar Lm 150 fil-gimgha. Kien Awissu 2004, meta l-attrici telqet ma` ragel iehor u hadet maghha liz-zewg uliedhom bniet. Kellu jasal Dicembru biex seta` jara lill-ulied. In-negozju beda sejjer lura u waqa` f`*depression* qawwija. Uhud mill-impjegati kienu familjari ta` l-attrici u huwa kien jaghlaq halqu minkejja li dawn kienu jkunu responsabbli ghal diversi nuqqasijiet.

Xehed illi l-kera tal-hanut kienet ta` Lm 25 kuljum. Beda jaqa` lura u ma kellux mnejn ihallas il-bolol tal-impjegati. Dak iz-zmien ma kellu mohh ta` xejn. Maria Perrett kienet tmurlu quddiem il-klijenti u tinsisti mieghu ghall-hlas tal-kera u li jekk ma jhallasx taghmillu kawza biex tkeccieh. Billi ma kellux kontroll fuq il-bejgh, u allura kien sejjer hazin, kien lest fuq insistenza ta` Maria Perrett li jirrinunzja ghall-kera dment li tehilsu mill-obbligi tal-kirja.

Stqarr illi huh Antoine Tanti kien jaf li ma setax ikompli u ghalhekk ghamel ftehim gdid ma` Perrett. Taha rigal qawwi bil-kera tibqa` ta` Lm 25 kuljum.

Qal illi n-negozju kien imexxieh hu. L-uniku haga li kienet taghmel l-attrici kien illi meta jfettlilha tmur il-hanut u tiehu l-flus li jkun hemm fil-kexxun. Wara li telqet mid-dar, ma resqitx aktar lejn il-hanut.

Fisser illi huwa beda ta` eta` zghira fil-kummerc. Beda n-negozju meta kien ghadu guvni. Kien biss meta sab ruhu mal-hajt illi ghalaq il-hanut.

Spjega illi d-Dipartiment tal-Kummerc kien irid johrog licenzja fuq Antoine huh peress li ha l-kirja. Talbuh biex jikkancella l-licenzja minn fuqu. Ghamlulu diffikultajiet u ghalhekk mar ghand Dr Joe Brincat li kiteb ittra. Ma ghamel xejn b`qerq. Meta mid-Dipartiment staqsewh kienx separat, huwa wiegeb li kien separat. Ghalih jekk tkun mizzewweg, u l-mara titlaq biex tmur tghix ma` haddiehor, u anke jkollha tfal minn haddiehor, ifisser li tkun separat.

Qal illi kellu jaghmel kawza biex inehhi t-tarbija li kellha martu minn haddiehor minn fuq ismu.

Xehed illi d-Dipartiment awtorizza li tohrog licenzja fuq Antoine Tanti u accetta l-kancellament tal-licenzja minn fuq ismu biex inehhi kull responsabbilita` dwar impjegati minn fuqu.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, cahad li missier l-attrici kien sellfu Lm 2,000 biex jixtri l-apparat tan-negozju. Insista li l-flus biex beda n-negozju fl-ammont ta` Lm 7,000 kien issellifhom mill-bank. Gieli kien jissellef xi ammonti zghar ta`

flus bhal Lm 200 pero` kien ihallashom lura. Gieli kien jibqa` Lm 500 f`idejh fil-gimgha wara li jaqta` l-ispejjez u gieli anqas.

Qal illi n-negozju kien beda sejjer lura u kienu nehhew il-hanut ta` San Gwann fi zmien meta l-attrici kienet ghadha tghix mieghu. Dwar ta` San Gwann, il-ftehim kien li huh Johann jiehu l-hanut u jixtri x-xoghol minghandu izda kollox jinzamm mistur minn sid il-kera peress li dan ma riedx jidhol ghal kirja gdida. Illum sid il-kera rranga ma` huh Johann. Huwa baqa` jissupplixxi lil dan il-hanut filwaqt li l-kera u l-ispejjez l-ohra kien ihallashom kollha Johann. Sakemm Johann ftiehem mas-sid, kollox baqa` jidher f`ismu.

Xehed illi l-produzzjoni tax-xoghol kienet issir mill-fond ta` San Giljan. Dan il-hanut beda sejjer lura x` hin il-mara spiccat minn mieghu. Huwa ma bediex imur il-hanut ghax ma setax jara t-tfal. Inoltre propju hdejhom fetah hanut iehor bhal taghhom. Fil-hanut ta` San Giljan kien hemm madwar erba` haddiema. L-attrici qatt ma hadmet hemm. Tnejn mill-impjegati kienu jigu mill-attrici u baqghu jahdmu mieghu sakemm baqa` jiehu hsieb hu. Il-hanut ta` San Giljan fetah fl-2002 meta kien diga` zzewweg lill-attrici.

Qal illi l-kuntratt ta` kera tal-post ta` San Giljan iffirmah mas-sid flimkien mal-attrici. Lis-sid ma kinux tawha rigal meta krew. Beda jaqa` lura fil-pagamenti tal-kera madwar tmien xhur wara li l-attrici telqet mid-dar.

Stqarr illi meta l-attrici kienet ghadha mieghu, kien gieli jaqa` lura fil-hlas tal-kera.

Qal illi l-ftehim ma` huh Antoine sehh meta x-xoghol beda sejjer hazin. Il-ftehim ma` huh sar fil-31 ta` Awissu 2004. Skont il-ftehim huwa kellu jiehu Lm 600 fil-gimgha. Ftiehem ma` huh gimgha biss wara li l-attrici telqet mid-dar. Sa dakinhar ma kienx ghad hemm ftehim bejn Antoine u Maria Perrett.

Spjega illi l-kera tal-fond ta` San Giljan kienet tithallas darbtejn fis-sena bil-quddiem, ossija fir-raba` xahar u fl-ghaxar xahar.

Sostna li Maria Perrett kienet qed tigri warajh ghal kera fix-xahar ta` Awissu 2004 peress li l-kera li kellha tithallas fix-xahar ta` April kienet ghadha ma thallsitx.

Publio sive Danny Rosso xehed li jahdem bhala *accountant*. Qal illi hejja d-dokumenti a fol 685 sa 696 minn informazzjoni li ha minn fuq ir-registru tan-negozju b`inkariku tal-attrici. Fir-registru kien hemm indikat il-bejgh u l-ispejjez. Huwa qabad it-taghrif u ghamlu fuq spreadsheet. Ir-rizultat huwa l-bilanc ta` bejn id-dhul u l-ispejjez : total ta` €462,169.30c.

Fil-**kontroezami**, spjega li huwa qatt ma tkellem mal-konvenut Noel Tanti jew ma` Antoine Tanti jew ma` Maria Perrett. Il-kalkoli tieghu saru fuq id-dokumenti li ghaddietlu l-attrici. Huwa ma rax il-kuntratt tal-kiri. Lanqas ma seta` jivverfika min kiteb id-dokumenti li nghata. Huwa hadem il-kontabilita` u m`ghamel l-ebda stharrig dwar l-awtenticita` tad-dokumenti li fuqhom ghamel il-konteggi tieghu.

III. L-Art 1326 tal-Kap 16

Fil-premessi tar-rikors guramentat, ir-rikorrenti tiddikjara *senza mezzi termini* illi qeghda tibbaza l-istanza taghha fuq l-Art 1326 et seq tal-Kap 16.

L-Art 1326 tal-Kap 16 jaqra hekk :-

(1) Atti li jehtieg l-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga izda li jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra jistghu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli ; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistghu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu nghataw b'titolu gratuwitu.

(2) Kull azzjoni ghal annullament tista' tittiehed biss mill-parti li kien mehtieg il-kunsens taghha u fiz-zmien perentorju ta' tlett snin -

(a) mid-data minn meta dik il-parti saret taf bl-att, jew

(b) mid-data tar-registrazzjoni, meta dak l-att jehtieg registrazzjoni, jew

(c) *mid-data li tintemm il-komunjoni tal-akkwisti, skont liema tkun l-ewwel data.*

(3) Minkejja d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2), il-jedd moghti bis-subartikolu (1) lil parti li titlob annullament ta' att jispicca malli jaghlqu tliet xhur mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta' att gudizzjarju, kemm-il darba dik il-parti ma tkunx bdiet azzjoni ghal dak l-annullament.

(4) Il-parti li ma tkunx bdiet l-azzjoni ghal annullament fiz-zmien stabbilit u li ma tkunx irratifikat l-att espressament jew tacitament, b'danakollu tkun tista' tiehu azzjoni biex iggieghel lill-parti l-ohra tirreintegra l-komunjoni tal-akkwisti jew, meta dan ma jkunx jista' jsir, taghmel tajjeb ghad-danni li jkunu ggarbu.

(5) Bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu, meta f'xi att li jkun jehtieg il-kunsens tal-parti l-ohra u li jkun dwar mobbli, parti tagixxi wahedha, il-parti l-ohra ma tkunx tista' titlob annullament tal-att; meta izda, il-parti l-ohra ma tkunx ratifikat dak l-att, espressament jew tacitament, dik il-parti tkun tista' tiehu azzjoni biex iggieghel lill-parti li tkun agixxit wahedha tirreintegra l-komunjoni tal-akkwisti, jew meta dan ma jkunx jista' jsir, taghmel tajjeb ghad-danni li jkunu ggarbu.

(6) Id-disposizzionijiet ta' dan l-artikolu jkunu bla hsara ghal kull jedd li parti mizzewga ghandha taht dan il-Kodici jew xi ligi ohra.

IV. L-ewwel u t-tieni talbiet

Sabiex japplika **l-Art 1326(1)**, irid jirrizulta li bejn l-attrici u zewgha Noel Tanti kienet tezisti l-komunjoni tal-akkwisti. Fil-kaz tal-lum, ma kienx hemm prova li bejn il-konjugi Tanti ma kienx hem mil-komunjoni tal-akkwisti u ghalhekk ighodd dak li jipprovdi l-**Art 1321(1)** u cioe\` li l-*beni kollha li l-mizzewgin ikollhom jew parti minnhom ikollha jitqiesu li jaghmlu parti mill-akkwisti sakemm ma jkunx ippruvat xort\`ohra.*

Hu pacifiku li d-dritt tal-inkwilinat relattiv ghall-fond 65, St George\`s Road, San Giljan favur il-konjugi Tanti sar fit-8 ta\` Frar 2001 jaghmel parti mill-komunjoni tal-akkwisti ta\` bejniethom.

L-attrici qeghda ssostni illi ladarba hemm din il-prova, allura l-konvenut zewgha ma kellu l-ebda jedd li jnehhi mill-komunjoni tal-akkwisti l-kirja tal-fond de quo minghajr il-kunsens espress jew tacitu taghha minn liema fond kien jigi gestit in-negozju bl-isem *The Champs Pastizzeria.*

L-attrici tressaq din il-pretensjoni ghaliex tikkontendi li l-att li ghamel zewgha kien att ta` amministrazjoni straordinarja li huwa regolat bl-**<u>Art 1322(2)</u>** tal-Kap 16 li jaqra hekk :-

Il-jedd li jitwettqu l-atti ta` amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wiehed iharrek jew jigi mharrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liz-zewg mizzewgin flimkien.

In vista tal-pretensjoni li qeghda taghmel l-attrici, irid jigi determinat jekk l-att li sar mill-konvenut Noel Tanti kienx jammonta ghal att ta` amministrazzjoni straordinarja.

Fis-sentenza li tat fit-3 ta` Gunju 2005 fil-kawza "**<u>Carmela Galea vs Evelyn Jones et"</u>** din il-Qorti (**<u>PA/TM</u>**) qalet hekk :-

Gie diversi drabi stabbilit mill-Qrati taghna li huma biss dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3)(a) sa (m) li ghandhom jitqiesu ta` natura straordinarja, u, ghalhekk, ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva – ara "Agius vs Camilleri", deciza minn din il-Qorti fit-12 ta` Frar, 1999, u "Elmo Insurance Services Ltd vs Pace", deciza minn din il-Qorti fit-3 ta` Ottubru, 2003.

Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma` dan ghax dan kien ukoll l-intendiment tad-drafters tal-legislazzjoni u tal-Kumitat mahtur mill-Gvern biex jipprepara dawk l-emendi.

<u>L-Art 1322(3)</u> tal-Kap 16 jistabilixxi dawn li gejjin bhala l-atti ta` amministrazzjoni straordinarja :-

(a) atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, mahluqa jew trasferiti ;

(b) atti li joholqu jew jolqtu l-ipoteka ta` beni ;

(c)   atti fejn ikun hemm qsim ta` beni ;

(d)   atti li jaghtu jedd ta` uzu u, jew, tgawdija ta` proprjetà immobbli

(e)   donazzjonijiet barra minn dawk imsemmija fl-artikolu1753(2)(a)

(f)   li tissellef jew tislef flus, barra minn depozitu ta` flus f`kont f`bank ;

(g)   l-akkwist ta` proprjetà mobbli jew ta` xi jedd ta` uzu jew tgawdija ta` xi proprjetà mobbli jew immobbli li l prezz tieghu ma jithallasx mal-konsenja jew qabel :

Izda dan ma japplikax ghal xi dejn maghmul ghall-htigiet tal-familja skont l-artikolu 1327(c), jew ghall-kiri ta` mobbli jew immobbli meta l-prezz tieghu jkun moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun ghal zmien qasir ;

(h)   il-kuntratt ghal xi garanzija ;

(i)   l-ghoti ta` plegg ;

(j)   is-shubija b`responsabbiltà mhux limitata f`socjetà kummercjali, jew is-sottoskrizzjoni ghal xi ishma li ma jkunux imhallsa kollha jew l-akkwist taghhom f`socjetà b` responsabbiltà limitata ;

(k)   it-trasferiment ta` negozju kif ukoll it-trasferiment ta` xi sehem f`socjetà kummercjali barra minn kumpannija pubblika ;

(l)   kull att li johloq privilegg specjali skont l-artikolu 2010(b) ;

(m)   kull att ta` rexissjoni ta` xi att imsemmi fil-paragrafi (a) u (c), u kull att ta` dikjarazzjoni maghmula inter vivos li permezz taghha jigi rikonoxxut jew rinunzjat xi jedd fuq beni immobbli ; u

(n)   it-tqeghid fi trust ta` beni li jkunu parti mill-komunjoni tal-akkwisti u l-varjazzjoni jew revoka tal-kondizzjonijiet ta` kull trust li fih ikunu tqeghdu xi beni bhal dawk.

L-att deskritt fil-paragrafu (n) kien inkluz aktar ricentement fiz-zmien wara s-sentenza "**Galea vs Jones et**" (op. cit.)

L-attrici ssostni li l-att li tilmenta li sar minn zewgha minghajr il-kunsens jaqa` taht il-paragrafi (a), (d), (g), (k) u (m).

Huwa risaput illi bil-kirja, l-inkwilin jikseb dritt personali mhux dritt reali fuq il-haga.

<u>Emidio Pacifici Mazzoni,</u> fl-Istituzioni di Diritto Privato, Libro III, Parte Terza, Seconda Edizione, ighid illi ... *la locazione non trasferisce al conduttore che un diritto personale di godimento, e non lo costituisce che semplice detentore del possesso della cosa a nome del proprietario locatore.*

Ghalhekk il-paragrafu (a) li jittratta dwar jeddijiet reali ma jinkwadrax fil-fatti tal-kaz.

Bhala konsegwenza lanqas ma jghodd il-paragrafu (m).

Lanqas ma jista` jinghad illi l-paragrafu (k) jghodd ghall-kaz tal-lum peress illi ghalkemm il-post mikri ntuza ghan-negozju, iz-zewg skritturi in kwistjoni kienu jittrattaw dwar il-lokazzjoni ta` post u mhux it-trasferiment ta` negozju.

Lanqas ma jghodd ghall-kaz tal-lum dak previst fil-paragrafu (g) ghaliex din id-disposizzjoni tittratta l-akkwist ta` xi jedd ta` uzu jew tgawdija ta` xi proprjeta` mobbli jew immobbli. F`dan il-kaz, ma sar l-ebda akkwist ; li sar kien trasferiment ta` jedd ta` lokazzjoni.

Li jifdal x`jitqies huwa jekk il-fatti u cirkostanzi ta` dan il-kaz jinkwadrawx fil-paragrafu (d) li jittratta dwar dawk l-atti li jaghtu jedd ta` uzu u/jew tgawdija ta` propjeta` immobbli.

Fit-test ingliz, il-paragrafu (d) jaqra : "*acts granting rights of use and, or, enjoyment over immovable property".*

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li bl-iskrittura tal-14 ta` April 2005 (fol 70), Maria Perrett u Noel Tanti ftehmu illi *"jitterminaw ghal kollox ir-relazzjoni ta` bejniethom rigward l-istess kuntratt [b`referenza ghall-ftehim ta` kera iffirmat fit-8 ta` Frar 2001] u ghalhekk qed jaghtu kwittanza assoluta lil xulxin u jiddikjaraw li m` ghandhom l-ebda pretensjoni kontra xulxin."*

Permezz ta` dan il-kuntratt, sar att fejn tnehhew id-drittijiet ta` lokazzjoni tal-fond, u l-fond rega` ghadda ghand is-sid.

Fil-fehma tal-Qorti, il-kuntratt ta` bejn Maria Perrett u Noel Tanti jaqa` fit-tifsira ta` att li jaghti jedd ta` uzu u/jew tgawdija ta` propjeta` immobbli kif previst fil-paragrafu (d).

Ghalhekk billi si trattava ta` att ta` amministrazzjoni straordinarja dwar dritt tal-komunjoni tal-akkwisti, il-kuntratt kellu jsir bil-partecipazzjoni tal-attrici wkoll mhux ta` Noel Tanti wahdu.

Il-konvenut Noel Tanti ressaq bhala difiza tal-agir tieghu l-**<u>Art 1324</u>** tal-Kap 16 li jaqra :-

Atti normali ta` gestjoni ta` kummerc, negozju jew professjoni li jkunu qed jigu ezercitati minn parti wahda biss mill-mizzewgin, ikunu vestiti biss f`dik il-parti li fil-fatt tkun qed tezercita dak il-kummerc, negozju jew professjoni anke fejn dawk l-atti kieku ma kenux maghmula in relazzjoni ma` dik is-sengha, negozju jew professjoni kienu jikkostitwixxu amministrazzjoni straordinarja.

Dwar l-Art 1324, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat (**<u>PA/SM</u>**) fl-4 ta` Dicembru 2014 fil-kawza "**<u>London Services Limited vs Avv. Andrew Borg Cardona noe</u>**" fejn inghad :-

Illi in virtu` tal-premess is-socjeta` rikorrenti tirrileva li ai termini tal-artiklu 1324 ta` l-istess Kap fuq riferit nonostante dak indikat aktar qabel, persuna mizzewga li tezercita lkummerc tista` waheda taghmel atti ta` amministrazzjoni straordinarja ;

…

Kif irriteniet il-Prim`Awla talQorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Angele Calleja vs Claude Calleja et, datata t-2 t`Ottubru, 2002, li l-artiklu 1324 tal-Kap 16 in dizamina hu eccezzjoni ghar-regola generali enuncjata fl-artiklu 1322 fuq riferit ;

Illi kif irriteniet l-istess qorti fil-kawza citata fil-paragrafu precedenti, dan l-artiklu mhux intiz biex jaghti mano libera li parti li tkun qed tiggestixxi l-kummerc biex t`addebita l-komunjoni ta` l-akkwisti bi djun li altrimenti jkunu suggetti ghall-azzjoni t`annullament ;

Illi l-veru skop tal-istess artiklu hu li jiffacilita l-atti ta` kull jum tal-kummercjant li ma jistax jippretendi li f`kull att ta` kummerc tkun tinhtieg il-presenza tal-konsorti ;

Illi ghalhekk fuq l-iskorta tal-istess sentenza fuq citata u abbilment riferit mill-abbli rapprezentanti legali tal-intimat proprio, din l-eccezzjoni ghar-regola trid tinftiehem b`mod restrittiv billi :

L-att ghandu jkun marbut man-negozju in dizamina ezercitat minn dak li jkun ;

Din l-eccezzjoni hi intiza biex taghti l-fakulta` lill-kummercjant li jagixxi de proprio minghajr il-htiega tal-konsorti.

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri fl-10 ta` Jannar, 2007 fil-kawza "**J & E Griscti Limited vs Jesmond Sant et**" jinghad :-

Dan jibqa` hekk il-kaz sakemm dak l-att ma jkunx ukoll wiehed li jitqies ri-entranti fl-"atti normali ta` gestjoni ta` kummerc, negozju jew professjoni" ghal liema jirreferi l- Artikolu 1324 tal-Kodici Civili. Artikolu dan li, kif drabi ohra mfisser, "ma japplikax ghal kull att tal-kummerc kif definit mill-Kodici tal-Kummerc izda kien japplika biss fil-kaz ta` persuna li tkun qed tizercita kummerc, negozju jew professjoni bhala attivita` ekonomika u li fiha lkuntrattazzjoni taht ezami setghet tinkwadra ruhha bhala att normali tal-gestjoni taghha" ("Grazio Patiniott et -vs- Anthony Cini et", Appell, 5 ta` Ottubru 2001). .....intqal sewwa mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili illi "l-iskop ta` l-Artikolu 1324 hu ntiz biex, fil-konfront tat-terz, il-komunjoni tintrabat anke meta att straordinarju jsir minn konsort wiehed biss, basta li jkun att `normali` ta` gestjoni ta` kummerc". ("Claudette Gauci -vs- Paolo Bonnici Limited et", 9 ta` Ottubru 2003, per Imhallef Tonio Mallia)

Fis-sentenza li tat fid-9 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Claudette Gauci vs Paolo Bonnici Limited *et***" din il-Qorti (**PA/TM**) qalet :-

… l-artikolu 1324 tal-Kodici Civili jiddisponi li att li normalment hu meqjus bhala att ta` amministrazzjoni straordinarju, jista` jsir minn konsorti wiehed u jkun validu, jekk dak l-att ikun att normali ta` gestjoni ta` kummerc, negozju jew professjoni tal-konsorti li jkun agixxa minghajr il-permess tal-parti l-ohra.

Trattat dan il-punt, din il-Qorti hi tal-fehma li komprizi fit-terminologija ta` att normali ta` gestjoni ta` negozju,wiehed ghandu jinkludi mhux biss l-atti gornalieri ta` kummerc, izda wkoll dawk l-attivitajiet li, ghalkemm ma jsirux fuq bazi regolari, huma pero` normali fil-kummerc u n-negozju. Il-Qorti tifhem li trid tinghata interpretazzjoni wiesa` lil dak l-artikolu, biex jigi li jkopri kull tip ta` negozju, anke wiehed eccezzjonali, li wiehed jistenna li jsir minn min ikun f'dak in-negozju, kummerc jew professjoni. Il-ligi, fil-fatt, ma tuzax il-kelma "regolari" jew "ta` kuljum" ghalleccezzjoni, izda att normali, u att ikun "normali" skond innegozju u z-zmien li fih sar l-att.

Hekk, per ezempju, fil-kawza "Bonnet vs Borg", deciza minn din il-Qorti (per Onor. Albert J. Magri) fl-20 ta` Jannar, 1999, intqal li self li persuna tiehu u l-ghoti ta` kambjali in garanzija ghar-restituzzjoni, hu att kopert blartikolu 1324. Fil-kawza "Simonds Farsons Cisk plc vs Celeste", deciza wkoll minn din il-Qorti (per Onor. G.Valenzia), fit-30 ta` Marzu, 2001, intqal li l-akkwist ta` self u l-iffirmar ta` exclusive purchase agreement massocjeta` attrici, huwa att li wkoll jaqa` taht l-artikolu 1324 tal-Kodici Civili. Hekk ukoll fil-kawza "Vassallo vs Bartolo", deciza minn din il-Qorti (per Onor. P. Sciberras) fis-27 ta` Gunju, 2003, intqal li persuna li huwa pig-breeder u li tefa` applikazzjoni fost il-membri tal-Ghaqda tal-Koperattiva ta` Min Irabbi l-Majjali Ltd. ghat-tmexxija ta` terminal sire units, ikun qed jagixxi permezz ta` att li jirrientra fl-attivita` kummercjali tieghu u kwindi jista` jagixxi wahdu taht lartikolu 1324 tal-Kodici Civili. Dawn il-kuntratti ma kienux kuntratti li negozjant jidhol fihom kuljum, izda, ficcirkustanzi tas-suq ta` illum, huma kuntratti li normali li min ikun fil-kummerc jiffirma.

Hekk ukoll, illum, in-negozju kollu kwasi jsir dejjem tramite kumpanija, u zgur li ftit issib kumpaniji li ma jkollhomx overdraft jew self ma` Bank. Hi prassi normali li l-Bank ma jaghtix dawn il-facilitajiet lill-kumpanija jekk ma jkollux garanzija personali mill-persuni li jmexxu dik il-kumpanija; din l-ghoti ta` garanzija personali hija att normali ghal dawk involuti fil-gestjoni ta` kummerc jew negozju. L-istess jista` jinghad ghal ghoti ta` credit facilities, simili ghal dawk meritu ta` din il-kawza. Il-wholesalers il-kbar soltu jbieghu jew on a cash basis jew on credit, u hu normali li meta

jkollhom klient li jixtri hafna u b`mod regolari, ma jkunx pratikabbli li n-negozju jsir on a cash basis, imma jsir arrangament ta` credit facility. Meta tinghata din il-facilita`, hu normali li l-wholesaler jitlob garanzija personali tal-persuni li jmexxu n-negozju, u dan biex ikopru ruhhom u jpattu ftit ghar-riskju li qed jiehdu meta jissuplixxu l-prodotti on credit.

Dak il-ftehim, allura, huwa att li, fic-cirkustanzi, ghandu jitqies normali ai termini tal-artikolu 1324 tal-Kodici Civili u, kwindi, validu avvolja ffirmat minn konsorti wiehed biss.

Fis-sentenza li tat fit-2 ta` Ottubru 2002 fil-kawza "**Angele Calleja vs Claude Calleja et**" din il-Qorti **(PA/AJM)** ghamlet analizi tal-Art 1324 u qalet hekk :-

Dan l-artikolu jikkrea eccezzjoni ghar-regola generali li tinsab enuncjata fl-artikolu 1322 tal-Kap 16 fuq riportat. Dan l-artikolu izda mhux intiz biex jaghti mano libera lil dik il-parti li tkun qed tiggestixxi negozju, kummerc jew professjoni biex, minghajr xkiel, t`addebita lill-komunjoni ta` l-akkwisti ezistenti b`dejn li altrimenti jkun suggett ghallazzjoni ta` annullament. Dan l-artikolu, fil-fehma tal-Qorti, huwa intiz sabiex jiffacilita` l-atti ta` kull jum ta` negozjant, jew profesjonista li ma jistax jippretendi li, f`kull att ta` kummerc jew negozju, jew fl-ezercizzju tal-professjoni ta` dak li jkun, jkollu l-htiega tal-presenza tal-konsorti.

Ghalhekk din l-eccezzjoni ghar-regola ghandha tiftiehem b`mod restrittiv billi fl-ewwel lok dak l-`att` ghandu jkun marbut ma` dak in-negozju, kummerc jew professjoni ezercitat regolarment minn dak li jkun, u fit-tieni lok din l-eccezzjoni hija intiza sabiex taghti l-fakolta lin-negozjant jew professjonista li jagixxi de proprjio minghajr l-htiega tal-konsorti, kif rikjest fis-subinciz (2) ta` l-Artikolu 1322.

F`dan is-sens hija s-sentenza ta` din il-Qorti tal-20 ta` Jannar 1999 fil-kawza fl-ismijiet David Bonett vs Carmelo Borg u Mary Grace (Borg), konfermata fl-appell b`sentenza tas-6 ta` Ottubru 1999. L-istess artikolu juza l-kliem "l-atti .... jkunu vestiti biss f`dik il-parti ...." Dan juri li l-iskop ta` dan l-artikolu hu biex titwarrab l-htiega talpresenza tal-konsorti u mhux biex jxejjen dak li jinghad flartikolu 1322 u l-artikoli sussegwenti.

Meqjusa l-fattispeci tal-kaz tal-lum, fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, il-Qorti mhijiex tal-fehma li l-konkluzjoni ta` ftehim ta` dik ix-xorta jista` jitqies bhala att ordinarju ta` gestjoni ta` negozju. Il-Qorti tirrimarka li fil-fond de quo kienet issir il-produzzjoni tax-xoghol li kien iforni l-hwienet l-

ohra. Dan ifisser illi malli kienet terminata l-kirja, mar maghha n-negozju li kien jigi operat mill-post, liema negozju kien jappartjeni lill-komunjoni ta` l-akkwisti ezistenti bejn l-attrici u Noel Tanti.

Ghalhekk il-Qorti mhijiex tal-istess fehma tal-konvenuti li l-att konkluz bejn Noel Tanti u Maria Perrett seta` jsir minghajr il-kunsens tal-attrici.

Inghatat l-eccezzjoni li l-azzjoni attrici hija *fuori termine.*

Skont l-**Art 1326(2)** tal-Kap 16, *kull azzjoni ghal annullament tista` tittiehed biss mill-parti li kien mehtieg il-kunsens taghha u fiz-zmien perentorju ta` tlett snin - (a) mid-data minn meta dik il-parti saret taf bl-att, jew (b) mid-data tar-registrazzjoni, meta dak l-att jehtieg registrazzjoni, jew (c) mid-data li tintemm il-komunjoni tal-akkwisti, skont liema tkun l-ewwel data.*

Abbazi tal-provi akkwiziti jirrizulta li fis-7 ta` Frar 2007, l-attrici kellha incident ma` Antoine Tanti fejn dan allega mal-pulizija li l-fond de quo kien tieghu. Kien wara dan l-incident li l-attrici ghamlet il-verifiki taghha mad-Dipartiment tal-Kummerc u sabet li l-licenzji tal-kummerc li kienu fl-isem ta` zewgha Noel Tanti kienu fuq huh Antoine Tanti. Irrizulta wkoll li waqt udjenza ta` kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati presjeduta mill-Magistrat Doreen Clarke tal-14 ta` Jannar 2008, Maria Perrett ipprezentat iz-zewg skritturi datati 14 ta` April 2005 li qeghdin jigu mpunjati fil-kawza tal-lum. Tenut kont illi l-kawza odjerna kienet istitwita fl-20 ta` Gunju 2008, l-azzjoni giet proposta qabel skada t-terminu ta` dekadenza tat-tliet snin billi kien f`dik l-udjenza li rrizulta ppruvat li l-attrici saret taf biz-zewg skritturi.

L-eccezzjoni ghalhekk hija nfondata.

Accertat illi l-iskrittura ta` bejn Maria Perrett u Noel Tanti kienet att ta` amministrazzjoni straordinarja, li allura kienet tehtieg il-kunsens ta` l-attrici, liema kunsens ma rrizultax li qatt kien rikjest jew qatt inghata, il-Qorti sejra tghaddi biex tiddeciedi jekk effettivament dik l-iskrittura ghandhiex tkun dikjarata nulla skont it-tieni talba.

Skont l-**Art 1326(1)** tal-Kap 16, *atti li jehtieg l-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga izda li jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra jistghu jkunu annullati fuq ittalba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta` jedd reali jew personali fuq proprjeta immobbli.*

Din id-disposizzjoni kienet trattata fis-sentenza li tat din il-Qorti (**PA/AE**) fit-18 ta` Mejju 2015 fil-kawza "**Kelly Yilmaz Vs Hasan Yilmaz et**" fejn inghad hekk :-

... azzjoni simili [b`referenza ghall-artikolu 1326 tal-Kap 16] tista` tigi proposta biss fejn wiehed mill-konjugi jkun ghamel att ta` trasferiment jew ta` jedd reali jew personali fuq proprjeta immobbli. Ghalhekk wiehed mill-konjugi jrid ikun iddispona. F`dan is-sens il-qorti tifhem li ghandhom jigu nterpretati l-kliem: "... meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta` jedd reali jew personali fuq proprjeta immobbli" ...

It-test Ingliz jaqra: "alienation or constitution of a real or personal right over immovable property". Din tidher li hi wkoll l-interpretazzjoni li nghatat tal-Artikolu 184 tal-Kodici Civili Taljan li jipprovdi : "Gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell`atro coniuge e da questo non convalidati son annullabbli se riguardono beni immobili o beni mobili elencati nell`articolo 2683" ; "In tema di comunione legale tra coniugi, tutti gli atti di disposizione di beni immobili o beni mobili registrati (e quindi, di un diritto reale frazionario su bene immobile) appartanente alla comunione coniugale, compiuti da un solo dei coniugi, senza il necessario consenso dell`altro, ovverosia in violazione della regola dell`amministrazione congiunta, sono valid ed efficaci e sottoposti alla solo sanzione dell`annullamento ai sensi dell`art. 184 c.c., in forza dell`azione proponibile dal coniuge" (Commentario Breve Al Codice Civile, G. Cian u A. Trabucchi (1996) pagna 271).

B`riferenza ghall-Artikolu 184, il-Qorti ta` Kassazzjoni Taljana qalet : "La norma parla genericamente di atti, ma il concreto contenuto della disposizione mostra che essa e` stata pensata con specifico riferimento ai negozi concernanti l`alienazione di beni comuni (o la costituzione di diritti reali limitati)" (21 ta Jannar 2000, n. 648)."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**PA/TM**) fid-9 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Claudette Gauci vs Paolo Bonnici Limited et"** jinghad :

L-artikolu 1326 tal-Kodici Civili jaghti l-fakolta` lil dik il-konsorti li ma tkunx tat il-kunsens taghha ghall-att straordinarju li jannulla dak l-att kemm-il darba dak l-att jkun dwar it-trasferiment jew il-holqien ta` jedd reali jew personali fuq proprieta` immobbli ; meta dak l-att jkun dwar proprjeta` mobbli, dan jista` jkun annullat biss meta ljeddijiet fuqhom ikunu nghataw b`titolu gratuwitu.

Apparti din il-kwistjoni, hemm il-kwistjoni l-ohra dwar jekk, dato non concesso li l-attrici ghandha ragun f`dak li qed tallega, ir-rizultat ghandux ikun in-nullita` tal-att kollu jew li l-obbligazzjoni naxxenti mill-ftehim tkun biss parafernali ghall-firmatarju Chris Gauci u mhux ta` piz fuq il-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn Chris Gauci u martu l-attrici.

Din l-ahhar kwistjoni giet trattata minn din il-Qorti kif presjeduta fid-decizjoni li tat illum stess fil-kawza fl-ismijiet "Angela Demarco vs David Demarco et", citazzjoni numru 1774/01 u, a skans ta` ripetizzjoni, issir ampia riferenza ghal-motivazzjoni ta` din il-Qorti kontenuta f`dik is-sentenza. Il-konkluzzjoni milhuqa minn din l-istess Qorti, f`dik il-kawza, hi li meta konsorti jirnexxi f`azzjoni taht l-artikolu 1326 tal-Kodici Civil l-att impunjat ma jigix imhassar in toto, izda jigi dikjarat biss li dak l-att ma jorbotx lill-komunjoni tal-akkwisti, izda lill-assi parafernali tal-firmatarju.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**<u>PA/TM</u>**) fid-9 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**<u>Angela Demarco vs David Demarco et</u>**", jinghad :-

Peress li l-attrici ma tatx il-kunsens taghha ghat-twettiq ta` dak il-ftehim, hi qed titlob l-annullament tieghu a tenur tal-artikolu 1326 tal-istess Kodici Civili.

L-artikolu 1326 tal-Kodici Civili jaghti l-fakolta` lil dik il-konsorti li ma tkunx tat il-kunsens taghha ghall-att straordinarju li jannulla dak l-att kemm-il darba dak l-att ikun dwar it-trasferiment jew il-holqien ta` jedd reali jew personali fuq proprjeta` immobbli; meta dak l-att ikun dwar propjeta` mobbli, dan jista` jkun annullat biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu nghataw b`titolu gratuitu.

Garanzija personali tolqot kemm proprieta` immobiljara, kif ukoll proprieta` mobbli, u dan peress li garanzija personali tfisser li d-debitur ikun dahal responsabbli ghad-dejn bil-gid kollu tieghu, prezenti u futuri, kemm mobbili kif ukoll immobbli. In kwantu l-garanzija tista` taffettwa l-proprieta` mobbli, ma jidhirx li l-garanti ffirma dik il-garanzija versu korrispettiv, u anke fid-dawl ta` dak li se jinghad aktar `l quddiem dwar il-mestjer tal-konvenut firmatarju, jidher li l-assunzjoni saret b`titolu gratuitu.

Darba li rrizulta li l-garanzija personali, li hi att straordinarju b`disposizzjoni espressa tal-ligi, giet assunta mir-ragel minghajr kunsens jew firma tal-mara, allura jidher li l-attrici ghandha tirnexxi fl-azzjoni taghha.

Madanakollu anki fejn tali azzjoni tkun sostnuta l-att ta` amministrazzjoni straordinarju ma jorbotx il-komunjoni tal-akkwisti ezistenti izda jibqa` jorbot il-propjeta` parafernali.

Qabel ma dahlu fis-sehh l-emendi ghall-ligi tal-komunjoni tal-akkwisti bl-att XII tal-1993, l-amministrazzjoni tal-komunjoni kienet fdata esklussivament lir-ragel, tant li gie kemm-il darba deskritt bhala "kap u padrun" tal-istess komunjoni tal-akkwisti. Il-mara kellha sehem fil-komunjoni, izda dan is-sehem kien wiehed potenzjali, tant li kien jinghad li "uxar non est socia sed speratur fare". Kien hemm, fis-sens legali, konfuzjoni bejn il-proprieta` parafernali tar-ragel u l-assi tal-komunjoni, b`mod li, ghall-terz, dawn kienu proprieta` wahda u ma kienet issir ebda distinzjoni bejn il-gid personali tar-ragel u l-proprieta` tal-komunjoni. Kien jinghad li "maritus vivit ut dominus, moritur ut socius", u r-ragel gie ordinarjament deskritt bhala l-proprjetarju tal-assi tal-komunjoni, b`mod li l-mara jew l-eredi taghha jkunu jistghu jirreklamaw is-sehem taghha biss meta jinhall iz-zwieg.

L-emendi introdotti bl-Att XII tal-1993 kisru dan il-principju ta` unita` fil-persuna tar-ragel, u l-komunjoni tal-akkwisti ghandu, illum, sa mill-bidu tal-ghaqda fi zwieg taht dak ir-regim, ezistenza indipendenti u awtonoma mill-assi partikolari tal-konsorti. Kemm ir-ragel kif ukoll il-mara, wara z-zwieg, jibqghu jzommu kontroll personali fuq il-proprieta` parafernali taghhom, u jibqalghom il-jedd li jamministraw dik il-proprieta` indipendenti minn xulxin. X`jaghmel konsorti mill-assi personali tieghu ma jinteressax lill-konsorti l-ohra, u ghalkemm il-frutti ta` dawk il-beni parafernali jidhlu fil-komunjoni, x`isir minn dawk il-beni u kif u fejn jigu nvestiti jiddeciedi l-konsorti propjetarju wahdu.

Kwindi, ir-ragel u l-mara mhux eskluzi milli jidhlu f`negozju u jintrabtupersonalment, ghax huma zammew il-personalita` guridika taghhom indipendenti minn dik il-komunjoni. Kwindi ma jistax jigi eskluz li kull konsorti li agixxa f`ismu jkun qed jorbot biss lilu nnifsu. Infatti, l-artikolu 1328 jiddistingwi bejn djun parafernali u dawk tal-komunjoni u jghid li ceteris paribus il-kredituri tal-ahhar jigu qabel dawk ta` l-ewwel, imma djun parafernali, mahluqa mill-konsorti li jagixxi wahdu, jistghu jinholqu anke wara z-zwieg (ara artikolu 1329) u huma validi.

L-artikolu 1321 (1) tal-Kodici Civili jghid li l-beni kollha tal-mizzewginjitqiesu li jaghmlu parti mill-akkwisti sakemm ma jkunx pruvat

xort`ohra; ma tghidx, u ma hemm ebda disposizzjoni li tghid, li d-djun li jassumi konsorti jkunu prezunti li jkunu tal-komunjoni tal-akkwisti.

Tezisti gurisprudenza (ara Angele Calleja v. Claude Calleja Cit. Nru. 1689/02 AJM deciza 2/10/02) meta atti ta` amministrazzjoni straordinarja mwettqa minn wiehed mill-mizzewgin minghajr il-kunsens tal-iehor jigu annullati, in-nullita` li tinholoq tkun ta` natura assoluta u ma jistghax jinghad li tali atti huma biss relattivament nulli, fis-sens li jibqghu fis-sehh fil-konfronti tal-propjeta` parafernali tal-obbligat.

Hawnhekk il-Qorti marret kontra din il-gurisprudenza u sostniet li r-rekwizit legali, u cioe`, il-kunsens tal-mara, hu mehtieg biex dak il-ftehim jorbot lill-komunjoni tal-akkwisti, izda mhux mehtieg ghall-validita` nnfisu tal-ftehim. In-nuqqas tal-kunsens tal-parti l-ohra jista` jwassal ghall-annullament tal-att in kwantu jolqot il-komunjoni tal-akkwisti, izda mhux tal-att innifsu.

Bl-argument uzat f`Calleja v. Calleja, ir-rizultat ikun li kull att ta` konsorti minghajr il-kunsens tal-konsorti l-ohra, ikun null jekk l-att ikun wiehed minn dawk deskritt bhala wiehed straordinarju fl-artikolu 1322 (3) tal-Kodici Civili. Dan zgur mhux il-hsieb wara l-emendi introdotti bl-att XII tal-1993, li ma kellhom qatt l-iskop li jxekklu lill-konsorti milli jagixxi wahdu u kif irid f`relazzjoni mal-assi parafernali tieghu. Konsorti ghandha l-amministrazzjoni "b`mod eskluziv" (artikolu 1334 (2)) tal-beni parafernali taghha, u dan ifisser li dik il-konsorti tista`, wahedha, tagixxi bl-aktar mod straordinarju li trid, bosta` b`dan l-agir ma tkunx qed tobbliga lill-komunjoni tal-akkwisti.

Din id-distinzjoni tidher cara wkoll minn ezami tal-artikolu 1327 (b) tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jghid li huma djun tal-komunjoni, l-ispejjez u l-obbligi li jkunu saru ghall-amministrazzjoni ta` l-akkwisti, hlief dawk l-ispejjez li jsiru b`atti li jehtiegu l-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga izda li jsiru minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra". Dan l-artikolu jimplika li d-djun inkorsi minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra huma validi, biss ma jkunux djun li jimpingu fuq il-komunjoni tal-akkwisti.

Konsorti ma tistax tindahal u tagixxi biex thassar att li fiha hi ma kienetx parti u li sehh bejn zewgha u terz, sakemm dak l-att ma jolqotx l-interessi taghha qua kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti. Hu s`hawn li jasal l-interess guridiku taghha, izda sa fejn l-obbligi ta` zewgha ma jolqtux l-interessi taghha fil-komunjoni, hi ma tistax tindahal. Il-liberta` ta` konsorti m`ghandhiex tigi mxekkla b`mod li, kull meta jagixxi wahdu, jista` jsib lill-

parti l-ohra tigri warjah u thassarlu kull ma jaghmel. Il-konsorti l-ohra tista` tindahal sa fejn l-att jista` jolqot l-interessi taghha, izda spicca dak l-interess, jispicca d-dritt ta` azzjoni ulterjuri.

Il-konsorti li ma jkunx parti f`att straordinarju ghandu dritt jitlob dikjarazzjoni li dak l-att ma jolqotx il-komunjoni, izda darba ottenuta dik id-dikjarazzjoni dak il-konsorti ma jibqalux aktar interess fil-materja. Sakemm l-obbligazzjoni assunta mill-konsorti wahdu ma tkunx marbuta espressament ma kundizzjoni li din trid torbot lill-komunjoni tal-akkwisti, l-konsorti l-ohra m`ghandha ebda interess thassar dik l-obbligazzjoni, u l-interess taghha hu limitat biss li takkwista dikjarazzjoni li ghal dik l-obbligazzjoni jaghmel tajjeb biss il-konsorti li ffirma.

Kreditur li jkun qed jinnegozja ma` konsorti wahdu, m`ghandux ghalfejn jirrikjedi aktar mill-firma tieghu biex b`hekk ikollu obbligazzjoni valida u bir-"rekwiziti kollha legali"; huwa biss biex jorbot lill-komunjoni tal-akkwisti, li jkun jirrikjedi l-firma tal-konsorti l-ohra. Kuntratt li jinvolvi att ta` natura straordinarja ffirmat minn konsorti wahdu, mhux nieqes mir-"rekwiziti kollha legali", izda validu u jorbot lil min jiffirmah.

Fil-kawza de quo kien deciz illi :-

... qabel ma att jigi deskritt bhala ordinarju jew straordinarju, irid lewwel jintwera li hu marbut mal-amministrazzjoni talkomunjoni tal-akkwisti; jekk le, il-provvedimenti ta` l-artikolu 1326 ma japplikawx ghal dak l-att. Ghalhekk, it-talba attrici, in kwantu mirata ghall-annullament tal-garanzija iffirmata minn zewgha, ma tistax tigi milqugha, b`dan li din il-Qorti qed tiddikjara, ghal kull buon fini, li kwalunkwe obbligazzjoni naxxenti mill-iskrittura ta` Settembru, 1999, hija parafernali ghallfirmatarju David Demarco u mhux ta` piz fuq il-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn David Demarco u martu l-attrici, salv il-provvediment tal-artikolu 1329 tal-Kodici Civili.

Riferibbilment ghat-tieni talba, il-Qorti tqis illi l-attrici kellha kull jedd titlob id-dikjarazzjoni ta` nullita` tal-ftehim li sar bejn zewgha u Maria Perrett. Dak li sar bejn dawn kien jolqot direttament assi tal-komunjoni tal-akkwisti tal-attrici ma` zewgha, u ghalhekk kien rikjest *ad validitatem* il-kunsens taghha ghal dak il-ftehim. Fil-fatt irrizulta ampjament li kollox sar bil-mohbi tal-attrici. Ghalkemm Noel Tanti jsostni li l-ftehim skatta billi ma setax ikompli bin-negozju minhabba t-trawma li garrab meta martu telqet mid-dar bit-tfal biex tmur ma` ragel iehor, u ma setax jara t-tfal, dik il-

konsiderazzjoni ma ggibx fix-xejn l-istanza attrici ghaliex dik indikata minn Noel Tanti ma tista` qatt tkun raguni li xxejjen il-htiega tal-kunsens tal-attrici biex isir dak li kien u baqa` att ta` amministrazzjoni straordinarja. Ghalhekk sejra tilqa` t-tieni talba attrici safejn din tirrigwarda l-iskrittura privata ta` bejn Noel Tanti u Maria Perrett.

Riferibbilment ghal fejn it-tieni talba tirrigwarda l-iskrittura privata ta` bejn Antoine Tanti u Maria Perrett, il-Qorti tirrileva illi l-Art 1326 tal-Kap 16 kjarament japplika fil-kuntest ta` azzjoni li konsorti taghmel kontra l-konsorti l-iehor u terzi li jaghmlu ftehim tax-xorta li kien imfisser aktar kmieni. Izda azzjoni skont l-Aart 1326 tal-Kap 16 ma tistax tigi istitwita kontra terzi fejn wiehed minnhom mhuwiex konsorti. L-iskrittura li sehhet bejn Antoine Tanti u Maria Perrett kienet tirregola relazzjoni kontrattwali bejn zewg persuni li mhux il-konjugi Tanti. Imkien ma jinkwadra Noel Tanti fl-iskrittura ta` bejn Antoine Tanti u Maria Perrett. M`ghandux ikun hemm l-icken dubju li sabiex tittenta timpunja l-iskrittura ta` bejn Antoine Tanti u Maria Perrett, l-attrici ma setghetx tipprevalixxi ruhha mill-Art 1326 et seq tal-Kap 16. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tilqa` t-tieni talba safejn din tolqot l-iskrittura ta` bejn Antoine Tanti u Maria Perrett tal-14 ta` April 2005.

Riferibbilment ghall-ewwel talba, il-Qorti tirrimarka illi l-malafede jew il-frode mhuwiex rekwizit sabiex tirnexxi istanza msejsa skont l-Art 1326 tal-Kap 16 u d-disposizzjonijiet li jigu wara. Ir-rekwiziti tal-Art 1326 kienu trattati aktar kmieni u kif diga` rrizulta l-malafede jew il-frode mhux inkluzi. Ghal din ir-raguni qeghda tichad fl-intier taghha l-ewwel talba kif dedotta.

V. <u>It-tielet talba</u>

It-tielet talba kif dedotta saret fin-nuqqas li kellha tkun milqugha t-tieni talba. Aktar semplicement, li kieku l-Qorti kellha tichad it-tieni talba, l-attrici ressqet it-tielet talba bhala alternattiva ghal dik ic-cahda. Din ghandha tkun l-interpretazzjoni ta` li xtaqet titlob l-attrici altrimenti l-inkluzjoni tal-frazi *u fin-nuqqas* fi tmiem it-tieni talba ma tkunx taghmel sens. Huma l-premessi u t-talbiet li jistabilixxi l-parametri tal-azzjoni u li fuqhom il-Qorti trid

tiddeciedi. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tat-tielet talba.

Fi kwalunkwe kaz, il-Qorti tirreferi ghall-**Art 1326(4)** tal-Kap 16 li jaqra hekk :-

Il-parti li ma tkunx bdiet l-azzjoni ghal annullament fiz-zmien stabbilit u li ma tkunx irratifikat l-att espressament jew tacitament, b`danakollu tkun tista` tiehu azzjoni biex iggieghel lill-parti l-ohra tirreintegra l-komunjoni tal-akkwisti jew, meta dan ma jkunx jista` jsir, taghmel tajjeb ghad-danni li jkunu ggarbu.

Minn qari ta` din id-disposizzjoni, jirrizulta li tenut kont tas-subartikolu (1), ir-rimedju fil-parametri tal-azzjoni skont l-Art 1326 huwa li l-att jigi annullat. Hekk se jsir fil-kaz tal-lum.

Fl-istess waqt tajjeb jinghad illi talba ghal danni tista` ssehh biss (i) meta l-konsorti ma tkunx bdiet l-azzjoni ghal annullament fiz-zmien stabbilit ; (ii) ma tkunx irratifikat l-att espressament jew tacitament ; u (iii) ma tkunx tista` tigi reintegrata l-komunjoni ta` l-akkwisti.

Fil-fehma tal-Qorti, anke li kieku t-talba kienet impostata diversament, l-attrici ma setghetx fil-kaz tal-lum titlob it-thassir tal-att, u fl-istess waqt il-hlas ta` danni likwidati.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet.

Tilqa` r-raba` u l-hames eccezzjonijiet.

Tichad l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba limitatament u safejn din tirrigwarda l-iskrittura privata tal-14 ta` April 2005 bejn il-konvenuti Noel Tanti u Maria Perrett.

Tichad t-tieni talba limitatament u safejn din tirrigwarda l-iskrittura privata tal-14 ta` April 2005 bejn il-konvenuti Antoine Tanti u Maria Perrett.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba.

Relattivament ghall-ispejjez tas-sentenza tal-lum, tordna lill-attrici min-naha wahda, u lill-konvenuti min-naha l-ohra, sabiex ihallsu l-ispejjez taghhom, dan bl-applikazzjoni tal-Art 223(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur