MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 2526/1999/1

~itazzjoni 2526/1999

L-Avukat Dr Stephen Thake b]ala mandatarju spe`jali ta’ l-assenti Mary Aquilina
versus
Antoinette Galea u Henry *sive* Harry Aquilina

F’din il-kaw\a l-attri`i qieg]da titlob illi l-qorti t]assar att ta’ amministrazzjoni straordinarja mag]mul minn \ew[ha ming]ajr il-kunsens tag]ha.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attri`i u l-konvenut Henry Aquilina kienu \\eww[u fit-28 ta’ Novembru 1953 f’San {iljan, i\da issa huma *de facto* mifruda minn xulxin: il-konvenut joqg]od Malta u l-attri`i toqg]od l-Ingilterra. I\-\wie[tkisser irrimedjabilment u l-konvenut feta] pro`eduri g]al divorzju fl-Ingilterra.

Matul i\-\wie[ma’ l-attri`i, il-konvenut, b’kuntratt tat-18 ta’ Jannar 1980 u ie]or tal-5 t’Ottubru 1981, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, kien xtara bi`tejn art imissu ma’ xulxin fi Trejqet il-Kampanjol, Ba]ar i`-~ag]aq, limiti ta’

}al G]arg]ur, parti mill-art li [[ib l-isem *tal-Widien* jew *ta' Wied tal-Fa]am*, tal-kejl, b'kollox, ta' bejn wie]ed u ie]or seba' mija u]amsin punt de`imali erbg]a metri kwadrati (750.4m$^2$). Wara, din l-art kienet \viluppata mill-kontendenti u fuqha telg]u dar *terraced* imsemmija *Arzella* u mezzanin, appartament u *bungalow* ilkoll imsemmija *Haran*, fi Trejqet il-Kampanjol, Ba]ar i`-~ag]aq.

B'kuntratt ta' l-24 ta' {unju 1986 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello il-konvenut big] id-dar *Arzella* lil terzi; dan il-bejg] ma hux meritu tal-kaw\a.

B'kuntratt ie]or ta' l-1 ta' Settembru 1998, ukoll fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, il-konvenut assenja u ittrasferixxa lill-konvenuta l-o]ra Antoinette Cachia in-nofs mhux maqsum tal-mezzanin fit-tieni sular (*first floor*) u l-appartament fl-ewwel sular (*ground floor*), it-tnejn jisimhom *Haran*, imsemmija fuq. Dan it-trasferiment sar b'titolu ta' *datio in solutum* bi]las ta' krediti illi l-konvenuta Cachia tivvanta kontra l-konvenut l-ie]or Henry Aquilina; dawn il-krediti huma mfissra fil-kuntratt.

Dan it-trasferiment ta' nofs mhux maqsum ta' l-immobbli msemmija fuq, tkompli tg]id i`-`itazzjoni, huwa att ta' amministrazzjoni straordinarja kif ig]id l-art. 1322 tal-Kodi`i ~ivili, u g]alhekk skond il-li[i seta' jsir biss mi\-\ew[ kontendenti konju[i Aquilina flimkien, u mhux mill-konvenut wa]du, kif fil-fatt [ara. G]alhekk l-art. 1326 tal-Kodi`i ~ivili jag]ti lill-attri`i l-jedd illi titlob illi t-trasferiment li sar fl-1 ta' Settembru 1998 jit]assar.

G]al dawn ir-ra[unijiet l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi t-trasferiment mill-konvenut Henry Aquilina lill-konvenuta l-o]ra Antoinette Cachia tan-nofs mhux maqsum tal-mezzanin u ta' l-appartament jisimhom *Haran* fi Trejqet il-Kampanjol, Ba]ar i`-~ag]aq, sar bi ksur tad-drittijiet ta' l-attri`i, u li l-attri`i g]andha jedd titlob illi t-trasferiment ji[i m]assar;
2. g]alhekk tannulla u tirrexxindi t-trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmi;
3. tordna illi l-annullament u r-rexissjoni jse]]u bis-sa]]a tas-sentenza stess ming]ajr]tie[a ta' formalitajiet o]ra; u
4. tawtorizza lill-attri`i sabiex tni\\el fir-Re[istru Pubbliku l-annullament u r-rexissjoni hekk ordnata.

Talbet ukoll l-ispejje\, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ippre\entat flimkien ma`-`itazzjoni.
Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:
1. l-attri`i Mary Aquilina abbandunat id-dar konju[ali kwa\i g]oxrin sena ilu u g]alhekk tilfet id-drittijiet tag]ha; u
2. bla]sara g]all-ewwel e``ezzjoni, il-fond *Haran* inbena wara li l-konvenut Henry Aquilina ng]ata self mill-konvenuta Antoinette Cachia, u t-trasferiment sar bi]las tal-krediti ta' Antoinette Cachia, kif ig]id il-kuntratt stess.
Din il-kaw\a saret ta]t l-artt. 1322 u 1326 tal-Kodi`i ~ivili:

1322. (2) Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wie]ed i]arrek jew ji[i m]arrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu li\-\ew[mi\\ew[in flimkien.

(3) Dawn li [ejjin huma l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja:

(*a*) atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, ma]luqa jew trasferiti;

1326. (1) Atti li je]tie[l-kunsens ta\-\ew[partijiet mi\\ew[a i\da li jitwettqu minn parti wa]da ming]ajr il-kunsens tal-parti l-o]ra jistg]u jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-a]]ar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-]olqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; … … …

L-attri`i u l-konvenut Henry Aquilina kienu \\ew[u f'Malta fl-1953 u, la darba ma ntweriex xort'o]ra, i\-\wie[[ab bejniethom il-komunjoni ta' l-akkwisti[1]. Ma ntwerew ebda sentenza u ebda att pubbliku, mag]mul bl-awtorizzazzjoni tal-qorti, li bis-sa]]a tag]hom dik il-komunjoni kienet t]assret. Jidher g]alhekk illi l-komunjoni kienet g]adha fis-se]] meta, fl-1980 u fl-1981, il-konvenut xtara l-art li fuqha tela' l-bini meritu tal-kaw\a tallum. Kemm l-art kif ukoll il-bini li tela' fuqha[2] huma g]alhekk parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti.
Il-konvenuti i\da qeg]din ig]idu illi l-attri`i "tilfet id-drittijiet tag]ha" g]ax abbandunat lil \ew[ha l-konvenut g]al kwa\i g]oxrin sena.

---

1 Art. 1316, Kod. ~iv.

2 Art. 323 Kod. ~iv.

Huwa minnu illi l-abbandun jista' jwassal biex il-parti li tkun abbandunat lill-o]ra titlef xi jeddijiet fuq il-komunjoni. Dwar dan, l-art. 48 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

48. (1) Il-parti, ir-ra[el jew il-mara, illi tkun il-]tija tal-firda g]al wa]da mir-ra[unijiet imsemmijin fl-artikoli 38[3] u 41[4] titlef -

(`) kull jedd ta' parti mi\-\wie[g]an-nofs ta' l-akkwisti illi jkunu saru l-aktar bil-]idma tal-parti l-o]ra wara data stabbilita mill-qorti b]ala d-data meta l-parti g]andha tkun kunsidrata li minnha tkun]atja tal-firda.

Dan l-artikolu juri `ar illi t-telf tal-jeddijiet ma jse]]x *ipso facto* meta jkun hemm abbandun, i\da jse]] biss bis-sa]]a ta' sentenza. Ma ntwera illi ng]atat ebda sentenza b]al dik u g]alhekk l-ewwel e``ezzjoni ma hix tajba.

It-tieni e``ezzjoni tg]id illi t-trasferiment tal-proprjetà mill-konvenut lill-konvenuta l-o]ra sar b'*datio in solutum*. Il-*causa* tat-trasferiment, i\da, ma hix relevanti g]all-g]anijiet tal-pro`eduri tallum. Ukoll jekk tassew li l-konvenuta Cachia hija kreditri`i tal-konvenut l-ie]or, jew ukoll jekk hija kreditri`i tal-komunjoni bejn il-konvenut u l-attri`i —]a[a li ma hix meritu tal-pro`eduri tallum — il-konvenut xorta ma setax i]allas id-dejn billi jag]mel trasferiment tal-proprjetà ming]ajr il-kunsens ta' l-attri`i.

It-tieni e``ezzjoni wkoll, g]alhekk, hija]a\ina, u t-talbiet ta' l-attri`i g]andhom jintlaqg]u.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tg]id illi t-trasferiment ta' immobbli mag]mul mill-konvenut Henry Aquilina lill-konvenuta Antoinette Cachia bis-sa]]a ta' kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello kien att ta' amministrazzjoni straordinarja li ma setax isir mill-konvenut wa]du i\da kellu jsir mill-konvenut u mill-attri`i martu flimkien, u g]alhekk l-attri`i g]andha jedd titlob illi t-trasferiment ji[i m]assar kif ig]id l-art. 1326 tal-Kodi`i ~ivili. G]alhekk ukoll tilqa' t-talba ta' l-attri`i g]at-t]assir ta' dak l-att u tordna l-annullament tieg]u. L-annullament ise]] bis-sa]]a tas-sentenza stess, u l-qorti tawtorizza lill-attri`i timxi kif ig]id l-art. 239(2) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili biex ti[i insinwata s-sentenza.

---

[3] Adulterju.

[4] Abbandun.

L-ispejje\ [udizzjarji g]andhom i]allsuhom il-konvenuti flimkien.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.