

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
TONIO MALLIA**

Seduta tad-29 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 1361/1993/1

**SAVIOUR BUTTIGIEG**

**Vs**

**LAWRENCE FINO U WALLACE FINO, BHALA  
DIRETTURI U IN RAPPRESENTANZA TAS-SOCJETA'  
STRAND CONTRACTORS LIMITED**

**Il-Qorti,**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-12 ta' Ottubru, 1993, li in forza taghha, wara li ppremetta illi b'att tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri ta' l-4 ta' Settembru, 1985, l-attur akkwista "zewg *flats* fi stat ta' gebel u saqaf, internament immarkati bin-numri hamsa u sitta jinsabu fit-tielet sular (*second floor*) formanti parti minn blokk ta' sitt

apartamenti u *garages* sottostanti, bla numru u bla isem, pero' maghruf bhala Blokk ittra 'A', fi Triq I-Ispanjulett, kantuniera ma' Triq il-Buqrajq, il-Kappara, limiti ta' san Giljan/San Gwann, bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-kumplament tal-blokk inkluzi l-entrata, it-tarag, id-*drains* u d-drenagg, kif soggetti flimkien ghal erbatax-il lira Maltija (LM14) cens annwu u perpetwu u ghall-kundizzjonijiet kollha ta' l-istess cens, minn haga ohra libri u franki skond l-annessa pjanta Dokument 'X', konfinanti mit-tramuntana ma' Triq il-Buqrajq, min-nofsinhar ma' beni ta' Joseph Schembri u mill-punent ma' Triq I-Ispanjulett". Kopja ta' kuntratt u tal-pjanta imsemmija fih qeghdin jigu hawn esebiti u mmarkati Dokumenti "SB1" u "SB2" rispettivament.

Ippremetta li l-attur kien ha pussess tal-proprjeta' in kwistjoni tant li anke ghamel diversi xogholijiet fl-istess *flats* inkluzi s-soqfa, u l-kontra-bejt u turgien.

Ippremetta li dan l-ahhar is-socjeta' konvenuta allegat ma' l-attur li kienet xtrat il-*flats* ta' l-attur fuq imsemmija minghand is-socjeta' *C. Fino & Sons Limited* u l-attur sar jaf li kienet ukoll qed tirreklama biex tbieghhom mill-gdid lil terzi.

Ippremetta li l-agir tas-socjeta' konvenuta huwa abbużiv u llegali billi l-pretensjonijiet taghha huma legalment infondati, u ghalhekk l-attur ghandu interess li l-konvenuti *nomine* ma jibqghux jivvantaw drittijiet fuq l-imsemmija *flats*.

Talab ghalhekk biex il-konvenuti *nomine* jghidu ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi in linea definittiva illi l-*flats* fi stat ta' gebel u saqaf, internament immarkati bin-numri hamsa u sitta jinsabu fit-tielet sular (*second floor*) fi blokk maghruf bhala Blokk ittra 'A', fi Triq I-Ispanjolett, il-Kappara, fuq deskritti huma proprjeta' esklussiva ta' l-attur.

Bl-ispejjez inkluzi dawk kontra l-konvenuti *nomine* li jibqghu ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-attur kontra l-konvenuti *nomine* ghad-danni li qeghdin jarrekawlu.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti *nomine* li in forza taghha eccepew:

1. Illi huma ma jopponux ghat-talbiet ta' l-attur ghax huma ma ghandhom l-ebda pretensjonijiet ta' proprjeta' fuq l-appartamenti immarkati bin-numri 5 u 6 fit-tielet sular (*second floor*) fi blokk maghruf bhala ittra 'A' fi Triq l-Ispanjulett, il-Kappara, limiti ta' San Giljan;

2. Illi huma qed jipprevalixxu ruhom mill-azzjoni ittentata mill-attur u qed jintavolaw kontro-talba kontrih biex jirrikonvenzjonaw lill-istess attur biex dina l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-appartamenti immarkati bin-numri 3 u 4 fit-tieni sular fi Blokk maghruf bhala ittra 'A' fi Triq l-Ispanjulett, il-Kappara, limiti ta' San Giljan, huma proprjeta' esklussiva tas-socjeta' "*Strand Contractors Limited*";

3. Salvi eccezzjonijiet ohra premessi mill-ligi.

Rat it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti *nomine* li in forza taghha, wara li ppremettew illi b'kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1989, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, s-socjeta' rikonvenjenti *Strand Contractors Limited* kienet xtrat u akkwistat minghand is-Socjeta' "*C. Fino & Sons Limited*" tlett appartamenti internament markati bin-numri wiehed, tlieta u erba' (1,3 u 4) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem fi Blokk ittra A, fi Triq l-Ispanjulett, fil-kontrada tal-Kappara, limiti ta' San Giljan, konfinanti l-blokk kollu mill-punent ma' l-imsemmija Triq, mit-tramuntana ma' Triq il-Buqrajq, u mill-lvant ma' beni tal-kumpanija *Mayfair Investments*, bil-komunjoni tal-partijiet komuni kollha mal-kumplament tal-blokk kif soggetti ghal LM15 cens annwu u perpetwu, minn haga ohra liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom u bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra stipulati fl-istess kuntratt li kopja tieghu tinsab hawn unita u markata bhala Dok. "SC1";

Ippremettew illi s-socjeta' "C. Fino & Sons Limited" kienet akkwistat l-imsemmija tlett appartamenti internament immarkati 1 li huwa fl-ewwel sular, u 3 u 4 li huma fi-tieni sular fit-13 ta' Jannar, 1988, peress li kienu gew liberati favur din is-socjeta' "*C. Fino & Sons Limited*" fil-bejgh fl-irkant fl-ismijiet "Lawrence Fino *nomine* vs Joseph Schembri" liema subasta saret taht l-Awtorita' ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc kif jidher mill-kopja tal-liberazzjoni hawn unita u markata Dok. "SC2";

Ippremettew illi fl-atti tas-subasta imsemmija kien gie nominat il-Perit Arkitett Joseph Huntingford sabiex ghall-fini tal-valutazzjoni jaghmel deskrizzjoni u stima ta' l-istess tlett appartamenti imsemmija internament enumerati 1, 3, u 4 fi Blokk A, Triq l-Ispanjulett, Kappara, limiti ta' San Giljan, liema Perit Arkitett ipprezenta r-relazzjoni guramentata tieghu, li kopja taghha tinsab hawn unita u mmarkata Dok. "SC3", fid-19 ta' Novembru, 1985;

Ippremettew illi fost affarijiet ohra l-Perit Tekniku Joseph Huntingford nominat minn din l-Onorabbli Qorti kien iddeskriva l-ewwel (1) apartment bhala li qieghed fl-ewwel sular tal-Blokk A tal-*flats* in kwistjoni, iddeskriva ukoll it-tielet (3) u r-raba' (4) appartamenti bhala li qeghdin fit-tieni sular ta' l-istess Blokk A ta' appartamenti (Ara Dok. "SC3");

Ippremettew illi sa minn qabel il-liberazzjoni imsemmija fit-13 ta' Jannar, 1988, mizmuma taht l-Awtorita' ta' dina l-Onorabbli Qorti, d-debitur Joseph Schembri li kien il-proprietarju ta' l-imsemmija tlett appartamenti, kien permezz tal-kuntratt datat il-11 ta' April, 1984, ukoll fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, kopja ta' liema kuntratt tinsab hawn unita u markata bhala Dok. "SC4" kien ikkostitwixxa ruhu veru, cert, u likwidu debitur versu s-socjeta' "*C. Fino & Sons Limited*" fis-somma ta' LM6,115 li obbliga ruhu li jhallasha sa' l-ahhar tas-sena 1984 bl-imghax tat-tmienja fil-mija (8%) mill-15 ta' Mejju, 1984, u in kawela tal-pagament tal-kapital u interessi d-debitur Joseph Schembri kien ipoteka a favur is-socjeta' kreditrici "*C. Fino & Sons Limited*" l-istess tlett appartamenti gja mibnija u

enumerati 1,3, u 4 fuq l-imsemmija formanti parti mill-Blokk A, Triq l-Ispanjulett, il-Kappara, limiti ta' San Giljan;

Ippremettew illi s-socjeta' rikonvenjenti "*Strand Contractors Limited*" inkarigat lill-Perit Arkitett Anthony Muscat u acceda fuq il-Blokk A in kwistjoni u mmarka, b'referenza ghar-Rapport Peritali tal-Perit Arkitett Joseph Huntingford Dok. "SC3", l-appartamenti li s-socjeta' rikonvenjenti kienet akkwistat permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1989, (Dok "SC1"). Il-Perit Arkitett Anthony Muscat irrilaxxa statement li qed jigi hawn anness u markat Dok. "SC5";

Ippremettew illi s-socjeta' "*C. Fino & Sons Limited*" u warajha s-socjeta' rikonvenjenti "*Strand Contractors Limited*" minn dejjem kellha pussess ta' l-imsemmija tlett appartamenti u sa anki poggewhom ghall-bejgh;

Ippremettew illi f'dawn l-ahhar xhur l-attur rikonvenut beda javvanta ingustament drittijiet ta' proprjeta' fuq tnejn mit-tlett appartamenti imsemmija, u cjoe' fuq l-appartamenti enumerati tlieta (3) u erba' (4) li qieghdin fit-tieni sular tal-Blokk A, u sahsitra illegalment sgassa u qala' l-bibien ta' dawn l-appartamenti;

Ippremettew illi minn ezami akkurat tat-titolu ta' l-attur rikonvenut Saviour Buttigieg jirrizulta illi huwa kien akkwista minghand l-istess Joseph Schembri permezz tal-kuntratt ta' permuta tal-4 ta' Settembru, 1985, (Ara "SB1" anness mat-talba principali ta' l-attur), atti Nutar Tonio Spiteri, l-appartamenti enumerati hamsa (5) u sitta (6) fit-tielet sular fl-istess Blokk A ta' Triq l-Ispanjueltt, Kappra, limiti ta' San Giljan;

Ippremettew illi meta l-attur rikonvenut irrealizza illi l-imsemmi Joseph Schembri kien dahak bih ghax bis-sahha ta' pjanta hazina l-attur rikonvenut xtara minghandu l-arja u mhux l-appartamenti enumerati 5 u 6 fit-tielet sular li kienu ghadhom ma bnewx, u kien ghalhekk li l-attur beda jippretendi ingustament drittijiet ta' proprjeta' fuq l-appartamenti 3 u 4 fit-tieni sular ta' l-istess Blokk A akkwistat legitimament mis-Socjeta' rikonvenjenti *Strand*

*Contractors Limited* u qabilha mis-Socjeta' *C. Fino & Sons Limited*, kif fuq inghad;

Ippremettew illi ghalhekk il-pretensjonijiet ta' l-attur rikonvenut fuq l-appartamenti enumerati tlieta (3) u erba' (4) fit-tieni sular tal-Blokk A, proprjeta' esklussiva tas-Socjeta' rikonvenjenti, huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant is-socjeta' rikonvenjenti ghandha kull interess illi l-attur rikonvenut ma jkomplix javvanta drittijiet fuq dawn l-appartamenti taghha;

Talab ghalhekk biex l-attur rikonvenut Saviour Buttigieg ighid ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi definittivament illi l-appartamenti internament enuemrati tlieta (3) u erba' (4) li qieghdin fit-tieni sular u formanti parti mill-Blokk bla numru u bla isem indikat bl-ittra A fi Triq l-Ispanjolett, fil-kontrada tal-Kappara, limiti ta' San Giljan, huma proprjeta' esklussiva tas-Socjeta' rikonvenjenti "*Strand Contractors Limited*".

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri nterpellatorji ta' l-4 ta' Gunju, 1993, u tas-27 ta' Lulju, 1993, kontra l-attur rikonvenut minn issa ngunt biex jidher personalment ghas-subizzjoni.

B'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-konvenut *nomine* rikonvenjenti, senjament dik ta' danni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-attur ghall-kontro-talba tal-konvenuti *nomine* li in forza taghha ecepixxa:

1. Illi huwa jopponi ruhu ghall-kontro-talba tal-konvenut peress li z-zewg appartamenti li huwa qed jirreferi ghalihom bhala numri 3 u 4 fit-tieni sular fil-blokk A, fi Triq l-Ispanjolett, Kappara, huma l-istess appartamenti mixtrija mill-eccepjent fl-1985 u deskritti bhala zewg flats internament immarkati bin-numri hamsa u sitta fit-tielet sular (*second floor*) formanti fi blokk 'A', fi Triq l-Ispanjolett, il-Kappara, liema flats l-eccepjent qed jitlob li jigu dikjarati proprjeta' esklussiva tieghu.

2. Illi konsengwentement it-talbiet rikonvenzjonali ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Rat id-dikjarzzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-23 ta' Marzu, 1994, li in forza tieghu gie mahtur bhala perit legali l-avukat Dottor Pierre Lofaro, sabiex bl-assistenza ta' l-AIC Frederick Doublet, ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-13 ta' Mejju, 1997, li in forza tieghu l-Qorti ezonerat l-perit legali mill-inkarigu tieghu u ssostitwit ghalih lil Dr Audrey Fino;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-5 ta' Novembru, 1997, li in forza tieghu l-Qorti ssostitwit ghal perit legali, bl-istess inkarigu, lil Dr Edwina Chetcuti;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-17 ta' Frar, 1999, li in forza tieghu l-Qorti rrintegrat lil Dr Pierre Lofaro fin-nomina originali tieghu tat-23 ta' Marzu, 1994, u awtorizzatu jkompli bl-inkarigu tieghu flimkien mal-perit tekniku;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-periti gudizzjarji;

Rat ir-rapporti pprezentati mill-periti gudizzjarji fl-10 ta' Dicembru, 1999, u t-tnejn mahlufa fl-udjenza tad-29 ta' Marzu, 2000;

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta tat-3 ta' April, 2000, li in forza taghha talbet li jigu mahtura periti addizzjonali;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-19 ta' Lulju, 2000, li bih il-Qorti, stante l-materja in ezami, laqghet it-talba ghall-hatra ta' periti perizjuri;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat it-talba tas-socjeta' konvenuta maghmula fl-udjenza ta' l-20 ta' Gunju, 2000, biex jigi eskuss il-perit tekniku;

Semghet lill-perit tekniku in eskussjoni;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti ta' l-24 ta' Lulju, 2000, li in forza tieghu gew mahtura bhala periti perizjuri l-Avukati Dottro Peter Borg Costanzi, Dottor Mark Chetcuti u Dottor Joseph M Buttigieg;

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat ir-rapport tal-periti perizjuri pprezentat fis-27 ta' Novembru, 2002, u minnhom mahluf fl-udjenza tat-8 ta' April, 2003,

Rat il-verbali tas-seduti u ta' l-access mizmuma mill-periti perizjuri;

Rat it-talba li resqet is-socjeta' konvenuta biex teskuti lill-periti perizjuri;

Semghet lill-periti perizjuri in eskuzzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet tal-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din hi kawza ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar min minnhom huwa l-propjetarju ta' zewg *flats* formanti parti minn blokk ta' appartamenti, bla numru u bla isem, pero', maghruf bhala Blokk 'A', fi Triq l-Ispanjolett, kantuniera ma' Triq il-Buqrajq, Kappara, limiti ta' San Gwann.

Joseph Schembri, propretarju precedenti ta' l-appartamenti meritu ta' din il-kawza, b'kuntratt in atti Dr



Tonio Spiteri ta' l-11 t'April, 1984, ikkostitwixxa ruhu veru, cert u likwidu debitor tas-socjeta' *C. Fino & Sons Ltd*, fis-somma ta' LM6,115, liema somma obbliga ruhu li jhallasha sa l-ahhar ta' l-istess sena, bl-imghax ta' tmienja fil-mija, li kellu jiddekorri mill-15 ta' Mejju, 1984.

In kawtela tal-pagament tal-kapital u nteressi relattivi, l-istess debitor Schembri, bl-istess kuntratt, ipoteka a favur tas-socjeta' kreditrici *C. Fino & Sons Ltd*, "tlitt appartamenti fi stat ta' gebel u saqaf, internament immarkati, bin-numri wiehed, tlieta u erbgħa (1,3 u 4), formanti parti minn blokk ta' bini, bla numru, indikat bhala Block A, fi Triq l-Ispanjolett, il-Kappara, limiti ta' San Giljan, konfinanti mill-punent ma' l-imsemmija triq, tramuntana ma' Triq il-Buqrajq u l-vant ma' beni ta' "*Mayfair Investments Limited*" flimkien ma' sehem indiviz pro rata tal-partijiet komuni kollha tal-blokk, kif soggett kull *flat* għar-rata tiegħu ta' hmistax-il lira cens annwu u perpetwu.

Jirrizulta illi l-kreditu tas-socjeta' *C. Fino & Sons Ltd* ma giex sodisfatt kif kien miftiehem u fil-fatt din għaddiet biex gabet il-fondi ipotekati għall-bejgh subasta u dawn gew finalment liberati favur is-socjeta' *C. Fino & Sons Ltd* fil-bejgh bl-irkant li sar taht l-awtorita' tal-Qorti, fit-13 ta' Jannar, 1988, fl-atti tas-subasta fl-ismijiet "*Lawrence Fino nomine vs Joseph Schembri*".

Illi s-socjeta' konvenuta qed tibbaza l-pretensjoni tagħha anek fuq dan it-titolu, billi b'kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri, is-socjeta' konvenuta *Strand Contractors Limited* akkwistat minghand is-socjeta' *C. Fino & Sons Limited*, it-tlett appartamenti li *C. Fino & Sons Limited* kienet akkwistat bl-imsemmi rkant taht l-awtorita' tal-Qorti, fit-13 ta' Jannar, 1988.

Jirrizulta li, fil-fatt, is-subasti li sehew kienu tnejn, is-subasta numru 77/1985, fl-ismijiet "*Lawrence Fino noe vs Joseph Schembri*", introdotta fit-23 ta' Awissu, 1985, u subasta oħra numru 81/1987, fl-ismijiet "*Lawrence Fino*

Kopja Informali ta' Sentenza

*noe vs Joseph Schembri*” introdotta fit-22 ta' Ottubru, 1987.

Abbazi ta' l-ewwel subasta, fid-9 ta' Mejju, 1986 gew liberati t-tlett fondi cioe appartement numru wiehed, tlieta u erba' fi blokk A, Triq l-Ispanjolett, Kappara, limiti ta' San Giljan, gia proprjeta' ta' Joseph Schembri.

Il-htiega tat-tieni subasta fir-rigward tal-fondi numru wiehed, tlieta w erba' fi blokk A, Triq l-Ispanjolett, Kappara, inqalghet minhabba li x-xerrej fl-ewwel subasta, naqas li jiddepozita l-prezz li bih gew liberati l-imsemmija zewg fondi, fi zmien erbat ijiem mill-jum tal-liberazzjoni finali, skond dak li hemm mahsub fl-artikolu 330 (2) tal-Kodici ta' Organizazzjoni w Procedura Civili, u baqa' ma ddepozitax l-istess prezz minkejja li gie interpellat biex jaghmel dan b'ittra ufficcjali tat-28 ta' Mejju, 1986.

Illi abbazi tas-subasta 81/87, iz-zewg fondi bin-numru tlieta u erba', fi Blokk A, Triq l-Ispanjolett, Kappara, fit-13 ta' Jannar, 1988 gew liberati favur is-socjeta' *C. Fino & Sons Limited*, li offriet il-prezz *animo kompensandi*.

Id-dokumenti tas-subasta huma mportanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza, minhabba dak li hemm kontemplat fl-Artikolu 352 (1) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, li jistipula hekk:

“352. (1) Kull trasferiment ta' immobbli jew ta' jeddijiet imghaqdin ma' immobbli, maghmul mid-debitur, fi zmien sena li tibda mid-data ta' l-iskrizzjoni, originali jew imgedda, tas-sentenza jew tad-digriet li bih jigi ordnat l-irkant ta' dik il-proprjeta' jew jeddijiet, huwa null fl-interess ta' dak li fuq talba tieghu s-sentenza jew id-digriet ikunu gew moghtija.”

Ghalhekk, jekk jirrizulta li l-kuntratt ta' l-akkwist tal-proprjeta' *de quo*, da parti ta' l-attur odjern, sar meta kienet *in vigore* iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku ta' bejgh b'subasta taht l-awtorita' tal-Qorti ta' l-istess proprjeta', allura t-titolu li qed jibbaza fuqu l-attur ghandu jitqies null, *ai termini* tal-precitat artikolu.

Tali digriet u iskrizzjoni ghandhom validita' skond kif jiddisponi l-Artikolu 351 (1) u (2) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, li jistipula hekk:

“351. (1) Jekk il-kreditur ihalli wieqaf l-irkant ghal izjed minn sena, l-atti kollha ta' l-irkant isiru nulli.

(2) F'kull kaz, l-effetti tad-digriet li bih ikun gie ordnat l-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imghaqdin ma' immobbli, jispicaw, rigward it-terzi, eghluq is-sena mill-iskrizzjoni msemmija fl-artikolu 306, kemm-il darba f'dak iz-zmien, fuq talba tal-kreditur esekutant, l-iskrizzjoni ma tkunx giet imgedda.”

A termini ta' dan l-ahhar artikolu, l-effetti ta' l-iskrizzjoni tad-digriet dwar il-bejgh subasta jibqghu *in vigore* ghal zmien sena mid-data ta' l-iskrizzjoni taghhom, sakemm ma jigux imgedda. Dan japplika anke jekk il-proceduri jithallew wieqfa.

Il-ligi tippreskrivi illi fl-istess perjodu ma jistax isir ebda trasferiment tal-proprjeta' milquta mid-digriet, u jekk isir xi trasferiment, dan ghandu jitqies null abbazi ta' dak li hemm mahsub fl-Artikolu 352 (1) fuq citat.

Ghar-rigward tat-titolu ta' l-attur, jirrizulta li b'konvenju tat-22 ta' Marzu, 1985, l-imsemmi Joseph Schembri obbliga ruhu li jassenja u jittrasferixxi lill-attur Saviour Buttigieg, tlett appartamenti deskritti hekk fl-imsemmi konvenju:

*“tlett flats fi stat ta' gebel u saqaf, wiehed fl-ewwel sular, qieghed fuq in-naha tax-xellug inti u thares lejn il-blokk u tnejn fit-tieni sular formanti minn blokk ta' erba' appartamenti u garages sottostanti bla numru u bla isem pero' maghruf bhala Block 'A', Triq l-Ispanjolett, il-Kappara, fil-limiti ta' San Giljan bil-komunjoni tal-partijiet mal-kumpliment tal-blokk inkluzi l-entrata, it-tarag, id-drains u d-drenagg, kif soggetti flimkien ghal LM22 cens annwu perpetwu u ghall-kondizzjonijiet ta' l-istess cens, konfinanti mit-tramuntana ma' l-imsemmija triq mill-lvant ma' triq privata bla isem u mill-punent ma' beni ta' l-istess*

Kopja Informali ta' Sentenza

*Joseph Schembri, tal-valur ta' disat elef lira Maltija (LM9,000)".*

(Din id-deskrizzjoni taqbel perfettament ma' kif inhu l-post illum u tikkombacja ma' l-appartament 1,3 u 4 fil-blokk).

Bi skrittura privata ta' l-24 ta' Gunju, 1985, l-attur u l-imsemmi Joseph Schembri irrexindew li konvenju precedenti.

Permezz ta' konvenju gdid fl-istess gurnata – 24 ta' Gunju, 1985 – Joseph Schembri obbliga ruhu li jittrasferixxi lill-attur Saviour Buttigieg, tlett appartamenti fl-istess blokk li f'dan il-konvenju gew deskritti bil-mod segwenti:

*".....zewg flats fi stat ta' gebel u saqaf, interament immarkati bin-numri 5 u 6 li jinsabu fit-tielet sular, formanti parti minn blokk ta' 6 appartamenti u garages sottostanti bla numru u bla isem pero' maghruf bhala Blokk ittra A fi Triq l-Ispanjolett kantuniera ma' Triq il-Buqrajq, f'Tal-Kappara, limiti ta' San Giljan/San Gwann, konfinanti l-blokk kollu mill-punent ma' Triq l-Ispanjolett, Tramuntana ma' Triq il-Buqrajq u nofsinhar ma' beni ta' Joseph Schembri kif soggetti ghal LM14 cens annwu u perpetwu u ghall-kondizzjonijiet kollha ta' l-istess cens bil-partijiet komuni tal-blokk inkluzi l-entrata, it-tarag, u d-drains u d-drenagg, minn haga ohra libri u franki, inkluzja l-arja, u liema arja hi soggetta ghad-dritt ta' l-uzu mal-kumpliment tal-blokk tal-valur komplessiv ta' sitt elef liri Maltija (LM6,000)."*

*".....Illi l-arja tal-flats in vendita fiha l-permessi ghall-bini ta' zewg sulari ohra".*

Hawnhekk, din il-Qorti thoss li ghandha tirriproduci bran mir-rapport ta' l-ewwel perit legali, u dan peress li thoss li verament gara dak li qal li gara l-ewwel perit legali. Dan qal hekk fuq din il-"manuvra" ta' l-attur ma' Joseph Schembri:

“M’hemmx dubju li dak li gara hu li l-attur Buttigieg u Schembri ftehm u illi jirrisolvu l-problema ta’ bejniethom a skapitu ta’ Fino (ghall-anqas hekk hasbu) billi jirrinumeraw l-flats 3 u 4 bhala 5 u 6. Il-flat 1 ma kienx “salvabbli” billi anki bin-numerazzjoni ‘1 għida kien jigi 3 u xorta jaqa taht l-umbrella ta’ Fino li kienet tkopri l-flats 1,3 u 4 u għalhekk dan il-flat ma giex trasferit lill-attur Buttigieg fl-4 ta’ Settembru, 1985. Illi għal dan l-iskop ma’ dan il-kuntratt ta’ l-4 ta’ Settembru, 1985 l-attur Buttigieg u Schembri annettew disinn konsistenti f’elevazzjoni illi kienu jafu ben tajjeb li hu inveriter u ma jirriflettix ir-rejalta għaliex l-ammont ta’ flats fil-Blokk kien erba’ u mhux sitta u l-blokk kollu kien diga fl-istat ta’ struttura kif inhu illum u cioe’ kif bnieh l-istess Schembri u kif rah l-attur skond kif xehed hu stess qabel l-ewwel konvenju. Id-deskrizzjoni tal-flats fil-kuntratt innifsu kien korrett u gie uzat l-kliem li skond l-prattika (ara xhieda tan-Nutar Spiteri) normalment jigi uzat għar-rigward is-sulari cioe’ li l-flats jinsabu fit-tielet sular (*second floor*).”

Fl-4 ta’ Settembru, 1985, sar l-att definittiv u l-proprjeta’ trasferita giet deskritta hekk:

*“..... Zewg flats fi stat ta’ gebel u saqaf, internament immarkati bin-numri hamsa u sitta jinsabu fit-tielet sular (second floor) formanti parti minn blokk ta’ sitt appartamenti u garages sottostanti, bla numru u bla isem, pero’ magħruf bhala Blokk ittra ‘A’, fi Triq l-Ispanjolett, kantuniera ma’ Triq il-Buqrajq, il-Kappara, limiti ta’ San Giljan/San Gwann, bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-kumplament tal-blokk inkluzi l-entrata, t-tarag, id-drains u d-drenagg, kif sogġetti flimkien għal erbatax il-lira Maltija (LM14) cens annwu u perpetwu u għall-kundizzjonijiet kollha ta’ l-istess cens, minn haga ohra libri u franki skond l-annessa pjanta Dokument ‘X’, konfinanti mit-tramuntana ma’ Triq il-Buqrajq, min-nofsinhar ma’ beni ta’ Joseph Schembri u mill-punent ma’ Triq l-Ispanjolett, tal-valur ta’ sitt elef lira Maltija (LM6,000).....”*

*“.....(5) Il-flats qedin jigu trasferiti bl-arja libera tagħhom, pero’ l-bejt ta’ l-aħhar sular ikun sogġett għall-uzu komuni tal-proprjetarji kollha tal-blokk.*

*(6) Illi l-arja tal-flats in vendita fiha l-permessi ghall-bini ta' zewg sulari ohra.....”*

Mal-kuntratt giet annessa pjanta – mmarkata Dok X u fuq din il-pjanta hemm numerazzjoni ta' l-appartamenti.

Din il-Qorti ezaminat il-kuntratti u l-pjanti anness u taqbel mal-periti perizjuri meta irrelataw illi meta wiehed iqabbel din il-pjanta ma' dak li nbena fir-realta', isib illi l-blokk ta' appartamenti ma nbeniex kif indikat fuq din il-pjanta. Dana billi

- L-appartamenti mmarkati bin-numri 1 u 2 fuq l-imsemmija pjanta, ma gewx fil-fatt mibnija bhala appartamenti izda flokhom saru *garages*.
- Minflok l-appartament immarkat fuq il-pjanta bin-numru 1, saru *garages* b'faccata fuq Triq il-Buqrajq.
- Minflok l-appartament markat fuq il-pjanta bin-numru 2 (liema appartament suppost kellu zewg twieqi fuq Triq l-Ispanjolett) sar *garage* b'bieb wiehed fuq l-imsemmija triq.
- L-appartamenti mmarkati tlieta u erba' fuq l-imsemmija pjanta ma saritilhomx gallarija.
- L-appartamenti enumerati 5 u 6 fuq l-istess pjanta huma mibnijin u ghadhom *in shell form*.
- L-appartamenti 7 u 8 fuq l-istess pjanta, ma gewx mibnija u ghadhom arja biss.

Illi inoltre, mill-verbali ta' l-accessi mizmuma fuq il-post, jirrizulta minghajr dubju illi fil-korp ta' appartamenti mill-entrata minn Triq l-Ispanjolett hemm biss erba' appartamenti konstruwiti u ghalhekk, kontra dak li hemm indikat fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur, il-korp ta' bini jikkonsisti f'erba' appartamenti u mhux sitta, apparti arja li tidher li ghad trid tinbena.

Illi kif sewwa rrilevaw il-Periti gudizzjarji, l-attur kien acceda fil-proprjeta' qabel ma ffirma l-kuntratt u zgur kien

jaf tajjeb li fir-realta il-blokk kien jikkonsisti f'*garages* u erba' appartamenti biss. Aktar minn hekk, l-attur seta' facilment jinduna li dak li kien hemm jezisti fuq il-post bhal bini, ma kienx jaqbel ma' dak indikat fil-pjanta li giet annessa mal-kuntratt tieghu.

Mill-premess isegwi illi l-appartamenti li l-attur akkwista permezz tal-kuntratt ta' l-4 ta' Settembru, 1985 in atti Nutar Dr Tonio Spiteri, minghand Joseph Schembri, huma fir-realta l-istess zewg appartamenti li aktar tard gew liberati favur is-socjeta' *C. Fino & Sons Limited* (awtrici tas-socjeta' konvenuta) fit-13 ta' Jannar, 1988, fl-atti tas-subasta 81/87.

Is-socjeta' konvenuta akkwistat minghand *C. Fino & Sons Ltd.*, l-appartamenti *de quo*, liema appartamenti kienu gew akkwistati mis-socjeta' *C. Fino & Sons Ltd.*, fil-bejgh bl-irkant taht l-awtorita' tal-Qorti, fl-atti tas-subasta 81/87 fuq riferta.

Minn ezami tad-dokumenti esebiti ma jirrizultax illi fil-jum tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur tal-proprijeta' *de quo*, kien hemm fir-Registru Pubbliku, "xi iskrizzjoni, originali jew imgedda, tas-sentenza jew tad-digriet li bih (kien gie) jigi ordnat l-irkant ta' dik il-proprijeta'" [Artikolu 352(1)].

In fatti, l-unika iskrizzjoni li saret fir-Registru Pubbliku, fir-rigward ta' dawn iz-zewg subasti, fil-konfront taz-zewg appartamenti meritu tal-kawza, kienet dik li saret fl-4 t'Ottubru, 1985, fl-atti ta' l-ewwel subasta. Din l-iskrizzjoni giet ricevuta mir-Registru Pubbliku fis-7 ta' Ottubru, 1985.

Huwa car ghalhekk li meta sar it-trasferiment bejn Joseph Schembri u l-attur Saviour Buttigieg, cioe fl-4 ta' Settembru, 1985, rigwardanti l-*flats* meritu tal-kawza, ma kien hemm ebda mpediment legali ghall-istess trasferiment, minhabba li l-iskrizzjoni ipotekarja ghas-subasta 77/85 kienet ghadha ma gietx registrata fir-Registru Pubbliku.

Illi ghalhekk it-titolu ta' l-attur, fir-rigward tal-proprietajiet akkwistati bl-imsemmi kuntratt ta' l-4 ta' Settembru, 1985,

in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri, mhux biss huwa regolari u validu skond il-ligi, imma bhala titolu huwa wkoll precedenti ghal dak tas-socjeta' konvenuta w is-socjeta' awtrici taghha.

Japplika ghalhekk il-principju ta' *prius in tempore potior in lure* – u ghalhekk il-proprjeta' *de quo* ghandha titqies li tappartjeni, ghal kull fini w effett tal-ligi, unikament lill-attur.

Salv, pero', kull piz jew obbligu ipotekarju li l-imsemmija bein immobbli kienu soggetti ghalih fil-mument meta l-attur akkwistahom u li minnu u ma gewx liberati.

Il-Qorti taghmilha cara li l-principju *prius in tempore potior in lure* ma japplikax ghad-data li fih gie ppublikat il-kuntratt, izda ghad-data li fih il-kuntratt jigi registrat fir-Registru Pubbliku. L-artikolu 996 tal-Kodici Civili fil-fatt jiddisponi li quddiem terzi, “*kull kuntratt li bih tigi ttrasferita l-proprjeta' ta' hwejjeg immobbli, jew jedd iehor fuq dawk il-hwejjeg, ma jibdiex, f'ebda kaz, ikollu seh hliief mill-waqt li dak il-kuntratt jigi mnizzel fl-ufficcju tar-Registru Pubbliku*”. Dan l-artikolu, kif jispjegaw l-awturi, jaghti ordni ta' preferenza f'kaz li fond jinbiegh darbtejn mill-istess sid, b'mod li, f'cirkustanzi bhal dawn, il-proprjetarju jkun dak li jirregistra l-ewwel l-akkwist li jkun ghamel.

F'dan il-kaz, il-kuntratt li ghamel l-attur gie insinwat fid-19 ta' Settembru, 1985, f'it granet wara li gie, fil-fatt, ippublikat. L-insinwa tal-procedura bis-subasta inizjata mis-socjeta' *C. Fino & Sons Ltd.* saret fl-4 ta' Ottubru, 1985; l-insinwa saret wara li l-Qrati approvaw it-talba ghall-bejgh bis-subasta b'digriet tat-23 ta' Settembru, 1985. Kollox, allura, sar wara li l-akkwist tal-proprjeta' mill-attur gie registrat fir-Registru Pubbliku, u, kwindi, l-akkwist li ghamel l-attur ghandu jitqies li jorbot ukoll lit-terzi.

Jista' jigi argumentat mis-socjeta' konvenuta li dak li seh bejn l-attur u Joseph Schembri sar bi frodi ghad-drittijiet taghhom. Dan jista' jkun (u din il-Qorti tissuspetta serjament, li hekk gara), pero', mhux qed issir talba ghar-revoka tal-kuntratt li seh bejn l-imsemmi Schembri u l-attur. Skond l-artikolu 1144 tal-Kodici Civili, kull “kreditur”



(ghal liema frazi l-Qrati taghna taw interpretazzjoni wiesa biex tkopri lil “kull min ghandu azzjoni x’jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta’ obbligazzjoni b’mod li jista’ jisperixxi l-azzjoni kull min jinsab pregudikat bil-fatt ta’ haddiehor b’att kagonat mid-debitur” – “Bellia vs Grech”, deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, fis-6 ta’ Ottubru, 1999; ara wkoll “Bongailas vs Magri et”, deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-15 ta’ Jannar, 2002) ghandu dritt jezercita azzjoni, imsejha l-*actio pauliana*, sabiex jattaka att li jsir b’qerq u li jkun ta’ hsara tal-jeddijiet tieghu, izda s-socjeta’ konvenuta naqset li tressaq azzjoni simili, anke fil-kontro-talba li hi resqet man-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghha. La darba l-att ta’ l-4 ta’ Settembru, 1985, mhux qed jigi attackat, il-Qorti ghandha tqis l-istess att bhala validu, u tohrog minnu l-effetti li taghtih il-ligi. Il-Qorti ma tistax thassar u tannulla kuntratt pubbliku, anke jekk allegament maghmul *in mala fede*, meta ma ssirilha ebda talba ghal dan il-ghan. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Azzopardi vs Azzopardi”, deciza fil-31 ta’ Jannar, 2003, “*Il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed*”.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, u b’addizzjoni ghar-rapporti pprezentati mill-periti gudizzjarji, tiddeciedi din il-kawza billi tichad il-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta, u tiddisponi mit-talba attrici billi tilqaghha b’dan li, pero’, tiddikjara wkoll illi l-istess proprjeta’ hi soggetta ghall-ipoteka specjali favur *C. Fino & Sons Ltd.* naxxenti mill-kuntratt ta’ l-11 ta’ April, 1984 limitatament ghall-bilanc tas-somma mislufa lil Schembri, liema bilanc hu dak li jirrizulta wara li mill-istess somma mislufa u mill-imghax li akkumula fuqha sal-gurnata tat-tpacija titnaqqas is-somma ta’ LM6,000 (is-somma li biha s-socjeta’ *C. Fino & Sons. Ltd.* akkwistat *flat* 1). L-ipoteka ghandha tkopri wkoll l-imghax fuq l-imsemmi bilanc mill-gurnata tat-tpacija sal-gurnata ta’ l-effettiv pagament.

L-ispejjez tal-kawza, minhabba kif svolgew l-affarijiet, jibqghu bla taxxa bejn l-istess partijiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----