MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 1130/2005/1

Paul Portelli u Mary Anne sive Marion mart l-istess Paul Portelli

v.

Eugenia sive Jean Agius

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Jannar 2006, u li tghid hekk:

“Il-Qorti:

“Rat ic-citazzjoni li biha l-atturi wara li qalu illi:

“Illi bis-sahha ta’ sentenza pronuncjata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell wara l-kawza fl-ismijiet “Paul Portelli vs Ronald Agius et” Citaz. Nru. 296/91JF deciza fis-6 t’Ottubru, 1999, il-konvenuta Eugenia sive Jean Agius flimkien ma’ Ronald sive Ronnie Agius gew ikkundannati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in esekuzzjoni tal-konvenju datat 25 ta’ April, 1990 ghat-trasferiment mill-istess konjugi Agius a favur l-attur Paul Portelli b’titolu ta’ kompravendita tal-flat numru 3 fit-tielet sular (2nd floor level) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti Numru 7, Triq San Gwann Bosco kantuniera ma’ Tower Road, Sliema (Dok A);

“Illi in forza ta’ digriet pronuncjat minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 t’Ottubru, 2005, gie ordnat li l-kuntratt ta’ trasferiment proprio tal-flat numru 3 f’Nru. 7 Triq San Gwann Bosco kantuniera ma’ Tower Road, Sliema, mill-konjugi Agius a favur l-attur Paul Portelli in esekuzzjoni tas-sentenza pronuncjata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-6 t’Ottubru, 1999, jigi pubblikat nhar it-Tnejn 7 ta’ Novembru, 2005 fl-12.00pm, il-Qorti Valletta (Dok B);

“Illi in forza ta’ Digriet ulterjuri pronuncjat minn din l-Onorabbli Qorti fis-7 ta’ Novembru, 2005, gie kkonfermat id-Digriet minnha pronuncjat fl-24 t’Ottubru, 2005 (Dok C);

“Illi bis-sahha ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 7 ta’ Novembru, 2005, Ronald sive Ronnie Agius u l-konvenuta Eugenia sive Jean Agius bieghu u ttrasferixxu *in solidum bejniethom a favur tal-komparenti Paul u Mary Anne konjugi Portelli imsejjah aktar ‘il quddiem “il-kompraturi”, li jixtru u jakkwistaw indaqs u indivizament bejniethom l-appartament numru tlieta (3), jinsab fil-livell ta’ “third floor” formanti parti minn blokk ta’ ghaxar appartamenti u garages u hwienet sottoposti b’entratura komuni, f’numru sebgha (7) fi Triq San Gwann Bosco, kantuniera ma’ Tower Road, tas-Sliema, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, inkluz parti wahda minn*

hdax-il parti indiviza mill-partijiet komuni kollha fil-blokk, inkluz fosthom l-entrata, it-tarag, it-tromba, il-lift u l-bejt, id-drains u drainage system, kif ukoll il-proprjeta` intiera tal-washroom li tinsab fuq il-bejt komuni tal-blokk, maghrufa bin-numru tmienja (8), liema washroom tmiss mill-irjiehat kollha ma' beni ta' "M.M.L. Limited" jew aventi kawza, kif inhu soggett il-flat trasferit ghar-rata tieghu ta' cens annwu u perpetwu ta' erbgha u ghoxrin Lira Maltin (Lm24) pagabbli fit-tlettax (13) ta' Gunju ta' kull sena, soggett ghall-kondizzjonijiet kollha stipulati fil-kuntratti precedenti, minn haga ohra bhala liberu u frank, bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi kollha tieghu (Dok D);

"Illi l-konvenuta kienet ko-proprietarja tal-flat numru 3 f'Nru. 7, Triq San Gwann Bosco, Sliema u *come tale* kellha l-pussess ta' l-istess imsemmi flat;

"Illi konsegwenti ghat-trasferiment tal-flat numru 3 f'Nru.7 Triq San Gwann Bosco, Sliema, mill-konjugi Agius a favur l-atturi konjugi Portelli bis-sahha tal-precitat kuntratt t'akkwist fl-Atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 7 ta' Novembru, 2005, it-titolu tal-konvenuta spicca u llum hija qed tokkupa l-istess imsemmi flat bla titolu validu fil-Ligi;

"Illi b'ittra ufficjali datata 8 ta' Novembru, 2005, l-atturi konjugi Portelli bhala l-attwali proprietarji tal-flat numru 3 f'Nru. 7 Triq San Gwann Bosco, Sliema, interpellaw lill-konvenuta sabiex zmien jumejn (2) mid-data ta' dik l-ittra ufficjali tizgombra mill-istess imsemmi flat u thallih liberu u vojt favur taghhom stante li issa qed tokkupah bla ebda titolu validu fil-Ligi. Nonostante cio` l-konvenuta baqghet inadempjenti u ghadha sa' llum qed tokkupa l-flat numru 3 f'Nru. 7 Triq San Gwann Bosco, Sliema, bla titolu validu fil-Ligi (Dok E).

"Illi jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Artikoli 167-170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha billi l-konvenuta ma ghandha ebda eccezzjoni xi tressaq kontra t-talba ta' l-atturi konjugi Portelli ghall-izgumbrament taghha mill-flat numru 3 f'Nru.7 Triq San Gwann Bosco, Sliema (Dok F);

"Tghid ghalhekk il-konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premessi ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba attrici bid-dispensa tas-smigh tal-kawza ai termini ta' l-Artikoli 167-170 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Tikkundannaha sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti tizgombra mill-flat numru 3 f'Nru. 7 Triq San Gwann Bosco, Sliema, stante li qed tokkupah bla titolu, u ghaldaqstant tirrilaxxja l-istess flat bhala liberu u vojt a favur l-atturi konjugi Portelli;

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 8 ta' Novembru, 2005 kontra l-konvenuta minn issa ingunta ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ghad-danni bhala kumpens sakemm il-flat imsemmi jitbattal, spettanti lill-atturi konjugi Portelli fil-konfront ta' l-istess konvenuta;

"Rat ukoll l-*affidavit* mahluf minn Paul Portelli u rat id-dokumenti u l-atti kollha fil-process;

"Rat illi c-citazzjoni u l-avviz tas-smigh kienu notifikati lill-konvenuta fiz-zmien li trid il-ligi, izda, il-konvenuta ma wrietx li ghandha eccezzjonijiet tajbin, imqar *prima facie*, kontra t-talbiet ta' l-attur;

"Billi ghalhekk l-artt. 167 *et seqq*. tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jridu li s-sentenza tinghata llum stess bid-dispensa tas-smigh, il-Qorti taqta' l-kawza billi tilqa' t-talbiet maghmula fic-citazzjoni, bl-ispejjez u b'dan illi l-izgumbrament isehh fi zmien xahrejn millum."

2. Jinghad ghall-kompletezza tal-fatti li fl-istess gurnata illi nghatat din is-sentenza – li kienet ukoll il-gurnata appuntata ghas-smigh skond l-Artikolu 169 tal-Kap. 12 – inghata mill-istess Prim Awla digriet li bih dik il-Qorti spjegat ghaliex, fil-fehma taghha, il-konvenuta ma wrietx li ghandha eccezzjoni tajba, imqar *prima facie*, xi tressaq kontra t-talbiet ta' l-atturi (ara fol. 34 tal-atti). Jinghad ukoll li l-verbal tas-17 ta' Jannar 2006 jghid testwalmwent hekk:

“Meta ssejhet il-kawza deher l-attur Paul Portelli assistit mill-Av. Gabriella Vella u l-konvenuta Eugenia Agius assistita mill-Av. Refalo.

“Il-konvenuta talbet li tithalla tikkontesta l-kawza billi l-atturi ma ghandhomx interess li jmexxu bil-kawza tallum ghax l-att li bih huma kisbu l-fond li minnu qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuta ma jiswiex u saret kawza minn terzi biex timpunja l-istess att.

“L-Avukati ttrattaw.

“Kawza posposta sabiex jinghata provvediment fuq it-talba tal-konvenuta sabiex tithalla tikkontesta l-kawza.

“Meta regghet issejhet il-kawza rega’ deher l-attur assistit mill-Av. Gabriella Vella u l-Av. John Refalo ghall-konvenuta.

“Inghata provvediment.

“Il-kawza giet deciza.”

Ghalhekk la f’dik l-udjenza u anqas qabel dik l-udjenza ma gie ppresentat xi affidavit tal-konvenuta, jew xi dokument iehor minnha, jew xi nota ghall-finijiet tal-ahhar parti tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 170 tal-Kap. 12.

<u>**L-appell tal-konvenuta**</u>

3. Permezz ta’ rikors ta’ appell presentat fit-3 ta’ Frar 2006, Eugenia sive Jean Agius appellat mill-imsemmija sentenza, talbet ir-revoka taghha, u li hija tigi ammessa tikkontesta t-talbiet attrici; u ghalhekk talbet li, milqugh l-appell, il-process jigi rimess quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghall-kontinwazzjoni skond il-ligi. B’risposta in data 27 ta’ Frar 2006, l-atturi appellati wiegbu ghall-gravam sollevat fir-rikors ta’ appell u talbu li s-sentenza appellata tigi konfermata. Fl-udjenza tas-16 ta’ Mejju 2006 l-appellanti, tramite l-abbili difensur taghha l-Avukat Dott.

Ian Refalo, eccepixxa r-rikuza “ta’ l-imhallfin komponenti din il-Qorti”. Bi provvediment moghti fl-20 ta’ Gunju 2006, din l-eccezzjoni giet respinta, bl-ispejjez riservati ghall-gudizzju finali. F’dik l-udjenza tal-20 ta’ Gunju 2006 id-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell, li thalla ghal-lum ghas-sentenza.

4. L-aggravju ta’ l-appellanti hu bazikament fis-sens illi hija kellha eccezzjoni *prima facie* xi ggib kontra l-meritu ta’ l-azzjoni u kien hemm raguni valida li jaghtiha l-jedd topponi t-talba. Il-posizzjoni ta’ l-appellanti tinsab spjegata fis-segwenti bran tar-rikors ta’ appell:

“Il-posizzjoni tal-konvenuta huwa li l-atturi m’ghandhomx interess guridiku biex imexxu bil-kawza ta’ zgumbrament billi t-titolu li huma ghandhom ghall-proprjeta` huwa wiehed difettuz. In fatti l-proprjeta` giet minnhom akkwistata, l-atturi b'kuntratt li sar fis-7 ta’ Novembru 2005 meta kien hemm pendenti fil-Qorti subbasta maghmula minn terzi tal-proprjeta` li kienet qed tigi akkwistata mill-atturi u l-istess atturi kienu konxji mill-fatt tal-pendenza ta’ din is-subbasta. Il-ligi tipprovdi espressament li fil-pendenza tas-subbasta s-sid ma jistax jaljena u jittrasferixxi l-proprjeta` li tkun qed tigi subbastata u li ghalhekk kull att ta’ vendita maghmul mis-sid f’dawn ic-cirkostanzi huwa meqjus null. Ghalhekk il-posizzjoni fil-ligi hija cara li l-akkwist ta’ l-atturi huwa difettuz u mhux tajjeb biex jaghtihom titolu kif qed jippretendu huma. Inoltre jigi rilevat ukoll kif gie anke rilevat quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti li l-kredituri tar-ragel tal-konvenuta pprocedew b’citazzjoni ghad-dikjarazzjoni li l-vendita in kwistjoni kienet nulla waqt li l-atturi pprocedew b’azzjoni biex il-kreditu vantat mit-terzi kontra r-ragel tal-konvenuta jigi dikjarat simulat. Huwa evidenti li f’dawn ic-cirkostanzi l-interess o meno tal-atturi fil-proprjeta` fuq imsemmija jiddependi unikament mill-ezitu ta’ dawn il-proceduri billi ghandu jkun pacifiku bejn il-partijiet li jekk l-azzjoni ghas-simulazzjoni ma tintrebahx mill-atturi l-bejgh jigi dikjarat null mid-data li jkun sar.”

<u>Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti</u>

5. L-appellanti qed tibbaza l-pretensjoni taghha li hija tithalla tikkontesta l-kawza minhabba li, skond hi, meta sar il-kuntratt tas-7 ta' Novembru 2005 kien hemm pendenti subbasta fuq il-proprjeta` in kwistjoni maghmula minn terzi kontra r-ragel taghha ghal kreditu li tali terzi kienu jippretendu li ghandhom kontra zewgha. Issa, ghalkemm l-appellanti, la fi stadju ta' appell u anqas, kif diga` gie osservat, quddiem l-ewwel Qorti, ma ppresentat xi affidavit jew dokument iehor biex tissostanzja l-ezistenza tal-proceduri, inkluza s-subbasta, minnha msemmija fil-paragrafu tar-rikors ta' appell riportat fil-paragrafu **4** ta' din is-sentenza (*supra*), ma jidhirx li l-ezistenza tas-subbasta (bhala fatt) u l-ezistenza ta' dawn il-proceduri gudizzjarji qed tigi kontestata mill-appellati. It-tezi ta' l-appellati hi li, apparti li l-kreditu vantat minn terzi kontra r-ragel ta' l-appellanti kien wiehed simulat, l-appellanti fi kwalunkwe kaz ma tista' taghti ebda eccezzjoni <u>fil-proceduri odjerni</u> bbazata fuq dak li jipprovdi l-Artikolu 352(1) tal-Kap. 12. Din id-disposizzjoni, fil-parti relevanti ghall-kaz *de quo*, tipprovdi hekk:

"Kull trasferiment ta' 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`…huwa null <u>fl-interess ta' dak li fuq talba tieghu s-sentenza jew id-digriet ikunu gew moghtija</u>." (sottolinear ta' din il-Qorti).

6. Issa, kif tajjeb osservaw l-appellati fir-risposta taghhom, tali nullita` tista' tigi eccepita <u>biss</u> mill-kreditur ezekutant (it-terzi innominati f'dan il-kaz) <u>u mhux mill-appellanti jew minn zewgha</u>. U jekk il-kreditur ezekutant jipproceda, kif l-appellanti tghid li pproceda, ghad-dikjarazzjoni tan-nullita` tal-vendita tal-immobbli, <u>il-kuntratt jibqa' validu sa ma jkun hemm dik id-dikjarazzjoni ta' nullita`</u>. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti fil-provvediment – li kif inghad inghata wkoll fis-17 ta' Jannar 2006 – li l-konvenuta ma kellhiex eccezzjoni tajba, anqas *prima facie*, xi tressaq:

"…il-fatt illi saret kawza biex jithassar kuntratt jew biex il-qorti tghid illi kuntratt ma jiswiex ma jfissirx illi dak il-kuntratt ghandu jitqies li ma jiswiex hekk kif

issir il-kawza. Huwa minnu illi, jekk il-qorti tilqa' t-talba u tiddikjara nullita`, din issehh *ex tunc*, izda sakemm ikun hemm dik id-dikjarazzjoni gudizzjarja il-kuntratt ghandu jitqies bhallikieku jiswa, ghax dan ma huwiex kaz ta' inezistenza tal-kuntratt. Li ma kienx hekk, il-posizzjoni ta' min jixtri proprjeta` jew jiksibha b'xi titolu iehor tkun prekarja ghall-ahhar, ghax ma jkunx jista' jinqeda bil-jeddijiet tieghu hekk kif xi hadd ifettillu jiftah kawza biex ihassar it-titolu ta' l-akkwist. Il-konvenuta jkollha rimedji ohra jekk 'l quddiem qorti tghid illi l-kuntratt li bih l-atturi kisbu t-titolu taghhom ma jiswiex, izda, sakem ikun hemm dik id-dikjarazzjoni, ma tistax izzomm lill-atturi milli jinqdew bil-jeddijiet taghhom."

7. Din il-Qorti, ghalhekk, ma tistax hlief taqbel ma' l-ewwel Qorti li l-appellanti ma kellha ebda eccezzjoni, imqar *prima facie*, xi tressaq kontra l-meritu ta' l-azzjoni jew xi raguni valida ohra li taghtiha l-jedd topponi t-talba; u li konsegwentement kienet applikabbli l-procedura sommarja specjali delineata fl-Artikolu 167 u xi artikoli li jigu wara.

8. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' xahrejn ghall-izgumbrament jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez kollha konnessi ma' dan l-appell (inkluzi l-ispejjez konnessi mal-provvediment tal-20 ta' Gunju 2006) jithallsu mill-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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