MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 1586/2001/1

Moira Zammit Tabona u b'nota tal-1 ta' Ottubru, 2002, Antoine Camilleri assuma l-atti ta' din il-kawza flok l-attrici assenti minn dawn il-gzejjer

v.

Silmar Limited, Richard Zammit Tabona u b'digriet tas-17 ta' Jannar, 2006 is-socjeta` SMS (Group) Ltd assumiet l-atti tal-kawza minflok Silmar Limited li ma ghadhiex tezisti

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni intavolata fit-28 ta' Settembru, 2001 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, l-attrici ppremettiet illi b'kuntratt tal-21 ta' Frar 2000 atti Nutar Henry Vassallo (Dok A) hi u zewgha, l-konvenut Richard Zammit Tabona, ghamlu separazzjoni personali u divisjoni ta' l-assi tal-komunjoni ta' l-akkwisti, hlief ghal fond wiehed cioe` Villa Margherita, f'Ta'Xbiex Terrace, Ta'Xbiex li baqghet in komun bejn il-partijiet; illi bil-paragrafu 10 ta' l-istess Kuntratt gie miftiehem li dan il-fond "is to be retained in common, and is to be sold by them as one whole, for the most advantages (sic) price"; illi din il-kondizzjoni kienet wahda mill-kondizzjonijiet principali li wasslet ghall-ftehim bejn il-konjugi Zammit Tabona peress illi l-attrici kienet taf li zewgha kien qed jipprova jbiegh din il-villa bi prezz baxx lis-socjeta` SMS Ltd li taghha s-socjeta` konvenuta hija sukkursarja; illi nonostante dan l-obbligu espress, b'kuntratt tat-28 ta' Awissu 2000 atti Nutar Vanessa (sic) (Dok D) il-konvenut biegh in-nofs indiviz tieghu mill-fond komuni lis-socjeta` konvenuta Silmar Limited li gie modifikat ghal dak li jirrigwarda l-modalita` tal-hlas tal-prezz lill-konvenut bil-kuntratt ta' l-istess Nutar tas-7 ta' Marzu 2001 (Dok E); illi l-konvenut ma setghax ibiegh sehemu skond il-kuntratt ta' separazzjoni ma' martu u dan kienu jafuh anki r-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta u ghalhekk dawn agew in mala fede biex jilledu d-dritt li ghandha l-attrici li l-fond komuni jinbiegh bhala fond wiehed biex ikun jista' jgib l-ahhjar prezz; dan premess l-attrici talbet li dik il-Qorti, previa okkorrendo id-dikjarazzjoni li l-kuntratt tat-28 ta' Awissu 2000 atti Nutar Vanessa Pool li sar bejn il-konvenuti kif ukoll dak tas-7 ta' Marzu 2001 ta' l-istess Nutar saru minnhom in mala fede u b'hekk jilledu d-dritt ta' l-attrici li l-fond Villa Margherita, Ta' Xbiex Terrace, Ta' Xbiex, jinbiegh bhala fond wiehed u ghalhekk bl-ahjar prezz:

1) tiddikjara l-imsemmija zewg kuntratti nulli u bla effett u tordna r-rexxissjoni taghhom;

2) tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt ta' rexxissjoni ta' l-imsemmija kuntratti fil-gurnata, hin u lok

[u] kuraturi deputati ghar-rapresentanza ta' l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest tas-16 ta' April 2001 u bil-VAT kif ukoll bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

B'nota ipprezentata fit-30 ta' Jannar 2002 is-socjeta` Silmar Ltd eccepiet:

"Illi s-socjeta` konvenuta ma kenitx parti fil-kuntratt ta' separazzjoni datat 21 ta' Frar, 2000 li sar bejn il-konvenuta (*recte*: attrici) u zewgha Richard Zammit Tabona u ghalhekk kull ftehim, kundizzjoni u obbligazzjoni naxxenti minn dan il-ftehim jorbot biss il-partijiet imsemmija u bl-ebda mod is-socjeta` konvenuta.

"Illi s-socjeta` Silmar Ltd meta xtrat in-nofs indiviz tal-fond Villa Margherita, f'Ta'Xbiex Terrace, Ta'Xbiex minghand il-konvenut Richard Zammit Tabona agixxiet in buona fede u ghalhekk il-kuntratt tat-28 ta' Awissu, 2000 huwa validu fil-konfront ta' terzi.

"Illi l-paragrafu 10 tal-kuntratt tal-21 ta' Frar, 2001 jistpula illi l-fond imsemmi "*is to be retained in common and it is to be sold by them as one whole, for the most advantageous price*", din il-kondizzjoni ma timponi ebda proibizzjoni fuq il-partijiet li jbieghu s-sehem taghhom indiviz lill-terzi;

"Illi l-kuntratt datat 28 ta' Awissu, 2000 bl-ebda mod ma jmur kontra xi disposizzjoni jew obbligazzjoni tal-kuntratt tal-20 ta' Frar, 2000 u ghalhekk l-allegazzjoni li s-socjeta` konvenuta agixxiet in mala fede bi skop li tilludi (*recte:* teludi) d-drittijiet tal-attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

"Illi ghalhekk it-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha."

B'nota pprezentata fl-1 ta' Frar, 2002 il-konvenut Richard Zammit Tabona eccepixxa:-

1. Fl-ewwel lok l-infondatezza tat-talbiet attrici billi hadd ma jista' jkun marbut jibqa' f'komunjoni ma terzi

kontra r-rieda tieghu u l-konvenut kien intitolat ibiegh sehemu fil-proprjeta` in kwistjoni.

2. Illi l-biegh sar korrettement u fit-termini tad-drittijiet tal-eccipjent

3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tat-13 ta' Frar, 2003 billi laqghet it-talbiet attrici filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u b'hekk hassret u rrexxindiet *in toto* il-kuntratti tat-28 ta' Awissu, 2000, u tas-7 ta' Marzu, 2001, fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool li saru bejn il-konvenuti. Innominat lin-Nutar Dottor John Spiteri biex jippubblika l-att ta' rexxissjoni ta' l-imsemmija zewg kuntratti u hatret lill-Avukat Dottor Rueben Balzan biex jidher bhala kuratur ghal kull eventwali kontumaci u ordnat li dan l-att jigi ppubblikat nhar il-Gimgha 21 ta' Marzu, 2003 fl-10.30 a.m. fl-edificju tal-Qrati ta' Malta. Finalment ordnat li l-ispejjez jithallsu kollha mill-konvenuti fi grad ta' nofs kull wiehed minnhom, u dana wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
"Il-perm ta' din il-kawza hija klawsola numru 10 fil-kuntratt ta' separazzjoni li gie iffirmat fil-21 ta' Frar, 2000, bejn il-kontendenti Zammit Tabona. Fil-kuntratt ta' separazzjoni, il-partijiet illikwidaw il-pendenzi, izda fil-paragrafu 10 tal-kuntratt, ftehmu li l-fond in kwistjoni, cioe`, "Villa Margherita" f'Ta'Xbiex Terrace, Ta'Xbiex, "is to be retained in common, and it is to be sold by them together as one whole, for the most advantageous price". Nonostante din il-klawsola, b'kuntratt tat-28 ta' Awissu, 2000, il-konvenut Richard Zammit Tabone [*recte:* Tabona] biegh sehemu minn dan il-fond, cioe`, in-nofs, lis-socjeta` konvenuta Simlar Limited.

"L-attrici ssostni li dik il-klawsola kienet tinibixxi lill-konvenut ibiegh sehemu mill-fond in kwistjoni, u l-kuntratt li sar, bi ksur ta' din il-kondizzjoni hu ta' hsara ghad-drittijiet taghha u ghandu jitqies null. Il-konvenuti, minn

naha l-ohra, jsostnu li dik il-kundizzjoni ma twassalx ghan-nullita` tal-kuntratt li sar bi ksur tal-istess kondizzjoni.

“Fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li ma tara ebda invalidita` fil-klawsola in kwistjoni. Il-konvenut Richard Zammit Tabona, fl-ewwel eccezzjoni tieghu, donnu jrid jimplika li dik il-kundizzjoni hija nulla ghax “hadd ma jista’ jkun marbut jibqa’ f’komunjoni ma terzi kontra r-rieda tieghu”. Dik il-kundizzjoni, pero` ma gietx imposta kontra r-rieda tal-konvenut, izda giet minnu accettata fil-kuntratt ta’ separazzjoni li hu stess iffirma fil-21 ta’ Frar, 2000. Apparti dan, l-artikolu 496(2) tal-Kodici Civili jippermetti ftehim fis-sens li koproprjetarji jintrabtu li ma jibieghux sehemhom separatament, b’dan li dan il-ftehim ghandu jkollu effett biss ghall-hames snin. Kwindi, il-ftehim in kwistjoni li sehh fl-2000 ghandu jitqies li kien ghadu validu, u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Richard Zammit Tabona qed tigi michuda.

“Jekk issa nigi biex nezaminaw il-mertu proprju ta’ din l-azzjoni, insibu li s-socjeta` konvenuta qed teccepixxi li hi ma kinitx parti fil-kuntratt ta’ separazzjoni bejn il-konjugi Zammit Tabona, u li allura dik il-kundizzjoni ma torbothiex ghax hi *res inter alios acta.* Dan, sa certu punt, hu minnu. Il-kondizzjoni numru 10 fil-kuntratt ta’ separazzjoni hija obbligazzjoni personali li assumew il-konjugi Zammit Tabona fil-konfront ta’ xulxin, u bhala obbligazzjoni personali ma torbotx lill-terzi. Obligazzjoni personali torbot biss lill-partijiet, u jekk xi wiehed mill-partijiet jikser dik l-obbligazzjoni, jista’ jkun passibbli ghad-danni, izda b’daqshekk ma jfissirx li dak li jkun sar ikun null. Il-ftehim milhuq bejn il-konjugi Zammit Tabona ma jikkrea ebda dritt reali inerenti ghall-fond, u kwindi ghandu jitqies biss bhala obbligazzjoni personali (ara Ricci, “Diritto Civile, Vol. II pag.333).

“Dan premess, min ikun kreditur ta’ obbligazzjoni personali ghandu, pero`, d-dritt, taht l-artikolu 1144 tal-Kodici Civili, li jhassar l-ghemil bi ksur ta’ dik l-obbligazzjoni jekk juri li dak il-ksur kien ta’ hsara ghad-drittijiet tieghu. Dan ir-rimedju hu dak imsejjah bhala l-*actio pauliana*. Ghalkemm kien hemm zmien meta dan ir-

rimedju kien moghti biss lil min ikun titolari ta’ kreditu pekunjarju, is-sentenza “Ciancio vs Buontempo” deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Novembru, 1950, drastikament iddipartixxiet minn din id-duttrina, u tat dan ir-rimedju lill-mara mizzewga li riedet timpunja att taz-zewgha, minghajr il-bzonn li qabel hija titlob il-likwidazzjoni tal-komunjoni ta’ l-akkwisti. Fil-fatt, l-istess Onorabbli Qort ta’ l-Appell fil-kawza “Calleja vs Grima” deciza fl-10 ta’ Jannar, 1995, osservat li, “ir-rimedju ta’ l-applikazzjoni ta’ l-azzjoni revokatorja ghandu jiftiehem moghti mhux biss lill-kredituri pekunjarji, imma wkoll lill-kull haddiehor li, meta jkun titolari ta’ dritt valutabbli prekunjarjament (sic), isib ruhu defrawdat permezz ta’ atti li jimpeduh, jekk ma jigux annullati, illi jara illi jigu sodisfatti d-drittijiet tieghu.” Aktar recenti, l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, fil-kawza “Bellia vs Grech” deciza fis-6 ta’ Ottubru, 1999, osservat li din l-azzjoni hija miftuha “ghal kull min ghandu azzjoni x’jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta’ obbligazzjoni, b’mod li jista’ jesperixxi l-azzjoni, kull min jinsab pregjudikat bil-fatt ta’ haddiehor b’att kagunat mid-debitur” (ara wkoll Kollez. Vol. XXXIV.111.851).

“Mill-premess, m’ghandux ikun hemm dubbju li l-attrici tikkwalifika bhala “kreditur” ghal fini ta’ din l-azzjoni. Jirrizulta mill-provi, li, meta l-konjugi Zammit Tabona kienu qed jiddiskutu t-termini ta’ separazzjoni bonarja, dan il-fond kien wiehed mill-i“stumbling blocks” ghall-ftehim, u dan peress illi l-istess konjugi ma setghux jaqblu fuq xi valur jaghtuh u kif jinbiegh; eventwalment, qablu li l-fond jibqa’ indiviz u ma jinbieghx jekk mhux bhala fond wiehed u bl-ahjar prezz. Kien dan l-arrangament li wassal lill-attrici tiffirma l-kuntratt ta’ separazzjoni. L-attrici, allura, ghandha kull dritt tinsisti ghall-adempiment tal-obbligazzjoni assunta fil-kuntratt ta’ separazzjoni.

“Il-kaz in ezami jixbah kaz ta’ venditur li jobbliga ruhu, fuq konvenju, li jittrasferixxi fond lill-xerrej; fil-mori tal-konvenju, il-venditur, pero`, inattes dik l-obbligazzjoni li assuma, jghaddi biex ibiegh l-istess fond lill-terz. Kien hemm zmien meta lix-xerrej fuq il-konvenju kien jinghata biss ir-rimedju li jitlob id-danni u mhux li jannulla l-att iffirmat bejn il-venditur u t-terz (ara “Bugeja vs Vella”,

deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 1946). Dan l-ahhar, pero`, l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell kellha ripensament u f'decizjoni ricenti moghtija fil-kawza "Bongailas vs Magri et", fil-15 ta' Jannar, 2002, dik l-Onorabbli Qorti qalet li konvenju huwa *ius ad rem*, obbligazzjoni personali li tista' tigi protetta bl-azzjoni *pauliana*. Fi kliem iehor, allura ghall-ezercizzju ta' din l-azzjoni ma hemmx bzonn li l-proponent ikollu kreditu likwidu, imma bizzejjed li jkollu dritt li jkun gie pregudikat bl-att impunjat.

"Il-posizzjoni, kwindi hi, li l-attrici, bhala titulari ta' obbligazzjoni personali, u bhala persuna li thossha pregjudikata bil-fatt ta' haddiehor, tista' tesperixxi din l-azzjoni, basta, ovvjament, li turi li jikkonkorru l-ilmenti taghha, u cioe` l-*eventus damni, il-consilium fraudis*, u f'dan il-kaz, il-*partecipatio fraudis*.

"Dwar l-ewwel element, l-*eventus damni*, m'hemmx dubbju li bl-att impunjat l-attrici soffriet danni. Il-partijiet qablu li l-fond jibqa' komuni, jinbiegh bhala fond wiehed biex b'hekk igibu l-ahjar prezz possibbli ghalih. Fond ta' proprjeta` komuni, huwa maghruf, jista' jgib prezz aktar gholi jekk jinbiegh bhala fond wiehed mill-kompartecipi flimkien, mill jekk jinbiegh bicca bicca separatament. F'dan il-kaz, l-attrici sabet ruhha f'posizzjoni mhux biss li trid tipprova tbiegh nofs indiviz ta' fond (kuntrarjament ghall-ftehim milhuq ma' zewgha), izda min xtara sehem zewgha ipproceda kontra taghha gudizzjarjament biex il-fond jinbiegh b'licitazzjoni, f'liema proceduri l-prezz ma jiddipendix aktar minnha, izda mill-offerti. Ghalhekk, mhux biss il-fond jista' jinbiegh bi prezz baxx hafna, izda l-attrici tista' ssib ruhha f'posizzjoni li trid tikkompeti hi stess biex tipprova takkwista somma tajba ghal sehemha. Hu car, li l-kuntratti ffirmati minn zewgha u s-socjeta` konvenuta jpogguha f'sitwazzjoni ta' aghar milli kienet, u kwindi, jezisti l-element ta' pregudizzju rikjest ghall-esercizzju ta' din l-azzjoni.

"Ghar-rigward tat-tieni element, dak tal-*consilium fraudis*, il-gurisprudenza hija konformi li biex jissussisti dan l-element mhux mehtieg l-intenzjoni li jirreka danni. Kif qalet

l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Camilleri vs Agius" deciza fit-23 ta' Novembru, 1934, b'approvazzjoni tal-argumenti mressqa mill-Baudry, "*la frode pauliana diferisce notevolmente dal dolo, nel senso che non suppone come questo l'uso di manovre sleali. Non e' nemmeno necessario che il debitore abbia agito coll'intezione di nuocere ai suoi creditori; basta che abbia avuto conoscenza del pregudizio che cagionava loro.*"

"Hekk ukoll l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Pace vs Portanier" deciza fid-29 ta' Marzu, 1957, osservat "*illi l-intenzioni frawdolenta tad-debitur hija prezunta meta huwa jkun ghamel l-att pregudizzjevoli ghall-kreditur filwaqt li kien jaf li ga kien insolvibbli, jew li jsir insolvibbli b'dak l-att; u din ix-xjenza da parti tieghu ghandha tigi facilment ammessa, billi hija inverosimili li wiehed ma jkunx edott mill-affarijiet tieghu sa dak il-punt.*"

"Mill-provi, jidher car li l-konvenut Zammit Tabona kien jaf x'kien qed jaghmel. Kien ben konxju tan-nuqqas ta' qbil ma martu dwar il-valur u l-esitu ta' dak il-fond partikolari, u kien jaf li kien obbliga ruhu li ma jbieghx sehemu minn dak il-fond wahdu; anke jekk kellu bzonn il-flus, ma setghax unilateralment jagixxi kuntrarjament ghal dak li hu ftiehem fuqu. Bl-agir tieghu, il-konvenut Zammit Tabona kien zgur jaf li kien se jpoggi lill-martu f'sitwazzjoni ta' pregudizzju, fis-sens li setghet issib ruhha f'posizzjoni li tbiegh sehemha tal-fond bi prezz li ma kinitx taqbel mieghu, dak li riedet tevita bil-kundizzjoni numru 10 tal-ftehim milhuq. Kwindi, dan l-element jirrizulta pruvat.

"Ghar-rigward tat-tielet element, dak tal-*partecipatio fraudis* (rikjest, peress li l-att impunjat huwa wiehed oneruz – artikolu 1144(2) Kodici Civili), intqal fil-kawza kwotata "Ciancio vs Buontempo", li dan l-element jikkonkorri kull meta t-terz jaf li qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur. Il-Qorti kompliet tghid li darba li t-terz kien jaf li kien hemm kawza ta' separazzjoni, dik ic-cirkustanza kienet bizzejjed biex tirrendi lill-terz "particeps" fil-frodi. Din il-Qorti, fil-kawza "Chircop vs Mifsud" deciza fil-25 ta' Jannar, 1954, kienet

osservat illi bi frodi tat-terz akkwirent, ghandu jiftiehem n-notizja li dan kellu ta’ l-istat tad-debitur.

“F’dan il-kaz, jirrizulta ammess mis-socjeta` konvenuta, li hi kienet taf bil-kundizzjoni imposta fil-kuntratt ta’ separazzjoni; hi hadet parir li, nonostante dik il-klawsola, setghet tipprocedi bix-xiri, pero`, xorta jibqa’ l-fatt li hi kienet konxja tal-istat tad-debitur u zgur kienet taf, jew messha kienet taf, li b’dak l-akkwist kienet qed tmur kontra l-interessi tal-attrici u tippregudika l-interessi li l-attrici riedet tikkawtela b’dik il-kundizzjoni. L-attrici riedet izomm il-kontroll fuq il-fond in kwistjoni u dan sakemm kien legalment possibbli, u dak l-interess, hekk kawtelat, ma kellux jigi ppregudijkat mid-debitur u lanqas minn terzi. Dawn it-terzi mhux marbuta bi ftehim milhuq bejn tnejn min-nies, pero`, jridu jirrispettaw dak il-ftehim u joqghodu lura milli jkunu f’parti f’negozju li jkun ta’ hsara u ta’ pregudizzju ghad-drittijiet kawtelati bil-ftehim.”

L-appell tas-socjeta` Silmar Limited

Is-socjeta` konvenuta Silmar Limited hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u b’hekk, b’rikors intavolat fil-5 ta’ Marzu, 2003 interponiet appell minnha lil din il-Qorti fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka *in toto* is-sentenza imsemmija.

L-attrici appellata, tramite r-rappresentant taghha Antoine Camilleri, ipprezentat risposta fejn issottomettiet li s-sentenza appellata hija gusta u korretta u li konsegwentement, anke ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta, timmerita li tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta.

L-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti.

Is-socjeta` konvenuta appellanti elenkat erba’ aggravji kontra s-sentenza appellata; biss, fir-realta` dawn jistghu jigu raggruppati f’aggravju wiehed u cioe`:
“Li l-azzjoni pauliana mhux applikabili ghall-kaz in ezami billi l-ewwel Qorti skorrettament wessghet l-applikabbilita`

ta’ din l-azzjoni ghal fejn hemm dritt personali li gie pregudikat u, fi kwalunkwe kaz, “*hafna mill-elementi mehtiega sabiex wiehed juzufruwixxi minn din l-azzjoni kienu, fil-kaz in ezami, assenti*”.

Inoltre, fil-mori tal-proceduri quddiem din il-Qorti gie rilevat mis-socjeta` appellanti li t-terminu ta’ hames snin stabbilit a tenur ta’ l-Artkolu 496(2) tal-Kodici Civili ghall-komunanza ta’ proprjeta` kien iddekorra u li ghalhekk l-azzjoni ma kenitx aktar valida in vista tal-*jus superveniens.* Ikun ghalhekk utili li tigi ezaminata din is-sitwazzjoni sollevata mis-socjeta` appellanti billi tista’ tkun derimenti ghall-azzjoni intentata.

Ikkunsidrat.

Is-socjeta` appellanti tikkontendi illi peress illi fil-mori ta’ dan l-appell ghaddew aktar minn hames snin mill-gurnata li sar il-ftehim bejn il-konjugi Zammit Tabona, il-klawsola numru 10 tal-imsemmi kuntratt ta’ separazzjoni tal-21 ta’ Frar, 2000 mhijiex aktar valida u ghaldaqstant din il-Qorti ghandha tapplika l-principju tal-‘*jus superveniens firmat actionem et exceptionem’* fil-konfront taghha.

Il-klawsola in kwistjoni, li, a bazi taghha l-ewwel Qorti iddecidiet favur l-attrici, tghid hekk:
“The parties agree that the tenement named ‘Villa Margherita’ without number in Ta’ Xbiex Terrace, Ta’ Xbiex ….is to be retained in common, and is to be sold by them together for the most adventageous price.”

Fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut Richard Zammit Tabona kien eccepixxa, fost affarijiet ohra “*l-infondatezza tat-talbiet attrici billi hadd ma jista’ jkun marbut jibqa’ f’komunjoni ma terzi kontra r-rieda tieghu u l-konvenut kien intitolat ibiegh sehemu fil-proprjeta` in kwistjoni.*”

Din l-eccezzjoni giet michuda in prima istanza billi l-ewwel Qorti rriteniet li, fl-ewwel lok l-konvenut Richard Zammit Tabona ma kienx kostrett, ‘*kontra r-rieda tieghu*’ li jibqa’ in komunjoni ma’ martu fil-proprjeta` msemmija, izda tali

komunjoni kienet rizultat ta’ ftehim milhuq bejn il-partijiet fil-kuntratt ta separazzjoni, liema ftehim, skond is-subinciz (2) ta’ l-Artikolu 496 tal-Kap16 huwa validu, dment li ma jkunx jaqbez il-hames snin. F’dak li stadju tal-proceduri l-Qorti rriteniet li, fi kwalunkwe kaz ma kienux ghadhom ghaddew il-hames snin u ghalhekk dak il-ftehim kien ghadu jorbot lill-partijiet.

Issa, li ghaddew hames snin mid-data tal-kuntratt ta’ separazzjoni bejn il-konjugi Zammit Tabona, s-socjeta` SMS Group Limited, liema socjeta` issubentrat fid-drittijiet tas-socjeta` Silmar Limited, qed tissolleva l-eccezzjoni tal-*jus supervenies* biex tipprova twaqqaf l-azzjoni attrici in virtu` ta’ l-Artikolu 496(2) tal-Kap. 16.

Din il-Qorti izda ma tikkondividiex is-sottomissjoni tas-socjeta` konvenut u dana ghal zewg ragunijiet:
a) Fl-ewwel lok eccezzjoni simili tikkompeti lill-parti li tkun marbuta bil-kondizzjoni in kwistjoni. L-obbligu li l-Villa Margherita tinzamm in komuni gie assunt mill-konjugi Zammit Tabona fil-kuntratt ta’ separazzjoni tal-21 ta’ Frar, 2000. Is-socjeta` SMS Group Limited, kif ukoll is-socjeta` Silmar Limited, kienu estranei ghal dan il-ftehim u ghalhekk din l-obbligazzjoni kienet *res inter alios acta* u, essendo ta’ natura personali, bl-ebda mod ma tista’ tibbenefika terza persuna.

b) Fit-tieni lok is-sentenza tal-Prim Istanza taghmel stat fil-konfront tal-konvenut Richard Zammit Tabona li akkwiexxa ghal dik is-sentenza u ma intavola ebda appell minnha. Ghandu jinghad, inoltre, li s-sitwazzjoni li kienet qed tigi attakkata fil-proceduri istitwit minn Moira Zammit Tabona avverat ruhha qabel ma giet istitwita l-kawza u l-Qorti kienet mitluba li tippronunzja ruhha fuq l-allegat ksur tal-obbligazzjoni kuntrattwali li l-partijiet kienu issubentraw u dana a bazi ta’ frodi. Ghalhekk, jekk l-ewwel Qorti sabet li kien hemm l-elementi ta’ l-azzjoni pauliana fil-konfront tal-konvenut Richard Zammit Tabona, mill-liema pronunzjament ma hemm ebda appell, l-istess frodi jinnega l-applikazzjoni ta’ kull terminu.

Din l-eccezzjoni konsegwentement ma issib ebda fondament fil-kaz in ezami.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Dwar l-inapplikabilita` ta' l-azzjoni pauliana ghall-kaz in ezami.

Qed jigi sottomess f'dan ir-rigward li:
a) Illi l-ewwel Qorti, skorrettement wessghet l-applikazzjoni ta' din l-azzjoni ghal fejn hemm dritt personali li gie pregudikat.

b) Li l-element ta' l-*eventus damni* mhux qed jigi interpretat korrettament billi, skond l-appellant, mhux bizzejjed li wiehed jipprova pregudizzju, izda li dak il-pregudizzju jrid ikun b'rizultat ta' att li jipprokura l-insolvibilita` tad-debitur, cioe` li jnaqqas il-garanzija moghtija mid-debitur lill-kreditur.

c) Li l-element tal-*consilium fraudis* huwa nieqes billi l-*mala fede* trid tezisti ghal tul is-sensiela ta' atti li bihom gie ppregudikat il-kreditur. U, fi kwalunkwe kaz, l-elementi ta' *consilium fraudis* u *partecipatio fraudis* gew interpretati hazin billi, skond l-appellant, *"mhix bizzejjed li l-appellant kien jaf li l-att tat-trasferiment tal-proprjeta` kien bi ksur ta' l-obbligazzjonijiet assunti minn Richard Zammit Tabona fl-att ta' separazzjoni, illi ried ukoll jigi pruvat li l-appellant kien jaf li dak l-att kien ser inaqqas il-garanzija li l-appellata tigi risarcita ghad-danni li sofriet."*

Qabel xejn ghandu jinghad li fil-konsiderazzjonijiet li ghamlet dwar l-applikabbilita` o meno ta' l-azzjoni intentata mill-attrici, l-ewwel Qorti bbazat ruhha fuq skorta ta' gurisprudenza estensiva tal-qrati taghna, li waslitha biex adottat interpretazzjoni u applikabbilita` estensiva tal-istess azzjoni. Infatti dik il-Qorti ccitat b'approvazzjoni dak li din il-Qorti kienet qalet fis-sentenza tal-10 ta' Jannar, 1995 fil-kawza "Calleja vs Grima" fejn gie osservat li "*ir-rimedju ta' l-applikazzjoni ta' l-azzjoni revokatorja ghandu jiftiehem moghti mhux biss lill-kredituri pekunjarji, imma*

ukoll lill-kull haddiehor li, meta jkun titulari ta' dritt valutabbli pekunjarjament, isib ruhu defrawdat permezz ta' atti li jimpeduh, jekk ma jigux annullati, illi jara li jigu sodisfatti d-drittijiet tieghu." Fl-istess vena s-sentenza ta' din il-Qorti, ukoll citata mill-ewwel Qorti, fil-kawza "Bellia vs Grech" deciza fis-6 ta' Ottubru, 1999, li osservat li din l-azzjoni hija miftuha "*ghal kull min ghandu azzjoni x'jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta' obbligazzjoni, b'mod li jista' jisperixxi l-azzjoni, kull min jinsab pregjudikat bil-fatt ta' haddiehor b'att kagunat mid-debitur*." Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb u, tenut kont tac-cirkostanzi tal-kaz sotto ezami li jinkwadraw f'dak li gia gie espress minn din il-Qorti, kif hawn fuq citat, taghmel taghha l-konkluzzjonijiet ta' l-ewwel Qorti fir-rigward.

Ikkunsidrat:

Dwar l-assenza ta' l-element ta' *eventus damni* qed jigi sottomess li d-danni potenzjali li setghet ssofri l-attrici johorgu mill-proceduri ta' licitazzjoni istitwiti in segwitu ghall-vendita u mhux bhala rizultat tal-vendita *per se*. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti esprimiet ruhha hekk:-

"*m'hemmx dubbju li bl-att impunjat l-attrici soffriet danni. Il-partijiet qablu li l-fond jibqa' komuni, jinbiegh bhala fond wiehed biex b'hekk igibu l-ahjar prezz possibbli ghalih. Fond ta' proprjeta` komuni, huwa maghruf, jista' jgib prezz aktar gholi jekk jinbiegh bhala fond wiehed mill-kompartecipi flimkien, milli jekk jinbiegh bicca bicca separatament. F'dan il-kaz, l-attrici sabet ruhha f'posizzjoni mhux biss li trid tipprova tbiegh nofs indiviz ta' fond (kuntrarjament ghall-ftehim milhuq ma zewgha), izda min xtara sehem zewgha ipproceda kontra taghha gudizzjarjament biex il-fond jinbiegh b'licitazzjoni, f'liema proceduri l-prezz ma jiddependix aktar minnha, izda mill-offerti*."

Dan juri li l-ewwel Qorti apprezzat ben tajjeb l-pregudizzju li kienet ser tbati l-attrici kemm fil-potenzjal taghha li tbiegh nofs indiviz li necessarjament jeffettwa l-prezz, kemm minhabba l-proceduri ta' licitazzjoni istitwiti mis-socjeta` konvenuta. Ghalhekk l-*eventus damni* huwa

direttament marbut mal-agir tal-konvenut Richard Zammit Tabona billi, bil-bejgh tan-nofs indiviz tieghu lis-socjeta` konvenuta, l-attrici kienet ser tbati riduzzjoni fir-rikavat mill-bejgh ta' sehma. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ikkunsidrat:

Qed jigi sottomess li l-elementi tal-*consilium fraudis* u *partecipatio fraudis* huma nieqsa billi l-*mala fede* trid tezisti ghal tul is-sensiela ta' atti li bihom gie ppregudikat il-kreditur. Biss l-ewwel Qorti korrettament sabet li Richard Zammit Tabona kien jaf x'kien qed jaghmel billi kien jaf li kien obbliga ruhu li ma jbighx sehemu minn dak il-fond wahdu; anke jekk kellu bzonn il-flus, ma setghax unilateralment jagixxi kuntrarjament ghal dak li hu ftiehem fuqu.

Mentri fir-rigward tas-socjeta` konvenuta Silmar Limited, illum SMS Group Limited, l-ewwel Qorti iddikjarat li "*jirrizulta ammess mis-socjeta` konvenuta, li hi kienet taf bil-kundizzjoni imposta fil-kuntratt ta' separazzjoni; hi hadet parir li, nonostante dik il-klawsola, setghet tipprocedi bix-xiri, pero`, xorta jibqa' l-fatt li hi kienet konxja tal-istat tad-debitur u zgur kienet taf, jew messha kienet taf, li b'dak l-akkwist kienet qed tmur kontra l-interessi ta' l-attrici u tippregudika l-interessi li l-attrici riedet tikkawtela b'dik il-kundizzjoni.*" Din il-Qorti ma tara ebda raguni li zzid ma dak li osservat l-ewwel Qorti billi l-fatti fil-kawza johorgu cari u certament huma indikattivi ta' frodi perpetwata kemm mill-konvenut Zammit Tabona kif ukoll mis-socjeta` konvenuta.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta appellanti qed jigi michud filwaqt li s-sentenza appellata qed tigi kkonfermata b'dana li l-kuntratt relattiv ghandu jigi ppubblikat fit-22 ta' Novembru, 2006 fl-10.30 a.m. fl-edificcju tal-Qrati ta' Malta. L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom jigu sopprtati kollha mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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