

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2008

Citazzjoni Numru. 587/2007

Kevin Falzon

vs

**S.N. Properties Limited, Cheryl Gatt u Dr. Renzo
Porsella Flores LL.D. u P.L. Veronica Rossignaud
nominati b'digriet tat-13 ta' Novembru 2007 bhala
kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-imsiefer
Christopher Gatt.**

Il-Qorti

Preliminari

Rat **I-atti tar-rikors** li permezz tieghu r-rikorrent
issottometta:

1. Illi b'sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Lulju 2005 fl-ismijiet Kevin Falzon vs Christopher Gatt et (Citazzjoni Numru 283/2005GC) l-esponent gie kanonizzat kreditur tal-konvenuti Christopher Gatt u Cheryl Gatt fis-somma ta' Lm130,500 bl-imghaxijiet legali mit-22 ta' Dicembru 2004.

2. Illi in segwitu ghal din is-sentenza u sabiex jikkawtela l-kreditu tieghu, l-esponent irregistra kontra l-imsemmija Christopher Gatt u Cheryl Gatt ipoteka generali u ipoteka specjali (a) fuq id-dar bil-garage maghha numri disgha u tletin (39) u wiehed u erbghin (41), Triq Antonio Pace, Mellieha, u (b) fuq il-maisonette bla numru bl-isem 'Roxanne', Triq il-Gladjoli, Madliena, limiti tal-Gharghur.

3. Illi sabiex jithallas il-kreditu dovut lilu, l-esponent talab il-bejgh bis-subbasta tal-fond 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha.

4. Illi fil-kors ta' din is-subbasta, l-konvenuta S.N. Properties Limited talbet u giet awtorizzata, sabiex tigi ammessa toffri *animo compensandi*. Fit-talba taghha l-istess socjeta' spjegat, jew ahjar allegat, li fl-10 ta' Frar 2003 hija kienet dahlet f'konvenju mal-konvenuti l-ohra Christopher Gatt u Cheryl Gatt ghall-akkwist tal-fond imsemmi 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha, u li l-istess Christopher Gatt u Cheryl Gatt kienu rregistraw ipoteka specjali ghall-ammont ta' Lm100,000 fuq l-istess proprjeta' taghhom 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha.

5. Illi effettivament l-esponent irrizultalu s-segwent:

(a) Permezz ta' konvenju ta' permuta datat 20 t'Awissu 2002 is-socjeta' konvenuta S.N. Properties Limited obligat ruhha li tassinja u titrasferixxi b'titlu ta' tpartit, lill-konvenuti Christopher Gatt u Cheryl Gatt, li min-naha taghhom obligaw ruhhom li jakkwistaw u jircievu, bl-istess titlu ta' tpartit, maisonette b'bieb ghalih, u garaxx, fi Triq il-Gladjoli l-Madliena, limiti tal-Gharghur, valutati flimkien Lm70,000; u in kontro-kambju l-istess Christopher Gatt u Cheryl Gatt obligaw ruhhom li jassenjaw u

jitransferixxu b'titlu ta' permuta favur S. N. Properties Limited, li min-naha taghha obligat ruhha li takkwista u tircievi minghandhom *it-terraced house*, b' *garage* sottostanti, numru 39/41, fi Triq Antonio Pace, il-Mellieha, valutati flimkien Lm100,000. Inoltre, S.N. Properties Limited obligat ruhha li thallas lil Christopher Gatt u Cheryl Gatt ekwiparazzjoni ta' Lm30,000, meta l-istess konjugi Gatt jitransferixxu *t-terraced house* tal-Mellieha lil terzi. Dan il-konvenju kellu validita' ta' sena, u kien iffirmit minn George Portelli f'isem is-socjeta' S.N. Properties Limited min-naha 'l wahda u minn Christopher Gatt u Cheryl Gatt min-naha 'l ohra;

(b) B'nota datata 26 t'Awissu 2003 cioe' sitt ijiem wara li kien ga skada l-konvenju ta' permuta, gie registrat li 'l-partijiet hawn taht iffirmati qed igeddu dan il-konvenju ghal sena ohra mil-lum u George Portelli nomine jkollu dritt jerga' jgeddu ghal sena ohra wara l-gheluq ta' sena. L-ekwiparazzjoni ta' Lm30,000 ghandha tithallas sal-31 ta' Marzu 2004.' Din in-nota giet iffirmita biss minn George Portelli u Cheryl Gatt;

(c) B'nota ohra datata 17 ta' Marzu 2004 iffirmita minn George Portelli, Dennis Gatt, Christopher Gatt u Cheryl Gatt, l-istess firmatarji ghamlu riferenza ghall-konvenju ta' permuta ta' maisonette il-Madliena u d-dar il-Mellieha, u ddikjaraw li l-maisonette tal-Madliena kien gie trasferit lill-konjugi Gatt, u li l-ekwiparazzjoni ta' Lm30,000 kienet thallset b'cekk datat 30 ta' Marzu 2004. Inoltre, huma ftiehmu li l-konvenju ta' permuta kellu jibqa' validu kif imgedded fuq id-dar tal-Mellieha, u li l-konjugi Gatt kellhom ihallsu t-taxxa fuq il-qligh kapitali sa valur ta' Lm80,000;

(d) B'nota ohra datata 26 t'Awissu 2004, Christopher Gatt u Cheryl Gatt iffirmaw wahedhom biex igeddu l-konvenju ta' permuta sat-30 ta' Settembru 2004 bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet;

(e) B'nota ohra datata 24 ta' Settembru 2004, George Portelli, Cheryl Gatt u Christopher Gatt ftehm u ffirmaw

biex jestendu l-validita' tal-konvenju ta' permuta sal-31 ta' Ottubru 2004.

6. Illi b'kuntratt tas-17 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, S.N. Properties Limited bieghu l-maisonette li jinsab fi Triq il-Gladjoli, Madliena, flimkien mal-*garage* fl-istess triq lill-konvenuti l-ohra Christopher Gatt u Cheryl Gatt. Il-prezz tal-bejgh thallas fuq il-kuntratt.

7. Illi b'kuntratt iehor tal-istess Nutar pubblikat ukoll fis-17 ta' Marzu 2004, l-istess konvenuti Christopher Gatt u Cheryl Gatt ikkostitwew ipoteka specjali fis-somma ta' Lm100,000, favur il-konvenuta l-ohra S.N. Properties Limited fuq il-maisonette u l-garaxx fi Triq il-Gladjoli, Madliena, akkwistati minnhom dakinhar stess, kif ukoll fuq id-dar 39/41, Triq Antonio Pace, Mellieha; u dan, skond ma' ddikjaraw fuq l-istess kuntratt, bhala garanzija ghall-obbligazzjonijiet assunti minnhom fuq il-konvenju ta' permuta fuq imsemmi. L-imsemmija poteka specjali tinsab registrata fir-Registru Pubbliku bin-numru I. 5943/2004.

8. Illi mill-atti fuq imsemmija jirrizulta li l-konvenju ta' permuta bejn il-konvenuti datat 20 t'Awissu 2002 skada f'kull kaz, il-permuta hemm kontemplata m'ghadiex aktar possibbli minhabba li l-istess konvenuti ghazlu li jittrasferixxu bejniethom wahda mill-proprjetajiet (il-maisonette u l-garaxx tal-Madliena) b'titlu ta' bejgh. Konsegwentement, l-obbligazzjonijiet kollha naxxenti mill-istess konvenju ta' permuta ma jiswewx jew m'ghadhomx validi.

9. Illi ghalhekk il-garanzija u l-ipoteka specjali kostitwiti bil-kuntratt fuq imsemmi tas-17 ta' Marzu 2004, in segwitu ghall-konvenju ta' permuta, huma nvalidi u f'kull kaz ma jiswewx.

10. Illi l-konvenuti Christopher Gatt u Cheryl Gatt m'ghandhomx assi bizzejjed biex jithallsu l-kredituri potekarji kollha taghom, u minhabba li l-ipoteka specjali I. 5943/2004 skritta minnhom favur il-konvenuta l-ohra S.N. Properties Limited giet registrata qabel dawk tal-

esponent, huwa ghandu nteress li dik l-ipoteka specjali I. 5943/2004 tigi ddikjarata nulla u bla effett.

Ghaldaqstant prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega, l-esponent jitlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti joghgobha:

(i) Tiddikjara li l-konvenju ta' permuta datat 20 t'Awissu 2002 u l-obbligazzjonijiet kollha naxxenti minnu bejn il-konvenuti ma skadew u ma jiswewx u ghalhekk huma nulli u bla effett;

(ii) Konsegwentement, tiddikjara li l-garanzija u l-ipoteka specjali numru 5943/2004 kostitwiti mill-konvenuti bil-kuntratt tas-17 ta' Marzu 2004 fuq imsemmi, in kwantu accessorji ghall-obbligazzjonijiet naxxenti mill-konvenju ta' permuta msemmi, huma wkoll nulli u bla effett u, f'kull kaz, huma estinti;

(iii) Konsegwentement tordna l-kancellament tal-insemmija ipoteka specjali bin-numru 5943/2004.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjeta' ntimata nomine a fol. 71 tal-process fejn issottomettiet:

1. Illi, in linea preliminari, s-socjeta' esponenti teccepixxi n-nuqqas t'integrita' tal-gudizzju fil-kawza hekk kif imressqa mill-attur u dan billi t-talba tieghu hija fis-sustanza ghall-kancellament t'ipoteka specjali u ghalhekk certament li kellu jkun parti fil-kawza d-Direttur tar-Registru Pubbliku;

2. Illi, in linea preliminari wkoll u fi kwalunkwe kaz, din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu ta' kawza mressqa mis-socjeta' esponenti fl-ismijiet 'S.N. Properties Limited v. Christopher Gatt et' quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhalled Dr. G. Caruana Demajo appuntata ghal nhar it-18 ta' Jannar 2008 (Cit. Nru. 911-2004) liema

kawza certament l-ezitu taghha jimpingi fuq l-ezitu tal-kawza odjerna;

3. Illi, preliminarjament ukoll, is-socjeta' esponenti teccepixxi illi dak li hemm miftiehem fil-konvenju ta' nhar l-20 t' Awissu 2002 u l-att pubbliku ta' nhar is-17 ta' Marzu 2004 huwa '*res inter alios acta*' bejn is-socjeta' esponenti u l-konjugi Gatt u per konsegwenza ma jistax jigi attackkat mill-attur f'din il-kawza li kien u huwa totalment estraneju ghal dak il-ftehim. Ghalhekk din il-kawza bl-applikazzjoni tal-principju generali stabbilit '*res inter alios acta tertio neque nocet neque potest*' ghandha tieqaf hawnhekk bhala wahda guridikament improponibbli hekk kif inhija dedotta mill-attur (Ara. Art. 1001 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. Illi preliminarjament ukoll u fi kwalunkwe kaz, l-attur m'ghandux l-interess guridiku rikjest mill-ligi halli jressaq din l-azzjoni halli jitlob dikjarazzjoni ta' nullita' mill-Qorti jew jittenta jannulla ftehim li hu qatt ma kien parti fih.

5. Illi s-socjeta' esponenti tirrileva illi l-konvenju ta' nhar l-20 t'Awissu 2002 u t-tigdid tieghu huwa wiehed validu ai fini u effetti kollha tal-ligi;

6. Illi s-socjeta' esponenti teccepixxi illi l-att pubbliku tas-17 ta' Marzu 2004 huwa wiehed validu ai fini u effetti kollha tal-ligi;

7. Illi s-socjeta' esponenti ma tistax tifhem dak li qed jipprova jikkontendi l-attur fil-premess numru tmienja (8) u disgha (9) tar-rikors mahluf promotorju tieghu u dan billi l-fatt li l-proprjeta' fil-Madliena nbieghet mis-socjeta' esponenti lill-konjugi Gatt b'titlu ta' bejgh ma jfissirx li l-konvenju datat 20 t'Awissu 2002 ma baqax validu ghal dik il-parti tieghu ta' l-obbligazzjoni fejn il-konjugi Gatt intrabtu u obligaw ruhhom versu s-socjeta' esponenti li jbieghu u jittrasferixxu l-proprjeta' tal-Mellieha hemmhekk indikata hielsa minn kull piz. Kien ghalhekk li giet ikkostitwita l-ipoteka specjali permezz ta' l-att pubbliku datata 17 ta' Marzu 2004 u cioe' halli jigi accertat li dan isir. Hawnhekk ghandek ir-rikonferma tas-socjeta' esponenti u tal-konjugi

Kopja Informali ta' Sentenza

Gatt tal-validita' tal-konvenju datat 20 t'Awissu 2002 li hemm riferenza ghalih fl-istess att pubbliku;

8. Illi s-socjeta' esponenti tirrileva illi bir-rispett kollu l-ftehim li sehh bejn is-socjeta' esponenti u l-konjugi Gatt u l-kostituzzjoni ta' l-ipoteka specjali li huma ftehm u dwarha tipprecedi kull titlu esekuttiv li seta' akkwista versu l-konjugi Gatt l-attur f'din il-kawza;

9. Illi finalment l-attur f'din il-kawza ma kellu l-ebda jedd fil-ligi li jaghtih is-setgha li huwa jirriduci l-ipoteka gudizzjali ottenuta minnu ghal wahda specjali fuq il-proprietajiet imsemmija;

10. Salv difizi ulterjuri hekk kif premissi mill-ligi.

Rat ir-risposta tal-intimati kuraturi a fol. 75 tal-process ejn issottomettew:

Illi qabel xejn huma ma jafux bil-fatti li waslu ghall-kawza u hekk kif ir-rikorrent jghaddilhom l-indirizz ta' barra ta' Christopher Gatt huma jaghmlu l-almu taghom biex jaqbd u mieghu bit-tama li jkunu jistghu jikkontestaw il-kawza kif imiss;

Illi fi kwalunkwe kaz jidher li t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu billi l-ghan tar-rikorrent huwa li jhassar ipoteka antecedenti ghal tieghu meta dik l-ipoteka twieldet minn kuntratt li huwa '*res inter alios acta*' ghalih, u ghalhekk jonqos l-interess guridiku.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw it-tieni eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

Eccezzjoni dwar soprasessjoni

Is-socjeta' intimata qed teccepixxi in linea preliminari li din il-kawza ghandha tistenna l-ezitu ta' kawza mressqa

minnha fl-ismijiet 'S.N. Properties Limited v. Christopher Gatt et' quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhalled Dr. G. Caruana Demajo (Cit. Nru. 911/2004) liema kawza certament l-ezitu taghha jimpingi fuq l-ezitu tal-kawza odjerna.

F'dik il-kawza S.N. Properties Limited tablet li jigi dikjarat li Christopher u Cheryl Gatt huma obbligati li jbieghu u jittrasferixxu l-post 39/41 Triq Antonio Pace, Mellieha skond konvenju li sar fl-10 ta' Frar 2003. L-intimati qed jissottomettu li l-ezitu ta' dika l-kawza jimpingi fuq il-kawza prezenti, billi appartati li giet prezentata qabel, hi tittratta dwar il-validita' tal-konvenju li sar hafna qabel ma l-attur fetah il-kawza tieghu u l-ipoteka giet registrata ferm qabel.

L-attur jirritjenni li l-kawza l-ohra ma hiex dwar validita' tal-konvenju imma ghal esekuzzjoni ta' l-istess konvenju.

Gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-Qorti ghandha tilqa' talba ghas-soprasessjoni :

- meta hu spedjenti li taghmel hekk; (Vol 39 p 1 p467 Galea vs Galea u App.Civ. Cassar vs Xuereb 12.3.73;)
- meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawza pendenti quddiem Qorti ohra; Vol XLVI p2 p 591;
- Il-Qorti m'ghandhiex tordna is-soprasessjoni jekk il-parti l-ohra tkun ser tbatu pregudizzju;
- Is-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u ghandu jigi applikat biss jekk hu necessarju fl-amministrazzjoni tal-gustizzja. (Vol XL1 p1 p 507 u Cuschieri vs On.P.M. (Kostituzjonali 12/8/94)

Minn dan johrog car illi "s-soprasessjoni hemm lok ghaliha meta l-ezitu tal-kawza li tigi soprasseduta jkun jiddependi jew almenu jkun jista' jiddependi mill-ezitu ta' kawza ohra, u ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghas-soprasessjoni jekk ma tezistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalita' ta' din id-dipendenza" – "Joseph Degaetano nomine –vs- Avukat Louis Galea et noe", Appell Civili, 5 ta' Ottubru 1981.

Fil-kaz in ezami l-attur qed jitlob li dina l-Qorti tiddikjara li l-konvenju ta' permuta datat 20 t'Awissu 2002 u l-obbligazzjonijiet kollha naxxenti minnu bejn il-konvenuti huma nulli u bla effett u konsegwentement, tiddikjara li l-garanzija u l-ipoteka specjali numru 5943/2004 kostitwiti mill-konvenuti bil-kuntratt tas-17 ta' Marzu 2004 huma wkoll nulli u bla effett u konsegwentement tordna l-kancellament tal-imsemmija ipoteka specjali bin-numru 5943/2004.

Fil-kawza l-ohra 911/2004 l-intimati S.N.Properties Ltd fil-fatt qed jitolbu li dana l-konvenju jigi enforzat bl-obbligazzjonijiet kollha naxxenti minnu. Biex dik il-Qorti tenforza dak il-konvenju trid l-ewwel tara jekk fil-fatt il-konvenju ghadux validu. Ghalhekk jekk f'dan il-kaz jinstab li s-socjeta' S.N. Properties Ltd ghandha raguni l-kawza odjerna ta' l-atturi tigi bla bazi.

Dana kollu apparti l-konsiderazzjonijiet l-ohra, fosthom li l-konvenju, l-ipoteki u l-kawza stess 911/2004 , kollha jantecedu t-talbiet ta' l-attur Kevin Falzon, kif ukoll li l-istess Falzon talab biex jintervjeni fil-kawza 911/2004.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tilqa' t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta

Tordna s-soprasessjoni ta' dina l-kawza pendenti l-ezitu tal-kawza 911/2004.

Tiddifferixxi l-kawza sine die riappuntabbili fuq talba verbali wara li tigi deciza definittivament il-kawza imsemmija.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----