



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 1112/2006

Nazzareno sive Leonard u Margaret konjugi Caruana
vs

(1) Martha Debono, (2) Joseph Aquilina fil-kwalita` tieghu
ta' mandatarju ta' Anita mart Emanuele Aquilina u (3)
Jasper Developments Limited

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih eccepew:

1. Illi permezz ta' att ta' konvenju ta' l-1 ta' Gunju 2006 (Dok A) il-konvenuti Debono *proprio* u Aquilina *nomine* obligaw Irwiehhom li jbieghu lill-atturi n-nofs indiviz ta' l-ghalqa li qieghda fil-limiti ta' Hal-Ghaxaq fil-kontrada ta' Bir id-Deheb b'faccata fuq Triq Santa Marija tal-kejl superficjali komplessiv ta' cirka elfejn disa' mija u sitta u tletin (2936m²) hekk kif delineata bl-ahmar fuq pjanta annessa mal-istess att ta' konjenu, konfinanti min-nofsinhar mal-imsemmija triq, mil-lvant ma' beni ta'

Joseph Muscat u mill-punent ma' beni ta' Joseph Borg, libera u franka, izda hekk kif imqabbla lil certu Zoru ta' Bajda minn Marsaxlokk versu l-prezz ta' hamsa u ghoxrin elf lira (Lm25,000) li minnhom l-atturi hallsu elfejn u hames mitt lira (Lm2,500) akkont tal-prezz globali u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-istess konvenju.

2. Illi dan il-konvenju gie debitament notifikat u thallset it-taxxa provizorja relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hekk kif jirrizulta mid-dokument anness immarkat Dok B.

3. Illi l-kuntratt definittiv ta' komprovendita kellu jsir fi zmien sitt xhur mid-data ta' l-istess konvenju.

4. Illi minkejja li l-konvenuti Debono u Aquilina kienu vinkolati bl-imsemmi konvenju, huma ittrattenew milli jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att definitiv ta' komprovendita fir-rigward tal-beni mertu ta' l-istess konvenju. Ghalhekk ir-rikorrenti iprocedew billi interpellaw lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-imsemmi att definittiv ta' komprovendita permezz ta' att gudizzjarju hekk kif trid il-ligi, liema att gudizzjarju u cioe` ittra ufficjali giet debitament notifikata lill-intimati Debono u Aquilina.

5. Illi fil-frattemp ir-rikorrenti gew a konoxxenza tal-fatt illi l-konvenuti Debono u Aquilina abbuзивament b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion tad-disgha (9) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006), kopja ta' liema kuntratt giet annessa u immarkata bhala Dok C, huma bieghu u ittrasferew lis-socjeta` konvenuta, sehemhom mill-assi immobbli ta' l-eredita` ta' Walter Zahra li miet nhar is-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u hamsa u sittin (1965), liema assi immobbli jikkomprendu l-art fuq deskritta li l-istess intimati Debono u Aquilina kienu wieghdu li se jbieghuha lir-rikorrenti.

6. Illi dan il-kuntratt sar bi ksur tal-konvenju mar-rikorrenti, sar b'qerq, u sabiex l-konvenuti jevadu d-

drittijiet tar-rikorrenti u dan peress li l-konvenuti kollha kienu konnoxxenti tal-fatti li kien hemm konvenju vinkolanti fir-rigward tal-beni fuq deskritti, hekk kif se jigi ppruvat ahjar fil-mori ta' dina l-kawza.

7. Illi ghalkemm il-konvenuti kienu msejha bi protest gudizzjarju ipprezentat f'din il-Qorti nhar it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru tas-sena elfejn u sitta (2006) sabiex jirrexxindu dan il-kuntratt ta' komprovendita li sar b'qerq, fil-waqt li l-konvenuti Debono u Aquilina kienu msejha sabiex jersqu ghal kuntratt ta' komprovendita mar-rikorrenti, skond it-termini tal-precitat konvenju, huma baqghu inadempjenti.

8. Illi sabiex tigi kawtelata l-pretensjoni taghhom ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tordna l-hrug ta' l-opportun Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta` intimata sabiex din tigi inibita milli tbigh, tassenja jew tittrasferixxi taht kwalsiasi titolu, kemm oneruz kif ukoll gratuwitu, lil terzi, l-art fuq deskritta, liema Mandat inhareg nhar il-hamsa (5) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sitta (2006). Jinghad ukoll illi r-rikorrenti kienu precedentement talbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenuti l-ohra Debono u Aquilina sabiex dawn jigu inibiti milli jbieghu, jassenaw jew jittrasferixxu taht kwalsiasi titolu, kemm oneruz kif ukoll gratuwitu, lil terzi, l-art fuq deskritta, liema Mandat inhareg nhar it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Novembru tas-sena elfejn u sitta (2006).

Illi r-raguni li fuqha hi msejha din it-talba hi li l-intimati resqu ghal-kuntratt ta' komprovendita bejniethom meta kien hemm konvenju vinkolanti bejn ir-rikorrenti u l-intimati Debono u Aquilina dwar beni li gew trasferiti bl-istess kuntratt ta' komprovendita, liema kuntratt ta' komprovendita sar b'qerq u bl-intenzjoni li jigu evitati l-obbligi versu r-rikorrenti, u li wkoll liema att ikkawza danni lill-istess rikorrenti.

Ghaldaqstant, prevja d-dikjarazzjonijiet neccesarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, ir-rikorrenti li din il-Qorti joghgobha:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tiddikjara li l-bejgh li sar b'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2006 fl-Atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion mill-konvenuti Debono **proprio** u Aquilina **nomine** lis-socjeta` intimata Jasper Developments Limited sar b'qerq, ghad-dannu tar-rikorrenti.

2. Tordna r-rexissjoni ta' l-istess kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2006 fl-Atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion.

3. Tikkundanna lill-intimati Debono proprio u Aquilina nomine sabiex jersqu ghall-formazzjoni u pubblikazzjoni ta' kuntratt biex ibieghu lir-rikorrenti l-proprijeta` deskritta fil-konvenju (Dok A) bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha miftiehma fl-istess konvenju.

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jircievi u jippubblika l-kuntratti ta' rexissjoni u ta' komprovendita, u kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratti.

5. Tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi l-Mandati ta' Inibizzjoni mahruqa minn din il-Qorti kontra l-intimati fuq talba tal-rikorrenti.

6. Jekk dawn it-talbiet ghal xi raguni ma jistghux jintlaqghu, tillikwida d-danni, bl-opera occorendo ta' periti nominandi, li sofrew ir-rikorrenti minhabba fin-nuqqas ta' l-intimati Debono u Aquilina li jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh u xiri skond il-konvenju; u

7. Tikkundanna lill-istess intimati Debono u Aquilina jhallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006), tal-protest gudizzjarju tat-28 ta' Novembru, 2006, tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1662/2006 fl-ismijiet "Nazzareno Caruana et vs Martha Debono et noe" u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1751/2006 fl-ismijiet "Nazzareno Caruana et vs Jasper Developments Limited" kontra l-intimati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimat Victor Bonavia bhala direttur ta' Jasper Developments Limited li biha espona:

1. Dwar il-fatti:

1.1 Illi dwar il-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors tar-rikorrenti l-intimat ma jaf xejn u ghalhekk jirriserva li jelabora dwar dan fl-istadju opportun, biss, jispjega li jekk ir-rikorrenti qed ivantaw xi drittijiet naxxenti minn xi att ta' konvenju jinkombi fuqhom li jippruvaw l-ezistenza u t-termini ta' tali konvenju.

1.2 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors tar-rikorrenti l-intimat ma jaf xejn u ghalhekk jirriserva li jelabora dwar dan fl-istadju opportun.

1.3 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni rikorrenti jinghad li l-intimat ma jaf xejn u ghalhekk jirriserva li jelabora dwar dan fl-istadju opportun.

1.4 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fir-raba' paragrafu tar-rikors rikorrenti l-intimat ma jaf xejn u kien estraneju ghal dawn il-fatti u ghalhekk jirriserva li jelabora dwar dan fl-istadju opportun.

1.5 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors rikorrenti dawn huma kontestati in kwantu qiegħed jigi allegat li l-kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2006 sar abusivament; dan billi l-intimat akkwista l-proprjeta` deskritta validament.

1.6 Illi l-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu rikorrenti huma kontestati u rigettati bhala foloz billi l-intimat ma kienx jaf li kien hemm konvenju vinkolanti (liema konvenju huwa fi kwalsiasi kaz ghal kull bwon fini kontestat) u ghalhekk akkwista validament il-proprjeta` deskritta wara li hallas il-valur pattwit bejn il-partijiet.

1.7 Illi l-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu attrci huma kontestati u rigettati bhala foloz billi l-kuntratt mertu ta' din il-kawza huwa validu u effettiv u l-intimat ma jstax gahlhekk jigi mitlub jirrexxindi l-istess kuntratt.

1.8 Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tmien paragrafu rikorrenti l-intimat jitlob li jigu allegati l-processi tal-mandat in kwistjoni u jirriserva li jikkummenta ulterjorment wara li dawn ikunu in atti.

1.9 Illi l-intimat qieghed isofri danni u pregudizzju kagun tal-mandat ta' inibizzjoni u ghalhekk filwaqt li jinterpella lir-rikorrenti sabiex jirtira l-istess jirriserva r-rimedji kollha tieghu skond il-ligi inkluz ghad-danni.

2. Eccezzjonijiet

2.1 Illi in linea preliminari, ir-rikors odjern huwa null u minghajr effetti fil-ligi u dan peress li l-azzjoni kif proposta hi improponibbli u dana stante li r-rikorrenti qed jivvantaw il-pretensjonijiet taghhom f'rikors wahda kontra diversi intimati a bazi ta' obligazzjonijiet jew kawzali distinti u legalment differenti u dan kif ser jintwera waqt is-smigh tal-kawza.

2.2 Illi bla pregudizzju ghas-suespost, ukoll in linea preliminari, is-sitt talba hija nulla u inammissibli u dan stante li din it-talba hija ripunjanti ghas-sistema guridika Maltija, billi din il-Qorti qieghda tintalab li tiddeciedi dwar possibilita` futura li ghandha trid tigi determinata.

2.3 Illi, dwar it-talbiet diretti kontra l-intimat, ir-rikorrenti ma ghandhomx interess fir-rexissjoni tal-kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2006 billi din tittratta dwar kumpless ta' drittijiet differenti minn dawk previsti fil-konvenju.

2.4 Illi, bla pregudizzju, ghas-suespost, u sussidjarjament, jigi except li rexissjoni parzjali ta' kuntratt ma hix premissibli fil-ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

2.5 Illi fi kwalsiasi kaz, kompletament bla pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu jigi eccepit li l-kuntratt de quo huwa validu fil-ligi billi l-intimat hallas il-prezz pattwit mal-intimati l-ohra u bl-ebda mod ma ippartecipa f'xi qerq fil-konfront tar-rikorrenti.

2.6 Illi t-talbiet rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, inkluzi l-ispejjez tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1751/06.

2.7 Illi l-intimati gew ingunti ghas-subizzjoni.

2.8 Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat il-lista ta' xhieda prezentata mill-intimat.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Martha Debono u Joseph Aquilina fil-kwalita` tieghu u bhala mandatarju ta' Anita mart Emanuele Aquilina biha eccepew:

1. Illi preliminarjament, ir-rikors odjern huwa null u inattendibbli u dan ai termini tal-massimu latin '***electa una via non datum recursum ad alteram***' fis-sens illi r-rikorrenti qed jittentaw jirrexindu kuntratt u jqieghdu l-partijiet fl-'***istatus quo ante contractum***' mill-banda 'l wahda waqt li fl-istess hin qieghdin jipponu kawza ghad-danni.

2. Illi in linea preliminari wkoll, l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija nulla u minghajr effett stante li r-rikorrenti ipponew kawza sabiex jittentaw jirrexindu kuntratt ta' bejgh ta' kwota ereditarja konsistenti f'diversi beni immobbli li wirtu l-intimati minghand nannuhom filwaqt illi l-ghalqa li huma allegatament intrabtu jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti hija biss wahda mill-proprietajiet formanti parti mill-istess eredita` mibjugha u trasferita lis-socjeta` intimata Jasper Developments Limited u ghaldaqstant, ir-rikorrenti ma jistghux jattakkaw il-kuntratt ta' trasferiment tal-kwota ereditarja stante li dan jikostitwixxi ***res inter alios acta*** fil-konfront taghom u

Kopja Informali ta' Sentenza

ghaldaqstant, fil-konfront ta' l-istess m'ghandhom l-ebda interess guridiku.

3. Illi fil-mertu, l-intimati jichdu bil-qawwa kollha li huma ittrasferew il-kwota ereditarja lis-socjeta` intimata Jasper Developments Limited b'kolluzjoni bejniethom u bejn is-socjeta` msemija bil-ghan illi jqarrqu lir-rikorrenti u dana stante li s-socjeta` Jasper Developments Limited ma kenitx taf dwar l-ezistenza tal-konvenju bejniethom u r-rikorrenti li allegatament kien ghadu fis-sehh, dan kollu kif jigi ippruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi inoltre, id-domandi rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stante li l-konvenju imsemmi bejnhom u bejn ir-rikorrenti ghall-bejgh ta' l-ghalqa in kwistjoni kien skada.

5. Illi ghalhekk ma hemm l-ebda danni x'jigu likwidati u mhallsa lir-rikorrenti mill-intimati.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2007 il-Qorti kienet tat il-fakulta` lil Martha Debono u Joseph Aquilina biex in sostenn ta' l-eccezzjonijiet 1, 2 u 4 jaghmlu nota ta' osservazzjonijiet dwar l-imsemija eccezzjoni prezentata fid-9 ta' Lulju 2007, a fol 38 **et** dwar l-ewwel, it-tieni u r-raba' eccezzjoni, u dana sal-31 ta' Dicembru 2007, u l-kawza giet differita ghat-12 ta' Frar 2008 wara li ssir in-

Kopja Informali ta' Sentenza

nota responsiva. Sussegwentement b'ordni tal-Qorti l-kawza giet differita ghas-7 ta' Marzu 2008, meta fuq talba ta' l-intimati l-Qorti tat il-fakulta` biex isiru noti fuq l-eccezzjonijiet imsemmija sas-7 ta' Lulju 2008, izda sat-3 ta' Ottubru 2008 baqghet ma giet prodotta ebda nota.

Li certament il-Qorti m'ghandhiex quddiemha ragunijiet validi jew xi provi ta' kwalsiasi natura biex tilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' eccezzjoni, u ghalhekk wara li ghaddiet kwazi sena biex l-intimati jsostnu l-eccezzjonijiet taghhom, thoss li ghandhom jigu michuda.

D. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-ewwel, it-tieni u r-raba' eccezzjoni ta' l-intimati Martha Debono u Joseph Aquilina.

Spejjez kontra l-istess Debono u Aquilina.

Il-kawza tibqa' differita ghall-kontinwazzjoni ghad-9 ta' Dicembru 2008 fl-10.30 a.m.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----