FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-}amis, 28 ta' Frar, 2002

Kaw\a Numru 3
~itazz. Nru. 1450/99JRM

Emanuel **ABELA**

vs

Lawrence **MONTEBELLO** AIC u Paul Abela

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fit-23 ta' {unju, 1999, li bih l-attur ippremetta:

Illi l-konvenut AIC Lawrence Montebello inizzja pro`eduri tas-subasta numru 41/99 fl-ismijiet *Lawrence Montebello, AIC vs Paul Abela* fejn qed jitlob il-bejg] tal-fond 13, Triq San Porfirju, Zejtun;

Illi l-fond li qed jintalab il-bejg] tieg]u, cioe 13, Triq San Porfirju, Zejtun m'hijiex proprjeta' tal-konvenut l-ie]or Paul Abela u cioe d-debitur reali fl-atti tas-subasta fuq imsemmija, izda ta' l-attur u konsegwentement l-atti tas-

subasta huma nulli u bla effett g]all-finijiet u effetti kollha tal-li[i;

G]alhekk l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex:

1. Tissospendi u tirrevoka l-atti tas-subasta;

2. Tiddikjara l-atti tas-subasta numru 41/99 fl-ismijiet *Lawrence Montebello vs Paul Abela* null u bla effett g]all-finijiet u effetti kollha tal-Ii[i, prevja dikjarazzjoni illi l-fond 13, Triq San Porfirju, Zejtun hija proprjeta' ta' l-attur;

Bl-ispejje\, u l-konvenuti n[unti in subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attur;

Rat in-Nota mressqa fit-22 t'Ottubru, 1999, li biha l-im]arrek Perit Montebello e``epixxa:

1. Illi mir-ricerki illi g]amel l-e``ipjenti l-fond de quo jappartjeni lill-konvenut Paul Abela u g]alhekk it-talba ta' l-attur g]andha ti[i respinta bl-ispejje\;

2. Salvi e``ezzjonijiet o]ra;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrek Perit Montebello, flimkien mad-dokument mag]ha mehmu\;

Rat id-Degriet tag]ha (diversament presjeduta) tat-8 ta' Marzu, 2000, li bih]alliet il-kaw\a *sine die*[1];

Rat id-Degriet tag]ha (diversament presjeduta) tas-16 ta' Marzu, 2000[2], wara talba b'Rikors tal-attur tal-15 ta'

[1] Pa[. 13 tal-pro`ess
[2] Pa[. 15 tal-pro`ess

Marzu, 2000, li bih il-kaw\a re[g]et tqeg]det fuq il-listi tas-smig] g]at-3 ta' Mejju, 2000;

Rat li l-im]arrek Paul Abela [ie notifikat kif imiss fid-29 ta' Mejju, 2000[3], b'kopja tal-Att ta`-~itazzjoni u tal-Avvi\ tas-Smig], i\da naqas li jressaq Nota tal-E``ezzjonijiet fi\-\mien mog]ti lilu mil-li[i u kif ukoll li b'xi mod juri li ried jikkontesta t-talba tal-attur jew li jidher quddiem il-Qorti kull meta l-kaw\a [iet imsej]a, u b'hekk waqa' kontuma`i;

Rat id-Degriet tag]ha (diversament presjeduta) tal-5 ta' Lulju, 2000[4], li bih il-kaw\a re[g]et t]alliet *sine die*;

Rat id-Degriet tag]ha (diversament presjeduta) tal-10 ta' Lulju, 2000[5], wara talba b'Rikors ie]or tal-attur tas-6 ta' Lulju, 2000, li bih re[g]et qeg]det il-kaw\a g]as-smig] g]at-23 t'Ottubru, 2000;

Rat illi l-im]arrek Paul Abela re[a' [ie notifikat fis-26 ta' Settembru, 2000[6], b'kopja tal-Att ta`-~itazzjoni u tal-Avvi\ tas-Smig], i\da, g]al darb'o]ra, naqas li jwie[eb u baqa' kontuma`i;

Semg]et ix-xiehda tal-partijiet;

Rat id-Degriet tag]ha tal-21 ta' Novembru, 2000[7], li bih laqg]et it-talba tal-im]arrek Perit Montebello sabiex l-atti tas-Subbasta numru 41 tal-1999 ji[u mehmu\a mal-atti ta' din il-kaw\a, u talba o]ra tieg]u li jressaq b'xhud lin-Nutar Peter Carbonaro, li ma kienx imni\\el fil-lista tax-Xiehda tal-istess im]arrek u li l-]tie[a tieg]u b]ala xhud inqalg]et waqt is-smig] tal-kaw\a;

---

[3] Pa[[. 6 *tergo* u 7 tal-pro`ess
[4] Pa[. 19 tal-pro`ess
[5] Pa[. 21 tal-pro`ess
[6] Pa[. 24 *tergo* tal-pro`ess
[7] Pa[[. 35-6 tal-pro`ess

Rat id-Degriet tag]ha tal-15 ta' Marzu, 2001[8], li bih sabet lin-Nutar Peter Carbonaro]ati ta' disprezz lejha wara li naqas li jidher quddiemha biex jixhed, minkejja li kien im]arrek kif imiss g]al dan il-g]an u ordnat il-]ru[ta' Mandat ta' Skorta kontrih g]as-smig] li kien imiss;

Rat id-Degriet tag]ha tas-17 ta' Mejju, 2001[9], li bih]assret *contrario imperio* d-Degriet tag]ha tal-15 ta' Marzu, 2001, wara li ng]atat tifsira soddisfa`enti mix-xhud im]arrek dwar in-nuqqas tieg]u;

Semg]et it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Rat id-Degriet tag]ha tal-4 tal-Lulju, 2001[10], li bih laqg]et talba tal-attur li jag]mel sottomissjonijiet b'Nota sal-4 ta' Settembru, 2001, liema nota baqg]et ma tressqitx sallum;

Rat id-Degrieti tag]ha tal-15 ta' Novembru, 2001, u tat-30 ta' Novembru, 2001, li bihom]alliet il-kaw\a g]as-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur feta] din il-kaw\a biex i]assar l-effetti ta' pro`edura ta' Subbasta mibdijin mill-im]arrek Perit Montebello kontra l-im]arrek l-ie]or Paul Abela, dwar post numru tlettax (13), Triq San Porfirju, \-|ejtun. L-attur isejjes din it-talba billi jg]id li l-imsemmi post kien tieg]u u mhux tal-im]arrek l-ie]or Paul Abela, li kien id-debitur tal-im]arrek Montebello;

Illi, fil-qosor, <u>il-fatti li jirri\ultaw mill-atti</u> tal-kaw\a huma dawn: (a) b'kuntratt tal-1 ta' Novembru, 1992[11], l-im]arrek Paul Abela kiseb mis-setg]a tal-attur Emanuel Abela,]uh, b'titolu ta' `ens perpetwu l-post numru tlettax (13), Triq

---

[8] Pa[[. 43-4 tal-pro`ess
[9] Pa[[. 45-6 tal-pro`es
[10] Pa[. 51 tal-pro`ess
[11] Dok "EA1", f'pa[[. 28-30 tal-pro`ess

San Porfirju, |ejtun, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieg]u, u dan ta]t il-ftehim u kundizzjonijiet hemm imsemmija; (b) f'{unju tal-1997, l-im]arrek Paul Abela [ie kkundannat b'sentenza biex i]allas lill-Perit Montebello l-ammont hemm imsemmi u kif ukoll l-ispejje\ tal-kaw\a; (`) f'April tal-1999, l-im]arrek Perit Montebello beda pro`eduri biex il-post numru 13, Triq San Porfirju, |ejtun, jinbieg] b'irkant ta]t l-awtorita' tal-Qorti b'e\ekuzzjoni tal-imsemmija sentenza; (d) illi l-attur feta] din il-kaw\a fit-23 ta' {unju, 1999[12], g]alkemm inspjegabbilment id-Dikjarazzjoni in]alfet jumejn qabel[13]; (e) illi f'Mejju, 1999, kien in]atar mill-Qorti l-Perit Frederick Doublet biex jag]mel rapport b'tifsira tal-post u stima tal-valur tieg]u u, wara tliet tentativi, se]]lu jid]ol fl-imsemmi post fid-9 ta' Mejju, 2000, u jtemm il-]atra tieg]u, billi, f'Rapport imressaq minnu fid-19 ta' Mejju, 2000, ta stima ta' Lm 23,000 g]all-istess post; (f) illi bi ftehim mag]mul fl-4 ta' Settembru tal-1999[14], l-a]wa Abela irrexindew u]assru l-ftehim tag]hom tal-1 ta' Novembru, 1992; (g) b'Degriet mog]ti minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fis-27 ta' Lulju, 2000, il-bejg] b'irkant ta]t l-awtorita' ta' din il-Qorti tal-post imsemmi twaqqaf sakemm tinqata' din il-kaw\a; u (]) illi n-nota ta' iskrizzjoni relattiva dwar il-kuntratt ta' rexissjoni [iet re[istrata fir-Re[istru Pubbliku fl-g]oxrin (20) ta' {unju, 2001[15];

Illi <u>mix-xhieda li nstemg]et waqt is-smig] tal-kaw\a </u>jo]ro[li l-im]arrek Perit Montebello kien mexxa kontra l-im]arrek l-ie]or Paul Abela g]all-]las ta' dritt professjonali marbut ma' tfassil ta' pjanti u applikazzjonijiet g]al permessi tal-bini dwar xog]lijiet li l-istess Paul Abela kien qieg]ed jag]mel f'}al G]axaq u fi\-|ejtun. Kien feta] kaw\a kontra Abela. Wara li nqatg]et, Abela kien feta] pro`eduri bil-forma solenni tal-Libell kontra l-im]arrek Montebello biex jikkontesta d-drittijiet kanoni\\ati kontrih u ng]atat sentenza fl-10 ta' Novembru, 1993, li minnha Abela appella, u l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermatha fit-30 ta' {unju,

[12] Pa[. 1 tal-pro`ess

[13] Pa[. 3 tal-pro`ess

[14] Dok "EA2", f'pa[. 31 tal-pro`ess

[15] Dok "PC1", f'pa[. 50 tal-pro`ess

1997. Huma l-ispejje\ taxxati tal-imsemmija kaw\a li l-im]arrek Montebello beda l-pro`eduri dwarhom kontra l-im]arrek Paul Abela g]all-bejg] bl-irkant tal-fond fi Triq San Porfirju, |ejtun. Ix-xhud qal li, meta ressaq ir-rikors f'April, 1999, kien qabbad li jsiru r-ri`erki kontra Paul Abela, u kien irri\ultalu li l-imsemmi post kien b'`ens perpetwu g[and id-debitur Abela. Meta, waqt li kien g]addej il-pro`ess tal-bejg] bl-irkant, l-attur tal-lum Emanuel Abela kien ressaq rikorsi g]as-sospensjoni tal-imsemmi bejg] bl-irkant, g]ar-ra[uni allegata li l-post ma kienx tad-debitur Paul Abela imma ta' Emanuel Abela, ix-xhud kien re[a' qabbad lil min jag]millu t-tiftix biex jara jekk dak li kien qieg]ed ji[i allegat kienx minnu. Minn dan it-tiftix ma rri\ultax li Paul Abela ma kienx g]adu l-utilista tal-post jew li kien sar xi ftehim li]assar l-g]otja b'`ens li kienet saret favurih minn]uh Emanuel Abela fl-1992;

Illi l-attur Emanuel Abela xehed li kien g]adda l-post fi Triq San Porfirju, \-|ejtun, lil]uh Paul Abela fl-1992 b'titolu ta' `ens perpetwu, imma min]abba li ]uh kien naqas li j]asllas i`-`ens kif miftiehem, kienu]assru l-effetti tal-imsemmi kuntratt b'kuntratt li sar f'Settembru, 1999. Huwa xehed li meta f'{unju, 1999, kien feta] din il-kaw\a u qal li l-post kien tieg]u, minkejja li l-kuntratt ta' rexissjoni kien g]adu ma sarx, huwa qal hekk g]aliex qies li, min]abba li]uh Paul kien naqas li j]allas i`-`ens, il-post waqa' lura f'idejh;

Illi n-Nutar Peter Carbonaro xehed li huwa jaf lill-a]wa Abela u ftakar il-kuntratt minnu pubblikat fl-1992, u kif ukoll il-kuntratt ta' rexissjoni li sar fl-1999, i\da dwar dan l-a]]ar kuntratt ma setax jiftakar x'kien il-fatt partikolari li wassal biex il-partijiet talbuh jippubblika l-kuntratt ta' rexissjoni. Huwa se]aq li lanqas ma kien hemm]tie[a li r-ra[uni tar-rexissjoni tissemma f'dak il-kuntratt g]aliex mhix wa]da mir-rekwi\iti biex il-kuntratt tar-rexissjoni jkun validu. Meta re[a' xehed waqt is-smig] tal-4 ta' Lulju, 2001[16], huwa stqarr li l-insinwa tal-kuntratt ta' rexissjoni ma kienx

[16] Pa[. 53-4 tal-pro`ess

irre[istraha minnufih min]abba li kien nesiha, u li fil-fatt tali re[istrazzjoni kienet saret f'{unju tal-2001;

Illi, fid-dawl ta' dawn ir-ri\ultanzi, il-Qorti tg]addi issa biex tqis <u>l-aspetti [uridi`i li jsawru l-ka\</u>. M'huwiex issa kontestat i\jed li, meta l-im]arrek Perit Montebello g]amel it-tiftix dwar x'[id kien hemm re[istrat fuq isem id-debitur tieg]u Paul Abela, dan irri\ultalu, korrettement, li l-post li tieg]u talab il-bejg] b'irkant kien, fil-fatt, re[istrat fuq isem id-debitur. Lanqas m'huwa kontestat li, sa wara li bdiet din il-kaw\a, l-ebda notament ma kien re[istrat fir-Re[istru Pubbliku li juri li l-post ma kienx g]adu i\jed jg]ajjat lil Paul Abela;

Illi, skond il-li[i[17], quddiem terzi persuni, kuntratt li bih ti[i trasferita l-proprjeta' ta']wejje[immobbli, jew jedd ie]or fuq l-imsemmija]wejje[, fl-ebda ka\ ma jibda jkollu se]] g]ajr mill-waqt li dak il-kuntratt ji[i mni\\el fl-Uffi``ju tar-Re[istru Pubbliku. Minbarra dan,]lief safejn il-li[i tg]id mod ie]or, il-kuntratti g]andhom biss effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw u ma jistg]ux ikunu ta']sara jew ta' [id g]al]addie]or;

Illi, min-na]a l-o]ra, sakemm il-li[i ma tg]idx mod ie]or, bir-rexxissjoni ta' kuntratt, il-partijiet jitqeg]du fl-istat li kienu fih qabel il-ftehim li ji[i m]assar, u filwaqt li dan it-t]assir ikollu effett ukoll kontra t-terzi possessuri, kull jedd li jkun [ie mog]ti jew pi\ mag]mul fuq il-]a[a li g]andha tintradd lura bis-sa]]a ta' dak it-t]assir ji[i m]assar ukoll[18];

Illi minn dawn il-prin`ipji jinstiltu \ew[ mistoqsijiet li je]tie[ li jintwie[bu biex il-kwestjoni li tag]mel minn din il-kaw\a ti[i indirizzata. L-ewwel mistoqsija hija jekk jistax jing]ad li l-attur, meta feta] il-kaw\a, kienx qieg]ed jg]id is-sewwa li l-post su[[ett g]all-pro`edura tal-bejg] bl-irkant kienx tieg]u. It-tieni mistoqsija hija jekk l-im]arrek Perit Montebello

---

[17] Artt. 996 (1) u 1001 tal-Kap 16 u ara P.A. **1.10.1935** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Bu[eja vs Pa`e*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.639**) dwar it-tifsira xierqa tal-fra\i "terzi" fil-qafas ta' dawn l-artikoli

[18] Artt. 1209 u 1210 tal-Kap 16 u ara P.A. **27.4.1935** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Farru[ia vs Lanzon et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.462**)

g]andux jitqies milqut bil-ftehim li sar bejn l-attur u]uh Paul Abela fl-1999, ladarba dan ma kienx imni\\el fir-Re[istru Pubbliku;

Illi dwar l-ewwel mistoqsija, il-Qorti ma ssib l-ebda diffikulta' biex tg]id li l-attur ma qalx is-sewwa meta feta] din il-kaw\a u]alef bil-[urament li l-post numru tlettax (13), Triq San Porfirju, |ejtun kien tieg]u. Dak i\-\mien l-utilista kien l-im]arrek Paul Abela u l-attur lanqas ma kien direttarju. Mid-dokumenti nfushom imressqa mill-attur innifsu, dawn juru li ma kienx qabel Settembru tal-1999 li l-attur u]uh da]lu fi ftehim li bih il-post re[a' g]adda lura g]and l-attur. Ir-ra[uni mog]tija mill-attur waqt il-kontro-e\ami tieg]u bl-ebda mod ma tikkonvin`i lill-Qorti li hu seta' kellu jedd ja]seb li l-post kien tieg]u: kieku dan kien minnu u jekk huwa tassew kien jemmen li l-post kien re[a' waqa' f'idejh, ma kien ikollu l-ebda interess li jersaq g]all-ftehim ta' rexissjoni ma']uh g]add ta' xhur wara u lanqas ma kien jag]mel sens li l-attur jag]mel att li jmieri dak li hu kien jemmen;

Illi dwar it-tieni mistoqsija, il-Qorti kellha ta]seb fit-tul, g]aliex fil-prin`ipju att rexxissorju, meta jse]], ipo[[i l-qag]da lura daqslikieku l-att ori[inali ma sar qatt. Huwa minnu li l-im]arrek Perit Montebello jg]id li dan l-att rexxissorju ma kienx g]ajr manuvra ma]suba biex i``a]]du minn su``ess fil-mixi 'l quddiem tal-pro`ess tal-bejg] bl-irkant tal-fond u li dak l-att sar fi \mien suspett meta kemm id-debitur Paul Abela u kemm ukoll l-attur kienu jafu li kienet g]addejja l-pro`edura tal-bejg] bl-irkant. I\da l-fatt jibqa' li kieku l-att ta' rexxissjoni kien motivat b'ra[uni serja u siewja kif trid il-li[i, m'hemm l-ebda mod kif it-"terz" jista' jwaqqaf l-effetti tat-t]assir tal-kuntratt;

Illi, madankollu, dak l-att ta' t]assir bejn l-attur u]uh l-im]arrek Paul Abela ma jistax ma jitqiesx fil-qafas ta' pro`ess ta' bejg] bl-irkant li kien di[a' nbeda. F'dan il-ka\, l-im]arrek Perit Montebello ma huwiex terz kwalsijasi, imma huwa terz im]ares mil-li[i billi huwa l-kreditur e\ekutant. Din i`-`irkostanza tag]ti lill-imsemmi Perit Montebello

garanzija li ma ting]atax lil kull "terz" ie]or li seta' kellu xi jedd fuq dak il-post. Dan il-]arsien jing]ata mil-li[i pro`edurali nnifisha[19], li tirrendi kull trasferiment mag]mul minn debitur (Paul Abela) ta' immobbli jew jeddijiet marbuta mieg]u fi \mien sena minn mindu jing]ata d-degriet li bih ji[i ordnat il-bejg] bl-irkant, ma jkunx jiswa fil-konfront ta' dak li jkun talab l-g]oti ta' dak id-degriet. Ir-rikors sar fis-16 t'April, 1999, filwaqt li l-att ta' rexxissjoni jidher li sar ftit anqas minn]ames (5) xhur wara;

Illi g]alhekk billi l-imsemmi att, f'g]ajnejn il-li[i, ma jiswiex, lanqas huwa l-ka\ li wie]ed jistaqsi jekk l-attur kisibx (bis-sa]]a tal-*jus superveniens*) il-jeddijiet li huwa jallega fl-att ta`-`itazzjoni li huwa g]andu fuq il-post, g]aliex ladarba l-att ta' rexxissjoni ma jiswiex, ma setax iqieg]ed lill-attur mill-[did f'qag]da li l-post jer[a' jg]addi lura g]andu;

Illi, g]alhekk, ma kienx hemm ra[uni tajba g]aliex il-pro`ess tas-subbasta kellu jitwaqqaf;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi l-kaw\a billi:

Filwaqt li **tilqa' l-e``ezzjonijiet** tal-im]arrek Perit Lawrence Montebello, **ti`]ad it-talba** tal-attur, bl-ispejje\ kontra tieg]u.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
28 ta' Frar, 2002

---

[19] Art. 352(1) tal-Kap 12

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
28 ta' Frar, 2002