MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 974/2004

Olive Gardens Investments Limited [C 16715]

Vs

L-Avukat Dottor Mark Busuttil u l-Prokuratur Legali Victor Bugeja nominati b'digriet tat-2 ta' Dicembru 2004 kuraturi deputati sabiex jirrapresentaw lil Robert Sant Fournier li hu assenti minn dawn il-Gzejjer u b'digriet tal-14 ta' Gunju 2005 Dr. Tonio Azzopardi u P.L. Hilda Ellul Mercer inhatru kuraturi deputati sabiex jirrapresentaw lil Michelle Corinne Minter u zewgha Geoffrey Howard Minter li huma assenti minn dawn il-Gzejjer u b'digriet tal-10 ta' Dicembru 2013 Dr Tonio Azzopardi u P.L. Hilda Ellul Mercer bhala kuraturi tal-konjugi Minter inhargu mill-kawza.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fil-15 ta' Dicembru 2004 il-kumpannija attrici ppremmettiet li b'konvenju tat-23 ta' Mejju 2003 il-konvenut Sant Fournier kien intrabat li jbieghilha l-immobbli li jissemmew, bil-prezz u pattijiet imsemmija fil-konvenju. Madankollu l-konvenut naqas milli jersaq ghall-att ta' bejgh minkejja li gie nterpellat b'ittra ufficjali tat-12 ta' Novembru 2004. Kompliet tghid li saret taf li l-konvenut kien biegh l-istess proprjeta lill-ohtu, il-konvenuta Michelle Corinne Minter, b'kuntratt tal-4 ta' Mejju 2004 pubblikat min-nutar Joseph Tabone. L-attrici ppremettiet li l-bejgh sar b'qerq, sabiex il-konvenut Sant Fournier bil-kolluzzjoni ta' ohtu u ta' zewgha u b'komplicita' maghhom jahrab mill-obbligazzjonijiet tieghu lejn l-attrici.

Ghalhekk l-attrici talbet li:

1. Jigi dikjarat u deciz illi l-bejgh li sar b'kuntratt ta' l-4 ta' Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone bejn l-ahwa l-konvenut Robert Sant Fournier u Michelle Corinne Minter sar b'qerq, sabiex il-konvenut Robert Sant Fournier bil-kolluzjoni u l-komplicita' ta' l-istess ohtu u r-ragel taghha, l-konvenut Geoffrey Howard Minter, jevadi l-obbligazzjonijiet tieghu lejn is-socjeta' attrici;

2. Konsegwentament tordna r-rexissjoni ta' l-istess kuntratt ta' l-4 ta' Mejju 2004 u ghal dan l-iskop jigi nominat Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-lok, jum u hin li jigu wkoll stabbiliti u kuraturi nominati biex jirrappresentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt u dan taht dawk il-provvedimenti l-ohra li din l-istess Qorti jghogobha taghti;

3. Konsegwentement jigi l-konvenut Robert Sant Fournier ordnat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jaddivjeni ghall-kuntratt relattiv ghat-trasferiment minnu favur is-socjeta' attrici tal-immobbli mertu ta' l-imsemmi konvenju tat-23 ta' Mejju 2003 u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju;

4. Jigi nominat Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-lok, jum u hin li jigu wkoll stabbiliti u kuraturi nominati biex jirrappresentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt u dan taht dawk l-provvedimenti l-ohra li din l-istess Qorti jghogobha taghti;

5. F'kaz li t-talbiet precedent ma jistghux jintlaqghu u/jew waqt il-mori tal-kawza jirrizulta illi l-konvenut ma jkunx jista' jwettaq l-obbligazzjonijiet kollha minnu assunti fl-imsemmi konvenju tat-23 ta' Mejju 2003, inkuz minhabba l-agir abbusiv fuq imsemmi

tieghu u tal-konvenuti l-ohra, jigi minn din il-Qorti dikjarat u deciz illi s-socjeta' attrici sofriet danni li ghalihom huma responsabbli l-konvenuti kollha jew min minnhom;

6. Jigu likwidati dawn id-danni hekk sofferti mis-socjeta' attrici, okkorrendo bl-opera ta' perit nominadi; u

7. Jigu l-konvenuti, jew min minnhom, ikkundannati jhallsu dawn id-danni hekk likwidati lis-socjeta' attrici.

Salv kull dritt iehor spettanti lis-socjeta' attrici fil-konfront tal-konvenuti u bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali tat-12 ta' Novembru 2004, kontra l-konvenuti; li huma minn issa ngunti sabiex jidhru in subizzjoni.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fis-27 ta' Gunju 2007, il-konvenuti Michelle Minter u zewgha Geoffrey Howard Minter wiegbu:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-eccipjenti ma kkagunaw l-ebda dannu lis-socjeta' attrici u m'humiex responsabbli ghal ebda dannu fil-konfront taghha;

3. Illi l-eccipjenti dejjem agixxew skond il-ligi u in buona fede;

4. Illi jekk kien hemm xi qerq jew agir abbusiv hija attribwibbili lis-socjeta' attrici li mponiet termini u kundizzjonijiet ta' bejgh lit ant huma inequi ghal venditur li sahansitra jikkagunaw in-nullita' ta' l-istess konvenju mertu ta' din il-kawza;

5. Illi l-konvenju bejn is-socjeta' attrici u Robert Sant Fournier kien null u bla effett fil-ligi abbazi ta' inter alia l-Artikoli 974, 981 u 1056 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenju bejn is-socjeta' attrici u Robert Sant Fournier kien skada u ghalhekk ma kien hemm l-ebda obbligu da parti ta' Robert Sant Fournier li jikkonkludi l-att ta' bejgh finali mas-socjeta' attrici. Infatti l-konvenju ma stipulax terminu u ghalhekk skond l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta t-terminu tal-konvenju kien ta' tlett xhur li beda jiddekorri mit-23 ta' Mejju 2003 u li ghalhekk skada nhar it-22 ta' Awissu 2003;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjenti Michelle Minter tirrileva li hija kienet baghtet ittra ufficjali nhar it-23 ta' Gunju 2003, hawn anness bhala Dokument M1, lil, inter alia, s-socjeta' attrici fejn hi nfurmathom li hi proprjetarja ta' sehem wiehed minn sitta (1/6) tal-wirt tal-mejjet Konti Charles Sant Fournier. Illi kienet wassletilha informazzjoni li kien gie iffirmat konvenju bejn is-socjeta' attrici u l-ahwa James u Charles Sant Fournier in kwantu huma flimkien proprjetarji ta' terz (1/3) indiviz ta' l-imsemmi wirt, kif ukoll li permezz ta' konvenju iehor hu l-eccipjenti Michelle Minter, Robert Sant Fournier, kienu wieghdu li jbieghu sehemhom indiviz mill-imsemmi wirt lis-socjeta' attrici. U illi fil-kaz li jsehh it-trasferiment hi kienet ser tezercita' d-drittijiet kollha inkluz dak ta' l-irkupru spettanti lilha bhala werrieta ta' l-istess wirt skond inter alia l-artikolu 912 tal-Kodici Civili kap 16 tal-ligijiet ta' Malta. ***Illi f'dana r-rigward l-eccipjenti Michelle Minter qieghda zzomm ferm dawn id-drittijiet fil-kaz ta' ezitu sfavorevoli fid-determinazzjoni tal-mertu ta' dina l-kawza;***

Min-naha tal-kuraturi wiegbu li mhux edotti mill-fatti.

<u>Kwistjoni</u>.

B'konvenju tat-23 ta' Mejju 2003 il-konvenut Robert Sant Fournier obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-attrici, li obbligat ruhha li takkwista minghandu, diversi ishma f'immobbli. Pero fl-4 ta' Mejju 2004 il-konvenut ittrasferixxa lill-ohtu Michelle Corinne Minter "*.... One half share of the entire interest of vendor in the immovable property which forms part of the inheritance of his father the Noble Hugh Sant Fournier son of the late Noble Charles Sant Fournier...."* (fol. 47). B'hekk l-oggett tal-konvenju gie trasferit lil terza persuna. L-attrici ssostni li l-bejgh sar b'qerq, sabiex il-konvenut bil-kolluzjoni ta' ohtu u r-ragel taghha jahrab mill-obbligazzjoni fil-konfront tal-attrici.

B'sentenza li nghatat fit-28 ta' Marzu 2014, il-Qorti tal-Appell hassret is-sentenza ta' din il-qorti tal-4 ta' Mejju 2010[1] u ddikjarat li l-konvenju tat-23 ta' Mejju 2003 kien ghadu jghodd u baghatet lura l-atti quddiem din il-qorti biex tiddeciedi dwar il-meritu.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

[1] Din il-qorti laqghet is-sitt eccezzjoni tal-konjugi Minter li kienet tghid li l-konvenju kien skada.

1. L-attrici pproponiet l-*actio pauliana* (Artikolu 1144 tal-Kodici Civili) flimkien mal-azzjoni kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Ovvjament fl-ewwel lok irid jigi determinat jekk il-kuntratt li sar bejn il-konvenuti huwiex vizjat minn qerq. L-Artikolu 1144(2) jipprovdi:

   "Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruż, il-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt".

   Fil-kawza **M. Bongailas vs J. Magri et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar 2002, il-qorti kkonfermat li din it-tip ta' azzjoni tapplika fil-kaz ta' konvenju (ara wkoll **M. Zammit Tabona vs Silmar Ltd et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006[2]). Il-kelma 'kreditur' ghandha tifsira generali. Ghaldaqstant l-azzjoni pawljana hi disponibbli mhux biss lill-kreditur li ghandu jircievi flus, mobbli ta' natura ohra jew immobbli, imma wkoll per ezempju dawk li ghandhom jircievu t-twettiq ta' obbligazzjoni u fin-nuqqas ghandhom dritt ghar-rizarciment tad-danni. Il-gurisprudenza kkonfermat li min jaccetta weghda ta' bejgh hu 'kreditur'.

2. Wiehed mill-elementi tal-*actio pauliana* hu l-*consilium fraudis*.

   Fir-rigward tal-konvenut Robert Sant Fournier m'hemmx dubju li kien jaf x'qieghed jaghmel. Meta ffirma l-kuntratt tal-4 ta' Mejju 2004 kien jaf li l-oggetti tal-kuntratt kienu diga' oggett tal-konvenju li ffirma fit-23 ta' Gunju 2003. Konvenju li skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, fid-data tat-trasferiment li ghamel lill-ohtu kien ghadu jorbot.

   Mill-provi rrizulta kif fit-23 ta' Gunju 2003 il-konvenuta Michelle Minter kienet ipprezentat ittra ufficjali kontra l-attrici fejn filwaqt li ghamlet riferenza ghall-konvenju tat-23 ta' Mejju 2003, infurmatha li jekk ser isir l-akkwist kienet ser: *".... Tezercita d-drittijiet kollha inkluz dak ta' l-irkupru spettanti lilha bhala werrieta ta' l-istess wirt skond inter alia l-Artikolu 912 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta"* (fol. 90). Ghalhekk m'hemmx dubju li l-konvenuta kienet taf bin-negozju li ghamel huha. Ghalkemm il-konvenuti Minter qalu li l-attrici ma kellhiex l-intenzjoni li tkompli bin-negozju *".... ghax dawn l-anqas ikkunsidraw li jirrispondu l-ittra ufficjali taghha"*[3], din hi biss assunzjoni gratuwita. M'hemmx prova li f'xi zmien l-attrici ghamlet dikjarazzjoni li ma kienx ghad fadlilha nteress fl-akkwist jew li l-konvenju kien inhall. 'Il fatt li fi-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-4 ta' Mejju 2004 il-konvenuta kienet taf li hemm il-konvenju tat-23 ta' Mejju 2003 u ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li dak il-konvenju ma kienx ghadu jorbot, hu bizzejjed ghall-element tal-*consilium fraudis* min-naha tat-terz (ara s-sentenzi **M. Bongailas vs J. Magri et** deciza mill-Prim'Awla[4] fid-29 ta' Mejju 2009 u **M. Zammit Tabona vs Silmar Ltd et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006). Hu

[2] Fil-kawza **E. Calleja vs C. Grima et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 1955 (Vol. XXXIX.i.24) il-qorti osservat li l-azzjoni pawljana l-kelma 'kreditur' ghandha sens lat u generali.
[3] Ara nota ta' sottomissjonijiet.
[4] Imhallef G. Valenzia.

bizzejjed li t-terz ikun jaf bil-pregudizzju li l-att jista' jarreka lill-kreditur anke jekk sahansitra l-att jigi intrapriz ghal xi ghan onest[5]. Ghal finijiet tal-*consilium fraudis* m'hemmx htiega li tinghata prova li t-terz (il-konjugi Minter) kellhom l-*animus nocendi*. Fil-fehma tal-qorti m'hemm xejn x'jindika li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-att ta' akkwist lill-konvenuta, ma kenitx taf bil-weghda ta' bejgh li Sant Fournier ghamel lill-attrici. Il-konkluzjoni hi li kienet taf li l-gest taghha ser iwassal biex dak li gie mwieghed minn Sant Fournier lill-kumpannija attrici, ma jistax jitwettaq. Dan fih innifsu jikkwalikifika bhala *partecipatio fraudis*.

Il-qorti m'ghandhiex dubju li Minter kienu raw il-konvenju oggett tal-kawza, tant li fl-ittra ufficjali tat-23 ta' Gunju 2003 Minter tissemma d-data tieghu.

Il-konvenuti Minter argumentaw li l-konvenut l-iehor gharrafhom li l-konvenju tat-22 ta' Mejju 2003 kien skada u li kien biss wara li kkonfermaw li ma sarx bejgh u l-attrici ma kenitx interpellat lill-konvenut l-iehor li ddecidew li jakkwistaw (ara nota ta' sottomissjonijiet). Ma tressqitx prova ta' din il-verzjoni.

3. Ghal dak li jirrigwarda l-element tal-*eventus damni*, hu evidenti li bit-trasferiment li sar favur il-konvenuti Minter l-attrici sofriet pregudizzju ghaliex l-oggett tal-konvenju ghadda ghand haddiehor li ma kienx parti ghall-konvenju tat-23 ta' Mejju 2003.

4. Ghalkemm il-konvenuti Minter eccepew li l-konvenju tat-23 ta' Mejju 2003 hu null minhabba vizzju tal-kunsens skond l-Artikoli 974 u 981 tal-Kodici Civili, ma tressqux provi. Dan apparti li materja dwar vizzju ta' kunsens minhabba zball, vjolenza jew eghmil doluz setghet titqajjem biss minn Robert Sant Fournier. Il-konjugi Minter ma kienux parti ghall-konvenju, u m'ghandhomx dritt jinqdew b'eccezzjonijiet li huma personali ghall-konvenut l-iehor.

5. Il-konvenuti jsostnu wkoll li l-konvenju hu null minhabba dak li jipprovdi l-Artikolu 1056 tal-Kodici Civili:-

"L-obbligazzjoni ma tiswiex meta tkun ikkuntrattata taħt kondizzjoni li tagħmilha tiddependi biss mir-rieda ta' dak illi jobbliga ruħu".

F'dan ir-rigward fil-konvenju jinghad li l-bejgh isir jekk l-attrici takkwista minghand terzi l-ishma l-ohra fil-proprjeta oggett tal-konvenju. Fl-ewwel lok ix-xiri minghand it-terzi ma kienx jiddependi mir-rieda tal-attrici imma minn jekk it-terzi kienux disposti li jbieghu[6]. Fit-tieni lok wiehed irid jiftakar li jista'

[5] Ara per ezempju **Emmanuele Calleja vs Carmelo Grima et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 1955 (Vol. XXXIX.i.24).
[6] F'dan il-kuntest tidher rilevanti l-osservazzjoni li ghamlet il-Qorti tal-Appell li: *"L-Artikolu 1058(2) jaghti fakulta' lill-parti interessata, bil-mezzi xierqa u mhux unilateralment, tiddetermina bla ma thalli r-rabta mahluqa bil-konvenju ffirmat bejniethom imdendla ghal dejjem"*.

jkollok weghda unilaterali ta' bejgh[7] jew weghda bilaterali (xiri[8] u bejgh). Il-weghda ta' bejgh wahedha hi valida. 'Il fatt li x-xerrej ma jkollux rabta li jixtri jekk ma jsehhx avveniment, ma jfissirx li l-weghda ta' bejgh tisfuma fix-xejn. Dik il-weghda ta' bejgh tezisti rrespittivament. Dan apparti li l-qorti ser tasal ghal konkluzjoni li l-venditrici rrinunzjat ghal dak li jinghad fi klawzola numru 5 tal-konvenju.

6. Permezz ta' din l-azzjoni l-attrici ma llimitatx ruhha sabiex timpunja l-kuntratt tal-4 ta' Mejju 2004. Qeghda titlob ukoll ghall-kundanna tal-konvenut Sant Fournier sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh. Fil-fehma tal-qorti dan fih innifsu jfisser li rrinunzjat ghall-kundizzjoni li l-bejjiegh ikun akkwista l-ishma l-ohra fil-proprjeta oggett tal-konvenju. Il-qorti hekk biss tista' tifhem it-talba tal-attrici biex tikkundanna lill-konvenut jersaq ghall-kuntratt ta' trasferiment. Mill-provi li ngabru u meqjus dak li ser jigi deciz, ma jirrizultax li hemm xi raguni ghalfejn il-weghda ta' bejgh ma tistax titwettaq.

7. B'riferenza ghall-ahhar eccezzjoni li nghatat minn Michelle Minter, il-qorti tirrileva li dan m'huwiex l-istadju li fih ghandha tinghata decizjoni dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 912 tal-Kodici Civili. Il-kwistjoni tal-irkupru successorju tista' tqum biss wara l-pubblikazzjoni tal-att.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti:

1. **Tilqa' l-ewwel talba fis-sens li l-kuntratt tal-4 ta' Mejju 2004 pubblikat min-nutar Dr Joseph Tabone sar b'qerq mill-konvenut Robert Sant Fournier u Michelle Corinne Minter.**
2. **Ghal finijiet tat-tieni talba tillimita ruhha biex tiddikjara li dak l-att huwa ineffikaci fil-konfront tal-kumpannija attrici u ghalhekk ma jolqotx id-drittijiet taghha[9].**
3. **Fir-rigward tal-konvenut Geoffrey Howard Minter tiddikjara li m'hemmx htiega li taghmel xi dikjarazzjoni in kwantu l-akkwist sar minn Michelle Corinne Minter.**
4. **Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv skond dak pattwit fil-konvenju tat-23 ta' Mejju 2003, b'dan li taghmilha cara li kif inghad hawn fuq il-kundizzjoni kontemplata fi**

---

[7] Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk weghda ta' bejgh tigi accettata, *"......iggib f'dak li jwieghed: iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant".* F'dan il-kaz l-obbligazzjoni qeghda biss fuq il-persuna li twieghed li tbiegh, u lil min issir l-obbligazzjoni ma jikkontrattax obbligazzjoni.

[8] Artikolu 1360 tal-Kodici Civili.

[9] Din it-tip ta' azzjoni m'hijiex *erga omnes* u tinghata biss ghall-beneficcju tal-kreditur li jipproponiha.

klawzola numru hamsa (5) tal-konvenju hi meqjusa bhala giet rinunzjata mill-attrici.

5. **Tinnomina lin-nutar Dr Ritianne Bugeja Fenech sabiex tippubblika l-att u lill-avukatessa Dr Maxilene Pace biex tidher ghall-eventwali kontumaci.**
6. **L-att ghandu jigi ppublikat fis-17 ta' April 2015 fis-1.00 p.m. fil-bini tal-qorti.**
7. **Gialadarba t-tielet talba ntlaqghet u t-talbiet numru 5, 6 u 7 saru bhala rimedju alternattiv, dawn illum huma ezawriti**.

Spejjez a karigu tal-konvenuti Sant Fournier u Michelle Minter b'dan li d-dritt tal-kuraturi ghandu provizorjament jithallas mill-kumpannija attrici li tkun tista' tirkuprah minghand il-konvenuti l-ohra.

< Sentenza Finali >

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