MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 22/2014

Kelly Yilmaz

Vs

Hasan Yilmaz, Carmel sive Charlot Pisani u Colleen Pisani

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-13 ta' Jannar 2014, l-attrici ppremettiet u talbet:-

1. Illi l-esponenti hija mart il-konvenut Hasan Yilmaz; huma ilhom hekk mizzewgin sa mis-16 ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sitta (2006), u dan kif jidher mic-certifikat taz-zwieg hawn anness u mmarkat bhala Dok. A;

2. Illi permezz ta' skrittura datata 18 ta' Marzu 2011, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B, il-konvenut Hasan Yilmaz gie moghti b'titolu ta' sullokazzjoni mill-konvenuti l-ohra Carmel sive Charlot Pisani u Colleen Pisani, b'effett mit-28 ta' Marzu tal-istess sena, il-fond kummercjali ossia hanut, fl-indirizz numru tlettax (13) u erbatax (14), Triq il-Qalb ta' Gesu, Birkirkara, ghal perjodu ta' erbatax (14)-il sena, minn liema l-ewwel sentejn kellhom ikunu di fermo; dan kollu versu l-kera kif miftehma fl-istess skrittura hawn fuq imsemmija u annessa;

3. Illi l-attrici Kelly Yilmaz qatt ma tat il-kunsens taghha sabiex zewgha Hasan Yilmaz jiehu b'sullokazzjoni l-fond imsemmi, b'dana ghalhekk illi dan l-att kif sancit fl-iskrittura hawn fuq imsemmija kif datata 18 ta' Marzu 2011, twettaq mill-konvenut Hasan Yilmaz wahdu u kif diga' spjegat, minghajr il-kunsens taghha u dan meta l-kunsens taghha kien hekk mehtieg;

4. Illi l-attrici taf personalment b'dawn il-fatti kollha;

5. Illi ghaldaqstant, u bis-sahha li jaghtiha l-artikolu 1326 et seq tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-attrici Kelly Yilmaz kellha tistitwixxi dawn il-proceduri sabiex titlob l-annullament tal-iskrittura datata 18 ta' Marzu 2011.

Għaldaqstant, l-attrici titlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-att imwettaq minn zewg l-attrici, il-konvenut Hasan Yilmaz [I.D. 32394 A] maghmul permezz tal-iskrittura datata 18 ta' Marzu 2011, u ffirmata mill-konvenuti Hasan Yilmaz [I.D. 32394 A], Carmel sive Charlot Pisani [I.D. 148970 M] u Colleen Pisani [I.D. 325989 M] permezz ta' liema Carmel sive Charlot Pisani u Colleen Pisani taw lill-konvenut Hasan Yilmaz, b'titolu ta' sullokazzjoni, il-fond fl-indirizz numru tlettax (13) u erbatax (14), Triq il-Qalb ta' Gesu, Birkirkara gie hekk mwettaq minghajr il-kunsens tal-attrici Kelly Yilmaz meta dan kien hekk mehtieg;

2. Konsegwentement, tordna l-annullament tal-iskrittura datata 18 ta' Marzu 2011 iffirmata bejn il-konvenuti u dan ai termini tal-artikolu 1326 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tordna konsegwentement illi l-effetti kollha tal-istess skrittura jigu meqjusa invalidi u mhux enforzabbli; dan ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi.

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

Permezz ta' risposta prezentata fil-5 ta' Frar 2014, il-konvenuti Carmel sive Charlot Pisani u Colleen Pisani wiegbu:-

1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-azzjoni attrici hija perenta stante illi ghalkemm l-attrici ma kinitx giet formalment notifikata bir-rikors promotur tal-kawza istitwita fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet 'Carmel sive Charlot Pisani et vs Hasan Yilmaz' (Rikors Nru. 30/2013GG), l-attrici kienet ben konxja tal-iskrittura de quo u ghalhekk skatta t-terminu perentorju ta' tliet (3) xhur a tenur tal-artikolu 1326(3) tal-Kodici Civili, liema terminu skada ferm qabel il-prezentata tal-kawza odjerna;

2. Illi fil-mertu, sussidjarjament u assolutament bla ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attrici mhux biss kienet taf ben tajjeb bl-iskrittura li issa hija qieghda taghzel li tattakka, u bil-kontenut taghha, izda sahansitra bl-agir taghha hija uriet illi kienet qed taccetta u tikkonferma l-istess skrittura u ghalhekk anke rrinunzjat ghal kull dritt li seta' talvolta jkollha skont il-Ligi sabiex titlob l-annullament ta' tali skrittura;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attrici qieghda tintenta din l-azzjoni odjerna unikament ghal skopijiet ta' konvenjenza jekk mhux ukoll b'abbuz lampanti tal-proceduri odjerni minhabba l-kawza istitwita mill-esponenti odjerni fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet 'Carmel sive Charlot Pisani et vs Hasan Yilmaz' (Rikors Nru. 30/2013 GG), li permezz taghha l-esponenti qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond u l-hlas tal-arretrati tal-kera;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-effetti guridici tan-nuqqas ta' kunsens riskontrat tar-rikorrenti mhix l-annullabilita' tal-att in dizamina, izda l-obbligazzjoni naxxenti mill-ftehim tkun biss parafernali ghall-firmatarju, u percio' jibqa' validu fir-rigward tal-effetti parafernali tal-konvenut Hasan Yilmaz;

5. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici;

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti, li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet.

Kwistjoni.

L-attrici u l-konvenut Yilmaz izzewwgu fit-Turkija fis-16 ta' Awissu 2006 (fol. 4). Huma jghixu Malta u ghalhekk ghandhom il-komunjoni tal-akkwisti (Artikolu 1316(2) ta-Kodici Civili).

Fit-18 ta' Marzu 2011 il-konvenuti ffirmaw bejniethom skrittura privata ta' sullokazzjoni fir-rigward tal-fond numru 13 u 14, Sacred Heart Street, Birkirkara, ghall-perjodu ta' 14 il-sena b'effett mit-28 ta' Marzu 2011. B'dak il-kuntratt il-konvenut Yilmaz nghata s-sullokazzjoni tal-fond. L-attrici ma kenitx firmatarja tal-iskrittura.

Fit-13 ta' Jannar 2014 l-attrici ppproponiet din il-kawza sabiex l-att jigi annullat peress li ssostni li ma kienx hemm il-kunsens taghha. Jirrizulta li fit-2 ta' April 2013 il-konvenuti Pisani ppproponew kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu li jigi dikjarat li s-sullokazzjoni hi terminata minhabba morozita' fil-hlas tal-kera u dan b'sehh mill-iskadenza tal-1 ta' Ottubru 2011 sal-ahhar ta' Frar 2013.

Konsiderazzjonijiet.

1. Skond l-Artikolu 1322(g) tal-Kodici Civili, il-kiri ta' immobbli hu att ta' amministrazzjoni straordinarja[1]. F'dan il-kaz il-ftehim tat-18 ta' Marzu 2011 ma jistax jinghad li jaqa' fil-proviso ta' paragrafu (g), peress li:

   (a) il-perjodu lokatizju hu ta' 14 il-sena, li minnhom sentejn huma *di fermo*. Il-qorti ma taqbilx mal-konvenuti Pisani li sentejn huma perjodu qasir;
   (b) ghall-ewwel seba' xhur il-kera kienet ta' €2,500 fix-xahar u tibqa' tizdied kull sentejn sakemm tilhaq is-somma ta' €3,210 fix-xahar matul l-ahhar sena. M'hemmx prova cara dwar il-kondizzjoni tal-familja Yilmaz fiz-zmien meta giet ffirmat il-kuntratt oggett tal-kawza, ghalkemm il-qorti fehemet li f'dak iz-zmien il-konvenut kien impjegat u l-kondizzjoni tal-familja Yilmaz ma kenitx tali li twassal ghall-konkluzjoni li l-prezz hu moderat.

   Peress li l-att hu ta' amministrazzjoni straordinarja, allura ghall-komunjoni tal-akkwisti kellu jsir miz-zewg konjugi (Artikolu 1322(2) tal-Kodici Civili).

[1] *"l-akkwist ta' proprjeta mobbli jew ta' xi jedd ta' uzu jew tgawdija ta' xi proprjeta mobbli jew immobbli li l-prezz tieghu ma jithallasx mal-konsenja jew qabel"* [ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kaz **Anne Marie Bonello vs John Vassallo et**, 11 ta' Jannar 2006].

2. Skond l-Artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili:-

   "Atti li jehtieg l-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga izda li jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra jistghu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar ***it-trasferiment jew il-holqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjeta immobbli****"*.

   L-azzjoni trid issir fiz-zmien perentorju ta' tlett snin minn meta tigri wahda mill-grajjiet li tissemma fl-Artikolu 1326(2) tal-Kodici Civili. Mill-provi rrizulta li l-attrici saret taf bis-sullokazzjoni ftit wara li zewgha ffirma l-kuntratt. Peress li l-kuntratt kien iffirmat fit-18 ta' Marzu 2011 u fit-13 ta' Jannar 2014 giet prezentata l-kawza, l-azzjoni giet proposta qabel skada t-terminu perentorju ta' tlett snin.

   Il-konvenuti Pisani jsostnu li l-azzjoni tal-attrici hi perenta b'applikazzjoni tal-Artikolu 1326(3) tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-jedd ghall-annullament ta' att:

   "... jispicca malli jaghlqu tliet xhur mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta' att gudizzjarju, kemm-il darba dik il-parti ma tkunx bdiet azzjoni ghal dak l-annullament".

   Il-ligi hi cara rigward minn meta jibdew it-tlett xhur[2]. F'dan il-kaz m'hemmx prova li l-kuntratt gie notifikat lill-konvenuta permezz ta' att gudizzjarju. Gialadarba t-tlett xhur huma perjodu ta' dekadenza, il-qorti ma tistax testendi l-applikazzjoni tas-subinciz (3) ghal kazijiet li m'humiex kontemplati fih. Ghalhekk sabiex jibdew jiddekorru t-tlett xhur m'huwiex bizzejjed li tingieb prova tad-data meta l-konjugi, li jimpunja l-att, sar jaf bil-kontenut tal-kuntratt. L-att gudizzjarju hu mehtieg. Prova li l-konjugi Pisani m'ghamlux.

3. Minkejja dak li nghad hawn fuq dwar iz-zmien li fih azzjoni taht l-Artikolu 1326 ghandha tigi proposta, il-qorti hi tal-fehma li azzjoni simili tista' tigi proposta biss fejn wiehed mill-konjugi jkun ghamel att ta' trasferiment jew ta jedd reali jew personali fuq proprjeta immobbli. Ghalhekk wiehed mill-konjugi jrid ikun **iddispona**. F'dan is-sens il-qorti tifhem li ghandhom jigu nterpretati l-kliem: *"....meta dawk l-atti jkunu dwar* ***it-trasferiment*** *jew* ***il-holqien*** *ta' jedd reali jew personali fuq proprjeta immobbli"*[3]. Il-kelma trasferiment (*alienation*)

---

[2] Min-naha l-ohra l-Artikolu 184 tal-Kodici Civili Taljan jipprovdi li: *"L'azione può essere proposta dal coniuge il cui consenso era necessario* ***entro un anno dalla data in cui ha avuto conoscenza dell'atto*** *e in ogni caso entro un anno (2) dalla data di trascrizione"*.

[3] It-test Ingliz jaqra: *"alienation or constitution of a real or personal right over immovable property"*. Din tidher li hi wkoll l-interpretazzjoni li nghatat tal-Artikolu 184 tal-Kodici Civili Taljan li jipprovdi: *"Gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'atro coniuge e da questo non convalidati son annullabbli se riguardono beni immobili o beni mobili elencati nell'articolo 2683"*; *"In tema di comunione legale tra coniugi,* ***tutti gli atti di disposizione di beni immobili o beni mobili registrati*** *(e quindi, di un diritto reale frazionario su bene immobile)* ***appartanente alla***

taghti lill-qorti x'tifhem li din l-azzjoni tapplika fejn l-att ikun jolqot beni tal-komunjoni tal-akkwisti. Fl-imsemmi provvediment m'hemm l-ebda riferenza ghall-akkwist ta' proprjeta immobbli jew jeddijiet reali jew personali fuq proprjeta ta' terzi. Il-qorti tkompli ssahhah il-fehma taghha meta tqies li l-Artikolu 1327 jelenka b'mod tassattiv liema huma d-djun li jmorru fuq il-komunjoni tal-akkwisti. L-uniku eccezzjoni hi dik kontemplata fl-Artikolu 1329 tal-Kodici Civili ghall-kredituri partikolari ta' wiehed mill-konjugi fejn jinghad li *in subsidium* ghandhom dritt li jezegwixxu l-kreditu biss fuq is-sehem tal-assi li d-debitur ghandu fil-komunjoni tal-akkwisti. Mela jidher li wiehed mill-konjugi jista' jidhol f'dejn, li pero ma jkunx tal-komunjoni tal-akkwisti jekk ma jkunx wiehed mid-djun li jissemmew fl-Artikolu 1327 tal-Kodici Civili.

4. F'kull kaz l-attrici xehedet:

"***Once he had signed the contract, I thought there's nothing to do, so I let my husband continue with his business in the shop. We obviously depend on this business for the livelihood of our family***" (seduta tas-6 ta' Mejju 2014, fol. 39).

"*Jiena kont upset meta sirt naf li zewgi kien iffirma l-kuntratt. Kont irrabjata. Mistoqsija jekk mortx minnufih inkellem avukat, nghid le ma mortx.* ***Hallejt l-affarijiet kif inhuma and hoped for the best****. Jiena ttamajt li ma jigri xejn"* (fol. 47).

L-attrici qalet ukoll li saret taf li zewgha kien iffirma kuntratt lejliet li fetah il-hanut. Qalet li sa fejn kienet tiftakar, il-hanut fetah fis-27 ta' Marzu 2011. Ghalkemm l-attrici qalet li l-ewwel darba li rat il-ftehim kien meta' nqala' l-inkwiet ghal habta ta' Awissu 2011, zewgha xehed li ftit granet wara li ffirma l-kuntratt kien gharraf lil martu li kellu negozju gdid; *"She asked whether I did the contract and if I was assisted by a lawyer. I told her that I was not assisted by a lawyer because there is a Notary. He is a Government Notary and I trust him.* ***I gave her the contract that I had just signed****"* (fol. 53). Il-qorti temmen iktar il-verzjoni tal-konvenut in kwantu tqies iktar verosimili li ftit granet wara li ffirma l-iskrittura, il-konvenut ta lil martu l-kuntratt biex tarah. Dan iktar u iktar meta tikkunsidra li l-attrici xehedet li ma haditx gost meta saret taf li zewgha kien mar jiffirma kuntratt minghajr ma qalilha xejn.

---

comunione coniugale*, compiuti da un solo dei coniugi, senza il necessario consenso dell'altro, ovverosia in violazione della regola dell'amministrazione congiunta, sono valid ed efficaci e sottoposti alla solo sanzione dell'annullamento ai sensi dell'art. 184 c.c., in forza dell'azione proponibile dal coniuge"* (Commentario Breve Al Codice Civile, G. Cian u A. Trabucchi (1996) pagna 271). B'riferenza ghall-Artikolu 184, il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana qalet: *"La norma parla gnericamente di atti, ma il concreto contenuto della disposizione mostra che essa e' stata pensata con specifico riferimento ai negozi concernanti l'alienazione di beni comuni (o la costituzione di diritti reali limitati)"* (21 ta Jannar 2000, n. 648).

Fil-fehma tal-qorti r-ragunament tal-attrici fiz-zmien li giet infurmata li zewgha ffirma l-kuntratt u rat il-kuntratt, hu tali li jwassal lill-qorti biex tikkonkludi li tacitament accettat li zewgha iffirma kuntratt li bih akkwista sullokazzjoni ta' fond minn fejn imexxi n-negozju tieghu. Pero' dan ma jaghmel ebda differenza, ghaliex b'daqshekk l-attrici personalment ma saritx parti ghall-kuntratt. L-attrici baqghet estranja ghal dak l-att u fl-iskrittura Yilmaz iffirma f'ismu personali biss. F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Maria Stella Farrugia vs HSBC Bank Malta plc et**, tal-1 ta' Frar 2008. Dak il-kaz kien jitratta l-ghoti ta' garanzija personali mir-ragel minghajr il-kunsens tal-attrici. L-attrici pproponiet kawza sabiex il-qorti thassar *in toto* l-garanzija personali. Il-qorti osservat:

*"Din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi attrici, u dan kif diga` osservat f'sitt sentenzi li tat fl-1 ta' Gunju 2007, in relazzjoni mal-garanziji personali li kienu taw lis-suppliers tal-kumpanija d-diretturi u l-financial comptroller tal-Price Club (Operators) Ltd. In partikolari, issir referenza ghas- sentenza li tat din il-Qorti fil-kawza **Demarco v. Demarco et**, fejn giet konfermata s-sentenza ta' prim istanza fis-sens li meta att ta' amministrazzjoni straordinarja jsir minn parti wahda fiz-zwieg, il-konsegwenza mhux in-nullita` in toto ta' l-att, izda **biss illi ma jorbotx lill-komunjoni ta' l-akkwisti**. Il-posizzjoni hi li meta persuna mizzewwga taht ir-regim tal-komunjoni ta' l-akkwisti tissottoskrivi dokument ta' fidejussjoni, minghajr il-kunsens tal-konsorti fiz-zwieg, dik il-persuna li tkun dahlet ghal dik l-obbligazzjoni tibqa' marbuta bih, filwaqt li l-konsorti ma tkunx. Kif kienet qalet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, wara konfermata minn din il-Qorti:*

"ir-ragel u l-mara mhux eskluzi milli jidhlu f'negozju u jintrabtu personalment, ghax huma zammew il-personalita` guridika taghhom indipendenti minn dik il- komunjoni. Kwindi ma jistax jigi eskluz li kull konsorti li agixxa f'ismu jkun qed jorbot biss lilu nnifsu. Infatti, l- Artikolu 1328 jiddistingwi bejn djun parafernali u dawk tal-komunjoni u jghid li ceteris paribus il-kredituri ta' l-ahhar jigu qabel dawk ta' l-ewwel, imma djun parafernali, mahluqa mill-konsorti li jagixxi wahdu, jistghu jinholqu anke wara z-zwieg (ara Artikolu 1329) u huma validi.".

Min-naha l-ohra fil-fehma tal-qorti m'hemmx provi li juru li l-attrici kellha l-intenzjoni li **<u>hi personalment</u>**, flimkien ma' zewgha, tassumi l-obbligi kuntrattwali li dahal ghalihom zewgha meta ffirma l-kuntratt tat-18 ta' Marzu 2011[4]. Hu minnu li l-konvenut Yilmaz qal li llum il-gurnata martu tatih daqqa t'id. L-attrici stess ikkonfermat dan. Pero' mill-provi rrizulta li l-attrici u zewgha ghamlu kuntratt direttament mas-sid tal-fond. Ghalhekk 'il fatt li

[4] Fil-kawza **Bonello vs Vassallo et**, fuq citata, il-qorti osservat: *"....ghal din il-Qorti ma jirrizultax illi effettivament l-attrici appellata kellha l-hsieb li taghti effett ghall-obbligazzjonijiet assunti minn zewgha. Gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Joseph Fenech – vs – Mary Debattista et, 6 ta' Ottubru 2000 illi "meta l-ligi (Artikolu 1229) titkellem dwar 'xi att iehor li juri l-intenzjoni' li jinghata effett ghall-obbligazzjoni, ma kenitx biss qed tifhem illi min ikollu dritt ghall-azzjoni ta' rexxissjoni jsir jaf bl-obbligazzjoni li kienet tinteressa lilu u li seta' jagixxi ghar-rexxisjoni taghha imma jibqa' passiv u ma jiehux tali azzjoni. Kienet qed tifhem li dik il-persuna f'xi agir taghha, attiv jew passiv, kjarament turi l-intenzjoni li tassumi dik l-obbligazzjoni u taccetta li tissodisfaha".*

okkazzjonalment l-attrici tghin lir-ragel fil-hanut ma jistax jigi nterpretat bhala intenzjoni li tassumi l-obbligi kuntrattwali tal-kuntratt tat-18 ta' Marzu 2011, kuntratt li l-attrici baqghet ghal kollox estranja ghalih. Ghalhekk il-qorti tikkonkludi li makienx hemm ratifika tacita da parti tal-attrici.

Ghar-ragunijiet moghtija hawn fuq:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni spejjez a karigu tal-konvenuti Pisani.**

2. **Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tiddikjara li l-attrici tacitament accettat dak li ghamel zewgha f'ismu personali. Pero' taghmilha cara li ma rrizultax li bl-agir taghha kellha l-intenzjoni li hi personalment tassumi l-obbligi kuntrattwali. Tikkonferma li l-obbligi tal-kuntratt tat-18 ta' Marzu 2011 m'humiex djun li jmorru fuq il-komunjoni tal-akkwisti, bla pregudizzju ghal dak li jipprovdi l-Artikolu 1329 tal-Kodici Civili.**

3. **Fir-rigward tat-talbiet tal-attrici tillimita ruhha biex tiddikjara li:**
   i. **L-iskrittura tat-18 ta' Marzu 2011 ghandha effett biss fil-konfront tal-konvenut Yilmaz personalment. F'dan ir-rigward tilqa' r-raba' eccezzjoni.**
   ii. **Tichad it-talbiet tal-attrici.**

Spejjez a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

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