QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tnejn, 22 ta' Frar, 2016

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 88/2011

Charles u Maria Assunta konjugi Muscat

vs

Roy Lancelot u Giovanna konjugi Sharples u b'digriet tal-15 ta' Jannar 2014 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem John Roger Sharples, Tania Hayden, Graham Moss u Georgina Moss bhala l-eredi tal-konvenuta Giovanna Sharples li mietet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-28 ta' Jannar 2011 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti, permezz ta' skrittura privata datata 13 ta' Ottubru 2010, obbligaw ruhhom li jakkwistaw u jixtru minghand l-intimati , li obligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu, l-appartament bin-numru tnejn (2) fi Triq Vincenzo Dimech, Floriana u dan taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kif naxxenti mill-istess konvenju sovra indikat li kopja tieghu qeghda hawn tigi annessa u markata bl-ittra A;

2. Illi permezz ta' ittra ufficjali ta' 11 ta' Jannar 2011, kopja hawn annessa u markata bl-ittra B, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex jidhru u jersqu ghall-publikazzjoni tal-att defenittiv izda dawn baqghu inadempjenti;

Jghidu ghalhekk l-intimati, ghaliex din l-Onorabbli Qorti, m'ghandhiex:

i. Tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex jersqu ghall-publikazzjoni tal-att ta bejgh tal-fuq imsemmi appartament bin-numru tnejn (2) fi Triq Vincenzo Dimech, Floriana bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha indikati fil-konvenju tat 13 ta' Ottubru 2010; u

ii. Tiffissa jum, hin u lok ghall-publikazzjoni tal-istess kuntratt relattiv notarili u tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u okkorrendo tinnomina kuraturi sabiex jirrappresentaw lil intimati fl-eventualita ta' kontumacja.

Bl-ispejez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Jannar 2011 u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi, kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li tghid hekk:

Illi preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda billi:

i. ir-rikorrenti ma segwewx il-procedura stipulata fl-art. 1357 tal-Kap. 16 billi ma pprezentawx ittra ufficjali entro t-terminu tal-konvenju dwar ll-proprjeta de quo;
ii. ir-rikors guramentat ma jirrigwardax l-istess proprjeta ndikata fil-konvenju; u
iii. il-konvenju de quo ma giex debitament registrat skond il-ligi;

u dan billi i-ittra ufficjali, ir-rikors guramentat u anke l-ircevuta ta' registrazzjoni jirreferu ghall-appartament 2, Triq Vincenza Dimech, Floriana mentri l-proprjeta in vendita huwa appartament numru 2 li jifforma parti min korp ufficjalment numerat 28 Triq Vincenza Dimech, Floriana.

Illi fit-tieni lok, l-esponenti ma ffirmatx l-istess konvenju u qatt ma awtorizzat lil zewgha sabiex jersaq ghall-imsemmi ftehim. llli bejgh ta' proprjeta skont l-art. 1322 tal-Kap. 1 tal-Kodici Civili huwa att ta' amministrazzjoni straordinarju li jirrikjedi l-kunsens taz-zewg konjugi.

llli l-esponenti saret taf b'dan il-konvenju meta hija giet notifikata bir-Rikors Guramentat fuq imsemmi u ghalhekk qieghda tipprevalixxi ruha mid-drittijiet kif kontemplati fl-artikolu 1326 tal-Kodici Civili.

llli fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa evidenti illi l-kunsens moghti minn zewgha ma kienx wiehed validu u huwa karpit bil-qerq, zball u/jew frodi u apparti c-cirkostanzi kollha tal-kaz irid jittiehed kont partikolari tal-fatt illi l-esponenti ma kinitx informata bil-konvenju de quo, u li l-prezz hemm indikat fuq il-konvenju huwa wiehed irrizorju u bl-ebda sforz ta' immaginazzjoni ma javvicina l-prezz tas-suq tal-proprjeta hemm indikata u ghalhekk jekk isehh il-bejgh, hija tispicca biex thallas taxxi u multi in eccess mir-rikavat kif jigi ppruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza.

Rat il-kontrotalba tal-konvenuta li tghid hekk

Illi hija giet notifikata b'rikors guramentat 88/2011 li permezz tieghu Charles u Maria Assunta konjugi Muscat ippremettew illi permezz ta' skrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2010 huma obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand l-esponenti u zewgha Roy Lancelot Sharples l-appartament numru 2 Triq Vincenzo Dimech, Floriana.

IIli anness mal-istess rikors guramentat hemm konvenju bid-data fuq imsemmija Ii jidher Ii gie ffirmat minn zewgha u fl-istess rikors zewgha ddikjara Ii qed jiffirma ghan-nom tal-esponenti "as duly authorised".

llli effettivament dan il-konvenju jirreferi ghall-appartament numru 2 Ii ghandu access minn numru 28 Triq Vincenzo Dimech, Floriana Ii mhux I-istess proprjeta indikat fir-rikors guramentat jew fl-ittra ufficjali precedenti jew fl-ircevuta tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, Ii Ikoll huma annessi mar-rikors guramentat, u ghalhekk dina I-kontrotalba qed issir minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni minnha gia sollevata aktar il-fuq f'dan ir-rigward.

Illi I-esponenti ma ffirmatx l-istess konvenju u qatt ma awtorizzat Iil zewgha sabiex jersaq ghall-imsemmi ftehim.

Illi bejgh ta' proprjeta skont il-Kodici Civili huwa att ta' amministrazzjoni straordinarju Ii jirrikjedi I-kunsens taz-zewg konjugi.

Illi I-esponenti saret taf b'dan il-konvenju meta hija giet notifikata bir-Rikors Guramentat fuq imsemmi u ghalhekk qieghda tipprevalixxi ruha mid-drittijiet kif kontemplati fl-artikolu 1326 tal-Kodici Civili.

Ghaldaqstant ighidu I-partijiet I-ohra f'din il-kawza ghaliex din I-Onorabbli Qorti m'ghandiex, previa occorrendo dikjarazzjoni illi I-ftehim ossia skrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2010 huwa att ta' amministrazzjoni ordinarju u konsegwentement jirrikjedi l-kunsens taz-zewg konjugi:

1. Tiddikjara Ii I-esponenti ma tatx il-kunsens taghha ghall-ftehim fuq imsemmi u konsegwentement tiddikjara bhala irrita u nulla I-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2010 ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejiez kontra l-atturi Ii minn lssa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. In Iinja preliminari:

Li I-weghda ta' bejgh mhiex izjed valida fil-Iigi u ghalhekk mhix enforzabbli stante Ii:

(a) ma gietx regolarment registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni a tenur tal-artikoli 3(6) Kap. 364 Ligijiet ta' Malta peress illi r-registrazzjoni mehmuza ma' Dok. A mar-rikors guramentat ma tirreferix ghall-istess proprjeta fil-weghda ta' bejgh.

(b) l-Ittra Ufficjali datata 11 ta' Jannar 2011 (Dok. B mar-rikors) ma tirreferix ghall-proprjeta deskritta fil-weghda tal-bejgh u ghalhekk mhix konformi mal-procedura stipulata fl-artikolu 1357 Kap. 16 Ligijiet ta' Malta.

2. Ir-rikors guramentat ma jirreferix ghall-propjeta deskritta fil-weghda tal-bejgh.

3. Fil-mertu u minghajr pregudizzju:

(a) Illi l-kunsens tieghu ghal weghda tal-bejgh tat-13 ta' Ottubru 2010 gie moghti bi zball u ottenut bi frodi a tenur tal-artikolu 974 Kodici Civili kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni.

(b) Illi ma kienx fil-mument meta iffirma l-weghda tal-bejgh tat-13 ta' Ottubru 2010 fi stat mentali illi jaghti il-knunsens tieghu b'mod liberu, kif sejjer jigi ppruvat fit-trattazzjoni u kif jidher car u manifest mil-prezz miftiehem ta' (€6,000 ghal proprjeta li tiswa circa ghaxar darbiet izjed.

(c) Illi l-esponenti ma kienx awtorizzat minn martu Giovanna Sharples biex ibiegh l-interess taghha fil-proprjeta lir-rikorrenti.

(d) Illi l-intenzjoni tal-esponenti u ta' martu kienet li jbieghu l-proprjeta lil inkwilina Shirley Mallia u lil hadd izjed u ghalhekk il-kunsens kien vizzjat a tenur tal-artikolu 976(2) tal-Kodici Civili.

Rat ir-risposta guramentata ghall-kontrotalba tal-atturi tghid hekk:

IIIi t-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi:

a) Anness mal-ittra ufficjali, u li atwalment tifforma parti integrali minnha, hemm kopja tal-konvenju tat-tlettax (13) ta' Ottubru 2010 li ma jifdal l-ebda dubju dwar liema fond il-partijiet ikkuntratta dwaru u ghal liema raguni l-ittra ufficjali tissodisfa l-kriterji rikjesti mill-artikolu 1357 tal-kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

b) Illi, kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz, huwa dejjem zewgha Roy Lancelot Sharples u dan kif minnha debitament awtorizat, li deher ghal u f'isem il-konvenuta rikonvenjenta ghal liema raguni l-iskrittura tat-tlettax (13) ta' Ottubru 2010 la hija irrita u lanqas nulla u ghal liema raguni din l-Onorabbli Qorti ghandha tikkonferma l-istess.

c) Illi sussegwent u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba rikonvenzjonali hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li hija l-istess rikonvenjenta li tattakka l-validita tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Jannar 2011 permezz tal-eccezzjonijiet minnha ntavolati ghat-talba tar-rikonvenzjonati u li ghalhekk isegwi li l-istess rikonvenjenta diga accettat l-validita tal-konvenju li bil-presenti qed minnha jigi allegat li ma tatx il-kunsens rikjest mil-ligi

Rat l-atti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi ghal ordni sabiex l-intimati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta suggett tal-kawza u dan wara l-konvenju tat-13 ta' Ottubru, 2010.

L-att tal-konvenju redatt min-nutar Charles Mangion bejn l-atturi u l-konvenut Roy Lancelot Sharples hu dak ipprezentat mill-atturi a fol. 3 tal-process.

Jinghad mill-bidu nett illi ghalkemm il-konvenju jippresupponi li l-komparenti Roy Lancelot Sharples kien qieghed jidher sew f'ismu kif ukoll f'isem martu Giovanna Sharples, kif allegatament debitament awtorizzat minnha, tali mandat u kunsens tal-mara ghall-weghda ta' bejgh, mill-provi ma jirrizultax.

Il-konvenuti Roy Lancelot Sharples u Giovanna Sharples (illi mietet waqt il-mori tal-kawza u l-atti gew legittimati f'isem l-eredi taghha) jikkontestaw permezz ta' risposti separati l-pretensjonijiet tal-atturi, b'numru ta' eccezzjonijiet preliminari li jixxiehbu ghal xulxin u li ser jigu trattati f'daqqa.

Fil-mertu filwaqt li l-konvenuta fir-risposta taghha tghid li hija ma ffirmatx u ma tatx il-kunsens taghha lil zewgha sabiex jersaq ghall-imsemmi ftehim, tirrileva li bejgh ta' proprjeta immobiljari huwa att ta' amminstrazzjoni straordinarja taht l-artikolu 1322 tal-Kodici Civili li jehtieg il-kunsens taz-zewg konjugi. Konsegwentement hija tipprevalixxi ruhha mid-drittijiet mahsuba fl-artikolu 1326 tal-Kodici Civili u tressaq il-kontrotalba opportuna li permezz taghha titlob li l-ftehim in ezami jigi dikjarat bhala null u bla effett stante li huwa nieqes mill-kunsens taghha, liema kunsens huwa mehtieg gialadarba trasferiment ta' immobbli li jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti huwa sancit bil-ligi bhala att ta' amministrazzjoni straordinarja.

Fil-mertu wkoll il-konvenuta tghid li l-kunsens moghti minn zewgha ma kienx wiehed validu peress li allegatament kien karpit bil-qerq, zball u/jew frodi, apparti li l-prezz indikat fil-konvenju huwa wiehed irrizorju u ma jirrispekkjax il-prezz tas-suq tal-proprjeta de quo.

Il-konvenut da parti tieghu ukoll fil-mertu jalludi ghal-fatt li l-kunsens tieghu kien moghti bi zball u ottenut bi frodi, filwaqt li jinghad ukoll li meta ftiehem il-prezz ta' €6,000 huwa ma kienx fi stat mentali li jaghti l-kunsens tieghu b'mod liberu. Dan apparti li jigi eccepit minnu wkoll li huwa ma kienx awtorizzat minn martu u li l-intenzjoni tieghu u ta' martu kienet li jbieghu l-proprjeta lill-inkwilina.

Huwa bla dubju spettanti lill-konvenuti li jippruvaw dawn l-allegazzjonijiet taghhom sia meta jivvantaw vizzju fil-kunsens moghti da parti tal-konvenut, kif ukoll dwar l-istat mentali tal-konvenut fil-waqt tal-konvenju.

Madankollu ghandu jinghad illi ma tressqet l-ebda prova li tissostanzja t-tezi tal-konvenuti li l-kunsens tal-konvenut Sharples inghata bi zball jew li kien karpit b'qerq jew frodi.

Il-Qorti ser tghaddi biex tqis l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fdaqqa peress li kif intqal qabel huma simili ghal xulxin.

Eccezzjonijiet preliminari
Il-procedura kontemplata taht l-artikolu 1367

Il-konvenuta Sharples tikkontendi li r-rikorrenti ma pprezentawx l-ittra ufficjali fit-terminu tal-konvenju kif jitlob l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili. L-imsemmi artikolu fis-subartikolu (2) jipprovdi illi fil-kaz ta' weghda ta' bejgh, l-obbligazzjonijiet jintemmu sakemm l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Mill-provi prodotti mir-rikorrenti jirrizulta li l-konvenju sar fit-13 ta' Ottubru, 2010 u li dan kien validu sat-30 ta' Jannar 2011 (fol. 3 tal-process). Filwaqt li l-ittra ufficjali saret fil-11 ta' Jannar 2011, u kif jirrizulta mir-referti prodotti mill-atturi iz-zewg konvenuti kienu debitament notifikati (fol. 6 u 7 tal-process). Il-kawza saret fit-28 ta' Jannar 2011.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-atti gudizzjarji saru entro t-terminu mehtieg u li din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Kawza ma tirrigwardax l-istess proprjeta ndikata fil-konvenju

Fil-kuntest tal-istess artikolu in ezami, l-konvenuti jsostnu illi l-proprjeta msemmija fl-ittra ufficjali ma tirreferix ghall-proprjeta deskritta fil-weghda ta' bejgh u ghalhekk l-

ittra ufficjali mhix konformi mal-procedura kontemplata fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Illi din l-eccezzjoni hija msejsa fuq il-fatt li l-konvenju jirreferi ghall-proprjeta deskritta bhala appartament bin-numru tnejn (2) li ghandu access komuni min-numru 28, Triq Vincenzo Dimech, il-Furjana, mentri l-ittra ufficjali tirreferi ghall-appartament bin-numru tnejn (2) fi Triq Vincenzo Dimech, il-Furjana.

IIli mill-provi rrizulta li huwa pacifiku li l-kontendenti f'din il-kawza qeghdin jirreferu ghal proprjeta wahda partikolari u cioe l-appartament numru tnejn (2) b'access komuni min-numru 28, fi Triq Vincenzo Dimech, Furjana u dan kif hareg mix-xhieda tan-Nutar Charles Mangion (fol. 87 tal-process) u li d-diskussjonijiet kollha bejn il-partijiet kienu jikkoncernaw din il-proprjeta u ebda proprjeta ohra u ghalhekk meta l-konvenuti kienu debitament interpellati gudizzjarjament ma kellu jkun hemm ebda dubju dwar liema proprjeta kienet qeghda ssir referenza ghaliha. Inoltre, skond l-istess ittra ufficjali ppresentata fl-atti, il-konjugi Sharples kienu permezz tal-istess ittra qeghdin jigu notifikati bil-kopja tal-konvenju anness maghha u ghalhekk kull inezattezza fl-att innifsu seta' jigi facilment determinat mill-istess weghda ta' bejgh hemm annessa.

Fejn l-identifikazzjoni tal-proprjeta suggett ghall-weghda ta' bejgh hija hekk facli u determinabbli, l-inezatezza fl-indirizz moghti fl-atti gudizzjarji huwa ta' importanza sekondarja, li ma jirrendix dawk l-atti gudizzjarji pprezentati fil-konfront tal-konvenuti, invalidi. Inoltre t-test tal-artikolu in ezami ma jistipulax li ghandu jissemma l-indirizz tal-proprjeta suggett tal-weghda ta' bejgh, izda li ssir sejha lil min wieghed sabiex iwettaq l-obbligi li ntrabat ghalihom. Mhuwiex gust u lecitu li persuna tinqeda bi zball biex tiskarta mill-obbligi minnha assunti.

Il-Qorti ghalhekk ma tqisx li din l-eccezzjoni hija misthoqqa.

Konvenju ma giex debitament registrat skond il-ligi

Din l-eccezzjoni preliminari tinghata miz-zewg konvenuti. Fil-fehma tal-Qorti, l-avviz li ghandu jinghata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa marbut mal-gbir ta' taxxa u l-htiega li jigu registrati l-konvenji fuq piena ta' nullita, skond kif provdut fl-artikolu

3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Mill-provi rrizulta li n-nutar innotifika lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bil-weghda ta' bejgh fit-30 ta' Ottubru, 2010 (fol. 47 tal-process). Kif osservat qabel, nuqqas ta' precizjoni fid-deskrizzjoni tal-proprjeta ma jwassalx li jxejjen l-obbligazzjonijiet li l-partijiet jintrabtu ghalihom u ghalhekk lanqas din l-eccezzjoni ma tista' tintlaqa'.

Eccezzjonijet fil-mertu

Kunsens tal-konvenut moghti bi zball u ottenut bi frodi

Din l-eccezzjoni tinghata miz-zewg konvenuti izda kif inghad qabel ma tressqet l-ebda prova da parti taghhom li r-rikorrenti b'xi mod qarrqu bil-konvenut. Hareg mix-xhieda kemm tar-rikorrent Charles Muscat, kif ukoll ta' Edward Torpiano illi l-konvenut kellu l-intenzjoni li jbiegh l-appartament de quo liema xhieda ma giet kontradetta b'ebda mod. Din ix-xhieda hija wkoll korraborata mix-xhieda tan-nutar Charles Mangion li jichad kategorikament li saret xi pressjoni fuq il-konvenut (fol. 86 tal-process), filwaqt li qal ukoll li l-konvenut kien jaf sew x'kien qieghed jigri peress li wiegeb il-mistoqsijiet kollha maghmula lilu u dan minghajr pressjoni ta' hadd.

Il-Qorti tqis li ma kien hemm ebda vizzju fil-kunsens moghti mill-konvenut konsegwenza ta' zball, qerq jew frodi fil-mument tal-weghda ta' bejgh u ghalhekk qed tichadha ghaliex mhux pruvata.

Inoltre ghalkemm l-intenzjoni originali tal-konvenut jidher li kien li jbieghu l-proprjeta lill-inkwilina, mill-provi u senjatament mix-xhieda tar-rikorrent Charles Muscat, li rrizultat ikkoraborata minn dik ta' Edward Torpiano, ghalkemm il-konvenut kien ghamel l-offerta ta' bejgh lill-inkwilina Shirley Mallia, jidher li din ma kenitx f'posizzjoni finanzjarja li tixtri l-imsemmi appartament.

Il-konvenut ma gab ebda prova fir-rigward sabiex jsahhah it-tezi tieghu tal-vizzju fil-kunsens tieghu u ghalhekk ukoll din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

Stat mentali tal-konvenut

Wisq anqas irrizulta li l-konvenut ma kienx fi stat mentali xieraq fil-mument li huwa ffirma l-konvenju. Dan huwa kkonfermat fis-shih permezz tar-rapport tal-psikjatra

mahtur minn din il-Qorti, Dr. Peter Muscat (fol. 183 et seq. tal-process) li jiddeskrivi l-ezami maghmul lill-konvenut hekk:

> On examination he was fully conscious, alert, orientated to time place and person, co-operative, lucid and able to understand the nature of the interview.
> He was free from any anxiety, depression, obsessive symptoms or psychotic disorders .... In my opinion he is mentally stable and fit to testify in court.

Ghalkemm l-ezami psikjatriku sar zmien wara l-konvenju ma hemm ebda prova li turi li r-rapport ta' Dr. Muscat mhux affidabbi li l-konvenut seta' f'xi zmien qabel affett minn stat mentali li mhux kapaci jersaq ghal konvenju.

Ghalhekk il-Qorti tqis li tali eccezzjoni mhix misthoqqa u qed tichadha.

Il-prezz pattwit

Iz-zewg konvenuti fir-risposta taghhom jaghmlu referenza ghall-prezz miftiehem fil-weghda ta' bejgh ta' €6,000 u li dan ma jirriflettix il-prezz tas-suq tal-proprjeta. Li dan kien il-prezz miftiehem jirrizulta kkonfermat mix-xhieda tan-nutar Charles Mangion li rrediga l-konvenju. Dwar dan l-aspett tal-vertenza, il-konvenuti ressqu rapport ex parte tal-Perit Karl Cutajar (fol. 139 et seq. tal-process). Ghalkemm hemm varjanza bejn il-prezz imsemmi fil-weghda ta' bejgh bejn il-partijiet u l-istima tal-perit Cutajar, mhemmx dubju li l-prezz ta' €6,000 kien dak pattwit bejn il-partijiet li ghalih iffirma l-konvenut quddiem in-nutar. L-iskritturi jsiru sabiex jirriflettu dak miftiehem bejn il-partijiet u mhux biex wara jinholoq dubju permezz ta' xhieda ulterjuri sabiex tinghata interpretazzjoni ta' dak li jkun gie miftiehem u tnizzel in iskritt.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi respinta.

Nuqqas ta' kunsens tal-konvenuta

Il-konvenuta Giovanna Sharples ssostni li ma ffirmatx u qatt ma awtorizzat lil zewgha sabiex jersaq ghal weghda ta' bejgh in ezami liema difiza hija wkoll mressqa mill-konvenut Roy Sharples. Dwar dan l-aspett tal-vertenza, hareg mix-xhieda tan-nutar Charles Mangion u huwa pacifiku li l-proprjeta de quo hija formanti parti mill-

komunjoni tal-akkwisti tal-konjugi Sharples u ghalhekk skond l-artikolu 1322(3) tal-Kodici Civili l-atti fejn jeddijiet fuq bini immobbli jigu kostitwiti jew trasferiti huma kkonsidrati bhala att ta' amministrazzjoni straordinarja li jmissu liz-zewg mizzewgin flimkien. Madanakollu l-konvenut Sharples iffirma l-konvenju wahdu fuq il-premessa li kien debitament awtorizzat minn martu. Ghalkemm ir-rikorrent Charles Muscat jikkontendi li l-konvenut Roy Sharples kellu prokura ta' martu Giovanna Sharples, u ghamel diversi kuntratti u ghamel diversi atti ohra ta' amministrazzjoni straordinarja wahdu, bhala prova ma rrizultax li l-konvenut Roy Sharples kellu din il-prokura bil-miktub u mill-provi l-uniku haga li ttrasferixxa l-konvenut kienu bicca tal-bahar f'Dicembru 2009 u bastiment ghall-habta tal-2011, liema trasferimenti ma ffirmatx ghalihom il-mara u li fiz-zmien in kwistjoni d-Dipartimenti kkoncernati ma kenux jehtiegu l-firma tal-mara sabiex isehh l-imsemmi trasferiment (fol. 62 u 128 tal-process).

Inoltre, waqt li kien qieghed jigi redatt il-ftehim ta' weghda ta' bejgh, ghalkemm il-konvenut Roy Sharples assigura lin-nutar Mangion illi huwa kien debitament awtorizzat sabiex jidher ukoll f'isem martu Giovanna Sharples, huwa naqas milli jipproduci l-imsemmija prokura hekk kif wieghed li jaghmel quddiem l-istess nutar.

Kif jghid l-awtur **Torrente**:

> Percio' il negozio compiuto da chi ha agito come rappresentante senza aveme il potere (difetto di potere) o eccedendo i limiti delle facolta' conferitegli (concessodi potere) non produce alcun effetto nella sfera giuridica dell'interessato. Il negozio e' percio "inefficace".

Illi l-artikolu 1856 tal-Kodici Civili jistipula li l-mandat jew il-prokura, hu kuntratt li bih persuna taghti lil persuna ohra s-setgha li taghmel xi haga ghaliha. Filwaqt li l-artikolu 1857(2) jipprovdi li l-mandat jista' jinghata b'att pubbliku, b'kitba privata, jew bil-fomm, kif ukoll tacitament, madanakollu fejn jirrigwarda trasferiment ta' proprjeta, l-artikolu 1863(2) jipprovdi illi s-setgha sabiex isiru trasferimenti ta' beni, jew sabiex isiru atti ohra ta' proprjeta, ghandha tkun espressa. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Richard Rizzo Bamber noe vs Giuseppina Rizzo noe.et** (PA 11/01/1980), wara li ccitat it-test tal-artiklu 1863 tal-Kodici Civili, ikkonkludiet li l-artikolu 1863(2) ifisser li l-mandat f'kaz ta' bejgh ma jistax jinghata validament hlief b'mod espress ghalkemm ma hemmx bzonn li jsir bil-miktub.

Fl-istess sens skond is-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet **Christian Satariano vs Socjeta tad-Duttrina Nisranijia M.U.S.E.U.M. (sezzjoni tan-nisa)** (PA 28/05/2015) intqal:

> lIli l-ezistenza tal-mandat irid jigi ppruvat sal-grad rikjest bil-Ligi, u li dan il-mandat inghata espressament.
>
> Fil-kaz fl-ismijiet Romeo Fleri v Nutar Francis Xavier Dingli (Q.A. tas-17 ta' Mejju 1963) il-Qorti irriteniet li huwa minnu li l-mandat jista' jinghata tacitament izda "element essenzjali tal-mandat tacitu hi x-xjenza u il-konsapevolezza tas-suespost mandat li affari li jinteressah gie intrapriz minn haddiehor ... "

F'dan il-kaz ir-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw l-ezistenza tal-mandat sal-grad mehtieg fil-ligi. Ghaldaqstant fin-nuqqas ta' prova ta' mandat car, ma jistax jigi prezunt li l-konvenuta Giovanna Sharples tat kunsens espress bi xjenza u konsapevolezza lir-ragel taghha Roy Sharples sabiex jipprocedi bil-weghda ta' bejgh.

Ghalhekk jirrizulta li huwa minnu li l-konvenuta Giovanna Sharples la ffirmat u lanqas ma tat il-kunsens taghha lil zewgha sabiex jersaq ghal weghda ta' bejgh.

Kontrotalba

Il-konvenuta Giovanna Sharples tipprevalixxi ruhha mill-proceduri odjerni sabiex tressaq il-kontrotalba li permezz taghha titlob li l-weghda ta' bejgh tigi dikjarata nulla u bla effett ghaliex jonqos il-kunsens taghha fuq il-konvenju liema konvenju hu att ta' natura straordinarja ghax hu trasferiment ta' immobbli formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Il-Qorti fil-kawza **Angela Demarco vs David Demarco et** deciza fid-9 ta' Ottubru 2003 (per Imhallef Tonio Mallia) konfermata fl-appell fl-1 ta' Gunju 2007 qalet hekk:

> Konsorti ma tistax tindahal u tagixxi biex thassar att li fiha hi ma kienetx parti u li sehh bejn zewgha u terz, sakemm dak l-att ma jolqotx l-interessi taghha qua kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti. Hu s'hawn li jasal l-interess guridiku taghha, izda sa fejn l-obbligi ta' zewgha ma jolqtux l-interessi taghha fil-komunjoni, hi ma tistax tindahal. Il-liberta' ta' konsorti m'ghandhiex tigi mxekkla b'mod li, kull meta jagixxi wahdu, jista' jsib lill-parti l-ohra tigri warjah u thassarlu kull ma jaghmel. Il-konsorti l-ohra tista' tindahal sa fejn l-att jista' jolqot l-interessi taghha, izda spicca dak l-interess, jispicca d-dritt ta' azzjoni ulterjuri.

Il-konsorti li ma jkunx parti f'att straordinarju ghandu dritt jitlob dikjarazzjoni li dak l-att ma jolqotx il-komunjoni, izda darba ottenuta dik id-dikjarazzjoni dak il-konsorti ma jibqalux aktar interess fil-materja. Sakemm l-obbligazzjoni assunta mill-konsorti wahdu ma tkunx marbuta espressament ma kundizzjoni li din trid torbot lill-komunjoni tal-akkwisti, l-konsorti l-ohra m'ghandha ebda interess thassar dik l-obbligazzjoni, u l-interess taghha hu limitat biss li takkwista dikjarazzjoni li ghal dik l-obbligazzjoni jaghmel tajjeb biss il-konsorti li ffirma.

Hekk ukoll, fil-kawza "Aquilina noe vs Falzon et", deciza minn din il-Qorti (per Onor.G. Caruana Demajo) fis-16 ta' Ottubru, 1998, gie affermat li mara mizzewga ghandha l-kapacita' li tidhol f'obbligazzjonijiet minghajr il-kunsens jew l-assistenza ta' zewgha, u dik l-iskrittura torbot lill-mara wahedha u ghandha taghmel tajjeb ghall-istess obbligazzjonijiet bil-beni parafernali taghha. Hemm ukoll kien gie allegat li l-att hu null ghax ma kienx gie ffirmat mir-ragel u l-mara, u din il-Qorti, ghalkemm qablet li dak il-kuntratt iffirmat mill-mara biss, ma kienx jorbot il-komunjoni tal-akkwisti, affermat li ma kienx null, izda validu fil-konfront tal-mara biss.

Kreditur li jkun qed jinnegozja ma' konsorti wahdu, m'ghandux ghalfejn jirrikjedi aktar mill-firma tieghu biex b'hekk ikollu obbligazzjoni valida u bir-"rekwiziti kollha legali"; huwa biss biex jorbot lill-komunjoni tal-akkwisti, li jkun jirrikjedi l-firma tal-konsorti l-ohra. Kuntratt li jinvolvi att ta' natura straordinarja ffirmat minn konsorti wahdu, mhux nieqes mir-"rekwiziti kollha legali", izda validu u jorbot lil min jiffirmah.

Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma illi l-konvenju tat-13 ta' Ottubru 2010 mhux null izda hu validu biss ghal sehem Roy Lancelot Sharples cioe nofs billi l-fond jappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li qeghda tilqa' it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta, u sa fejn din l-eccezzjoni hija mressqa wkoll mill-konvenut l-iehor, in kwantu l-konvenuta ma ffirmatx u ma awtorizzatx lil zewgha sabiex jersaq ghal weghda ta' bejgh, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuti ghar-ragunjiet imsemmija fis-sentenza u ghall-istess ragunijet premessi tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti in kwantu l-atturi ghandhom il-jedd jekk iridu li jitolbu li jsir il-kuntratt ta' bejgh izda biss ghal nofs indiviz tal-fond appartament numru 2 mil-korp ta' bini bin-numru 28 fi Triq Vincenzo Dimech, Floriana appartenenti lil Roy Lancelot Sharples u ghal nofs il-prezz hemm indikat. F'kaz li l-atturi jinsistu li jsir il-bejgh kif deciz, u dan b'dikjarazzjoni maghmula b'nota fl-atti ta' dan il-process entro hmistax-il jum mis-

sentenza, il-Qorti tordna li l-kuntratt isir fil-bini tal-Qorti mhux aktar tard minn tlett xhur millum f'data u hin li jifissahom in-Nutar Timothy Ellis li qed jigi appuntat ghal dan l-iskop u lil Dr. Kevin Camilleri Xuereb biex jirrappresenta lil kontumaci fuq l-att.

In kwantu ghall-kontrotalba tal-konvenuta l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet imessqa fir-rigward u tilqa' t-talba tal-konvenuta Giovanna Sharples in kwantu tiddikjara biss li l-weghda ta' bejgh ma torbothiex in vista tan-nuqqas tad-debitu kunsens taghha.

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jithallsu nofs bin-nofs kull wiehed bejn ir-rikorrenti konjugi Muscat u l-konvenut Roy Lancelot Sharples.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur