



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
Aġent President

ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn 7 ta' Ottubru 2016

Numru 1

Rikors maħluf numru 845/2006 JZM

Pupa Holdings Limited

v.

Tor Limited; Joseph Pace, Louis Scicluna u Vivianne Scicluna; u b'dikriet tat-30 ta' Mejju 2014 l-Avukat Alessandro Lia u l-Prokuratur Legali Alison Wedge inħatru kuraturi deputati biex jidhru għall-wirt ta' Joseph Pace; u b'dikriet tas-7 ta' Ottubru 2014 *The General Soft Drinks Company Limited* tħalliet tidħol fil-kawża *in statu et terminis*

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mis-soċjetà attriċi *Pupa Holdings Limited* ["*Pupa*"] biex jinstema' mill-ġdid appell maqtuġġ b'sentenza ta' din il-qorti tas-6 ta' Frar 2015, wara li titħassar dik is-sentenza għax l-attriċi tgħid illi s-sentenza (i) applikat il-liġi ħażin u (ii)

hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti tal-kawża (art. 811 para. (e) u (l) rispettivament tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Il-fatti rilevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 is-soċjeta *Brittania [sic] Caterers Limited* [*Brittania Caterers*], li deher għaliha l-konvenut Louis Scicluna, kisbet b'titolu ta' *datio in solutum* mingħand is-soċjetà konvenuta *Tor Limited* [*Tor*] biċċa art bil-kejl ta' elfejn, tmien mija u ħamsin metru kwadru (2,850 m²) f'Wied il-Għajn.
4. B'kuntratt tal-15 ta' Ġunju 1999 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri s-soċjetà attriċi *Pupa* xtrat mingħand il-konvenuta *Tor* binja f'Wied il-Għajn (Marsascale) bil-“gonna ta' madwarha”. Parti mill-art mibjugħa minn *Tor* lil *Pupa* kienet għa għiet aljenata mill-istess *Tor* lil *Brittania Caterers* bis-saħħa tal-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 imsemmi fil-paragrafu ta' qabel dan.
5. Fis-26 ta' Marzu 2004 sar kuntratt – imsejjaħ “att korrettorju” – fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius bejn *Tor* min-naħa l-waħda u l-konvenuti Louis u Vivianne mizzewġin Scicluna min-naħa l-oħra (Louis Scicluna kien dak li deher f'isem *Brittania Caterers* fuq il-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994). Fuq l-att korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 il-partijiet, wara li għamlu referenza għall-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994, komplew igħidu hekk:

»Il-komparenti Louis Scicluna jiddikjara illi minkejja li kellu l-intenzjoni li jifforma s-soċjetà *Brittania Caterers Limited*, u mingħalih li sa dakinhar tal-kuntratt kienet għa għiet reġistrata, fil-fatt sa dakinhar tal-kuntratt dik il-kumpannija ma kenitx għiet iffurmata u reġistrata.

»Bis-saħħa ta' dana l-att korrettorju, il-komparenti Louis u Vivianne miżżewġin Scicluna qegħdin jiddikjaraw illi t-trasferiment tal-art fuq indikata [i.e. l-art mogħtija b'*datio in solutum* minn *Tor Limited* lil *Brittania Caterers Limited* bil-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994] tappartjeni lilhom personali u mhux lill-kumpannija *Brittania Caterers Limited*, li fil-fatt ma teżistix.«

6. Sussegwentement il-konvenuti Scicluna bigħu l-art lil terzi u dawn sejħu lis-soċjeta attriċi biex tgħaddilhom il-pussess ta' dik il-parti tal-art li kienet trasferita kemm bil-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 u bl-att korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 kif ukoll bil-kuntratt tal-15 ta' Ġunju 1999.
7. Billi qiegħda tgħid illi l-att korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 ma jiswiex u sar b'qerq tad-drittijiet tagħha, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara li l-att korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 huwa null u invalidu u mingħajr ebda effett fil-liġi»;

»2. tordna konsegwentement it-tħassir tal-att korrettorju in kwistjoni u tipprefiġgi żmien u lok għall-pubblikazzjoni tal-att neċessarju u meħtieġ u taħtar kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-att konċernat;

»3. tiddikjara li l-att korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 sar *in frode* tad-drittijiet tar-rikorrenti u bl-iskop li jiġi arrekat preġudizzju lill-attriċi fit-tentativ da parti tal-intimati u terzi li jtellfu d-drittijiet tal-kumpannija rikorrenti.«

8. B'sentenza tat-28 ta' Jannar 2010 l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li ċaħdet eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku u ta' preskrizzjoni taħt l-art. 1222(1) tal-Kodiċi Ċivili, u ċaħdet ukoll l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»... .. il-qorti ma taċċettax li kien żball ġenwin li jsir il-kuntratt dok. A¹ fejn il-kompratur tkun kumpannija li la qatt kienet teżisti bħala tali u

¹ Dok. A huwa l-kuntratt bejn *Tor* u *Brittania Caterers*; dok. B huwa l-kuntratt bejn *Tor* u l-attriċi *Pupa*; dok. C huwa l-att korrettorju impunjat f'din il-kawża.

lanqas saret imqar prova serja li dik il-kumpannija kienet abbozzata iżda baqgħet ma ġietx reġistrata. Daqstant ieħor huwa inaċċettabbli għal din il-qorti li jsir kuntratt dok. C fejn issir dikjarazzjoni palesement inveritiera, li saret qisu qatt ma kien xejn f'att pubbliku quddiem uffċjal pubbliku, bir-reperkussjonijiet kollha fejn jirrigwardaw terzi, sabiex bħallikieku l-kompratur isir il-persuna li deher fid-dok. A għal kumpannija li ma teżistix.

»F'ordinament ġuridiku bħal tagħna fejn treġi *the rule of law* dawn il-maniġġi u raġġiri huma xempju ta' abbuż li qorti tal-ġustizzja ma tistax taċċetta. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ dak li sar fid-dok. C huwa qerq.

“Il-każ tal-lum ma jistax jixxebbah ma' sitwazzjonijiet li kienu trattati diversi drabi mill-qorti tagħna fejn għax persuna ma tiddikjarax li qed tittratta f'isem kumpannija jfisser li tkun qed tittratta fil-kwalità personali tagħha. U l-prinċipji evokati f'dik il-ġurisprudenza ma jistgħux jiġu applikati *mutatis mutandis* inkella *a contrario sensu* għas-sitwazzjoni tal-lum. Jekk il-konvenut Lewis Scicluna jallega li fid-dok. A deher għal kumpannija inezistenti ma jbidilx il-figura tal-kompratur fid-dok. A għall-persuna fisika li dehret għal soċjetà inezistenti u għalhekk ma jista' jkun qatt pretiż li l-venditur tad-dok. B li kien l-istess venditur tad-dok. A jagħmel il-kuntratt dok. C *ad insaputa* tal-kompratur tad-dok. B unikament sabiex jaqleb ta' taħt fuq u b'mod abbużiv l-obbligi tiegħu. Fil-każ tallum ma hemm l-ebda presunzjoni favur Lewis Scicluna li għax ikkontratta f'isem soċjetà inezistenti għandu jfisser li kkontratta għalih innifsu. Anke l-involviment ta' Vivianne Scicluna fid-dok. C kien irregolari ladarba ma kenitx firmatarja tad-dok. A. Wieħed jista' jissupponi għala dehret fuq id-dok. C probabilmment għaliex trasferimenti futuri tal-immobbli *in toto* jew *in parte* mertu ta' dok. A kienu se jkunu diffiċli mingħajr ma tidher hi wkoll fuq l-att. Dan kollu huwa wkoll indikattiv tar-realtà li tant fid-dok. A qatt ma kien il-ħsieb li Lewis Scicluna jidher f'ismu personalment li lanqas involva lil martu fuq dak l-att.

»Għall-aġir tal-konvenuti *Tor Limited* u Lewis Scicluna japplika bizzilla l-prinċipju *ex turpi causa non oritur actio*.

“Fil-każ tallum irriżulta li għalkemm l-ewwel kuntratt li sar kien id-dok. A segwit mid-dok. B, l-identità tal-immobbli mertu taż-żewġ atti kienet skonvolta bl-att korrettorju dok. C, u għalhekk hija insostenibbli t-tesa tal-konvenuti li *una volta* (skond huma) id-dok. C ma bidilx id-dok. A fis-sostanza tiegħu, id-drittijiet li twieldu mid-dok. A għax kienu *prior in tempore* kienu bilfors *potior in jure* fil-kuntest tad-dok. B. Din il-qorti tgħid li dak li sar fid-dok. C ma kienx korrezzjoni ta' żball iżda litteralment bidla fil-partijiet u abbużivament kuntratt ġdid mingħajr l-iċken konsiderazzjoni għal obbligi *ex contractu* u *ex lege* oħra.«

9. Minn din is-sentenza appellaw il-wirt ta' Joseph Pace u Louis u Vivianne Scicluna, u din il-qorti, b'sentenza tas-6 ta' Frar 2015 [“is-sentenza attakkata”], laqgħet l-appell, ħassret is-sentenza tal-ewwel

qorti² u ċaħdet it-talbiet tas-soċjeta attriċi għal raġunijiet li fissanthom

hekk:

»... .. is-soċjetà attriċi b'kuntratt tal-15 ta' Ġunju 1999 xtrat fond b'art adjaċenti ġewwa Marsascula. B'kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 l-istess soċjetà venditriċi kienet bigħet porzjoni art fil-vicinanze tal-qabel imsemmi fond lis-soċjetà *Brittania Caterers Limited*, soċjetà li kienet u għadha ma teżistix. B'kuntratt korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 ingħad li l-akkwirenti tal-porzjoni art mibjugħa fil-kuntratt tal-1994 kellhom ikunu Louis u Vivianne konjugi Scicluna personalment, li kienu deħru³ fuq l-att tal-1994 f'isem is-soċjetà li ma teżistix. Eventwalment, din il-porzjoni art għaddiet f'idejn is-soċjetà *Ta' Gniedi Property Limited* li bi proċeduri separati qed tallega li s-soċjetà attriċi qed tokkupa parti mill-art tagħha. Is-soċjetà attriċi qed tallega li l-kuntratt korrettorju tal-2004 huwa null u invalidu peress illi x-xerrej tal-kuntratt preċedenti ma kienx jeżisti, u sar bi frodi għall-interessi tagħha bħala proprjetarja tal-art ġewwa Marsascula.

»L-ewwel qorti sabet favur it-teżi attriċi, ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, u qalet li dak li seħħ bil-kuntratt tal-2004 ma kienx korrezzjoni ta' żball ġenwin, iżda aġir bi frodi tal-interessi tas-soċjetà attriċi.

»Uħud mill-konvenuti appellaw mis-sentenza u din il-qorti tqis li, fis-sustanza, għandhom raġun.

»Fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti a bażi tal-artikolu 1222(1) tal-Kodiċi Ċivili, l-ewwel qorti għamlet sew li ċaħdet din l-eċċezzjoni. Dak is-sub-paragrafu jgħodd għall-azzjoni ta' rexisjoni minħabba vizzju tal-kunsens ta' xi parti fuq kuntratt. L-azzjoni ta' rexisjoni hija miftuħa biss għall-kontraenti fuq il-kuntratt, u ebda terz ma jista' jitlob ir-rexisjoni ta' kuntratt billi jallega difett fil-kunsens ta' parti. Jekk terz jallega li ftehim jilledi d-drittijiet tiegħu, l-azzjoni miftuħa għalih hija l-*actio pauliana*, li fiha jitlob li jiġi dikjarat li l-kuntratt li sar bejn tnejn jew aktar persuni ma jagħmilx stat fil-konfront tiegħu peress li jkun sar bi frodi għall-interess tiegħu. Għal din l-azzjoni, it-terminu ta' preskrizzjoni kontemplat fl-artikolu 1222 mhux applikabbli, u allura inkwantu din l-azzjoni ma hijiex u ma tistax tkun waħda ta' rexisjoni, l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni bażata fuq l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili qed tiġi miċħuda.

»Kwantu għal meritu, din il-qorti taqbel mal-konvenuti appellanti li s-soċjetà attriċi ma għandha ebda interess tattakka l-validità tal-kuntratt korrettorju tal-2004 u dan peress li b'dan il-kuntratt l-area tal-biċċa art trasferita bil-kuntratt tal-1994 baqa' l-istess. Is-soċjetà attriċi qed tkun rinfaċċjata b'allegazzjoni li qed tokkupa art ta' terzi, iżda l-provenjenza tat-titolu pretiż mit-terzi mhux il-kuntratt tal-2004, iżda l-kuntratt tal-1994. Huwa b'dan l-aħħar kuntratt li sar il-bejgħ ta' biċċa art lis-soċjetà u dan il-kuntratt huwa anteedenti l-kuntratt tal-1999 li bih is-soċjetà

² Għandu jingħad illi, għalkemm din il-qorti hassret *in toto* u mhux irriformat is-sentenza appellata, madankollu fil-konsiderazzjonijiet qalet illi "fuq l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti a bażi tal-artikolu 1222(1) tal-Kodiċi Ċivili, l-ewwel qorti għamlet sew li ċaħdet din l-eċċezzjoni.

³ Fil-fatt kien deher Louis Scicluna waħdu.

attriċi xtrat fond u art fil-viċinanzi. Jekk is-soċjetà attriċi qed tirreklama porzjon art li kienet ġà mibjugħa anteedement lil ħaddieħor, allura r-reklam tagħha jista' jitqies li m'għandux mis-sewwa: din, però, hi materja li tiffirma l-meritu ta' kawża oħra bejn is-soċjetà attriċi u s-soċjetà *Ta' Gniedi Property Ltd* u mhux ta' din il-kawża. Jibqa' l-fatt li t-titoli fuq l-art vantati mis-soċjetà attriċi u s-soċjetà terza jemerġu mill-kuntratti tal-1994 u tal-1999, u l-att korrettarju tal-2004 ma jiċċentra xejn f'din il-kwistjoni.

»Is-soċjetà attriċi tgħid li l-kuntratt tal-1994 huwa null peress li x-xerrej ma kienx jeżisti fid-data tal-kuntratt. L-istess soċjetà, però, ma talbitx dikjarazzjoni ta' nullità ta' dak l-att u din il-qorti, għalhekk, ma tistax tagħti dikjarazzjoni fuqu. Apparti dan, din il-qorti mhux konvinta li x-xerrej ma kienx "jeżisti" fuq il-kuntratt tal-1994. Jekk is-soċjetà xerrejja ma kinitx teżisti, allura min xtara għan-nom ta' xi ħadd li ma jeżistix ikun xtara f'ismu personali. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża *Video-on-Line Limited v. Giles*, deċiża fil-25 ta' Frar 2004, qalet hekk fir-rigward:

»"Issa huwa indiskuss illi direttur f'soċjetà huwa meqjus bħala mandatarju tas-soċjetà fir-relazzjonijiet interni ma' dik is-soċjetà filwaqt li huwa kkunsidrat bħala r-rappreżentant ta' dik is-soċjetà fir-relazzjonijiet tagħha ma' terzi persuni.

»"Dan però jippresupponi l-eżistenza tas-soċjetà għal finijiet u effetti kollha tal-liġi. Fil-każ *de quo* s-soċjetà *Global Services Limited* qatt ma eżistiet. Li jfisser, kif għustament gie rilevat mis-soċjetà appellanti, illi għall-każ jiskatta l-provvediment tal-artikolu 78 tal-Att XXV tal-1995 (Kap. 386). Artikolu dan li appuntu jipprovdi testwalment hekk:-

»"Il-persuni kollha li jmexxu negozju jew jagħmlu ftehim taħt isem jew għan-nom ta' kumpannija li dwarha ma jkunx inħareġ ċertifikat ta' reġistrazzjoni taħt dan l-Att, jew qabel id-data murija fiċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni bħala d-data li fiha dik il-kumpannija għandha tibda sseħħ, ikunu, sakemm ma jkunx miftiehem xort'oħra, personalment u solidalment responsabbli dwar terzi għall-atti magħmula taħt dak l-isem.'

»"In vista tal-premess kull kumment ulterjuri jkun superfluwu. Tibbasta però din is-senjalazzjoni meħuda mis-sentenza fl-ismijiet *Joseph Dingli nomine v. Baruni Giovanni Ercole Testaferrata-Abela nomine*, Appell Kummerċjali, 15 ta' April 1966:-

»"Ir-responsabilità ma taqax fuq l-appellat personalment għax hu għamel l-ordinazzjoni lill-appellant f'ismu; iżda għaliex, waqt li kien u ikkwalifika ruħu bħala direttur ta' soċjetà, hu ikkuntratta mal-appellant *nonostante* illi l-formalità neċessarja tal-pubblikazzjoni kienet għadha ma saretx.
... L-appellat hu responsabbli bħala direttur ta' soċjetà li kienet irregolari billi ma kinux għad ġew osservati l-formalitajiet preskritti mil-liġi; dan hu każ krejat mil-liġi ta' rappreżentanza b'responsabilità personali.'

»Il-posizzjoni ġuridika ġiet iddikjarata mill-qrati tagħna anke qabel l-emenda li ġiet introdotta fil-liġi tal-kumpanniji wara l-kuntratt tal-1994 u r-responsabbiltà personali ta' min jiffirma għan-nom ta' kumpannija li ma teżistix tidher li kienet ilha aċċettata.

»Kwindi, bil-kuntratt tal-2004, kulma sar kien li ġiet stabbilita l-posizzjoni legali verament eżistenti meta sar il-kuntratt tal-1994. Fi kliem

ieħor, intqal li meta Louis Scicluna akkwista l-proprjetà f'isem *Brittania Caterers Limited*, li ma teżistix, id-drittijiet u r-responsabbiltajiet li joħorġu minn dak il-kuntratt huma tiegħu personali. Dan il-kuntratt korrettorju ma jaffetwax id-drittijiet tas-soċjetà attriċi. Jekk din xtrat tajjeb bil-kuntratt tal-1999, hekk baqgħet il-posizzjoni tagħha wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-2004. Jekk xtrat ħażin, huwa l-kuntratt tal-1994 li jista' jkun ta' ostakolu, għax proprjetà għa mibjugħa lil terzi ma setgħet qatt tiġi akkwistata mis-soċjetà attriċi wara dan it-trasferiment. Kif ingħad, is-soċjetà attriċi mhux qed titlob li l-kuntratt tal-1994 huwa null, u, kif intwera, lanqas ma jirrizulta lill-qorti li dak il-kuntratt huwa, fil-fatt, null.

»L-azzjoni attriċi, kif dedotta, ma tistax tiġi milqugħa għax jonqos fiha, allura, l-interess ġuridiku meħtieġ biex timpunja l-kuntratt tal-2004 li, anke fil-meritu, ma jistax jitqies null u invalidu. Jekk hemm xi terzi, senjatament *Brittania Catering Limited*, li tippretendi li kienu huma li xtraw l-art tal-1994, iridu dawn it-terzi jarawha huma mal-konjuġi Scicluna, għax tali kontestazzjoni, jekk ikun hemm, tibqa *res inter alios acta* għall-interessi tas-soċjetà attriċi, li tibqa' hi żvestita minn kull interess fil-kuntest tal-kuntratt tal-2004.

»... ..

»Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-wirt ta' Joseph Pace u ta' Louis Scicluna u Vivianne Scicluna, billi tilqa' l-istess, tħassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel qorti tat-28 ta' Jannar 2010, u minflok tgħaddi biex tiċċhad it-talbiet kollha attriċi, bl-ispejjeż kollha tal-kawża, inklużi dawk in prim'istanza, jifhallsu mis-soċjetà attriċi appellata *Pupa Holdings Limited*, ħlief għall-ispejjeż marbuta mal-intervenut fil-kawża«

10. B'rikors tas-6 ta' Mejju 2015 l-attriċi *Pupa* talbet illi l-appell jinstema' mill-ġdid, wara li tiffassar is-sentenza attakkata, għax tgħid illi dik is-sentenza (i) applikat il-liġi ħażin u (ii) hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti tal-kawża (art. 811 para. (e) u (f) rispettivament tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).
11. Il-wirt tal-konvenut Joseph Pace wieġeb fil-11 ta' Ġunju 2015; il-konvenuta *Tor* wieġbet fit-13 ta' Lulju 2015; u l-konvenuti Louis u Vivianne Scicluna wieġbu fit-18 ta' Diċembru 2015. Ilkoll opponew għat-talba.
12. Ir-raġuni għat-tħassir tas-sentenza taħt il-para (f) tal-art 811 (żball li jidher mill-atti) ġiet imfissra hekk minn *Pupa*:

»Illi r-ritrattanda [*sic*] tirraviża dan id-difett fil-fatt illi l-Qorti tal-Appell fis-sentenza ritrattata kkunsidrat illi 'bil-kuntratt tal-2004, kulma sar kien li giet stabbilita l-posizzjoni legali verament eżistenti meta sar il-kuntratt tal-1994'. Din l-asserzjoni (li fuqha huwa ppernjat ir-raġunament kollu tas-sentenza ritrattata) hija ibbażata fuq suppożizzjoni ta' fatt li l-verità tiegħu hi bla ebda dubju eskluża, kif jirriżulta minn eżami tal-atti tal-kawża. Dan għaliex mill-provi esebiti kien jirriżulta proprju l-kuntrarju, u *cioè* illi bil-kuntratt tal-2004 ma gietx stabbilita l-posizzjoni legali verament eżistenti meta sar il-kuntratt tal-1994; anzi b'dak il-kuntratt tal-2004 sar tentativ biex tiġi stabbilita posizzjoni legali li ma kinitx tirrispekkja l-verità ta' dak li suppost ġara fuq il-kuntratt tal-1994;

»Illi dan jirriżulta minn varji provi u dokumenti mill-atti tal-kawża u dokumenti fi proċessi ta' kawzi oħra li kienu ġew allegati magħhom ...
... ..«

13. L-attriċi hawn issemmi numru ta' dokumenti li fil-fehma tagħha juru illi l-ħsieb tal-kuntratt tal-1994 (dak bejn *Tor* u *Brittania Catarers*) ma kienx illi x-xerrejja jkunu l-konvenuti miżżewġin Scicluna, u għalhekk bil-kuntratt tal-2004 (l-att korrettorju) ma gietx "stabbilita l-posizzjoni legali verament eżistenti meta sar il-kuntratt tal-1994" iżda "sar tentativ biex tiġi stabbilita posizzjoni legali li ma kinitx tirrispekkja l-verità ta' dak li suppost ġara fuq il-kuntratt tal-1994".

14. Tkompli tfisser l-aggravju hekk:

»*In vista* ta' dawn l-indizji kollha, is-sentenza ritrattata ma setgħetx tqis il-kuntratt tal-2004 superficjalment fis-sens illi dak li qed jingħad fih huwa minnu, għaliex il-provi juru mod ieħor, u f'kawża fejn kien qed jiġi attakkat proprju dak il-kuntratt tal-2004 bħala li sar bi frodi tad-drittijiet tar-ritrattanda dik il-qorti kellha tqis dawn il-provi u mhux toqgħod sempliċement fuq dak li l-kuntratt tal-2004 kien iġid, għaliex inkella ebda azzjoni pauliana ma tkun tista' qatt tirnexxi. Jiġifieri, meta l-fatti stabbiliti kienu juru illi l-kuntratt tal-2004 ma kienx sempliċi dikjarazzjoni ta' dak li verament ġara fuq il-kuntratt tal-1994, iżda kien manipolazzjoni taċ-ċirkostanzi tal-1994, allura l-Qorti tal-Appell ma setgħetx tassumi jew tasserixxi illi 'bil-kuntratt tal-2004, kulma sar kien li giet stabbilita l-posizzjoni legali verament eżistenti meta sar il-kuntratt tal-1994' u tagħti sentenza abaži ta' dik l-asserzjoni;

»Illi *inoltre*, minħabba l-istess raġunijiet, il-fatti kif stabbiliti fil-kawża ma setgħu qatt iwasslu għal dikjarazzjoni li l-esponenti ma kellhiex interess ġuridiku biex tintavola dawn il-proċeduri. Dan għaliex, kif diġà ingħad aktar 'il fuq, l-atti u d-dokumenti tal-kawża juru ampjament illi l-kuntratt tal-2004 ma kienx att korrettorju normali u ġenwin iżda kienet qed tiġi letteralment mibdula l-posizzjoni legali b'mod radikali biex

Louis u Vivianne Scicluna, li qatt ma kien lanqas remotament intiz li kellhom jakkwistaw (la għalihom personali u lanqas għal xi kumpannija prezenti jew prospettiva tagħhom), jakkwistaw retroattivament art li kienet diġà giet mibjugħa lill-kumpannija ritrattanda *Pupa Holdings Limited*. Gie ippruvat ukoll fil-kors tal-kawża illi l-esponenti kienet qed tiffaċċja minaccja lit-titolu tagħha minn ħadd aktar ħlief *Ta' Gniedi Property Limited* li tippretendi li hija s-successur fit-titolu ta' Louis u Vivianne Scicluna. Jiġifieri, wara li l-konjuġi Scicluna dehru fuq il-kuntratt tas-26 ta' Marzu 2004 huma bieghu lil *MOSIM Limited* b'kuntratt ieħor tat-23 ta' April 2004 u in segwitu *MOSIM Limited* ittrasferiet lil *Ta' Gniedi Property Limited* b'kuntratt ieħor tat-30 ta' Settembru 2004. Dawn il-kuntratti kollha kienu quddiem il-qorti li ddeċidiet il-kawża bis-sentenza hawn ritrattata. Madanakollu dawn il-fatti hekk importanti għad-determinazzjoni tal-kwistjoni tal-interess ġuridiku ġew injorati bħallikieku qatt ma eżistew. Kienet *Ta' Gniedi Property Limited* li għamlet kawża lill-esponenti u minaccjat it-titolu tal-esponenti (kawża numru 569/2013 AF bħalissa pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet *Ta' Gniedi Property Limited et v. Tor Limited et*) u għalhekk, ġaladarba l-kuntratt tas-26 ta' Marzu 2004 li minnu ġej it-titolu pretiż minn *Ta' Gniedi Property Limited* ma seta' qatt kien sempliċi att dikjaratorju, ir-ritrattanda kellha kull interess li tattakka dak il-kuntratt tal-2004, u dan kwantu l-uniku minaccja effettiva għat-titolu tagħha kienet radikata fil-kuntratt tal-2004 u jekk jiġi stabbilit (kif fil-fatt gie stabbilit mid-dokumenti u provi oħra in atti) li l-kuntratt tal-2004 ma setax kien mera dikjarazzjoni iżda kien trasferiment *ex novo* maskerat bħala att korrettorju, jiġi tronkat darba għal dejjem kull legam bejn *Ta' Gniedi Property Limited* u l-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 u dan jagħti difiża soda lill-esponenti fil-kawża numru 569/2013 AF u għalhekk ovvjament l-esponenti kellha u għad għandha kull interess li timpunja l-kuntratt tas-26 ta' Marzu 2004 għalix dan jista' jgħibilha riżultat vantaġġjuż u utili għaliha. *In vista* ta' dawn il-kuntratti kollha u tal-kawża 569/2013 AF appena citati, l-interess ġuridiku kien jeżisti b'mod ċar iżda s-sentenza ritrattata ssupponiet li ma kien jeżisti ebda legam bħal dan. Is-sentenza li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni tgħid ukoll illi 'Is-soċjetà attriċi qed tkun rinfaccjata b'allegazzjoni li qed tokkupa art ta' terzi, iżda l-provenjenza tat-titolu pretiż mit-terzi mhux il-kuntratt tal-2004, iżda l-kuntratt tal-1994'. Huwa ċar però li l-fatti kif stabbiliti juru illi l-posizzjoni kollha tal-azzjoni tal-esponenti kienet proprju illi bil-prova tal-fatt li l-kuntratt tal-2004 kien wieħed fabbrikat u li l-kuntratt tal-1994 ma kienx magħmul bl-intiża li Louis Scicluna jidher għal xi kumpannija tiegħu stess li kien bi ħsiebu jiffirma, hemm ukoll il-konsegwenza illi t-titolu pretiż mit-terzi jkun biss u precizament dak tal-2004 u mhux ukoll dak tal-1994. Kwindi, mill-ġdid, is-sentenza li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni hija msejsa fuq is-supposizzjoni li s-sors tat-titolu ta' *Ta' Gniedi Property Limited* huwa l-kuntratt tal-1994 mentri l-provi juru illi l-uniku sors ta' dak it-titolu huwa l-kuntratt tal-2004 u mhux ukoll dak tal-2004, u għalhekk ikun biżżejjed għall-esponenti li jkollha interess ġuridiku tattakka l-kuntratt tal-2004. Għalhekk ukoll id-dikjarazzjoni tan-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-esponenti kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew dokumenti tal-kawża.«

15. Jidher ċar, fil-fehma ta' din il-qorti, li dak li minnu qiegħda tilmenta *Pupa* ma huwiex żball ta' fatt kif tifhem dak il-kunċett il-liġi – “is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza” – iżda l-interpretazzjoni li fis-sentenza attakkata ngħatat lill-kuntratt tal-1994 u lill-effetti ta' dak il-kuntratt. Jista' jkun illi dik l-interpretazzjoni kienet ħażina, iżda dan ma jitqiesx żball ta' fatt kif jifhmu l-art. 811(f). Kien ikun hemm dak l-iżball li kieku s-sentenza issupponiet l-eżistenza ta' kuntratt li fil-fatt ma kienx jeżisti, jew issupponiet li ma sarx kuntratt li fil-fatt ikun sar, iżda mhux meta s-sentenza fehmet li l-kuntratt iġib miegħu ċerti effetti u konsegwenzi legali li min jitlob it-tħassir tas-sentenza ma jaqbilx magħhom għax jidhirlu li l-effetti u l-konsegwenzi għandhom ikunu oħra.
16. L-aggravju msejjes fuq żball ta' fatt huwa għalhekk miċħud.
17. It-tieni aggravju – applikazzjoni ħażina tal-liġi taħt art. 811(e) ġie mfiesser hekk:

»Illi r-ritrattanda tirraviża din l-applikazzjoni żbaljata tal-liġi fil-fatt illi għall-każ odjern ma japplikax l-artikolu 78 tal-Kap. 386 u lanqas il-prinċipji msemmija fil-kawżi Joseph Dingli *noe v. Baruni Giovanni Ercole Testaferrata Abela *noe** (Appell Kummerċjali, 15 ta' April 1966) u *D&S Lifts Ltd v. Farrugia* (Appell Kummerċjali, 7 ta' Mejju 2004) ċitati fis-sentenza rittattata. L-ewwelnett l-artikolu 78 tal-Kap. 386 daħal fis-señħ wara l-kuntratt tal-1994 u għalhekk ma jistax ikollu applikazzjoni f'dan il-każ, iżda, mingħajr preġudizzju għal dan, l-artikolu tal-liġi in kwistjoni jirregola r-responsabbiltà ta' persuni li jidhru għal kumpannija inezistenti safejn dik ir-responsabbiltà tkun tirrigwarda terzi (u fil-fatt l-artikolu 78 iġħid illi dawn il-persuni jkunu 'personalment u solidalment responsabbli dwar terzi għall-atti magħmula taħt dak l-isem'. L-istess is-sentenzi appena ċitati jtkellmu biss dwar responsabbiltà u mhux

dwar kapaċità biex wieħed jakkwista titolu. Ir-regoli dwar kapaċità biex wieħed jakkwista titolu fuq proprjetà huma dawk stabbiliti fil-Kodiċi Ċivili u senjatament l-artikoli 966 sa 973 tal-Kap. 16, u huwa ċar illi biex xi ħadd jakkwista proprjetà jrid l-ewwel nett ikun hemm persuna eżistenti – iżda s-sentenza ritrattata naqset li tapplika din il-liġi u minflok qalet illi Louis Scicluna kien akkwista hu personalment meta deher fuq l-att tal-1994, avolja din ma kinitx kwistjoni ta' responsabilità versu terzi ta' atti magħmula għan-nom ta' kumpannija inezistenti! «

18. L-art. 811(e) igħid illi:

»jitqies li kien hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, fil-każ biss li d-deċiżjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skont il-liġi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' liġi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat-deċiżjoni. «

19. Kif sewwa tgħid *Tor* fit-tweġiba tagħha, “ikun hemm lok għal ritrattazzjoni jekk jirriżulta li l-qorti tkun applikat il-liġi ħażina għall-fatti kif improvati u mhux jekk tapplika l-liġi applikabbli għal dawk il-fatti ħażin”. Fil-każ tallum l-argument ta' *Pupa* huwa illi, għall-fatt illi sar kuntratt ma' persuna li dehret fuq dak il-kuntratt għal persuna oħra li ma kinitx teżisti, is-sentenza attakkata applikat liġi li tirregola r-responsabilitajiet tal-parti li dehret f'isem persuna inezistenti u tħares id-drittijiet tal-parti l-oħra fuq il-kuntratt, li ma hijiex il-liġi li tirregola d-drittijiet tal-persuna li dehret f'isem il-persuna inezistenti. Fi kliem ieħor, il-liġi li fuqha straħet is-sentenza tirregola r-responsabilitajiet illi jidhru fihom min jidher fuq kuntratt f'isem persuna inezistenti, u ma tirregolax id-drittijiet li jikseb min jidher f'isem persuna inezistenti, u għalhekk ma tirregolax is-sitwazzjoni ta' fatt li għaliha dik il-liġi giet applikata.

20. Il-qorti tosserva illi, ukoll jekk tassew din kienet applikazzjoni tal-liġi ħażina kif tgħid *Pupa*, xorta ma tistax twassal għat-tħassir tas-sentenza attakkata għax ma kinitx il-motivazzjoni waħdanija u lanqas ewlenija tad-deċiżjoni finali tal-qorti. Il-motivazzjoni ewlenija kienet illi

d-drittijiet li jistgħu jivvantaw terzi fuq l-art li akkwistat *Pupa* mingħand *Tor* fl-1999 joħorġu mill-kuntratt tal-1994 bejn *Tor* u *Brittania Caterers* u mhux mill-att korrettorju tal-2004, u “s-soċjetà attriċi tgħid li l-kuntratt tal-1994 huwa null peress li x-xerrej ma kienx jeżisti fid-data tal-kuntratt. L-istess soċjetà, però, ma talbitx dikjarazzjoni ta’ nullità ta’ dak l-att u din il-qorti, għalhekk, ma tistax tagħti dikjarazzjoni fuqu”.

21. Din il-motivazzjoni, li ma ġietx attakkata, hija biżżejjed biex twassal għad-deċiżjoni li waslet għaliha s-sentenza attakkata. L-argument imbagħad illi x-xerrej fuq il-kuntratt tal-1994 kien tassew il-konvenut Scicluna kien argument sekondarju biex isaħħaħ l-argument ewlieni u magħmul “apparti dan”.
22. Jekk tassew is-sentenza attakkata applikat il-liġi ħażina biex issaħħaħ argument sekondarju, dan *se mai* jista’ jfisser biss illi l-argument sekondarju huwa ħażin, iżda ma jistax iwassal għat-tħassir tas-sentenza ladarba d-deċiżjoni f’dik is-sentenza ma tistrieħx biss fuq dak l-argument sekondarju u hija motivata biżżejjed bl-argument ewlieni. Fil-każ tallum kif rajna, l-argument ewlieni hu illi d-drittijiet ta’ terzi fuq l-art jiddependu fuq il-validità tal-kuntratt tal-1994 bejn *Tor* u *Brittania Caterers* u mhux fuq il-validità tal-att korrettorju tal-2004, u dan l-argument ma ġiex impunjat.
23. Għal dawn ir-raġunijiet ikun inutli illi din il-qorti tidhol fil-kwistjoni jekk il-liġi li ġiet applikata fis-sentenza attakkata kinitx tasew ħażina jew le.
24. Għalhekk il-qorti tiċċhad it-talba għat-tħassir tas-sentenza attakkata u s-smiġħ mill-ġdid tal-appell.

25. L-ispejjeż ta' dan l-episodju tħallashom l-attriċi.

Giannino Caruana Demajo
Aġent President

Noel Cuschieri
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Registratur
mb