QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 210/14MH

Illum 13 ta' Jannar, 2017

Olive Gardens Investments Ltd (C 16715)

vs

Hugo's Hotel Limited (C 8556) u Marcus Development Company Limited (C1363)

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors guramentat tas-socjeta' attrici** tas-7 ta' Marzu 2014 fejn gie premess:

1. *"Illi permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Frar 2004, is-soċjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited intrabtet u obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjeta' attriċi, li min-naħa tagħha aċċettat u ntrabtet u obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand is-soċjeta' konvenuta, "... l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats iġibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San*

Ġorġ, San Ġiljan... ", u liema arja hija kkulurita bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bħala "Dok. A", u dan versu l-prezz ta' Lm65,000, illum ekwivalenti għal €151,409.27, li minnhom tħallas l-ammont ta' Lm5,000, illum ekwivalenti għal €11,646.87, bħala depożitu akkont tal-prezz.

2. *Illi fost id-diversi kundizzjonijiet u pattijiet magħmula fl-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004, permezz tal-klawsola enumerata tlieta (3) ġie stipulat li l-att finali ta' kompravendita kellu jsir fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi kif indikat fil-klawsola 1, fuq liema kuntratt finali jitħallas il-bilanċ imsemmi ta' Lm60,000.*
3. *Illi fil-klawsola enumerata wieħed (1) ta' l-istess skrittura tat-12 ta' Frar 2004, il-kontendenti stipulaw illi l-bilanċ tal-prezz kellu jitħallas fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi għal bini ta' żewġ sulari fl-arja in vendita.*
4. *Illi l-klawsoli enumerati wieħed (1) u tlieta (3) hawn fuq imsemmija kienu ġew imdaħħla fil-konvenju magħmul bl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 bir-rieda u fl-interess tas-soċjeta' attriċi.*
5. *Illi din il-wegħda ta' bejgħ u xiri kienet ġiet debitament reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni.*
6. *Illi l-permessi tal-bini li għalihom hemm referenza fil-klawsoli enumerati wieħed (1) u tlieta (3) ta' l-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 għadhom sallum ma ħarġux.*
7. *Illi b'ittra datata 29 ta' Mejju 2013, is-soċjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited għarrfet lis-soċjeta' attriċi li fil-fehma tagħha, ir-rabta naxxenti mill-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 kienet spiċċat, stante l-preskrizzjoni u d-dekors tat-terminu ta' validita' ta' l-imsemmija skrittura, u għalhekk l-istess soċjeta' konvenuta fittxet li tħallas lura lis-soċjeta' attriċi id-depożitu li kien tħallas akkont fit-12 ta' Frar 2004.*

8. *Illi s-soċjeta' attriċi m'aċċettatx ir-rifużjoni tad-depożitu mħallas akkont tal-prezz, u permezz ta' ittra uffiċċjali intavolata fit-18 ta' Settembru 2013, interpellat lis-soċjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited sabiex tersaq għall-att finali ta' kompravendita kif miftiehem fl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004, b'dan pero' li permezz ta' l-istess ittra uffiċċjali, is-soċjeta' attriċi għarrfet lis-soċjeta' konvenuta li kienet qiegħda tirrinunzja għall-kundizzjonijiet sospensivi enumerati wieħed (1) u tlieta (3) fl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004.*
9. *Illi minkejja din l-interpellanza, s-soċjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited baqgħet inadempjenti, u għalhekk is-soċjeta' attriċi ressqet kawża fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs. Marcus Development Company Limited" (Rikors Maħluf Numru 993/2013 AE) sabiex dik is-soċjeta' konvenuta tiġi ordnata taddivjeni għall-att finali tal-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni.*
10. *Illi fil-frattemp, u bil-moħbi tas-soċjeta' attriċi, permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Pubbliku Rachel Busuttil fit-30 ta' Lulju 2013 is-soċjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited biegħet u ittrasferiet lis-soċjeta' konvenuta Hugo's Hotel Limited, li xtrat u akkwistat mingħand is-soċjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited inter alia:*

"all residual rights which it possesses and owns in the above mentioned two blocks of flats respectively named "Saint George's Court Block A" and "St. George's Court Block B" as well as in the land on which the said flats were constructed originally known as "Il-Ħofra ta' San Ġorġ" (following the sales mentioned above), in Upper Saint Augustine Street, St. George's Bay, Saint Julians which residual rights include but are not limited to:

the airspace overlying the aforementioned "Saint George's Court Block "A" and Saint George's Block "B" outlined and marked in the colour yellow with black intermittent lines, on the attached plan marked as Document letter "X" which airspace directly overlies:

- *the flat at third floor level internally numbered seven of the said Block B; and*
- *the flat at third floor level internally numbered eight of the said Block B;*
- *the flat at third floor level internally numbered eight of Block A; and*
- *part of the flat at third floor level internally numbered seven of the said Block A; The room and other amenities pertaining to Flat 7A as better described in the contract published by Notary Doctor Joseph Brincat of the thirtieth day of January of the year nineteen hundred and seventy six (30/01/1976) and which room and other amenities are outlined in blue and marked with the letter Z and grey and marked with the letter Y on the plan which is attached to the deed and marked with the letter "X", are excluded from the sale. The airspace over the said rooms/areas outlined in blue and marked with the letter Z and grey and marked with the letter Y on the plan which is attached to the deed and marked with the letter "X" are being sold and transferred by the Vendor unto the Purchaser who accepts"*

11. *Illi l-att ta' trasferiment tat-30 ta' Lulju 2013, sa fejn jirrigwarda l-proprjeta' ndikata fil-konvenju konkluż fit-12 ta' Frar 2004 bejn is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited, sar bi frodi tad-drittijiet tas-soċjeta' attriċi.*
12. *Illi s-soċjeta' konvenuta Hugo's Hotel Limited kienet taf bil-konvenju tat-12 ta' Frar 2004, tant li kien hemm perjodu fejn hija ippruvat takkwista*

mingħand is-soċjeta' attriċi d-drittijiet tagħha kif naxxenti minn dan il-konvenju.

13. *Illi għalhekk qed issir din il-kawża.*

14. *Illi Janice Baldacchino, debitament awtorizzata biex tirrappreżenta lis-soċjeta' attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.*

Għaldaqstant is-soċjeta' esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) *tiddeċiedi u tiddikjara illi sa fejn jirrigwarda l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats iġibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, u liema arja tinsab ikkulurita bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bħala "Dok. A", it-trasferiment konkluż bejn is-soċjetajiet konvenuti bl-att pubbliku datat 30 ta' Lulju 2013 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Rachel Busuttil sar bi frodi tad-drittijiet tas-soċjeta' attriċi;*

(2) *tiddeċiedi u tiddikjara li sa fejn jirrigwarda l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats iġibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, u liema arja tinsab ikkulurita bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bħala "Dok. A", it-trasferiment konkluż bejn is-soċjetajiet konvenuti bl-att pubbliku datat 30 ta' Lulju 2013 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Rachel Busuttil għandu jiġi revokat u rexxiss għal finijiet u effetti kollha tal-liġi;*

(3) *taħtar u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta' rexxissjoni, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil kull*

eventwali kontumaċi fuq l-att imsemmi, u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' rexxissjoni,

u dan kollu previa kull provvediment ieħor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat t'inibizzjoni intavolat kontestwalment mal-preżenti, kontra s-soċjetajiet konvenuti, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tas-soċjetajiet konvenuti fi proċeduri ġudizzjarji.

B'riserva għal kull dritt ieħor spettanti lis-soċjeta' attriċi skont il-liġi."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata tas-socjeta' Marcus Development Company Limited** tat-2 ta' Settembru 2014[1] li permezz taghha ressqet is-segwenti eccezzjonijiet:

1. *"Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li ma jeżistux l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex tirnexxi l-azzjoni proposta mill-kumpanija attriċi;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-att pubbliku datat 30 ta' Lulju 2013 li permezz tiegħu il-kumpanija Marcus Development Company Limited biegħet u ttrasferiet il-fond in kwistjoni lil Hugo's Hotel Limited ma sarx b'qerq u ma sar bl-ebda ħsara għal xi jeddijiet tal-kumpanija attriċi;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, fi żmien li sar il-kuntratt de quo, il-kumpanija esponenti ma kellha ebda obbligu, li tbiegħ u titrasferixxi l-proprjeta' in kwistjoni lill-kumpanija attriċi stante li l-effett tal-konvenju kien spiċċa qabel ma sar il-kuntratt de quo, u dan għar-raġunijiet segwenti:*
    i. *kwalunkwe azzjoni kontra l-kumpanija konvenuta a bażi tal-konvenju kienet preskritta għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

[1] Fol 63 et seq

ii. *mingħajr preġudizzju għal fuq premess, ai termini tal-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) u r-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, il-konvenju ma' baqax validu wara it-12 ta' April 2004, li hija d-data tal-iskadenza indikata fin-notifika tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata it-28 ta' Frar 2004 (PS200400703), ghal finijiet tar-Regoli fuq imsemmija u ma saret ebda notifika oħra wara dik id-data.*

iii. *mingħajr preġudizzju għal fuq premess, il-konvenju skada wara l-għeluq ta' tliet xhur u dan skont l-artikolu 1357(2) tal-istess Kap 16.*

iv. *mingħajr preġudizzju għal fuq premess, dato ma non concesso li l-klawsola enumerata tlieta (3) tal-konvenju tirregola d-data tal-iskadenza tal-konvenju, il-permess li għalih hemm referenza f'dik il-klawżola ħareġ fis-16 ta' Diċembru 2006 (bin-numru PA 4626/02) u, anke skont din l-interpretazzjoni tal-konvenju, il-konvenju skada wara xahrejn minn dik id-data u ċioe' fis-16 ta' Frar 2007.*

4. *Illi l-kumpanija attriċi kienet taf li l-effett tal-konvenju kien spiċċa stante li l-kumpanija esponenti kienet avżatha b'dan permezz tal-ittra datata 29 ta' Mejju 2013 li kopja tagħha tinsab annessa mar-rikors ġuramentat bħala Dok. OGIL3, u dan qabel ma sar il-bejgħ lil Hugo's Hotels Limited. Illi l-kumpanija esponenti ma rċeviet ebda risposta jew kontestazzjoni għal din l-ittra saż-żmien li sar il-kuntratt ta' bejgħ ċirka xahrejn wara din l-ittra.*
5. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Bl-ispejjeż kontra l-kumpanija attriċi li r-rappreżentanti tagħha huma minn issa nġunti għas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta guramentata.

Rat **ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta Hugo's Hotel Limited** tas-7 ta' Ottubru 2014[2] li permezz taghha ressqu s-segwenti eccezzjonijiet:

1. *"Illi preliminarjanment qatt ma kien hemm relazzjoni guridika bejn is-socjeta Olive Gardens Investments Limited u s-socjeta Hugo's Hotel Limited li setghet tat xi jeddijiet lis-socjeta rikorrenti kontra s-socjeta eccipjenti. Per konsegwenza is-socjeta rikorrenti m'ghandha ebda interess guridiku fil-kawza imsemmija kontra s-socjeta eccipjenti u s-socjeta Hugo's Hotel Limited ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju a spejjez interament kontra s-socjeta rikorrenti;*
2. *Bla pregudizzju ghall-premess u preliminarjament, is-socjeta rikorrenti m'ghandha ebda interess guridiku kontra s-socjetajiet intimati stante illi il-konvenju li talvolta seta' kellha mas-socjeta Marcus Development Company Limited hu res inter alios acta ghas-socjeta Hugo's Hotel Limited u inoltre kwalsiasi konvenju li seta' gie ffirmat bejn is-socjeta rikorrenti u s-socjeta Marcus Development Company Limited kien ilu li skada u kien minghajr effett;*
3. *Illi preliminarjament ukoll, l-azzjoni hekk kif promossa mis-socjeta rikorrenti mhijiex guridikament proponibbli u dan stante li l-azzjoni li s-socjeta rikorrenti setghet jew jista' jkollha versu s-socjeta intimata l-ohra hi xort'ohra;*
4. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti stante li ma jeżistux l-elementi rikjesti mill-liġi sabiex tirnexxi l-azzjoni hekk kif proposta mill-istess socjeta rikorrenti;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr.Rachel Busuttil fit-30 ta' Lulju 2013 li permezz tiegħu is-socjeta Hugo's Hotel Limited xrat* ***il-proprjeta immobbli*** *in kwistjoni minghand is-socjeta Marcus Development Company Limited zgur ma sarx*

[2] Fol 75 et seq

b'qerq u ma sar bl-ebda ħsara għal xi jeddijiet tas-socjeta attriċi kif qed jigi allegat mill-istess;

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-konvenju msemmi mis-socjeta rikorrenti ma kienx ghadu validu sa minn qabel gie ppubblikat il-kuntratt tat-30 ta'Lulju,2013 u dan minhabba li :*

i. *kwalunkwe azzjoni a bażi tal-konvenju hija preskritta għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *mingħajr preġudizzju għal fuq premess, ai termini tal-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) u r-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti il-konvenju ma' baqax validu wara it-12 ta' April 2004 li hija d-data tal-iskadenza indikata fin-notifika tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata it-28 ta' Frar 2004 (PS200400703) ghal finijiet tar-Regoli fuq imsemmija u ma saret ebda notifika oħra wara dik id-data;*

iii. *mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, il-konvenju skada wara l-egħluq ta' tlett xhur u dan skond l-artikolu 1357(2) tal-istess Kap 16 tal-Ligijiet ta'Malta;*

iv. *mingħajr preġudizzju għal fuq premess, dato ma non concesso li l-klawsola enumerata tlieta (3) tal-konvenju tirregola d-data tal-iskadenza tal-konvenju, il-permess li għalih hemm referenza f'dik il-klawsola ħareġ fis-16 ta' Diċembru 2006 (bin-numru PA 4626/02) u, anke skond din l-interpretazjoni tal-konvenju, il-konvenju skada wara xahrejn minn dik id-data u ċioe' fis-16 ta' Frar,2007;*

6. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetajiet intimati ma setghu qatt kienu frawdolenti in konfront tas-socjeta rikorrenti inter alia stante li ghalkemm is-socjeta rikorrenti kienet giet infurmata li l-effett tal-konvenju kien spicca permezz tal-ittra tas-socjeta Marcus Development Company Limited tad-29 ta'Mejju,2013, is-socjeta*

rikorrenti ma hadet ebda pass biex twaqqaf il-bejgh u ergo, l-azzjoni li missha ttentat is-socjeta rikorrenti jekk talvolta seta' kellhom ragun, kienet azzjoni ta' danni u mhux ghar-rizoluzzjoni u rixissjoni tal-kuntratt tal-bejgh imsemmi;

7. *Illi l-ordinament guridiku Malti jesigi ic-certezza rigwardanti it-trasferiment tad-drittijiet reali u dak li ma jirrizultax registrat fir-Registru Pubbliku u/jew b'xi mandat ta' inibizzjoni qabel il-bejgh, ma jrendix l-att ta'trasferiment null jew xi dritt fuq il-proprjeta hekk trasferita;*
8. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Bl-ispejjeż kontra s-socjeta rikorrenti li minn issa hi u r-rappreżentanti tagħha huma nġunti għas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda annessi mar-risposta guramentata;

Rat id-digriet taghha tal-25 ta' Gunju 2014[3] permezz ta' liema laqghet it-talba attrici kif maghmula fir-rikors taghha tal-10 t'April 2014[4] u ordnat li l-kawza odjerna u l-kawza fl-ismijiet *Olive Gardens Investments Limited vs Marcus Development Company Limited* (Rik Gur Nru 993/2013) jigu konnessi sabiex jinstemghu flimkien;

Rat id-digriet taghha tal-31 t'Ottubru 2014[5] permezz ta' liema ordnat li l-provi li ser jingabru f'din il-kawza jservu wkoll bhala prova fil-kawza Rik Gur Nru 993/2013;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits prezentati mill-partijiet;

---

[3] Fol 119 tal-kaz konness Rik Gur 993/13
[4] Fol 55 et seq tal-kaz konness Rik Gur 993/13
[5] Fol 122 tal-kaz konness Rik Gur 993/13

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi;

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet;

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tas-7 t'Ottubru 2016;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza;

Ikkunsidrat;

Fl-ewwel lok u ghal skopijiet prattici f'din is-sentenza, il-Qorti sejra tirreferi ghas-socjeta' attrici bhala "OGIL", ghas-socjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited bhala "MDCL" u ghas-socjeta' konvenuta l-ohra Hugo's Hotel Limited, bhala "HHL".

Fil-kaz tal-lum is-socjeta' attrici targumenta illi fit-12 ta' Frar 2004 hija kienet iffirmat konvenju sabiex tixtri minghand s-socjeta' MDCL l-arja ta' zewg blokki appartamenti gewwa San Giljan skont il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju. Ghar-ragunijiet indikati minnha fir-rikors guramentat, is-socjeta' MDCL ma resqitx ghall-iffirmar tal-kuntrat finali meta gie interpellata biex taghmel dan. Invece MDCL kienet fil-frattemp bieghet u trasferit din l-istess arja lis-socjeta' HHL u dan permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Lulju 2013. Permezz tal-prezenti kawza OGIL qeghda titlob lil din il-Qorti tiddikjara li safejn jirrigwarda l-arja taz-zewg blokki in kwistjoni, it-trasferiment permezz tal-kuntratt imsemmi tal-2013 sar b'qerq miz-zewg socjetajiet konvenuti bi

hsara tal-jeddijiet tas-socjeta' attrici. B'konsegwenza ta' dan is-socjeta' attrici qeghda titlob ir-rexissjoni ta' dan l-istess kuntratt safejn jolqot l-arja ndikata.

Minn naha taghhom, is-socjetajiet konvenuti qeghdin jopponu dawn it-talbiet b'eccezzjonijiet ta' natura preliminari kif ukoll fil-mertu.

MDCL teccepixxi l-infondatezza tat-talbet attrici peress li ma jezistux l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni proposta. Inoltre targumenta li ma hemm ebda qerq fil-kuntratt impunjat tat-30 ta' Lulju 2013 u li f'kull kaz f'dik l-epoka hija ma kellha ebda obbligu li tbiegh u titrasferixxi l-proprjeta' in kwistjoni lil OGIL ghax l-effett tal-konvenju tal-2004 kien spicca u skada qabel ma sar il-kuntratt *de quo*. Dan minhabba preskrizzjoni u skadenza tal-validita' tieghu ghal diversi ragunijiet.

HHL minn naha taghha preliminarjament teccepixxi n-nuqqas ta' interess guridiku da parti ta' OGIL biex tipproponi l-kawza odjerna kontra z-zewg socjetajiet konvenuti kif ukoll in-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn OGIL u HHL. Mill-bqija, fil-mertu HHL tressaq sostanzjalment argumenti u eccezzjonijiet simili ghal dawk ta' MDCL.

Ikkunsidrat;

Kif inghad, din il-kawza hija konnessa fil-mertu mal-kawza l-ohra fl-ismijiet Olive Gardens Investments Limited vs Marcus Development Company Limited (Rik Gur 993/2013) deciza llum stess. Fil-fatt iz-zewg kawzi kienu qeghdin jinstemghu flimkien u tressqu l-istess provi.

Mill-provi mressqa fil-kawza odjerna kif ukoll fil-kawza Rik Gur 993/13 jirrizulta fost ohrajn li:

1. Is-socjeta' konvenuta MDCL kienet proprjetarja tal-kumpless St George's Court, San Giljan konsistenti minn zewg blokok ta' appartamenti b'tmien appartamenti kull blokka. Ghalkemm maz-zmien kienet bieghet dawn l-appartamenti, hija dejjem zammet ghaliha id-dirett dominju u l-arja ta' fuq. Fl-1994 applikat ghall-permessi sabiex izzid sular iehor fuq l-izvilupp ezistenti. Ghalkemm fi Frar 1995 din il-*full development application* kienet giet rifjutata, id-decizjoni mill-Awtorita' kompetenti giet mibdula f'Gunju 1997. Fi Frar 1998 inhareg il-permess imsemmi. Fil-frattemp inqalghet kwistjoni ma' socjeta' terza Dealings Limited inkluz dwar l-arja ta' fuq il-blokok tal-appartamenti, u fl-2014 il-Qorti kkonfermat li MDCL baqghet proprjetarja tal-arja llum mertu tal-proceduri odjerni[6].

2. Fit-12 ta' Frar 2004 gie ffirmat konvenju bejn Luke Luigi Miceli ghan-nom u in rapprezentanza ta' MDCL (venditur) u Joseph Baldacchino ghan-nom u in rapprezentanza ta' OGIL (kompatur)[7] li fih gie mwieghed hekk:

"Permezz tal-prezenti l-Venditur qieghed jintrabat u jobbliga ruhu li jbiegh u jitrasferixxi lill-Kompratur li jaccetta u jintrabat u jobbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand il-Venditur l-arja ta' zewg blokki flats ta' circa 712mk metri kwadri, liema flats u cioe' zewg blokki flats igibu l-isem ta' St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Gorg, San Giljan u dan kif l-istess arja hija kkulurita bl-ahmar fuq l-annessa pjanta Dok A. L-imsemmija Blocks A u B jikkonsistu f'ground floor u tlett sulari fuq il-ground floor u imbaghad hemm l-arja in vendita."

[6] Affidavit Alberto Miceli Farrugia a fol 212 et seq
[7] Fol 7 et seq

3. Din il-weghda ta' bejgh saret taht diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom l-aktar tnejn saljenti ghall-vertenza odjerna:

"1. Versu l-prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltin (Lm65,000) li hamest elef lira minnhom qeghdin jithallsu llum u ghalihom il-Venditur qieghed ihalli d-debita ricevuta u l-bilanc ta' sittin elf lira (Lm60,000) ***fi zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi ghal bini ta' zewg sulari fl-arja in vendita****.*

[….]

4. ***Il-kuntratt finali ghandu jsir fi zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi kif indikat fil-klawsola 1*** *fuq liema kuntratt finali jithallas il-bilanc inferjuri ta' sittin elf lira (Lm60,000)*[8]*."*

3. Il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni[9].

5. Fit-18 ta' Mejju 2006 saret l-iskrizzjoni ta' dan il-Konvenju[10] min-Nutar Joe Smith La Rosa[11].

6. Ghal habta tas-sena 2011, rapprezentanti ta' OGIL avvicinaw lir-rapprezentanti ta' HHL u bdew tahdidiet bil-ghan li HHL jixtru d-drittijiet ta' OGIL fuq il-konvenju tal-2004[12] izda dawn it-tahdidiet sfaxxaw.

7. Fid-29 ta' Mejju 2013, Mark Miceli Farrugia ghan-nom ta' MDCL baghat ittra bla pregudizzju lil OGIL[13] fejn infurmahom hekk:

[8] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti
[9] Fol 90. Formola a fol 82-83
[10] Fol 71
[11] Xhieda tieghu a fol 68
[12] Affidavit ta' Maurizio Baldacchino a fol 113

*"**Re: Promise of Sale Agreement 12 February 2004 – Without Prejudice***

I refer to the above-captioned promise of sale agreement with respect to the airspace over Blocks A and B, St. George's Court, St. George's Bay, St.Julian's.

Please find enclosed cheque no 3196 for the amount of eleven thousand six hundred and fifty Euro (Eur11,650) representing the deposit paid (formerly Lm5,000) by Olive Gardens Investments Limited on the aforementioned promise of sale agreement. We are returning the deposit, without prejudice to our legal position, inter alia in view of the fact that the agreement and/or the rights and obligations arising therefrom no longer have any effect both because of the expiration of its validity as well as because of prescription.

8. Ma' din l-ittra gie anness cekk fl-ammont ta' €11,650 indirizzat lil OGIL.

9. Fit-30 ta' Lulju 2013 gie ffirmat kuntratt ta' bejgh bejn Mark Miceli Farrugia ghan-nom u in rapprezentanza ta' MDCL (venditur) u Hugo Chetcuti ghan-nom u in rapprezentanza ta' HHL[14] liema bejgh kien jinkludi:

"….the airspace overlying the aforementioned "Saint George's Court Block "A" and Saint George's Block "B" outlined and marked in the colour yellow with black intermittent lines, on the attached plan marked as Document letter "X"…."

[13] Fol 11
[14] Fol 35 et seq

10. Huwa pacifiku li l-arja mibjugha fil-kuntratt tat-30 ta' Lulju 2013 hija l-istess arja li kienet tofforma l-mertu tal-konvenju tat-12 ta' Frar 2004.

11. Fit-18 ta' Settembru 2013, OGIL baghtet ittra ufficjali lil MDCL, u filwaqt li rreferiet ghall-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 infurmatha li formalment kienet qeghda tirrinunzja ghall-kundizzjonijiet sospensivi enumerati 1 u 3 fl-istess konvenju u interpellata sabiex fi zmien 30 jum taddivjeni ghall-att finali ta' bejgh u xiri tal-arja mertu tal-konvenju, skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet rimamenti.

12. In segwitu ghal din l-ittra uficjali, u permezz ta' ittra datata 9 t'Ottubru 2013[15], OGIL irritornat lil MDCL ic-cekk ta' €11,650 li kien intbaghat lilha mal-ittra tad-29 ta' Mejju 2013.

13. Fis-17 t'Ottubru 2013, MDCL baghtet ittra ufficjali responsiva lil OGIL u rrilevat li l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-frattemp inbieghet u ghaldaqstant il-pretensjonijiet ta' OGIL kienu legalment insostenibbli. Fi kwalunkwe kaz, MDCL irribattiet illi t-talbiet ta' OGIL kienu nfondati ghax preskritti u ghax il-konvenju skada u ma baqax validu.

14. Ic-cekk ta' €11,650 baqa' ma ssarrafx[16] u MDCL iddepozitatu l-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu numru 1004/14[17]

15. Fis-17 t'Ottubru 2013 OGIL intavolat rikors ghal hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra MDCL[18] sabiex din tinzamm milli tbiegh, tassenja, ccedi

[15] Fol 109
[16] Konfermata mix-xhieda ta' Audrey Ghigo rapprezentanta tal-Bank a fol 101
[17] Affidavit ta' Mark Miceli Farrugia a fol 210 fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[18] Inib 1592/13 a fol 168 et seq

jew bi kwalunkwe titrasferixxi, kemm b'titolu gratuwitu u kemm b'titolu oneruz, l-arja taz-zewg blokki flats in kwistjoni. Ir-rikors gie milqugh temporanjament. MDCL ghalkemm debitament notifikata ma pprezentat ebda risposta u b'digriet definittiv tad-9 ta' Dicembru 2013 il-Qorti laqghet it-talba ghall-hrug tal-Mandat t'Inibizzjoni.

16. Fis-7 ta' Marzu 2014 OGIL intavolat rikors ghal hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra HHL[19] li gie milqugh temporanjament. Bi provvediment finali datat 7 t'April 2014 gie konfermat parzjalment billi ntlaqa' ghar-rigward tal-ewwel talba biex HHL tinzamm milli tbiegh, tassenja, ccedi jew bi kwalunkwe titrasferixxi, kemm b'titolu gratuwitu u kemm b'titolu oneruz, l-arja taz-zewg blokki flats in kwistjoni izda gie michud ghar-rigward tat-tieni talba biex HHL tinzamm milli tizviluppa, tibni, tikkostruwixxi jew bi kwalisiasi mod twettaq xi benefikati fl-arja u/jew tuza l-arja in kwistjoni.

Ikkunsidrat:

Ma hemm ebda dubju li l-ezitu ta' din il-kawza huwa dipendenti fuq l-ezitu tal-kawza l-ohra deciza llum Rik Gur 993/13.

Il-Qorti llum diga' sabet fil-kaz konness Rik Gur 993/13 illi l-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 iffirmat bejn OGIL u MDCL kien skada fl-2006, snin qabel ma nfethu dawn iz-zewg proceduri konnessi. Il-Qorti kkonkludiet ghalhekk f'dik il-kawza li s-socjeta' MDCL ma kien fadlilha ebda obbligu li tersaq ghall-iffirmar tal-kuntratt ma' OGIL rigwardanti l-arja taz-zewg blokki flats mertu ta' dawk il-proceduri u ta' dawk odjerni.

[19] Inib 383/14 a fol 86 et seq

A skans ta' ripetizzjoni inutili, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lil din il-Qorti ghal tali konkluzjoni fil-kaz Rik Gur 993/13 huma meqjusa li jghoddu wkoll u huma parti ntegrali mill-kawza odjerna.

L-evalwazzjoni tal-Qorti fil-kaz odjern tkompli ghalhekk fuq il-bazi ta' dak li gie deciz fil-kawza konnessa msemmija.

Fil-proceduri odjerni tressqu numru ta' eccezzjonijiet preliminari. Il-Qorti tqis opportun f'dan l-istadju li tezamina t-tieni eccezzjoni preliminari tas-socjeta' konvenuta HHL li tghid hekk:

"Bla pregudizzju ghall-premess u preliminarjament, is-socjeta rikorrenti m'ghandha ebda interess guridiku kontra s-socjetajiet intimati stante illi il-konvenju li talvolta seta' kellha mas-socjeta Marcus Development Company Limited hu res inter alios acta ghas-socjeta Hugo's Hotel Limited u inoltre kwalsiasi konvenju li seta' gie ffirmat bejn is-socjeta rikorrenti u s-socjeta Marcus Development Company Limited kien ilu li skada u kien minghajr effett;"

Il-gurisprudenza li tirrigwarda l-interess guridiku mehtieg sabiex persuna tkun tista' tipprocedi fil-Qorti b'kawza kontra persuna jew persuni ohra hija voluminuza. Fil-kaz fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deciz fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

*"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawza* ***"Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta"*** *din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*

"Illi l-Qorti tqis li meta wiehed ihares lejn is-siwi ta` eccezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess guridiku tal-parti attrici li ssostni l-kawza, wiehed irid izomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta u mal-principji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu mehtieg biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru guridiku, irid ikun iwassal ghal rizultat ta` utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd (Ara App. Civ. 13.2.1953 fil-kawza fl-ismijiet ***Manche` vs Montebello*** *(Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduci tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi (P.A. 7.1.1953 fil-kawza fl-ismijiet* ***Camilleri vs Sammut*** *(Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minhabba dan il-principju li ghadd ta` sentenzi cahdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni minghajr oggett materjali (Ara App. Civ. 8.6.1942 fil-kawza fl-ismijiet* ***Cortis vs Bonello*** *(Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

Illi, minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa` fil-kawza (App. Civ. 17.2.1993 fil-kawza fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** *(Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur ghandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawza (Ara App. Civ. 3.12.1984 fil-kawza fl-ismijiet ***Borg vs Caruana*** *(Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-ghadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u ghalkemm il-mottiv tal-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fir-Rikors Mahluf, ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Civ. 12.12.1983 fil-kawza fl-ismijiet* ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et****).Illi l-interess mhux tabilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat*

f`somma determinata ta` flus jew gid, u jista` jezisti wkoll fejn jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew suggettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawza fl-ismijiet ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *(Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku (App. Civ. 15.12.1932 fil-kawza fl-ismijiet* ***Scolaro vs Bailey*** *(Kollez. Vol: XXVII.ii.195);"*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawza "****MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera****" din il-Qorti (PA/FS) qalet :-*

"Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Tabone et vs Joseph Schembri****, deciza fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: "Dwar il-kuncett ta` l-interess guridiku, jibda biex jinghad, li; Fil-kawza fl-ismijiet* ***Giulia Maria Millard vs George Said et noe*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] inghad li biex wiehed jista` jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.*

Fil-kawza fl-ismijiet ***Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l- Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] gie ritenut li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.*

*L-interess irid ikun guridiku, cioe` bbazat fuq xi dritt pretiz lez ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-***Mattirolo*** *f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-ligi qeghda hemm biex tipprotegi dak l-interess li ghandu dritt bhala bazi tieghu. Huwa ghalhekk, li jinghad li l-interess huwa l-mizura ta` l-azzjoni.L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali cjoe jrid johrog minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara* ***Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe*** *deciza mill-Qorti ta` L-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

Illi minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawza ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *Appell Civili datat 17 ta` Frar 1993. Illi gie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew gid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghall-jedd morali jew suggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku. (Ara* ***Axiaq vs Mizzi noe et*** *Prim Awla Qorti Civili deciza fit-13 ta` Ottubru 1952,* ***Scolaro vs Bailey****, Appell Civili deciz fil-15 ta` Dicembru 1932,* ***Tarcisio***

***Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, Prim`Awla Qorti Civili deciz fit- 28 ta` Marzu 2003).*

*Dan il-principju gie ribadit fil-kawza **Falzon Sant Manduca vs Weale**, deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun guridiku, jigifieri jkollu l-elementi mehtiega biex isawru l-interess ta` l-attur, izda dan l-interess m`hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati taghna, sahansitra taw decizjonijiet fis-sens li persuna ghandha nteress li tigi msejha fil-kawza anke fejn la tista` tirbah il-kawza u lanqas tista` tigi kkundannata, imma biss ghaliex il-kwistjoni tirrigwarda jeddijiet taghha u ghall-integrita` tal-gudizzju. (Ara **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** deciza millQorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Ghalhekk jekk wiehed jipprova jigbor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista` jghid li l-interess guridiku :

-irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta` jedd u jibqa` jezisti fil-kors kollu tal-kawza]
- irid ikun dirett
- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta` vantagg u utilita`
- ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawza li jipproponi tkun tista` tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih. - Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir

- Ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm jista` jirreferi ghal jedd morali jew suggettiv."

Illi fis-sentenza **Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et** *(App. Civ. (Imh JSP) – 6 ta` Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell sostniet :-*

"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta` interess guridiku hija dik tal-***Mortara** *li jghid li l-interess guridiku huwa `l`utilita` finale della domanda giudiziale nel tema dell`asserita` esistenza o violazione del diritto".

Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista` tinghata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih lattur ikun jista` jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta` l-awtorita`gudizzjarja."

Fil-kawza **Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal- Pulizija fil-kwalita` tieghu bhala Ufficjal Principali ta` l- Immigrazzjoni** *(P.A. (JRM) 18 ta` Jannar 2001 – Cit. Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet hekk :-*

"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess ta` l-attur f`kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B`ta` l-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta` l-ezistenza ta` jedd u l-htiega li tilqa` ghal kull attentat ta` ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m`hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku [ara per ezempju, Qorti ta` l-Appell fil-kawza flismijiet "***Falzon Sant Manduca vs Weale***", maqtugha fid-9 ta` Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".

Fis-sentenza fl-ismijiet ***J. Muscat et vs R. Buttigieg et*** *(App. Civ. 27 ta` Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) intqal: "L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta` l-ezistenza ta` dritt u l-vjolazzjoni tieghu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f`kondizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta` dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."*

Fil-kawza deciza mill-Prim`Awla fit-2 ta` Mejju, 2002 fl-ismijiet ***George Laferla et vs Joseph Lauri et*** *inghad li: "Huwa risaput li l-interess ta` l-attur f`kawza jrid jibqa` jissussisti matul il-hajja ta` l-azzjoni, ghaliex jekk tali interess jigi nieqes, il-kawza ma tkunx tista` tissokta (ara "****Calleja vs Micallef****" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta`April, 1992, u "****Sammut vs Attard****" deciza wkoll mill-istess Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Frar, 1993).*

*Il-Qorti tosserva wkoll li l-interess guridiku, irid jissussisti matul il-hajja ta` l-azzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attrici naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. (****Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard****; App. Civ., 17.2.1993, Vol. LXXVII).*

Illi f`sentenza ohra tas-17 ta` Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta` lAppell fl-ismijiet* ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *qalet li: "l-interess guridiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-hajja ta` l-azzjoni".

*Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li tat din il-Qorti (PA/RCP) fis- 26 ta` April, 2012 fil-kawza "***Nicholas de Giorgio v. Vincent Paul Savona et***" fejn inghad hekk :-*

*"Illi dwar in-nuqqas ta` interess guridiku tal-attur fil-mument li prezenta l-kawza huwa rilevanti li jinghad li "biex wiehed jipproponi domanda f`gudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bzonn li jkollu interess fiha, jigifieri hemm bzonn illi d-domanda ggiblu rizultat utli jew vantaggjuz" ("***Beatrice Manche noe –vsMaria Montebello***" A.C. - 13 ta` Frar 1953), "b`mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduci tali rizultat ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi" ("***Giuseppe Camilleri et –vs Giuseppe Sammut et***"P.A. - 7 ta` Jannar 1953) u jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista` jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta ("***Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et***" A.C. 27 ta` Mejju 1991; u "***Albert Calleja–vsOrazio Micallef***" A.C. - 1 ta` April 1992).*

*Fuq il-kuncett tar-rizultat vantagguz jew utli, ossija ta` l-utilita` guridika issir riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "***Veronica Farrugia et –vs Mary Buhagiar***" (A.C. - 2 ta` April 1993) u "***Joseph Attard et –vs Paul Baldacchino***" (A.C. - 5 ta` Ottubru 2001)."*

Ikkunsidrat;

Elenkat dawn il-principji l-kompitu tal-Qorti huwa li tevalwa jekk fid-dawl tat-talbiet maghmula minnha, OGIL ghandhiex l-interess guridiku mehtieg biex tipproponi din l-azzjoni.

Mhuwhiex kontestat li l-bazi tal-azzjoni attrici fil-kawza odjerna hija dik *pauliana* liema azzjoni hija naxxenti mill-artikolu 1144 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:

"1144. (1) Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti magħmula b'qerq mid-debitur bi ħsara tal-jeddijiet tiegħu, bla preġudizzju tal-jedd tal-konvenut għall-eċċezzjoni tal-benefiċċju tal-eskussjoni, taħt id-disposizzjonijiet tal-artikoli 795 sat-801 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

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

(3) Jekk dawn l-atti jkunu b' titolu gratuwitu, biżżejjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naħa tad-debitur.

(4) L-azzjoni li tmiss lill-kredituri taħt dan l-artikolu ma tistax tiġi eżerċitata kontra minuri, ħlief sas-somma li minnha dawn ikunu kisbu qligħ, bla ħsara tal-jedd ta' kull azzjoni oħra li tista' tmiss lill-kredituri kontra t-tutur li jkun ħa sehem fil-qerq."

Kif qalet din il-Qorti fil-kaz fl-simijiet **Ferdinand Portelli et vs Orlando Attard et deciz fid-9 ta' Lulju 2015**[20] -

"L-azzjoni tirrikjedi tlett elementi cioe l-eventus damni, il-consilium fraudis u l-partecipatio fraudis f'kaz ta' trasferiment oneruz bhala ma hu dan il-kaz:

L-ewwel element, dak tal-eventus damni, jikkonsisti fil-pregudizzju li jsofri l-kreditur li b'rizultat ta' l-att li qed jigi mpunjat, id-debitur jkun sofra

[20] Cit 11/07

diminuzzjoni fil-patrimonju tieghu li tkun ta' pregudizzju ghad-drittiijiet tal-kreditur, liema att jkun rrenda lill-istess debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli.

It-tieni element dak tal-consilium fraudis huwa sodisfatt bil-prova tax-xjenza li bl-att tad-debitur qed jigu ppregudikati d-drittijiet tal-kreditur, minghjar ma hi rikjesta l-intenzjoni li l-kreditur jigi defrawdat.

Element l-iehor li hu relatat ma' l-ahhar ingredjent huwa dak tal partecipatio fraudis da parti tat-terz akkwirent. Jekk l-att ikun wiehed oneruz, il-kreditur ghandu jipprova li kien hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt (ara f'dan is-sens Marco Bongailas vs John Magri et (PA 29/05/2009).

Kif qalet l-istess sentenza:

Illi l-frodi f'din l-azzjoni hi element ta' sostanza u objettiv u tista' timmanifesta ruhha taht diversi aspetti. Tista' tkun diretta u tista' tkun indiretta jew oggettiva u l-piz tal-prova jinkombi fuq min jallega l-frodi u jintenta l-azzjoni revokatorja ghaliex il-frodi fil-kuntratti ma tistax tigi prezunta."

Fil-kaz fl-ismijiet **Il-Kummissarju tat-Taxxi Nterni vs L-Avukat Dr Anthony Philip Farrugia et deciz fit-3 ta' Mejju 2016**[21] il-Qorti kompliet hekk:

"L-effett ta' dina l-azzjoni hu wiehed restitutorju fis-sens li jekk tirnexxi, l-kreditur jigi mqiegħed fl-istess kondizzjoni li kien fiha qabel ma kien seħħ l-att frawdolenti għad-dannu tiegħu.

[21] Rik Gur 876/12

Torrente[22] *jgħallem illi sabiex tirnexxi din l-azzjoni jridu jissussistu tlett elementi:*

(1) Un atto di disposizione: Dan huwa att li permezz tiegħu id-debitur jimmodifika jew jimminima l-ġid tiegħu billi jittrasferixxi lil terzi xi dritt appartenenti lilu jew billi jassumi xi obbligu jew obbligi ġodda fuq l-assi jew beni tiegħu a favur ta' terzi;

*(2) L-Eventus Damni: Dan huwa l-preġudizzju jew id-dannu li l-"atto di disposizione" jkun ikkaġuna lill-kreditur. Fis-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "**Brigitte Vella vs Richard Vella et**"*[23] *il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: "Id-domanda li trid issir għall-fini tal-"eventus damni" hija din: bl-att jew bl-atti impunjati, id-debitur ikun almenu ppeġġjora l-pożizzjoni finanzjarja tiegħu bi hsara tal-kreditur domandanti? Jekk it-twegiba hija fil-pożittiv, allura dan l-element ikun gie ppruvat."*

(3) Il-Consilium Fraudis (u f'każ li l-att ikun wieħed oneruż u mhux gratwit, ukoll il-Partecipatio Fraudis)

Dan l-element tal-consilium fraudis huwa sodisfatt bil-prova li id-debitur ikun konxju tal-fatt bl-"atto di disposizione" li jkun qed jagħmel ikun qed jippreġudika d-drittijiet tal-kreditur, mingħajr ma hi rikjesta l-intenzjoni li l-kreditur jigi defrawdat. Element l-iehor li hu relatat mal-element tal-consilium fraudis huwa dak tal partecipatio fraudis da parti tat-terz akkwirent. Jekk l-att ikun wieħed oneruż, il-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt, mentri fil-kaz li l-att ikun wiehed b'titolu

[22] Manuale di Diritto Privato, Ottava Edizione, p.455
[23] App Sup., 27.02.2003

gratuwitu bizzejjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naħa tad-debitur.

Dwar dan l-element l-awtur Butera jgħallem li: "Chi contrattando con il debitore sa che il gestum, ossia il negozio giuridico, nuoce ai creditori, possiede la conscientia fraudis, e' conscius et fraudem participans"

u jkompli

"Onde per la revoca dell'atto basta che ognuno dei due contraenti, singolarmente considerato, sappia che l'atto medesimo produce diminuzione di patrimonio del debitore, e quindi lesione del diritto dei creditori ... Ognuno di essi quindi deve sapere che l'atto rechera' pregudizio ai creditori; ma non e' detto che l'uno deve rispettivamente consoscere il disegno dell'altro". (Butera: Azione Pauliana)[24]."

Kif diga' inghad, l-artikolu 1144 tal-Kap 16 huwa miftuh ghall-kredituri li jidhrilhom li d-drittijiet taghhom gew pregudikati minhabba atti qarrieqa maghmula mid-debituri taghhom. Il-bazi tal-azzjoni tippresupponi ghalhekk l-ezistenza ta' kreditur kif ukoll ta' debitur, kif ukoll ta' kreditu u ta' debitu.

Fil-principju huwa meqjus li akkwirent f'konvenju jikkwalifika bhala kreditur ta' min ikun se jbieghlu. Kif inghad fil-kaz fl-ismijiet **Marco Bongailas vs John Magri et deciza fil-15 ta' Jannar 2002**[25] -

"Gie wkoll kontestat jekk l-actio pauliana revokatorja kinitx applikabbli fil-kaz ta' konvenju in kwantu l-promittent li jeludi l-obbligazzjoni tieghu favur l-

[24] **Marco Bongailas vs John Magri et**, P.A. (Imħallef Valenzia) 29.05.2009
[25] App Nru 19/95

*accettant u li jkun b'qerq jittrasferixxi l- proprjeta' lil terzi ma setax jigi kkwalifikat bhala "kreditur". L- artikolu 1144(1) jipprovdi illi "kull kreditur" jista' jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur tieghu bil-hsara tal-jeddijiet tieghu. Din l-oggezzjoni giet ampjament trattata minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "***Mifsud vs Cini***" li ghaliha saret fuq riferenza fejn gie enuncjat il-principju illi "l-kelmiet "creditor" (kreditur) u "debtor" (debitur) li jinsabu fl-artikolu 850 tal- Ordinanza vii tal-1868 (illum l-artikolu 1144) ghandhom jittiehdu fis-sens wiesa' li jigu wzati fl-istess titolu tal-ligi fejn jinsab dak l-artikolu u ghalhekk ghandhom jikkomprendu wkoll dawk li jweghdu u ghalhekk huma mizmuma (recte tenuti) mil- ligi li jixtru jew ibieghu". Din il-Qorti ma tarax kif tista' taccetta s- sottomissjoni illi venditur prospettiv li jikkuntratta weghda ta' bejgh ma setax jigi kkunsidrat bhala debitur tal-kompratur futur. Il-kliem "kreditur" u "debitur" li fl-artikolu 1144 huma kjarament termini generici wzati fis-sens l-aktar generali u wiesa' tal-kelma biex jikkomprendu kull min kien dahal f'xi obbligazzjoni hi x'inhi favur terzi. Hija biss rifless tal-principju bazilari tad-dritt li kull min jikkontratta ma' haddiehor kellu jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu fil-massima buona fede. Kif sewwa jenuncjaw l-guristri rumani pacta sunt servanda u fraus omnia corrumpit. Naturalment sakemm fil-process tar- reintegrazzjoni tad-drittijiet tal-kreditur ma jkunx ser jigi pregudikat it-terz. Kien proprju ghalhekk illi l-actio pauliana fejn si tratta ta' obbligazzjonijiet oneruzi kienet tezigi illi l-qerq ikun generat fiz-zewg kontraenti li, f'konkors, ikunu ikkonvenew biex jippregudikaw il-jeddijiet tal-kreditur."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern il-Qorti ssib li f'dan l-istadju in in vista ta'dak deciz fil-kaz konness Rik Gur 993/13, is-socjeta' attrici ma' tistax titqies li hija kreditrici tas-socjeta' konvenuta MDCL ai fini tal-artikolu 1144 tal-Kap 16 il-ghaliex il-bazi tal-kreditu orginali, il-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 ma kienx ghadu fis-sehh sa minn snin qabel ma bdiet il-kawza odjerna. Di piu'

id-depozitu ta' €11,650 li OGIL kienet hallset lil MDCL mal-iffirmar ta' dan il-konvenju jinsabu llum depozitati taht l-awtorita' tal-Qorti sabiex jigu rtirati minn min ghandu dritt ghalihom. Il-Qorti tqis ghalhekk li fl-istadju tal-prezentata tal-kawza odjerna ma kien ghad fadal ghalhekk ebda kreditu pendenti bejn OGIL u MDCL ghal dak li jirrigwarda l-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 b'dana li OGIL ma kinitx ghadha kreditur ta' MDCL u MDCL ma kinitx ghadha debitur taghha.

La allura r-relazzjoni guridika ta' OGIL ma' MDCL kienet spiccat malli spicca l-effett tal-konvenju msemmi, OGIL ma tistax illum titqies li ghandha l-interess guridiku necessarju biex tmexxi azzjoni kontra MDCL li **sussegwentement ghall-iskadenza tal-konvenju tal-2004** iffirmat il-kuntratt tat-30 ta' Lulju 2013 mas-socjeta' HHL ghat-trasferiment tal-arja in kwistjoni.

Il-Qorti tqis li OGIL lanqas m'ghandha interess guridiku fil-konfront tas-socjeta' l-ohra konvenuta HHL il-ghaliex hija dahlet f'relazzjoni guridika ma' MDCL wara li kienet sfaxxat ir-relazzjoni guridika bejn OGIL u MCDL fil-konvenju tal-2004. Ghandha ragun HHL targumenta li l-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 huwa *res inter alios acta* ghaliha. Bl-istess mod, il-kuntratt tat-30 ta' Lulju 2013 huwa *res inter alios acta* ghas-socjeta' attrici u hija m'ghandha l-ebda jedd bil-ligi tintrometti ruhha f'dak il-ftehim. Ghalkemm ma hemm ebda lok li din il-Qorti toqghod tiddilunga fil-konsiderazzjoniijiet taghha dwar l-applikabilita' tar-rekwiziti l-ohra tal-artikolu 1144 tal-Kodici Civili, hija tosserva biss li l-fatt li, kif inghad, sehh kuntratt bejn MDCL u HHL wara li skada l-konvenju ma' OGIL huwa biss frott ta' negozju legittimu u lecitu skont il-ligi li certament ma jikkostitwixxi ebda qerq jew frodi fil-konfront ta' terzi.

Fic-cirkustanzi l-Qorti ssib li OGIL m'ghandha ebda nteress dirett, legittimu, guridiku u attwali kontra s-socjetajiet konvenuti. Lanqas jirrizulta li d-drittijiet

taghha qeghdin jigu vjolati mis-socjetajiet konvenuti. Inoltre bl-iskadenza tal-konvenju tal-2004 OGIL ma fadlilha ebda rizultat vantaggjuz ghaliha li tista' tikseb vis-à-vis s-socjetajiet konvenuti.

Ghaldaqstant it-tieni eccezzjoni preliminari ta' HHL sejra tigi akkolta.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti:

Tilqa' t-tieni eccezzjoni preliminari tas-socjeta' konvenuta Hugo's Hotel Limited u tiddikjara li s-socjeta' attrici ma' ghandha ebda nteress guridiku li tipprocedi kontra s-socjetajiet konvenuti.

Fic-cirkustanzi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors guramentat.

Spejjez ikunu a karigu tas-socjeta' attrici.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

John Muscat
Dep. Reg.