QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Gunju, 2021.

Numru 18

Rikors numru 1262/08/1 JZM

Licari Estates Limited (C-1218)

v.

Kischinchand Mohnani u Sheila mart l-istess Kischinchand Mohnani u Caroline Mohnani Greco li b'digriet tal-21 ta' Jannar 2009 giet nominata bhala kuratrici *ad litem* biex tirraprezenta lil Christine Varma, legalment divorzjata minn Sunil Varma, assenti minn dawn il-Gzejjer

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur imressaq mis-socjeta` attrici Licari Estates Limited fid-19 ta' Dicembru, 2008, li permezz taghha nghad:

"**<u>Dikjarazzjoni ta` l-Oggett tal-Kawza</u>**

1. Illi in forza ta` sentenza moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili wara l-kawza fl-ismijiet "Victor Licari noe et v. Rose Micallef et noe et" Citaz Nru. 2 976/92GCD deciza fit-12 ta` Dicembru 1996, gie deciz illi l-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, ma jistax jinqasam fl-ishma li ghandhom il-partijiet u ordnat il-bejgh b`licitazzjoni ta` l-istess imsemmi fond. F`dik l-istess sentenza l-Onorabbli Prim` Awla tal-Qorti Civili ddikjarat li l-imsemmi fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, ghandu "jigi meqjus bhala mhux mikri" (Dok. "A") ;

2. Is-sentenza fl-ismijiet "Victor Licari noe et v. Rose Micallef et noe et" Citaz Nru. 976/92GCD ghaddiet in gudikat, sehh il-bejgh b`licitazzjoni u l-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, gie liberat favur is-socjetà esponenti kif jirrizulta konfermat min-Nota ta` l-Insinwa datata 14 ta` Dicembru 2000 (Dok. "B") ;

3. L-intimat Kischinchand Mohnani kien wiehed mill-ko-proprietarji tal-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u bhala tali kellu l-pussess ta` l-istess imsemmi fond. Konsegwenti ghal-liberazzjoni tal-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, favur is-socjetà esponenti fl-14 ta` Dicembru 2000, it-titolu ta` l-intimat spicca b`dana li gie qed jokkupa l-imsemmi fond bla ebda titolu validu fil-Ligi ;

4. Permezz ta` ittra ufficjali datata 18 ta` Dicembru 2000 is-socjetà esponenti interpellat lill-intimat Kischinchand Mohnani sabiex jizgombra mill-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u jhallih liberu u vojt favur l-istess socjetà esponenti izda, il-intimat baqa` inadempjenti u naqas milli jizgombra mill-imsemmi fond u milli jikkonsenja l-pussess vakanti tieghu lis-socjetà esponenti (Dok. "C") ;

5. L-intimat baqa` jokkupa l-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt, Valletta, u jiggestixxi n-negozju tieghu, bla ebda titolu fil-Ligi sa mill-14 ta` Dicembru 2000 ;

6. Is-socjetà esponenti kienet kostretta tistitwixxi proceduri giudizzjarji fil-konfront ta` l-intimat fl-ismijiet "Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani" Citaz. Nru. 95/01RCP biex tottjeni l-izgumbrament ta` l-istess intimat mill-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta u l-konsegwenti rilaxx favur taghha ta` tali fond liberu u vojt. B`sentenza pronuncjata fit-23 ta` Marzu 2004, gie deciz li l-intimat effettivament kien qed jokkupa l-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, bla ebda titolu validu fil-Ligi u konsegwentement gie ordnat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond u jirritornah liberu u vojt favur is-socjetà esponenti (Dok. "D") ;

7. Nonostante tali sentenza u konsegwenti ordni ghall-izgumbrament, l-intimati Kischinchand u Sheila konjugi Mohnani

baqghu jokkupaw il-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u baqghu wkoll jiggestixxu fih in-negozju taghhom, bla titolu sat-12 ta` Lulju 2004, u cioe` sad-data meta l-istess intimati konjugi Mohnani ikkonsenjaw lis-socjetà esponenti l-pussess vakanti ta` l-imsemmi fond ;

8. Illi ghalhekk kien dovut mill-konvenuti konjugi Mohnani lis-socjetà esponenti kumpens xieraq skond il-Ligi ghaz-zmien kollu li huma baqghu jokkupaw il-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, Valletta u jiggestixxu n-negozju taghhom fih, bla titolu validu fil-Ligi, ossia ghall-perijodu bejn l-14 ta` Dicembru 2000 u t-12 ta` Lulju 2004 ;

9. Permezz ta` ittra ufficjali datata 27 ta` Lulju 2004, is-socjetà esponenti interpellat lill-intimati konjugi Mohnani sabiex jaddivjenu ghal-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta` kumpens xieraq minnhom lilha dovut ghall-okkupazzjoni bla titolu ta` l-imsemmi fond ghall-perijodu kollu bejn l-14 ta` Dicembru 2000 u t-12 ta` Lulju 2004, izda l-intimati konjugi Mohnani baqghu inadempjenti u ma hallsux dak minnhom dovut lis-socjetà esponenti (Dok. “E”) ;

10. Is-socjetà esponenti kienet kostretta tistitwixxi fil-konfront ta` l-intimati konjugi Mohnani proceduri giudizzjarji fl-ismijiet “Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani et” Citaz. Nru. 243/05 biex tottjeni minghand l-intimati konjugi Mohnani l-hlas tal-kumpens xieraq lilha minnhom dovut ghall-okkupazzjoni bla titolu validu fil-Ligi da parte taghhom tal-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, ghall-perijodu kollu bejn l-14 ta` Dicembru 2000 u t-12 ta` Lulju 2004 ;

11. In forza ta` sentenza pronuncjata wara l-kawza fl-ismijiet premessi fil-11 ta` Ottubru 2006 il-Prim` Awla tal-Qorti Civili iddikjarat li l-intimati konjugi Mohnani okkupaw il-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, Valletta, bla titolu validu fil-Ligi ghall-perijodu kollu bejn l-14 ta` Dicembru 2000 u t-12 ta` Lulju 2004 ; illi b`konsegwenza ta` tali okkupazzjoni bla titolu da parte ta` l-intimati konjugi Mohnani ta` l-imsemmi fond ghall-perijodu kollu bejn l-14 ta` Dicembru 2000 u t-12 ta` Lulju 2004, l-istess intimati huma tenuti jhallsu lis-socjetà esponenti kumpens xieraq skond il-Ligi ; illikwidat tali kumpens xieraq skond il-Ligi dovut mill-intimati konjugi Mohnani lis-socjetà esponenti ghall-okkupazzjoni bla titolu tal-fond Nru.30, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, ghall-perijodu kollu bejn l-14 ta` Dicembru 2000 u t-12 ta` Lulju 2004, fis-somma ta` mija tlieta u erbghin elf tmien mija sitta u sebghin Lira Maltija u sitta u sittin centezmu (Lm143,876.66), illum ekwivalenti ghal tlett mija hamsa u tletin elf mija tnejn u erbghin Euro u sitta u erbghin centezmu (€335,142.46) ; u ikkundannat lill-intimati konjugi Mohnani jhallsu lis-socjetà esponenti l-imsemmija somma ta` Lm143,876.66 (ekwivalenti ghal

€335,142.46), flimkien ma` l-ispejjez u l-imghax legali dekoribbli mit-12 ta` Lulju 2004 ;

12. Illi s-sentenza fl-ismijiet "Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani et" Citaz. Nru. 243/05 deciza fil-11 ta` Ottubru 2006 ghaddiet in gudikat u ghalhekk is-socjetà esponenti hija kreditrici kanonizzata ta` l-intimati konjugi Mohnani fis-somma ta` €335,142.46, flimkien ma` l-ispejjez u l-imghax legali dekoribbli mit-12 ta` Lulju 2004 ;

13. Permezz ta` ittra legali datata 26 ta` Frar 2007, l-intimati konjugi Mohnani gew interpellati mis-socjetà esponenti sabiex ihallsu s-somma ta` Lm143,876.66 (ekwivalenti ghal €335,142.46) flimkien ma` l-ispejjez giudizzjarji, inkluza l-VAT, u l-imghax legali dekorribbli mit-12 ta` Lulju 2004, izda l-intimati konjugi Mohnani baqghu inadempjenti u ma hallsux dak minnhom dovut lis-socjetà esponenti (Dok. "G") ;

14. Minn indagini ulterjuri li ghamlet is-socjetà esponenti ghall-fini ta` l-esekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv taghha fil-konfront ta` l-intimati konjugi Mohnani irrizulta li fi zminijiet recenti, u fil-mori tad-diversi proceduri giudizzjarji bejn is-socjetà esponenti u l-intimati konjugi Mohnani, l-istess intimati konjugi Mohnani iddisponew minn diversi proprjetajiet immobiljari taghhom a favur binthom, l-intimata Christine Varma ;

15. In forza ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat l-1 ta` Dicembru 2003 l-intimati konjugi Mohnani ittrasferew b`titolu ta` donazzjoni a favur binthom Caroline mart Riccardo Greco bhala mandatarja ghan-nom u in rapprezentanza ta` binthom l-ohra, l-intimata Christine Varma, il-fond ossia, semi-detached villa with garage and drive-in named "Santosh" previously "L`Orient" and being renamed "Devika" externally officially numbered nine (9) in Triq l-Alwett Kappara, limits of San Gwann (Dok. "H") ;

16. Sussegwentement, in forza ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon datat 25 ta` Mejju 2004 l-intimati konjugi Mohnani u Caroline mart Riccardo Greco ghan-nom u in rapprezentanza ta` l-intimata Christine Varma, wara li ppremettew illi notwithstanding that in the Principal Deed (il-kuntratt ta` donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat l-1 ta` Dicembru 2003) the transfer of the Property (is-semi-detached villa bil-garage maghha Nru. 9 fi Triq l-Alwett, Kappara, limiti ta` San Gwann) was indicated as being executed by title of donation the parties reciprocally confirm and agree that it was their intention and assumption to execute such transfer of the Property by title of datio in solutum, that is in partial settlement of the Debt (is-somma ta` Lm174,037.72 allegatament rapprezentanti l-valur komplessiv ta` diversi ammonti moghtija b` self brevi manu mill-intimata Christine Varma lill-intimati konjugi Mohnani qabel l-1 ta`

Dicembru 2003) to the value declared and attributed to the Property on the Principal Deed and the Transferee considered the debt to have been reduced by eighty thousand Maltese Liri (Lm80,000), ikkoregew l-imsemmi kuntratt ta` donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat l-1 ta` Dicembru 2003 fis-sens illi the transfer of the Property by the Transferors (Donors) [l-intimati konjugi Mohnani] to the Transferee (Donee) [l-intimata Christine Varma] was made by title of datio in solutum by the Transferors to the Transferee for the value of eighty thousand Maltese Liri (Lm80,000) in part settlement of the sum of one thousand and thirty seven Maltese Liri and seventy two cents (Lm174,037.72), and not by title of donation as inadvertently stated in the Principal Deed, u mill-bqija irratifikaw u kkonfermaw the Principal Deed in its entirety and confirm that the Transferee is the absolute owner of the Property and that the Debt with effect from the date of the Principal Deed was reduced by eighty thousand Maltese Liri (Lm80,000), and that by virtue of this deed, they are modifying the juridical nature of the transaction and not the transfer of ownership effected by virtue of the Principal Deed (Dok. "I") ;

17. In forza ta` kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon ukoll datat 25 ta` Mejju 2004 l-intimati konjugi Mohnani ulterjorment ttrasferew b`titolu ta` datio in solutum a favur Caroline Greco ghan-nom u in rapprezentanza ta` l-intimata Christine Varma, bhala hlas iehor akkont ta` l-allegat kreditu ta` l-imsemmija Christine Varma fil-konfront taghhom: (a) il-maisonette at elevated ground floor level bla numru ufficjali u bl-isem "Kirsh" fi Triq Hida, San Gwann, sottoposta ghall-proprjetà ta` M.G. Construction Limited jew successuri fit-titolu minnha u in parti sovraposta ghall-garage f`sem-basement level bin-numru 141 accessibbli minn Triq Hida, San Gwann, u in parti sovraposta ghal garage iehor proprietà ta` M.G. Construction Limited jew successuri fit-titolu minnha, formanti parti minn blokk ta` bini konsistenti f`erba` maisonettes sovrapost ghal erba` garages f`semi-basement level, mibni fuq porzjoni diviza ta` art mill-artijiet maghrufa bhala "Ta` Venun" sive "Tal-Kappara", liema maisonette tikkonfina min-Nofsinhar ma` Triq Hida, mill-Punent ma` proprjetà ta` M.G. Construction Limited jew succcessuri fit-titolu minnha, u mill-Lvant ma` proprietà ta` Francis Vassallo, Julian Xuereb u Apap Estates Limited jew successuri fit-titolu minnhom; u (b) l-imsemmi garage f`semi-basement level bin-numru 141 accessibbli minn Triq Hida, San Gwann, formanti parti mill-blokk bini iktar `l fuq deskritt mibni fuq il-porzjoni diviza ta` art mill-partijiet maghrufa bhala "Ta` Venun" sive "Tal-Kappara" (Dok. "J") ;

18. Fuq l-istess imsemmi kuntratt l-intimati konjugi Mohnani inoltre ikkostitwew ruhhom veri, certi u likwidati debituri fil-konfront ta` binthom Christine Varma fir-rimanenti valur ta` Lm44,037.72 ;

19. Illi kif inghad bis-sahha ta` l-imsemmija tlett kuntratti pubblici l-intimati konjugi Mohnani effettivament iddisponew minn diversi proprjetajiet immobiljari taghhom a favur binthom, l-intimata Christine Varma, b`dana li dahlu f`kondizzjoni ta` insolvenza jew minorata solvibilità ;

20. Is-socjetà esponenti issostni li l-imsemmija tlett kuntratt pubblici, wiehed fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat 1 ta` Dicembru 2003 u tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon entrambe datati 25 ta` Mejju 2004, ilkoll saru bi frodi tad-drittijiet taghha fil-konfront ta` l-intimati konjugi Mohnani kif nascenti mid-diversi sentenzi iktra `l fuq imsemmija, u b`mod partikolari mis-sentenza fl-ismijiet "Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani et" Citaz. Nru. 243/05 deciza fil-11 ta` Ottubru 2006 ;

21. Il-fatti fuq esposti huma maghrufa personalment mir-rapprezentant tas-socjetà esponenti, Victor Licari.

<u>Raguni tat-Talba:</u>

1. Illi kif premess il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat l-1 ta` Dicembru 2003 u z-zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon entrambe datati 25 ta` Mejju 2004 saru bi frodi tad-drittijiet tas-socjetà esponenti fil-konfront ta` l-intimati konjugi Mohnani kif nascenti mid-diversi sentenzi iktar `l fuq imsemmija, b`mod partikolari kif nascenti mis-sentenza fl-ismijiet "Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani et" Citaz. Nru. 243/05 deciza fil-11 ta` Ottubru 2006;

2. Illi ghalhekk biex tissalvgwardja d-drittijiet taghha s-socjetà esponenti kienet kostretta tistitwixxi dawn il-proceduri fil-konfront ta` l-intimati konjugi Mohnani u binthom Christine Varma, rapprezentata f`dawn il-proceduri minn Kuraturi ad litem stante li assenti minn dawn il-Gzejjer.

<u>Talbiet:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati, prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-Ligi, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex :-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratt ta` donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat 1 ta` Dicembru 2003 iffirmat bejn l-intimati konjugi Mohnani u binthom, l-intimata Christine Varma, rapprezentata minn ohta Caroline Greco, u l-konsegwenti kuntratt korrettorju fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon datat 25 ta` Mejju 2004 u l-

kuntratt ta` datio in solutum u kostituzzjoni ta` debitu wkoll fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon u wkoll datat 25 ta` Mejju 2004, entrambe iffirmati bejn l-intimati konjugi Mohnani u binthom, l-intimata Christine Varma, mill-gdid fuq dawk l-atti rapprezentata minn ohta Caroline Greco, ilkoll saru bi frodi tad-drittijiet tas-socjetà esponenti fil-konfront ta` l-intimati konjugi Mohnani kif nascenti mis-sentenzi fl-ismijiet "Victor Licari noe et v. Rose Micallef et noe et" Citaz Nru. 976/92GCD deciza fit-12 ta` Dicembru 1996 u "Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani" Citaz. Nru. 95/01RCP deciza fit-23 ta` Marzu 2004, u b`mod partikolari mis-sentenza flismijiet "Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani et" Citaz. Nru. 243/05 deciza fil-11 ta` Ottubru 2006.

2. Wara d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, il-kuntratt pubblici iktar `l fuq imsemmija ossia, il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat 1 ta` Dicembru 2003 u z-zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon entrambe datati 25 ta` Mejju 2004, jigu rexissi u dikjarati nulli u bla effett fil-Ligi.

3. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-Atti ta` rexissjoni relattivi, fil-gurnata, hin u lok li tiddetermina din l-Onorabbli Qorti.

4. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess Atti.

Bl-ispejjez kontra l-kovenuti kollha, minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b`riserva ghal kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lis-socjetà esponenti fil-konfront ta` l-intimati kollha jew min minnhom."

2. Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha pprezentata fl-4 ta` Mejju, 2009, li permezz taghha eccepew is-segwenti:

"1. Illi, in linea preliminari, l-esponent jeccepixxu l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Illi, subordinatament u in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni fuq sollevata, l-esponenti jeccepixxu wkoll il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici fil-konfront tal-

kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien datat l-1 ta` Dicembru 2003, kif sussegwentement korrett b`kuntratt tal-25 ta` Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon, ai termini tal-artikolu 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

3. Illi, subordinatament u in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet fuq sollevati, l-esponenti jeccepixxu ulterjorment in-nuqqas ta` interess guridiku tas-socjeta` attrici, flimkien mal-insostenibbilita` tal-azzjoni attrici, in vista tan-nullita` tas-sentenza fl-ismijiet "Licari Estates Limited vs Kischinchand Mohnani et" (Citazzjoni numru 243/05), deciza fil-11 ta` Ottubru 2006, ghal ragunijiet li ser jirrizultaw sew fil-kors tal-proceduri odjerni u sew mill-proceduri gudizzjarji ad hoc illi l-eccipjenti konjugi Mohnani sejrin jintavolaw fl-istess rigward.

4. Illi, subordinatament u in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel tliet eccezzjonijiet fuq sollevati, l-esponenti jeccepixxu ulterjorment in-nuqqas ta` interess guridiku tas-socjeta` attrici, flimkien mal-insostenibbilita` tal-azzjoni attrici, ghaliex is-socjeta` attrici ma kenitx kreditrici tal-eccipjenti konjugi Mohnani fil-mument illi gew ippubblikati l-kuntratti meritu tal-kaz odjern.

5. Illi, subordinatament u in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel erba` eccezzjonijiet fuq sollevati, l-esponenti jeccepixxu ulterjorment in-nuqqas ta` interess guridiku tas-socjeta` attrici, flimkien mal-insostenibbilita` tal-azzjoni attrici, in vista tal-fatt illi b`kuntratti tal-erbatax (14) ta` Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Tania Farrugia, u tal-24 ta` Gunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Erika Vella, l-istess proprjetajiet formanti l-oggett tal-kuntratti meritu tal-kawza odjerna, gew validament u separatament trasferiti mill-eccipjenti Christine Varma Mohnani lil terzi.

6. Illi, subordinatament u in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel hames eccezzjonijiet fuq sollevati, l-esponenti jeccepixxu n-nullita` tat-tielet u r-raba` talbiet attrici, billi tali talbiet u atti relattivi ma humiex necessarji fl-actio pauliana.

7. Illi fuq il-meritu u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ma jezistux ir-rekwiziti essenzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici. Effettivament, it-transazzjonijiet in ezami saru validament u in buona fede fi zmien meta s-socjeta` attrici ma kellha l-ebda kreditu fil-konfront tal-eccipjenti konjugi Mohnani, u saru bi prezz reali sabiex jigi ridott kreditu reali u ezistenti illi l-eccipjenti Caroline Greco nomine kellha fil-konfront tal-istess eccipjenti konjugi Mohnani.

3. Rat is-sentenza preliminari tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-19 ta' April, 2011, li permezz taghha cahdet l-ewwel erba' eccezzjonijiet preliminari u ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza fir-rigward tal-hames u sitt eccezzjonijiet preliminari sabiex tiddeciedi dwar il-fondatezza o meno ta' dawn l-istess eccezzjonijiet mal-gudizzju finali dwar il-mertu.

4. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Frar, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi laqghet il-hames eccezzjoni, astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra li baqghu mhux decizi bis-sentenza parzjali taghha tad-19 ta' April, 2011; u cahdet it-talbiet kollha tas-socjeta` attrici. B'dan illi, b'applikazzjoni tal-Artikolu 223 (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kull parti tbati l-ispejjez taghha fil-kaz taz-zewg sentenzi.

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "<u>II. Sintesi tal-provi</u>
>
> In-<u>Nutar Patrick Critien</u> kien muri l-kuntratt Dok H a fol 46 sa 48. Kien kuntratt ta` donazzjoni. Huwa qaghad fuq l-istruzzjonijiet li nghataw lilu. Ighid illi huwa qara u spjega l-kontenut tal-kuntratt lill-partijiet. Ikkonferma li kien car fis-sens li kienet qeghda ssir donazzjoni rrevokabbli. Isostni li l-partijiet qatt ma avvicinawh jew infurmawh fis-sens illi ma ridux jaghmlu kuntratt ta` donazzjoni jew xi kliem iehor fis-sens li riedu jaghmlu datio in solutum jew xi forma ta` trasferiment iehor. Baqa` jinsisti li l-partijiet fuq il-kuntratt a fol 46 sa 48 riedu jaghmlu donazzjoni.
>
> Fil-<u>kontroezami,</u> in-Nutar Critien qal illi ma kienx jiftakar jekk dakinhar tal-kuntratt ta` donazzjoni kienx sar xi diskors dwar xi debitu pendenti.

Il-partijiet qalulu li riedu jdawru l-post fuq it-tifla minghajr ma jkun hemm hlas.

In-<u>Nutar Elisa Falzon</u> kienet murija l-kuntratt tal-25 ta` Mejju 2004, Dok I a fol 50 tal-process. Tghid li kellmitha Christine Mohnani fejn qaltilha li l-genituri taghha kellhom jaghtuha xi flus u li kien diga` sar trasferiment ta` proprjeta`. L-istess Mohnani qaltilha li riedet tirregola s-sitwazzjoni u kienet urietha l-kuntratt ta` donazzjoni fl-atti tan-Nutar Patrick Critien. Meta rat il-kuntratt ta` donazzjoni, hija avzat lil Christine Mohnani illi dak il-kuntratt ma kienx jikkoncerna trasferiment ta` proprjeta` ghas-saldu ta` parti mid-debitu li kellhom il-genituri taghha favuriha. Tghid illi Christine Mohnani kienet hasbet li kien ser jinqata` parti mid-debitu b`dak it-trasferiment ta` proprjeta`.

Kompliet tixhed li meta spjegat lil Christine Mohnani l-kontenut tal-kuntratt ta` donazzjoni, Christine Mohnani talbitha tirrimedja ghal dik is-sitwazzjoni. Kompliet tfisser illi hija spjegat dak li kien ser isir lill-partijiet kollha, inkluz lill-genituri ta` Christine Mohnani. Taf li l-partijiet kienu hadu parir legali minghand Dr Norval Desira u mbaghad saru zewg kuntratti.

Fil-<u>kontroezami</u> ix-xhud stqarret illi sar kuntratt li permezz tieghu sar partial settlement tad-debitu li kien ghadu dovut permezz ta` trasferiment ta` proprjeta` ohra, kif ukoll att ta` kostituzzjoni ta` debitu b` ipoteka generali. Hija ma staqsietx lil Christine Mohnani ghalfejn avvicinat lilha u mhux lin-nutar li kien ippubblika l-att ta` donazzjoni. Tghid illi qabel ghamlet il-pubblikazzjoni, ma kenitx tkellmet man-Nutar Critien.

<u>Il-konvenuta Christine Varma</u> xehdet illi fl-1983 hija zzewget lil Sunil Varma u marret tghix l-Ingilterra. Missierha l-konvenut Kischinchand Mohnani u hutu Boolchand Mohnani u Joseph Mohnani kellhom negozju tal-familja li kien gestit mill-fond bl-indirizz G.K. Mohnani, 30/31, Triq Repubblika, Valletta. Dan il-fond kien jikkonsisti minn zewg proprjetajiet li saru stabbiliment wiehed. In-nannu taghha Gopaldas Mohnani miet fl-1967. Il-hanut kien ghadda ghand ibnu l-kbir Boolchand Mohnani. Missierha u l-erba` hutu l-ohra kienu r-raba` generazzjoni ; il-hanut kien ilu jopera ghal tliet generazzjonijiet.

Spjegat illi l-proprjeta` tal-hanut 30, Triq ir-Repubblika, Valletta, kienet in kwantu ghal 25% tal-familja Mohnani, in kwantu ghal 50% ta` Licari, u l-bqija kienet ta` tliet persuni li wiehed minnhom kien certu Bonello. Il-fond 31 kien proprjeta` tal-Knisja. Iz-zewgt ahwa bniet ta` missierha kienu nghataw dota konsiderevoli ammontanti ghal €150,000. Wara li miet in-nannu, Boolchand Mohnani beda jiehu d-decizjonijiet dwar in-negozju. Fl-1972 Boolchand Mohnani mar l-Ingilterra u in segwitu l-hanut beda jigi operat minn missierha u huh Joseph Mohnani.

Fissret li n-negozju kien tajjeb. Billi Joseph Mohnani kien negozjant tajjeb, in-negozju baqa` jmur ghall-ahjar tant li kabbar il-hanut u fit-tieni

sular beda jbiegh accessorji ghal tigijiet u ghad-djar. Missierha baqa` jiehu hsieb is-sular ta` isfel ossija jbiegh souvenirs u hwejjeg ghall-ewwel tqarbina. Tghid illi Joseph Mohnani ghandu tliet (3) hwienet, diversi proprjetajiet residenzjali u jghix hajja ta` sinjur. Fl-1984 missierha u huh kien qasmu n-negozju minghajr ma hadu parir legali. Missierha ha l-hanut 30 Republic Street Valletta waqt li li huh ha l-hanut 31. Il-hwienet baqghu jbieghu l-istess oggetti izda ghalkemm in-negozju baqa` sejjer tajjeb ghal Joseph Mohnani, mar hazin ghal missierha. Il-proprjeta` kellha problemi ta` perkolazzjoni ta` l-ilma li kien qed jikkaguna hsarat. Inoltre missierha kellu problema ta` alkohol bil-konsegwenza li tilef klijenti u mpjegati.

Qalet illi hija l-ikbar minn tlett ahwa bniet u kienet thossha obbligata li tghin lill-genituri taghha. Ghalhekk bdiet tghaddilhom ammonti ta` flus. Il-genituri kienu jweghduha li sejrin ihallsuha lura. Gieli xtrat l-istock ghall-hanut bhal fit-30 ta` Ottubru 2001 fl-ammont ta` £962.85c minghand Linzi Jay Ltd, fit-13 ta` Dicembru 2001 bis-somma ta` £742.33, u fl-10 ta` Frar 2003 bl-ammont ta` £685.36. Zewgha kellu negozju ta` designer clothing u ghadda lill-genituri taghha stock li kien jiswa $230,000 ; ghaddielhom ukoll madwar Lm 23,000 fi flus sabiex jirrinovaw il-hanut.

Stqarret illi hija kienet hadet id-divorzju fl-2002. Fis-sentenza, il-Qorti kienet ordnat illi hija kellha tirrikonoxxi debitu ta` $320,000 dovut mill-genituri taghha lir-ragel taghha u lilha. Il-Qorti ordnat li dan id-debitu jigi assenjat lilha u pprekludiet lir-ragel milli jirkupra l-kreditu minghand il-genituri taghha. Kienet taf mill-genituri taghha li kellhom diversi djun. Meta bieghet id-dar matrimonjali li kienet assenjata lilha, hija kellha l-flus biex tghin lill-genituri taghha u ghalhekk sellfithom £100,000 fl-1 ta` Lulju 2002 u £180,000 fit-2 ta` Settembru 2003. Hallset ukoll dawk id-djun li huma ndikati fid-Dok Y u Z. Ommha nsistiet maghha li kienet sejra thallasha lura. Billi l-genituri taghha kienu qeghdin jixjiehu, iddeciedew li jghaddulha id-dar fejn kienu jghixu biex ihallsuha lura tas-self li tathom. Hutha wkoll accettaw li jsir hekk.

Xehdet illi l-genituri taghha haduha ghand in-Nutar Critien bla ma hadu pariri legali. Kemm qalu lin-Nutar li riedu jaghtuha d-dar. In segwitu hija tkellmet man-Nutar Elisa Falzon li kellha l-genituri taghha jabitaw bieb ma` bieb mad-dar li kienu tawha l-genituri taghha. Din in-Nutar qaltilha li billi l-genituri kienu tawha d-dar bhala pagament tad-dejn dovut lilha kien ahjar jekk tiehu parir legali. U hekk ghamlet. Wara li hadet parir legali, saret emenda fil-kuntratt sabiex dan ikun jirrifletti dak li sar dwar id-dejn tal-genituri maghha. Din l-emenda kienet mehtiega sabiex ma jinqalghux problemi anke fir-rigward ta` kwistjonijiet ta` wirt. Tghid li ommha kienet ghaddietilha proprjeta` ohra biex tkompli thallas d-djun dovuti lilha. Meta saru dawn il-kuntratti, ma kenitx taf illi l-genituri taghha kellhom djun ma` Licari.

Tinsisti li hija sellfet lill-genituri taghha aktar minn dak li huwa dokumentat fl-atti. Il-genituri taghha hassew li kellhom jassenjawlha l-

proprjeta` kollha taghhom sabiex ihallsu lura l-flejjes li kienet sellfithom. In segwitu hija bieghet il-proprjeta` lil terzi, billi fl-24 ta` Gunju 2005 bieghet il-fond “Santosh”, Triq l-Alwett, Kappara lil Dr Stefan Camilleri u Dr Liza Camilleri, u fl-14 ta` Jannar 2005 bieghet il-fond “Krish”, Triq Hida, San Gwann lil Garreth Fenech u Alexia Briffa. Hutha l-bniet kienu dehru fuq il-kuntratti ta` trasferimenti u r-rikavat gie mghoddi lilha tramite huha tar-rispett Riccardo Greco.

Fil-kontroezami, Christine Varma xehdet illi l-genituri ghaddewlha zewg proprjetajiet. Tghid illi ma tafx jekk huma kellhomx assi ohra. Meta fix-xiehda taghha in ezami stqarret li l-genituri taghha kienu tawha l-proprjeta` kollha taghhom, hija kienet qeghda tirreferi ghall-immobbli. Tghid illi ma tafx jekk il-genituri taghha kellhomx proprjeta` ohra gewwa Malta. Taf illi l-proceduri bejn il-genituri taghha u l-familja Licari dwar il-hanut tal-Belt kienu ilhom ghaddejjin is-snin, ghalkemm qalet li ma tafx fiex kienu jikkonsistu dawk il-proceduri billi hija kellha problemi personali taghha dwar xiex thabbel rasha. Il-valuri tal-proprjetajiet kienu ndikati mill-genituri taghha, pero` kienu valuri gusti u reali. Mistoqsija b`liema prezz kienet bieghet il-proprjeta` lil Dr Stefan u Dr Liza Camilleri, sostniet li ma tafx ghaliex fuq il-kuntratt dehret ohtha ; jista` jkun li prezz kien ta` Lm 110,000. Mistoqsija kif il-proprjeta` giet ivvalutata mill-genituri taghha fl-ammont ta` Lm 90,000, imbaghad ftit zmien wara, inbieghet ghal Lm 130,000, Christine Varma sostniet li hija ma kinitx tghix Malta dak iz-zmien.

Kienet domandata dwar id-differenza fil-valur fejn fil-kuntratt mal-genituri taghha l-proprjeta` kienet dikjarata li ghandha valur ta` Lm 50,000 u mbaghad inbieghet ghal Lm 65,000, hija fissret illi ghamlet profitt. Baqghet tinsisti li hija sellfet lill-genituri taghha hafna aktar mill-ammonti dokumentati. Tikkonferma li fl-att korrettorju li sar min-Nutar Elisa Falzon kienet issemmiet il-figura ta` Lm 174,000. Tikkonferma li ghamlet profitt meta bieghet il-proprjeta`. Qalet li ma nkarikat l-ebda perit biex jaghmel stima tal-proprjetajiet.

Spjegat illi meta marret mal-genituri taghha ghand in-Nutar Critien kien spjegat mill-genituri taghha li riedu jaghtuha l-proprjeta`. Ghadda ftit taz-zmien sakemm kien ippubblikat il-kuntratt ta` donazzjoni. Dan il-kuntratt kien iffirmat minn ohtha ghan-nom taghha. Tghid illi l-intenzjoni dejjem kienet li l-proprjeta` tinghata lilha biex tithallas tal-flus li kienet sellfet lill-genituri taghha. Mistoqsija ghalfejn dan il-punt qatt ma ssemma lin-Nutar Critien, spjegat illi ma kienx gie diskuss. Tghid illi kellha idea dwar il-valur tal-proprjeta` mertu tad-donazzjoni.

Ikkonfermat li n-negozju tal-genituri kien gestit mill-hanut 30, Republic Street, Valletta u li missierha kien ko-proprjetarju ta` dan il-hanut. Tghid illi xorta sellfet flus lil missierha in konnessjoni man-negozju bejn il-perijodu Lulju 2002 u Settembru 2003 minkejja s-sentenzi favur il-familja Licari. Mistoqsija kinitx taf li l-genituri taghha kienu gew ordnati biex jizgombraw minn dak il-hanut fit-23 ta` Marzu 2004, wiegbet illi ma tiftakarx. Id-dizgwid mal-familja Licari kien li l-familja taghha kienu

dejjem fil-hanut. Licari ried jgholli l-kera u saret kawza. Ma tafx li kien hemm din is-sentenza ta` evizzjoni kontra l-genituri taghha. Ikkonfermat illi hija sellfet flus lill-genituri taghha ghaliex kellhom problemi finanzjarji. Is-self taghha sar mill-1990 sakemm kienu ghadhom fil-proprjeta` jew sakemm kienet baqghet titlobha flus ommha. Issostni li ma kenitx taf illi kien hemm kredituri ohra, lanqas meta l-genituri ghaddewlha l-proprjeta` taghhom. Lin-Nutar Critien, hadd ma semmielu li l-assenjazzjoni ta` proprjeta` kienet ser issir sabiex jithallas parti minn dejn dovut lilha. Il-kuntratti tal-25 ta` Mejju 2004 ma gewx iffirmati minnha peress li dakinhar ma kinitx prezenti Malta. Iffirmat il-prokura fl-20 ta` Mejju 2004.

Fir-riezami, Christine Varma ikkonfermat li hija kienet iltaqghet man-Nutar Elisa Falzon. Hija spejgat li ffirmat il-prokura quddiem l-istess Nutar u li dakinhar li ffirmat il-prokura, il-kuntratti kienu ghadhom mhux lesti. Budrani 7 Co kienu t-trustees taghha go Gibilta`.

Il-konvenuta Caroline Mohnani Greco xehdet illi fl-1 ta` Dicembru 2003, kienet marret ghand in-Nutar Patrick Critien ghan-nom ta` ohtha Cristine Varma. Il-genituri taghha kienu ddonaw lil ohtha semi detached house bl-isem ta` “Santosh”, Triq l-Alwett, Kappara. Ma tiftakarx li kien sar xi diskors partikolari man-Nutar ; hija sempliciment iffirmat il-kuntratt ghan-nom ta` ohtha. Hija kienet taf li dan il-kuntratt kien qed isir bhala parti minn pagament ghal debitu dovut lil ohtha mill-genituri taghha. Fil-25 ta` Mejju 2004, hija kienet marret ghand in-Nutar Elisa Falzon u iffirmat att li biha kien korrett il-kuntratt ta` donazzjoni. Dakinhar iffirmat ukoll kuntratt li permezz tieghu l-genituri taghha ghaddew il-maisonette bl-isem ta` “Krish”, Triq Hida, San Gwann, lil ohtha Christine Varma. Dik l-assenjazzjoni saret ukoll sabiex jithallsu parti mill-flus li sellfet ohtha lill-genituri taghha. Hija kkonfermat li ohtha kienet sellfet aktar flus lill-genituri taghha u li dawn il-flejjes kienet gabithom mill-bejgh tal-proprjeta` taghha li nghatat lilha wara d-divorzju taghha. Taf li n-negozju ta` missierha ma baqax sejjer tajjeb wara li qasam minn ma` huh Joseph Mohnani. Qalet ukoll illi fl-14 ta` Jannar 2005, hija kienet marret ghand in-Nutar Tanya Farrugia l-Bank of Valletta fejn ghan-nom ta` ohtha bieghet il-maisonette “Krish” lil Gareth Fenech. Il-prezz tal-bejgh kien inghata lil ohtha.

Fil-kontroezami, Caroline Mohnani Greco xehdet illi hija kienet taf li l-genituri taghha kellhom jaghtu flus lil ohtha, pero` ma kenitx taf dwar ammonti li kienu dovuti u lanqas x` kienu l-istruzzjonijiet moghtija lin-Nutar. Hija kemm iffirmat minkejja li kienet donazzjoni biss. Wara li sar l-att korrettorju, kien hemm id-dar tar-residenza tal-genituri taghha li giet mghoddija lil ohtha wkoll. Dawn l-immobbli kienu in segwitu mibjugha minn ohtha. Il-genituri taghha joqghodu go appartament ta` ohtha z-zghira. Il-genituri taghha ma kellhomx immobbli ohra. Taf illi l-att korrettorju sar peress li nghatat parir min-Nutar li t-trasferiment kellu jsir b`mod iehor sabiex ma jkollhiex problemi ma` hutha l-bniet. Ohtha kien jixirqilha tiehu dik il-proprjeta` billi kienet sellfet ammont ta` flus lill-genituri taghha.

Tghid illi missierha kien jopera mill-hanut 30, Triq ir-Repubblika, Valletta. Kienet taf illi f`Dicembru 2000, il-proprjeta` marret ghand il-familja Licari wara bejgh b`subbasta. Taf li kien hemm diversi proceduri legali izda mhux id-dettalji taghhom billi hija ma kenitx involuta fihom. Taf pero` li kenet inghatat sentenza fejn il-genituri taghha kienu ordnati jizgumbraw mill-hanut. Ic-cwievet tal-fond kienu f`xi zmien marru ghand Licari. Tghid illi ma tiftakarx li l-genituri taghha semmewlha li kienu mitluba jhallsu ghall-okkupazzjoni llegali taghhom ta` l-hanut. Ma kinitx taf li l-genituri taghha kellhom kredituri ohra. Ghaliha ohtha biss kienet l-unika kreditrici tal-genituri taghha. Qatt ma ssemma fl-iffirmar tal-kuntratti li l-genituri taghha kellhom kredituri ohra.

<u>Paul Marmara</u> xehed li huwa kien l-accountant ta` Kischinchand sive` Kishu Mohnani li kien jopera n-negozju bl-isem “Modern Bride”, Triq ir-Repubblika, Valletta, bejn l-1988 u l-2005. In-negozju kien operat minn missier Kishu ; wara l-mewt tal-missier, in-negozju ghadda ghand Kishu u huh Joseph. In segwitu l-ahwa qasmu n-negozju. Kishu ma kienx qed jopera b`mod efficjenti. Il-hanut kellu bzonn ta` rinnovar peress li kien anke diehel l-ilma. Il-prodott ghall-bejgh kien ukoll old fashioned. Minhabba l-eta` avvanzata tieghu, kien impossibbli ghal Kishu li jaggorna l-hanut. Kien ukoll il-vittma ta` frodi minn impjegata li bdiet tiehu flejjes tan-negozju. Meta kien ser jinghalaq il-hanut, lanqas l-istock ma seta` jinbiegh tant kien f`qaghda hazina. Kishu Mohnani kien ukoll ircieva kont tat-taxxa ta` madwar €44,000 ghas-snin ta` bejn l-1976 u 1997. Billi ma kellux mnejn ihallas kellu jirrikorri ghall-ghajnuna mill-familja.

<u>Sunil Varma</u> xehed illi huwa kien mizzewweg ma` Christine Mohnani. Jiftakar li missier il-mara tieghu kellu negozju ma` huh izda minhabba dizgwid bejniethom, qasmu n-negozju. Missier il-mara tieghu Kischinchand kellu problemi finanzjarji u ma kellux flus kontanti. Dan tkellem mieghu u accetta li jghinu. Il-hanut kien ilu ma ssirlu manutensjoni ; kellu problemi ta` perkolazzjoni ta` l-ilma. Huwa sellef ammonti ta` flus lil missier il-mara tieghu u tkellem ukoll mal-interior decorator Jean Marc Bianchi sabiex isir xoghol ta` rinnovament fil-hanut. Kien anke baghat stock ta` designer clothing sabiex forsi n-negozju jiehu spinta `il quddiem. Pero` dan it-tentattiv ma kienx irnexxa bir-rizultat li ntilfu hafna aktar flus. Meta huwa ddivorzja minn martu, kien sar qbil li d-dejn li l-genituri tal-mara tieghu kellhom maghhom jigi assenjat lill-mara tieghu.

<u>Martin Coppini</u> xehed illi d-ditta W & J Coppini & Co irceviet is-somma ta` £180,000 minghand Natwest fuq struzzjonijiet ta` Budrani & Co sabiex jithallsu lil Sheila Mohnani. Jaf li kienet cemplet mara bil-kunjom Mohnani minn l-Ingilterra u nfurmatu li ser tibghat dawk il-flus. Milli jiftakar kienet cemplet il-bint li ser tibghat il-flus lil ommha. Fil-kontroezami, Martin Coppini kkonferma li mid-dokumenti ezebiti jidher li l-ordni harget f`isem Christine Varma. Il-flus waslu fis-6 ta` Settembru 2003 u l-pagament sehh fid-9 ta` Settembru 2003. Skont l-istess

dokumenti, is-somma ta` £180,000 hija dik in kwistjoni. L-ammont thallas fi flus Maltin u cioe` Lm 108,000.

Sheila Mohnani xehdet illi Kischinchand Mohnani jigi r-ragel taghha. Qalet illi llum zewgha ghandu problemi kbar ta` sahha. In-negozju taghhom kien jigi operat mill-hanut 30, Triq ir-Repubblika, Valletta. Sakemm in-negozju kien jitmexxa minn missier ir-ragel taghha u wara minn hu r-ragel taghha l-kbir in-negozju kien tajjeb. Meta n-negozju beda jitmexxa minn zewgha, bdew sejrin lura. Zewgha kellu problema ta` alkohol li kompla jaggrava s-sitwazzjoni. Bdew ukoll il-problemi finanzjarji. Ir-ragel ta` binthom Christine kien offra li jghinhom u li jinbidel il-generu tan-negozju. Ghaddielhom il-flus li kellhom jithallsu lura. Pero` xorta wahda n-negozju ma rnexxiex. Christine sellfithom ammonti kbar : circa Lm 200,000. Binthom gieli hallset direttament lis-suppliers taghhom fosthom lil Tommy Hilfiger. Binthom ma kenitx tahdem izda kellha l-flus wara li bieghet id-dar taz-zwieg taghha.

Spjegat illi l-flus li ssellfu minghand binthom intuzaw biex jigi rinovat il-hanut, biex jithallsu xi stocks u anke biex ikopru l-ispejjez relatati mal-kura ta` ommha li kien jinkludu s-servizzi ta` zewg infermiera, wahda ghal matul il-gurnata u ohra ghal matul il-lejl. Hutha s-subien ma kellhomx finanzi bizzejjed biex jghinu lil ommhom. Meta qatghet qalbha li n-negozju kien ser jiggenera profitt sabiex tkun tista` thallas lura s-self li tatha lil bintha, iddecidiet li taghtiha proprjeta` halli b`hekk thallas parti mid-dejn. Tkellmet man-Nutar Critien u spjegatlu li riedet taghti l-proprjeta` lil bintha. Fuq mistoqsija tal-Qorti, Sheila Mohnani spjegat li hija ma qalitx lin-Nutar li bintha kienet sellfitha flus peress li din kienet xi haga personali ta` bejniethom.

Stqarret illi xi zmien wara, bintha Christine kienet iltaqghet ma` Nutar ohra li l-genituri taghha kienu jghixu fl-istess triq fejn kienet tinsab il-proprjeta` ddonata, u wara li tkellmu, in-Nutar tatha parir biex tmur tkellem avukat. In segwitu saret korrezzjoni fil-kuntratt li kien ghamel in-Nutar Critien peress li sa dak iz-zmien, hi u zewgha kienu gew zgumbrati mill-hanut, u kienet konsapevoli li ma kienx hemm mezz minn fejn kienu ser jottjenu flus u ghalhekk ghaddiet proprjeta` ohra lil bintha. Insistiet illi meta kienu qed isiru dawn il-kuntratti, hija ma kinitx taf li Licari kellu pretensjonijiet fi flus kontra zewgha u kontra taghha. Licari dejjem qalilhom li huwa ried jizgumbrahom izda qatt ma semma li kien qed jippretendi flejjes tal-kera. Licari rnexxielu jiehu l-hanut u hija hasbet li l-istorja kienet ser tispicca hemmhekk. Kienet taf li kien hemm sentenza sabiex hi u zewgha jizgumbraw mill-hanut izda ma kinitx taf li kien hemm pretensjoni ghal kumpens.

B`risposta ghal mistoqsija li saret mill-Qorti stess, Sheila Mohnani wiegbet illi ma taqbilx ma` dak li kienet qeghda ssostni s-socjeta` attrici. Qalet illi ma kenitx taf illi s-socjeta` attrici kienet hadet passi legali biex tithallas kumpens ghall-okkupazzjoni tal-hanut da parti taghhom. Fil-kontroezami, hija fissret illi meta tat l-ewwel proprjeta` lil bintha

Christine, kien ghadlilhom maisonette. Wara li ghaddiet din il-maisonette lil bintha, ma kienx ghad fadal proprjeta`.

Gareth Fenech xehed illi flimkien ma` Alexia Briffa (illum martu) akkwistaw il-fond 139, "Kirsh", Triq Hida, San Gwann. Kienet martu li din il-proprjeta kienet reklamata ghall-bejgh. Huma kienu marru jaraw il-post u ltaqghu ma` Caroline Greco. In-negozju sar ma` Greco izda darba tkellem ma` Christine Varma li kienet is-sid tal-proprjeta`. Fil-bidu ntalab prezz li kien aktar gholi minn dak li attwalment thallas. Damu jittrattaw il-prezz billi hu u martu kienu qed jinsistu fuq prezz. Il-venditrici ma kinitx tidher mghaggla biex tbiegh. Ghall-bidu l-venditrici ma riedet tnaqqas xejn mill-prezz originali. In segwitu ntlahaq qbil u sar konvenju ta` sitt xhur b`depozitu jinzamm min-Nutar. Il-konvenju kien soggett ghal bank loan. Il-prezz tal-akkwist kien dak li jidher fil-kuntratt li kien ippubblikat min-Nutar Tanya Farrugia li hadet hsieb ir-ricerki. Qal li ma jaf li kien hemm xi problemi dwar djun jew titolu. Huma kienu taw permess lill-familja Mohnani biex ighixu ghal sentejn fil-post sakemm marru band`ohra. Ikkonferma li ricentement kien ircieva ittra ufficjali minghand is-socjeta` attrici. Li rrizulta fl-ittra ufficjali ghalih kien kollu gdid. Fil-kontroezami, stqarr illi akkwistaw il-post fl-14 ta` Jannar 2005. L-ittra ufficjali ta` Licari Estates Limited waslet ghandhom qabel ghaddew ghaxar snin mid-data tal-akkwist.

Alexia Fenech xehdet illi hi u zewgha Gareth Fenech qabel iz-zwieg taghhom akkwistaw post minghand Christine Varma. Fil-fatt kienet rat riklam go gazzetta, cemplet u tkellmet ma` Caroline Mohnani Greco. Hi u zewgha ppruvaw jinnegozjaw il-prezz izda Caroline Mohnani Greco zammet iebes. Wara li ftehmu sar konvenju u fost il-kondizzjonijiet kien hemm illi l-kuntratt isir jekk huma jiehdu self mill-bank. In-Nutar Tanya Farrugia ghamlet ir-ricerki u hadet hsieb ta` kollox. Sakemm sar il-kuntratt u anke wara, qatt ma kellha l-impressjoni li kien hemm xi kwistjoni dwar titolu jew dejn fuq il-post. Kieku kienet taf b`xi haga, ma kinitx tipprocedi biex tixtri. Ghalhekk kien xokk ghaliha u ghal zewgha meta rcevew ittra ufficjali minghand is-socjeta` attrici.

Fil-kontroezami, Alexia Fenech spjegat li Caroline u r-ragel taghha kienu xtraw xi post go Tigne li kienu ghadhom ma lestewx u ghalhekk krew il-post minghandhom sakemm lestew il-post taghhom.

In-Nutar Dr Tania Farrugia xehdet illi kienet giet inkarikata minn Gareth Fenech u l-mara tieghu dwar l-akkwist da parti taghhom tal-fond 139, "Kirsh", Triq Hida, San Gwann. Hija hadet hsieb il-konvenju u l-kuntratt. Saru r-ricerki u ma kien irrizulta xejn. Ir-ricerki kienu ezaminati mill-ufficcju legali ta` zewg banek peress li Fenech l-ewwel kien ha self mill-bank u mbaghad ghamel refinance ma` bank iehor. Hija ma rat xejn suspettuz meta sar il-konvenju. Kien biss ricentement illi kienet avvicinata minn Gareth Fenech li qalilha bil-problemi li sab ruhu fihom. Hija taf fic-cert illi ma kienx hemm xi ipoteka jew xi dejn li ma ndunatx bih. Lanqas Gareth Fenech ma jidher li kien jaf bil-problemi minn qabel.

In-Nutar Lisa Schembri xehdet illi hi u r-ragel taghha Av Stefan Camilleri kienu akkwistaw proprjeta` fil-Kappara. Illum hi u r-ragel taghha huma legalment separati. Effett tal-kuntratt ta` separazzjoni, il-post tal-Kappara sar proprjeta` taghha. L-isfond tal-akkwist kien illi rat avviz go gazzetta dwar il-bejgh tad-dar. Tkellmet ma` Caroline Greco li kienet qeghda tidher ghal Christine Varma. In-negozjati li pprecedew il-konvenju kienu damu peress li l-vendituri ma riedu jinzlu xejn mill-prezz ; fl-ahhar nizzlu b`Lm 2000. Il-konvenju ghamlitu hi stess u kien ghal hames xhur. It-terminu ghazlitu hi peress li kienet ser jittiehed self mill-bank. Id-depozitu kellu jithallas lill-venditrici malli tohrog is-sanction letter tal-bank.

Tixhed illi rat ir-ricerki dwar din il-proprjeta`. Rathom ukoll l-Av Jacqueline Borg li kienet l-avukat tal-APS Bank li kien sejjer jaghti s-self. Accertat ruhha li ma kienx hemm problemi fir-rigward ta` din il-proprjeta`. Il-kuntratt sar hamest ijiem qabel ghalaq il-konvenju. Kienet Caroline Greco li dehret fuq il-kuntratt ghan-nom ta` ohtha. Hija qatt ma ssuspettat li kien hemm xi haga hazina. Min-naha taghha l-venditrici qatt ma ghagglitha biex isir il-kuntratt. Kienet hi li fil-fatt kienet ftit mghaggla ghax riedet tibda taghmel ix-xogholijiet. Saret taf bil-problemi ghaliex missierha l-Av Joseph A Schembri meta kien il-Qorti sema` bil-kawza. Li kieku hi jew zewgha kellhom suspett dwar din il-proprjeta`, huma certament ma kinux ser jixtru.

Fil-kontroezami, Dr Schembri kkonfermat li mill-provenjenza ta` l-proprjeta`, kien jidher li kien hemm kuntratt ta` donazzjoni fl-atti tan-Nutar Patrick Critien ; xi sitt xhur wara sar att korrettorju fl-atti tan-Nutar Elisa Falzon fejn id-donazzjoni nbidlet f`datio in solutum. L-att korrettorju ma kienx qajjmilha suspetti jew dubbji. Tghid illi ma kellmitx lin-Nutara l-ohra, peress illi Dr Borg ghamlet il-vetting ta` l-kuntratt ghall-APS Bank.

L-Av Stefan Camilleri xehed illi wara s-separazzjoni bonarja minn martu ma kellux aktar x`jaqsam mal-proprjeta` li kien akkwista flimkien ma` martu fil-Kappara. Jaf li l-proprjeta` kienet reklamata ghall-bejgh u kienu marru jarawha. Billi l-venditrici kienet imsiefra, huma ttrattaw ma` ohtha. In-negozjati kienu damu peress li l-venditrici kienet qed titlob prezz gholi. Meta qablu dwar il-prezz u gie biex isir il-konvenju, kienu huma li stabbilew it-tul tal-konvenju peress li kellhom proprjeta` ohra li riedu jbieghu. Id-depozitu lill-venditrici thallas wara li harget is-sanction letter ghas-self mill-APS Bank. Jaf illi r-ricerki kienu gew ezaminati minn martu u mill-Av Jacqueline Borg, l-avukat ta` l-APS Bank. Sabiex sar il-kuntratt ma kien hemm l-ebda pressjoni da parti tal-venditrici. Ighid illi huwa qatt ma kien sema` b`Licari Estates Limited. Qal illi huma nefqu hafna flus fil-post billi ghamlu xogholijiet estensivi.

L-Av Jacqueline Grech xehdet illi hija kienet dehret fuq il-kuntratt ezebit a fol 174 ghan-nom ta` l-APS Bank Limited. L-inkariku taghha kienet illi tezamina r-ricerki u tidher fuq il-kuntratt. Fil-fatt hija kienet ezaminat djun tal-konjugi Mohnani mill-1975 sal-1986 u d-djun ta` Christine

Varma mill-1975. Mir-ricerki ma rrizulta xejn fir-rigward ta` Licari Estates Limited. Lanqas irrizulta li kienu saru mandati ta` inibizzjoni. Fil-kontroezami xehdet illi kien hemm privilegg bin-numru 7920 tal-1986 li pero` kien gie kkancellat.

III. Il-hames eccezzjoni

Il-hames eccezzjoni taqra hekk :-

Illi, subordinatament u in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel erba` eccezzjonijiet fuq sollevati, l-esponenti jeccepixxu ulterjorment in-nuqqas ta` interess guridiku tas-socjeta` attrici, flimkien mal-insostenibbilita` tal-azzjoni attrici, in vista tal-fatt illi b`kuntratti tal-erbatax (14) ta` Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Tania Farrugia, u tal-24 ta` Gunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Erika Vella, l-istess proprjetajiet formanti l-oggett tal-kuntratti meritu tal-kawza odjerna, gew validament u separatament trasferiti mill-eccipjenti Christine Varma Mohnani lil terzi.

Meta tat is-sentenza parzjali taghha tad-19 ta` April 2011, il-Qorti kienet issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza dwar il-hames u s-sitt eccezzjonijiet preliminari sabiex ikollha kwadru shih tal-provi dwar il-fondatezza o meno tat-talbiet attrici. Abbazi tal-provi jrid jigi determinat jekk il-konvenuti aggixxewx inkella le bi frodi tad-drittijiet tal-kumpannija attrici bil-kuntratti ta` trasferiment taghhom tal-proprjeta` de qua lil terzi.

B`din il-hames eccezzjoni, qeghda tkun eccepita l-karenza tal-interess guridiku tas-socjeta` attrici ghaliex skont il-konvenuti l-immobbli li l-konjugi Mohnani ttrasferew a favur ta` binthom Christine Varma kienu validament u separatament trasferiti lil terzi mill-istess Christine Varma.

Jirrizulta li t-terzi la kienu mharrka bhala konvenuti mis-socjeta` attrici, u lanqas kienu kjamati fil-kawza.

Huwa pacifiku illi l-bazi ta` kull azzjoni civili li minnha ghandu jiddipartixxi kull dibattiment huwa l-interess guridiku tal-partijiet. F`kull kawza irid ikun hemm interess guridiku sew ta` l-atturi u kif ukoll tal-konvenuti. Dan huwa l-"point d`interet, point d`action" li jehtieg ikollhom il-partijiet.

It-talba ta` l-attur titwieled mill-vjolazzjoni attwali jew allegata tad-drittijiet tieghu u ghalhekk oggettivament l-iskop ta` kull kawza huwa sabiex l-attur jerga` jitqieghed fl-ezercizzju jew tgawdija shiha tal-jeddijiet tieghu. Il-funzjoni u l-oneru tal-gudikant huwa li jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici u jaccerta ruhu mid-drittijiet ta` l-attur sabiex jasal halli jiddetermina jekk tezistix xi vjolazzjoni ta` tali jedd, kif ukoll jekk ghandhiex issehh it-tnehhija ta` tali vjolazzjoni. Dan huwa l-interess fundamentali li jrid ikollu kull min jippromwovi azzjoni :

"Il primo e precipuo interesse [ta` l-attur] e` di ottenere dal tribunale, come rizultato dell` azione promossa il riconoscimento e l`affermazione del diritto che ne` ha formato il sostrato e ne costituisce anche l`oggetto, e che si allega essere stato leso." ("Micallef Goggi vs. Armando Mifsud" [Vol. XXVII.I.507]).

L-interess guridiku li ghandu jezisti f`kull kaz jimmaterjalizza ruhu fl-utilita` finali li l-ezitu tal-kawza jkollha ghall-attur. Kif spjegat il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet "Antonio Borg vs. Guido Abela" [Vol. XXXVIII.I.300] :

"*Liema utilita` finali ta` l-azzjoni tirrisjedi appunto fil-propositu li jitnehha l-istat ta` vjolazzjoni tad-dritt almenu opinata u affermata mill-attur*."

L-interess guridiku huwa dak li l-kawza tkun tista` twassal ghal vantagg ghal min jipproponiha ["George Laferla et vs Joseph Lauri et" deciza minn din il-Qorti fit-2 ta` Mejju 2002 u konfermata mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Mejju 2005 ; u "Peter Muscat et vs Cranes and Commercial Sales Limited et" deciza fis-27 ta` Ottubru 2009 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri).

Sabiex tiehu konjizzjoni ta` kawza, il-Qorti ghandha ghalhekk tkun konvinta li l-attur ghandu l-iskop li jirkupra l-oggett jew beneficcju ta` xi jedd moghti lilu bil-ligi, u li jkun gie vjolat. Skont il-Mattirolo [Diritto Giudiziario : Vol I para. 56] l-attur ghandu juri illi :

"*Per istituire un giudizio non basta che un fatto d`altri pregudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto ci arrechi un danno giuridico*."

Fis-sentenza "Fenech Adami vs Abela" moghtija fis-6 ta` Ottubru 1999 (Vol.LXXXIII.II.331) il-Qorti ta` l-Appell sostniet hekk :–

"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 ... huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih l-attur ikun jista` jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta` awtorita` gudizzjarja.*" [ara wkoll is-sentenza ta` din il-Qorti tal-15 ta` Lulju 1952 (Vol XXXVI.II.493) fil-kawza "Baldacchino vs Bellizzi".

Fis-sentenza fil-kawza "Angelo Spiteri vs. Giuseppe Zammit et" (Vol XLII-II-1032), din il-Qorti spjegat tajjeb b`liema mod il-Qorti ghandha tikkunsidra l-interess ta` l-atturi. Qalet hekk :-

"*Dan l-interess irid ikun jezisti fil-mument li tkun spjegata l-azzjoni. L-attur irid juri illi ghal esercizzju tad-dritt tieghu huwa ghandu attwalment bzonn li jinvoka l-protezzjoni tal-Qorti. Irid juri li mill-kawza jirritraji utilita` "rikonoxxuta mill-ligi." "L`utilita` che dal gudizio si spera di trarre deve essere riconosciuta dal diritto obiettivo come base sufficiente per intentare l`azione*". (Dizionario Pratico del Diritto Privato, Scaloja, Interesse in Giudizio)" ("Bartoli vs. Zammit Tabone" Vol. XLV-1-58).

"*F`dan ir-rigward huwa ormaj pacifiku anki fil-gurisprudenza taghna, illi l-interess huwa l-misura mhux biss tal-azzjoni, imma anki ta` l-eccezzjoni* (Kollezz XXIV-11-627); *jigifieri, dan l-interess ghandu jinstab tant f`min jipproponi domanda gudizzjarja, kemm f`min jigi mharrek biex jikkontradiciha*."

F`din is-sentenza kienu stabbiliti r-rekwiziti li jikkostitwixxu l-interess guridiku :-

" … *fost hwejjeg ohra ghandu jkun legittimu, jigifieri ghandu jkun konformi mad-dritt u jekk dan ikun biss interess u mhux anki dritt, l-azzjoni ma tregix* (Kollez. XXXVII-III-889) *u ghandu jkun ukoll ezistenti fil-konfront tal-konvenut maghzul bhala kontradittur legittimu fil-kawza*." (Kollez. Vol. XXIV-II-627 u XXXVII- II-889)

"Fis-sentenza ta` din il-Qorti tas-27 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "Simonds Farsons Cisk Limited vs Agent Direttur ta` l-Ufficcju tal-Kompetizzjoni" kien osservat ukoll li :-

"*Presuppost specifiku ta` l-ezercizzju ta` azzjoni gudizzjarja (`actio nata`) hu l-interess guridiku. Dan pero` mhux bizzejjed. Hu mehtieg ukoll li jigi dimostrat illi t-talba trid taghti lill-propronent rizultat utili, ghax jekk tali rizultament vantaggjuz jew utli ma jistax jinkiseb, l-azzjoni ma tistax tigi protetta*."

Jingabar kollox fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-28 ta` Novembru 2003 fil-kawza "Agatha Formosa Gauci vs Dr Francis Lanfranco et" fejn inghad :-

"*Il-ligi taghna tezigi li min jipproponi azzjoni gudizzjarja jrid ikollu interess guridiku, l-ghaliex altrimenti jkun ifisser li kull min ikun irid jivvessa lil xi hadd inutilment ikollu l-opportunita` shiha li jaghmel dan billi joqghod `jiqqortja` mieghu fuq kwalsiasi pretest li jkun, imqar jekk il-materja lanqas biss ma tkun tikkoncerna lilu.*

"Il-principji relativi ghall-interess guridiku huma s-segwenti :-
(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.
(ii) L-istat attwali ta` ksur ta` jedd jikkonsisti f` kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq.

(iii) L-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta` l-istess attur u dan billi kull persuna ghanda d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmula kontriha.

(iv) L-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta` utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi.

(v) L-interess guridiku jrid jibqa` jissussisti matul il-hajja kollha ta` l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa` fil-kawza.

(vi) L-interess ta` l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-motiv ta` l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntratat.

(vii) Fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista` jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta` accertament. Madanakollu, f` kaz bhal dan, il- Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista` ssir aktar `l quddiem.

(viii) L-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f` somma determinata ta` flus jew gid, imma jista` jkun imsejjes biex ihares jew jaghti l-gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku.

(ix) Jekk azzjoni, ghalkemm ikun imsejsa fuq jedd ta` l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharrek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali- azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda ad aemulationem – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg."

Fil-kawza tal-lum, il-Qorti ghandha quddiemha actio pauliana. Skont is-sentenza parzjali li tat fid-19 ta` April 2011, il-Qorti ddikjarat li s-socjeta` attrici ghandha titqies bhala "kreditrici" ghall-fini tal-azzjoni. Issa dak li trid tkompli tara l-Qorti huwa jekk b`dak li qeghda titlob is-socjeta` attrici huwiex ta` utilita` u ta` vantagg finali ghaliha fil-konfront tal-konvenuti.

Huwa ben risaput li l-iskop ta` l-actio pauliana huwa li tippreserva l-patrimonju tad-debitur biex tissalvagwardja l-interessi tal-kredituri (ara s-sentenza ta` l-Qorti tal-Appell tas-6 ta` Ottubru 1999 fil-kawza "Anna Bellia vs Victor Grech et").

Fis-sentenza li tat fil-15 ta` Jannar 2002 fil-kawza "Marco Bongailas vs John Magri et", il-Qorti tal-Appell ticcita mill-Pag 749 tal-Ewwel Edizzjoni tal-Enciclopedia Giuridica Italiana tal-Mancini fejn jinghad :-

"la finalità della pauliana è di mettere il creditore nella condizione nella quale si trovava prima che l`atto fraudolento fosse stato compiuto. Dunque l`effetto dell`azione è essenzialmente restitutorio".

Fis-sentenza riportata fil-Kollez Vol XXIX.ii.866, jinghad illi l-effett ta` l-azzjoni revokatorja jew pawljana huwa t-thassir tal-att :

"*La finalità della pauliana e di privare il terzo … di ogni vantaggio ottenuto dall`proprio fatto illecito. Questo scopo è raggunto obbligando esso terzo a restituire rem in omni causa e sarebbe iniquo fargli perdere il prezzo della cosa comprata quanto la frode non sia estesa alla misura dell` prezzo*".

Is-success ta` l-*actio pauliana* jirrendi ineffikaci l-att impunjat biss fil-konfront tal-kreditur. Ighid Trabucchi [Istituzioni di Diritto Civile – 42a edizione (2005) – Cedam - §326 pg 712] : "*Effetto della revocatoria è la dichiarazione di inefficacia dell`atto di alienazione; tale dichiarazione avvantaggia soltanto il creditore o i creditori istanti.*"

L-iskop ta` l-azzjoni huwa li jhares lill-kreditur li jhossu pregudikat, sabiex eventwalment ikun f`pozizzjoni li jista` jirkupra l-kreditu tieghu. Ghalhekk l-actio pauliana hija maghrufa wkoll bhala l-actio revocatoria. L-azzjoni mhijiex azzjoni ta` reintegrazzjoni.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (diversament presjeduta) fis-27 ta` Ottubru 2015 fil-kawza "Dylan Azzopardi Vs Peter Zammit et" saret riferenza ghal numru ta` decizjonijiet li ttrattaw l-iskop tal-azzjoni pawljana. Jinghad illi :-

"*L`actio pauliana ha la funzione non solo di ricostituire la garanzia generica assicurata al creditore dal patrimonio del suo debitore, al fine di permettergli il soddisfacimento coattivo del suo credito (sicche` la relativa sentenza ha efficacia retroattiva, in quanto l`atto dispositivo e` viziato sin dall`origine: v. Cass., 23 settembre 2004, n. 19131), ma anche di assicurare uno stato di maggiore fruttuosita` e speditezza dell`azione esecutiva diretta a far valere la detta garanzia* (v. Cass., 9 marzo 2006, n. 5105)".

Fis-sentenza M. Cutajar et vs R. Fleming et tat-30 ta` Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell qalet: "*L-effett tal-azzjoni pawljana ma huwiex dak li jħassar għal kollox il-kuntratt għax l-effetti obbligatorji jibqgħu jorbtu lill-partijiet fuq il-kuntratt u jibqgħu jiswew ukoll quddiem terzi; il-kuntratt jitħassar biss fl-interess tal-kreditur li jmexxi bl-azzjoni. Dan it-tħassir fl-interess tal-kreditur attur huwa meħtieg sakemm il-haga tinghata lura lill-patrimonju tad-debitur u hekk dan ikun jista` jwettaq l-obbligazzjoni tiegħu li jgħaddiha lill-kreditur, ladarba l-obbligazzjoni ma tkunx tista tigi esegwita kontra t-terza persuna billi din ma tkunx debitrici tal-kreditur għal dik l-obbligazzjoni*"."

Fil-kawza tal-lum, is-socjeta` attrici qeghda tipprova timpunja u tannulla tliet kuntratti pubblici : a) il-kuntratt tal-1 ta` Dicembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien (esebit bhala Dok H mal-att promotur) ; b) il-kuntratt flatti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon datat 25 ta` Mejju 2004 (esebit bhala Dok I mal-att promotur) ; u c) kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon ukoll datat 25 ta` Mejju 2004 (esebit bhala Dok J ma` l-att promotur). Il-kontraenti ta` dawn it-tliet atti notarili kienu min-naha wahda l-konvenuti Kischinchand u Shiela konjugi Mohnani u min-naha l-ohra Christine Varma bint l-istess konjugi Mohnani. Is-socjeta` attrici qeghda ssostni li dawn it-tliet kuntratti saru bi frodi tad-drittijiet taghha bhala kreditrici ta` l-konvenuti konjugi Mohnani.

Jirrizulta li l-immobbli mertu ta` dawn it-tliet kuntratti kienu trasferiti lil terzi persuni, li mhumiex partijiet fil-kawza tal-lum, qabel il-prezentata tar-rikors guramentat. Infatti bil-kuntratt ta` kompravendita` fl-atti tan-Nutar Dottor Tania Farrugia tal-14 ta` Jannar 2005 (esebit bhala Dok CV8) il-konvenuta Christine Varma bieghet u ttrasferiet a favur ta` Gareth Fenech u Alexia Briffa (illum konjugi Fenech) il-fond ossija maisonette bl-isem “Kirsh” fi Triq Hida, San Gwann, flimkien mal-garaxx immarkat bin-numru 141 sottostanti l-istess maisonette, ossija dik il-proprjeta` li l-istess Christine Varma kienet akkwistat permezz tal-kuntratt tal-25 ta` Mejju 2004. Sar kuntratt iehor ta` bejgh u akkwist fl-24 ta` Gunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Erika Vella (esebit bhala Dok CV9) li permezz tieghu Christine Varma bieghet u ttrasferiet a favur l-Av Dr Stefan u a favur tan-Nutar Dottor Lisa, konjugi Camilleri, il-fond “Santosh”, gja` “L-Orient”, ufficjalment immarkat bin-numru disgha (9), fi Triq l-Alwett, Kappara, limiti ta` San Gwann, ossija dik il-proprjeta` li Christine Varma kienet akkwistat bil-kuntratt tal-25 ta` Mejju 2004 kif korrett bl-att tal-25 ta` Mejju 2005.

Hawn jinsorgi l-kwesit :-

X`jigri meta jsir trasferiment tal-proprjeta` lil terzi li jkunu estranej ghal kollox ghad-debitur ?

Din il-Qorti tikkondividi dak li qalu l-awturi <u>Ricci</u> u <u>Pacifici Mazzoni</u> li kienu ccitati mill-konvenuti fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom.

Fl-estratti li jirrizultaw a fol 206 sa 210 tal-process, Pacifici Mazzoni jghid :-

“*Puo` esser diretta contro I terzi che abbiano stipulato atti col debitore in frode delle ragioni del creditore di questo; e`contro I loro eredi per l`intero e non gia` sino alla concorrenza del profitto che a loo puo` esser pervenuto.Ma non puo` farsi valere contro gli aventi causa a titolo particolare dai terzi medesimi (arg. Art. 1235); anch` essi pero` possono essere esposti a subire gli effetti della rivocazione pronunziata contro I loro autori. MA quelli, contro I quali l` azione Pauliana sia*

diretta, possono arrestarne il corso, soddisfacendo le ragioni dell` attore (arg. Art 1642). …Ma la rivocazione dell` atto non produce, in verun caso, effetto a danno dei terzi, non partecipi della frode, I quali hanno acquistato a titolo oneroso diritti sugli immobili anteriormente alla trascrizione della domanda di rivocazione (art 1933 3 e 1942) Se furono partecipi della frode, debbono giustamente subire le conseguenze della rivocazione dell` atto stipulato dal debitore col loro autore. Ma se I terzi acquistarono cotali diritti a titolo gratuito, sentono gli effetti della rivocazione medesima, benche` non siano stati partecipi della frode (art e arg art 1235 alinea ult. Comb. Coll` alinea 1) Se la rivocazione dell` atto non potesse richiedersi contro il terzo che stipulo l` atto col debitore, per non essere stato partecipe della frode, gli aventi causa da lui a titolo sia oneroso, sia gratuito, non sono soggetti alla rivocazione, quand` anche sapessero che il debitore stipulo` quell` atto in frode delle ragioni de suoi creditori."

Fl-estratti li jirrizultaw a fol 211 sa 221 tal-process, Ricci jghid:-

"Passiamo ora a parlare delle persone contro le quali l` azione rivocatoria e` proponibile. Il terzo, del quale si e` superiormente parlato, e` il terzo immediate, quello, cioe`, che direttamente ha causa dal debitore; ma suppongasi che alter persone abbiano avuto causa dal terzo immediate, potranno I creditori esperimentare la pauliana contro I terzi mediati? Distinguiamo innanzi tuto gli aventi causa a titolo universale da quelli a titolo particolare. I primi rappresentano la stessa persona del loro autore, non puo` esserevi quindi dubbio che le azioni proponibili contro il decujus lo sono egualmente contro loro. I secondi pero` non rappresentano in alcun modo la persona del loro autore, quindi non possono essere tenuti verso I creditori di costui, se non in quanto abbiano colla loro frode concorso ad arrecare ad essi un pregiudizio, ovvero in quanto siansi indebitamente arricchiti con loro iattura. Or bene, perche` I terzi mediate possano trovarsi in alcuna di queste condizioni, due cose sono necessarie. L` una e` , che la pauliana sia proponibile contro il terzo immediate; imperocche`, se contro costui I creditori non potessero insorgere per impuganre l` atto compiuto dal debitore, la distrazione fatta da costui del suo patrimony sarebbe legittima ed inattaccabile; or come potrebbe tali distrazione addivenire in seguito illegittima, per esser la cosa distratta passata nelle mani di altri acquirenti? L` altra cosa e`, che il terzo mediato, avuto riguardo all` indole dell` atto intercedto tra lui ed il terzo immediate, si trovi nelle stesse condizioni in vui questo avrebbe dovuto trovarsi per essere soggetto alla pauliana. E` d` uopo quindi veder, se il terzo mediato abbia acquistato la cosa a titolo oneroso, ovvero a titolo lucrative. Nel primo caso egli, per essere soggetto alla pauliana, deve averla acquistata in mala fede, con quella stessa scienza, cioe` che ebbe il suo autore immediate dello stato d` insolvibilita` in vui il debitore alienante si poneva, di fronte ai suoi creditori, in conseguenza dell` atto da esso compiuto; dappoiche` se il terzo mediato ha fatto l` acquisto in buona fede, non puo` incontrare verso chicchessia responsabbilita` di sorta. Nel secondo case, come la buona fede del terzo immediate, che

acquista dal debitore a titolo gratuito, non vale a sottrarlo all` azione rivocatoria esercitat per parte dei creditori, cosi` questa stessa buona fede non impedisce l` esercizio della medesima azione rimpetto al terzo mediato che si e` reso acquirente a titolo gratuito, essendo, di fronte a lui, applicabile egualmente il principio di ragione vhe vieta a chiunque di arricchire con danno altrui."

Ricci jkompli billi jghid :-

"Rapporto ai terzi mediate e` d` uopo tener conto dell` ultimo capoverso dell` articolo 1235 cosi concepito: in ogni caso pero` la rivocazione dell` atto non produce effetto a danno dei tezi non partecipi della frode, I quali hanno acquistato diritti sug` immobili anteriormente alla trascrizione della domanda di rivocaione. La disposizione contenuta in questo capoverso si applica essa indistintamente , tanto agli atti a titolo oneroso, che a quelli a titolo gratuito , in forza dei quali hanno acquistato I terzi mediati? Quanto ai primi, il significato da attribuirsi al citato capoverso non fa sorgere alcun dubbio. Imperocche`, supponendo che il terzo mediato abbia acquistato a titolo oneroso posteriormente alla trascrizione della domanda di rivocazione, esso non puo` vantare la sua buona fede, per sottrarsi alla pauliana, dappoiche`, essendo la trascrizione della domanda di rivocazione atto pubblicol di cui e` dato a tutti acquistare conoscenza, non puo` essere lecito a lui allegarne ignoranza. Laonde, per la ragione dei contrary, diremo, che se il terzo mediato ha acquistato in buona fede ed a titolo oneroso anteriormente alla trascrizione della domanda di revoca, non puo` conto li esercitarsi la pauliana. ".

Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-*consilium fraudis* ghandu jigi ppruvat kontra kull parti, ghaliex sabiex l-azzjoni revokatorja jkollha utilita` guridika ghall-kreditur tad-debitur, dan il-kreditur irid ikompli jattakka lil kull persuna li tkun involuta. Il-kreditur ghandu d-dritt ta` azzjoni kontra t-terzi possessuri, izda jirnexxi biss fit-talbiet tieghu skont l-azzjoni pawljana jekk jaghmel il-prova li dawk it-terzi possessuri kienu kompartecipi fil-qerq perpetwat ghad-dannu tieghu.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li minkejja li sal-prezentata ta` din il-kawza, il-kuntratti ta` bejgh u akkwist a favur ta` l-konjugi Fenech u a favur tal-konjugi Camilleri kienu diga` konkjuzi, is-socjeta` attrici ghazlet li ma tinkludihomx bhala konvenuti, nonostante li l-kuntratti ta` bejgh u akkwist kienu pprezentati fi stadju bikri ta` l-kawza.

Issa ladarba saru dawn il-kuntratti, din il-Qorti ssib diffikulta` oggettiva fis-sens illi kieku kellhom jintlaqghu t-talbiet attrici, il-fondi in kwistjoni ma jistghux imorru lura fil-patrimonju tad-debituri billi jinsabu fil-pussess ta` terzi persuni skont il-kuntratti ta` bejgh u akkwist, liema terzi persuni mhumiex parti fil-kawza.

Evidentement konxja minn din id-diffikulta`, is-socjeta` tirreferi ghall-Art 1210 tal-Kap 16 li jaqra :-

(1) *Ir-rexxissjoni li ghandha effett ukoll kontra t-terzi pussessuri*.

(2) *Ir-rexxissjoni thassar kull jedd li jkun gie moghti jew kull piz li jkun gie maghml fuq il-haga li, minhabba t-thassir tal-kuntratt, ghandha tintradd.*

Il-Qorti hasbet fit-tul dwar l-argument li gabet is-socjeta` attrici.

Fil-fehma taghha, l-Art 1210 tal-Kap 16 japplika ghal rexxissjoni ta` kuntratti fejn l-impunjazzjoni tkun qeghda tintalab minn kontraent ta` l-istess kuntratt. Tajjeb jigi osservat li d-disposizzjoni ma kenitx riprodotta fil-kuntest tal-*actio pauliana* u cioe` l-Art 1144 tal-Kap 16. Din il-Qorti terga` tghid illi dik attrici hija l-azzjoni revokatorja, mhux l-azzjoni ta` reintegrazzjoni. Il-preskrizzjoni tal-azzjoni ta` rexxissjoni skont l-Art 1209 et seq tal-Kap 16 hija bil-ferm iqsar u differenti minn dik applikabbli ghall-azzjoni pawljana. Ghalhekk in vista tad-differenzi sostanzjali bejn iz-zewg azzjonijiet, l-argument tas-socjeta' attrici fejn qieghed jinghad illi b'effett tal-Art. 1210 tal-Kap 16, il-kuntratti mal-konjugi Fenech u Camilleri ghandhom jigu rexxissi fil-kaz li l-esitu tal-azzjoni ikun favorevoli ghas-socjeta` attrici, huwa ghal kollox infondat fid-dritt.

Din il-Qorti tkompli tinsisti li d-decizjoni fil-kawza tal-lum hija *res inter alios acta* u ma tista` qatt taghmel stat fil-konfront ta` terzi persuni li ma jkunux parti fl-istess kawza. Per konsegwenza, anke fil-kaz illi s-socjeta` attrici tipprova li l-azzjoni taghha kontra l-konvenuti familja Mohnani, jibqa` xorta wahda nieqes l-element ta` l-utilita` finali ghaliex dan l-element huwa necessarju u vitali sabiex l-attrici jkollha interess guridiku li tippromwovi l-azzjoni.

Din il-Qorti hija konsapevoli li hija ghandha l-fakolta` li kemm jista` jkun tassikura li l-gudizzju jkun integru u ghalhekk tista`, fid-diskrezzjoni taghha, tordna l-kjamata fil-kawza tat-terzi possessuri, ossija tal-konjugi Fenech u ta` Dr Lisa Schembri.

F`dan ir-rigward, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat din il-Qorti (diversament preseduta) fit-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza fl-ismijiet Vincent Agius vs Mario Borg fejn inghad hekk :-

"*U allura llum dan jisnab vestit bil-poter li jaddotta dik il-prcedura li jidhirlu idonea biex il-gudizzju jkun integru u l-kawza tkun tista` tissokta fil-meritu. Dan tista` hekk tordnah ukoll ex officio din il-Qorti bis-setgha li jaghtiha l-Artikolu 961 tal-kapitolu 12, In kwantu kif deciz drabi ohra, meta l-Qorti tirrikonoxxi n-necessita` tas-sejha fil-kawza, id-diskrezzjoni taghha ssir dover* (*Anthony Grech noe vs Kaptan Patrick Vella, Qorti tal-kummerc, 22.04.1974; Maria Pace et vs Avukat Dottor Giovanni Sammut et, Appell Civili, 03.06.1963). Dan dejjem ghall-iskop affermat "di integrare il procedimento coll` aggiunta dell` individuo che*

si riconosce avere interesse nello stesso.” (Carmelo Zebra Scicluna vs Antonio Zebra Scicluna, Qorti tal-Kummerc, 21.01.1919).”

Dan premess il-Qorti tghid illi anke li kieku kellha ssir ex officio l-kjamata fil-kawza tal-persuni fuq riferiti, xorta wahda it-talbiet attrici kif dedotti mhux sejrin isolvu n-nuqqas ta` interess guridiku tas-socjeta` attrici billi ma tezisti l-ebda talba dwar il-kuntratti ta` bejgh u akkwist li saru mal-konjugi Fenech u ma` l-konjugi Camilleri.

Li kieku saru talbiet intizi biex jolqtu l-kuntratti li kienu jinvolvu lill-konjugi Grech u Camilleri, il-Qorti kien ikollha l-awtorita` fid-dawl ta` dak senjalat minnha aktar `il fuq in partikolari l-insenjamenti ta` l-awturi fuq riportati illi tinvestiga jekk it-terzi possessuri kinux kompartecipi fl-allegat frodi ezercitat mill-konvenuti. B`hekk biss setghet imbaghad is-socjeta` attrici tissoddisfa r-rekwizit tal-interess guridiku, ossija li r-rizultat tal-azzjoni jkun utili u vantaggjuz ghaliha. Li kieku l-kuntratti kollha (inkluzi dawk li saru mal-konjugi Fenech u Camilleri) kienu nkluzi fit-talbiet ta` l-attrici, kien ikun possibbli li f`kaz li jigu ppruvati l-elementi ta` l-azzjoni pawljana l-proprjetajiet imorru lura fil-patrimonju tad-debituri, u b`hekk dawn setghu jwettqu l-obbligazzjoni taghhom li jghadduhom lill-kreditrici.

Din il-Qorti tinsab konfortata fid-decizjoni li sejra tiehu, fis-sens li l-attrici ma ghandhiex interess guridiku illi tipprocedi b` dawn it-talbiet in vista ta` nuqqas ta` rizultat utli u vantaggjuz, mill-fatt li mill-provi li tressqu rrizulta li bl-aktar mod car u inekwivoku li t-terzi persuni u cioe` l-konjugi Fenech u Camilleri assolutament ma kinux kompartecipi fl-allegat frodi komminat bejn il-membri tal-familja Mohnani, konvenutri fil-kawza tal-lum.

war il-*maisonette* bl-isem “Kirsh”, Triq Hida, San Gwann, flimkien ma` garaxx, jirrizulta mill-provi bl-aktar mod assolut illi Gareth Fenech u llum martu Alexia ma kienu jafu proprju xejn bil-problemi li rrizulta li kien hemm bejn il-familja Mohnani u s-socjeta` attrici. Ix-xiehda taghhom inkluz id-dettalji hija attendibbli u verosimili.

L-istess kostatazzjoni taghmel il-Qorti fil-kaz tal-fond li kien akkwistat mill-konjugi Camilleri. Irrizulta nfatti li (i) ma nstab xejn fir-ricerki li kien suspettuz; (ii) l-prezz tal-bejgh kien wiehed reali; (iii) sar konvenju b`tul ta` zmien indikat mill-akkwirenti mhux mill-venditrici; (iv) ma kien hemm l-ebda ghagla ta` xejn sabiex isir il-kuntratt finali da parti tal-venditrici; u (v) il-venditrici baqghet izzomm soda fuq il-prezz li kienet qeghda titlob.

Ghal dak li huwa apprezzament ta` l-provi, din il-Qorti ma tarax li terzi persuni jistghu jittebbghu biss-suspett ta` frodi ta` kreditur li mhuwiex taghhom meta (i) kienu sejrin ihallsu flus sostanzjali sabiex jakkwistaw proprjeta` u addirittura hadu self bankarju sabiex ikunu jistghu jakkwistaw il-proprjeta` u (ii) illi jaghmlu xogholijiet estensivi fil-proprjetajiet mixtrija.

Din il-Qorti ghandha c-certezza morali illi l-konjugi Fenech u l-konjugi Camilleri ma kellhom l-ebda hjiel jew suspett li kien hemm xi frodi bejn il-venditrici taghhom u l-awturi taghha fit-titolu. Ghalhekk dawn ma jistghux jitqiesu li kienu kompartecipi fl-allegat frodi bejn il-membri tal-familja Mohnani - jekk dan huwa l-kaz stante li mhijiex sejra taghmel dak l-ezami.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi jirrizulta karenti l-element tal-utilita` ghall-fini tal-azzjoni attrici bhala kreditrici in vista tan-nuqqas accertat u ppruvat ta` l-partecipatio fraudis da parti ta` dawn it-terzi possessuri.

Ghalhekk il-Qorti sejra tilqa` l-hames eccezzjoni."

6. Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Frar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet premessi sabiex filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' it-talbiet attrici jew alternattivament, jekk kemm-il darba din il-Qorti ma jidhrilhiex opportun li tiddeciedi l-mertu f'dan l-istadju, tirrimetti l-atti lura lill-istess Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex jigu decizi l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kif ukoll it-talbiet attrici fil-mertu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-konvenuti appellati.

7. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti kollha, li permezz taghha talbu li jekk kemm-il darba din il-Qorti tilqa' xi wiehed miz-zewg aggravji tal-appellanti, tirrimanda l-atti lura lill-ewwel Qorti ghat-trattazzjoni u d-decizjoni tal-istess Qorti dwar is-sitt u s-seba' eccezzjonijiet tal-konvenuti, liema eccezzjonijiet ghadhom qatt ma gew decizi mill-ewwel Qorti, u dan sabiex ma jintilifx il-beneficcju tad-doppju ezami.

8. Rat li din il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

9. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

10. Illi permezz ta' din il-kawza, is-socjeta` attrici ressqet azzjoni fejn qeghda titlob lill-Qorti tiddikjara li t-trasferiment li sehh bejn il-konvenuti Kischinchand u Sheila konjugi Mohnani u binthom Christine Varma, l-ewwel permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien tal-1 ta' Dicembru, 2003, u wara permezz tal-kuntratt korrettorju ta' *datio in solitum* datat 25 ta' Mejju, 2004, fl-atti tan-Nutar Dottor Eliza Falzon, kif ukoll il-kuntratt ta' *datio in solitum* u kostituzzjoni ta' debitu, wkoll datat 25 ta' Mejju, 2004, fl-atti tan-Nutar Dottor Eliza Falzon, saru bi frodi tad-drittijiet ta' kreditu tas-socjeta` attrici, kif rizultanti mis-sentenzi tal-Qrati hemm citati. Kwindi talbet lill-Qorti li tordna li l-imsemmija kuntratti ta' bejgh jigu rexxissi u dikjarati nulli u bla effett fil-ligi, kif ukoll talbet in-nomina ta' Nutar ghall-fini ta' pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' rexxissjoni u ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratti. Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti, u b'rizerva ghal kwalunkwe azzjoni ta' danni spettanti lilha fil-konfront tal-konvenuti kollha jew min minnhom.

11. Il-konvenuti ressqu diversi eccezzjonijiet, fosthom (i) l-ewwel tnejn kienu dawk relatati mal-preskrizzjoni; (ii) it-tielet, ir-raba' u l-hames jirrelataw man-nuqqas ta' interess guridiku; (iii) is-sitt eccezzjoni tikkontendi li t-tielet u r-raba' talbiet attrici huma nulli; (iv) filwaqt li s-seba' eccezzjoni tikkontesta t-talbiet attrici fil-mertu.

12. Permezz tas-sentenza taghha tad-19 ta' April, 2011, l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel erba' eccezzjonijiet preliminari, izda ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza fir-rigward tal-hames u s-sitt eccezzjonijiet preliminari, b'dan li tiddeciedi dwarhom flimkien mal-gudizzju finali dwar il-mertu.

13. Permezz tas-sentenza taghha tad-9 ta' Frar, 2016, l-ewwel Qorti laqghet il-hames eccezzjoni, astjeniet milli tiddeciedi l-eccezzjonijiet l-ohra li ma kinux decizi bis-sentenza parzjali tad-19 ta' April, 2011, cahdet it-talbiet attrici u ordnat li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

14. Is-socjeta` attrici hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponiet appell minnha, liema appell huwa bbazat fuq zewg aggravji principali: (i) l-ewwel Qorti nkorriet fi zball evidenti meta qieset li kien mehtieg li l-kuntratti kollha, inkluz dawk bejn Christine Varma u l-konjugi Camilleri u l-konjugi Fenech kellhom jigu attakkati b'kawza wahda, kif ukoll meta qieset li l-eventwali *buona fede* tal-konjugi Camilleri

u tal-konjugi Fenech kienet fattur relevanti ghall-ezitu ta' din il-kawza; (ii) kif ukoll li, anke kieku *ex gratia argomenti* l-kuntratti konkuzi bejn Christine Varma u l-konjugi Camilleri u l-konjugi Fenech rispettivament, ma jkunux jistghu jigi attakkati, xorta wahda s-socjeta` appellanti m'ghandhiex interess guridiku fl-azzjoni odjerna.

15. Illi ghandu jinghad mal-ewwel li, ghandhom ragun il-konvenuti appellati meta jghidu li z-zewg aggravji huma intimament konnessi u ghalhekk jistghu jigu trattati f'daqqa. Ghalkemm din il-Qorti ma taqbilx mas-socjeta` attrici appellanti sa fejn jinghad minnha li d-decizjoni appellata hija wahda *extra petita,* in kwantu l-ewwel Qorti stharrget il-kuntratti li Christine Varma kellha ma' terzi (l-konjugi Camilleri u l-konjugi Fenech), peress li dan kien proprju l-mertu tal-hames eccezzjoni li kellha tigi deciza mill-ewwel Qorti, izda min-naha l-ohra ma tara l-ebda ostakolu ghas-socjeta` attrici appellanti li permezz tal-azzjoni odjerna tattakka biss il-kuntratti bejn Kischinchand u Sheila konjugi Mohnani u Christine Varma u mhux dawk bejn l-istess Varma u terzi.

16. Din il-Qorti tqis opportun tfakkar illi l-*actio pauliana* (imsejha wkoll azzjoni revokatorja) mressqa mis-socjeta` attrici tissejjes fuq l-Artikolu 1144 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), li jipprovdi:

> *"(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-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.*
>
> *(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 …"*

Tajjeb jinghad ukoll li, kif osservat mill-ewwel Qorti, huwa assodat li sabiex tirnexxi l-azzjoni pawliana, jehtieg li jkunu sodisfatti dawn l-elementi: (I) l-*eventus danni;* (II) il-*consilium fraudis;* u (III) l-*partecipatio fraudis.* Huwa minnu li l-azzjoni pawliana ma tistax tirnexxi fil-konfront ta' terz pussessur li jkun akkwista l-proprjeta` b'titolu oneruz *in buona fede* (Artikolu 1144(2) tal-Kodici Civili) u dan minhabba n-nuqqas tal-element ta' *partecipatio fraudis* (ara sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 2020, fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Simon Micallef Stafrace noe v. Carmela sive Lina Debono et).** Izda mhux eskluz li ghalkemm ma tirnexxix l-azzjoni pawliana sa fejn tintalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt, xorta tista' tirnexxi talba ta' danni maghmula sussidjarjament jew separatament mill-atturi li jippruvaw li l-eghmil tal-konvenuti wassal ghal ksur fid-drittijiet taghhom (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Settembru, 2009, fl-kawza fl-ismijiet **Saviour Cremona et v. Anthony Cassar et).**

17. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, kunsidrat li t-talbiet attrici huma fost affarijiet ohra, ta' natura dikjaratorja, in kwantu tintalab dikjarazzjoni fis-sens li d-diversi kuntratti li gew konkluzi bejn il-konjugi

Mohnani u binthom Christine Varma: "*ilkoll saru bi frodi tad-drittijiet tas-socjetà esponenti fil-konfront ta` l-intimati konjugi Mohnani kif nascenti mis-sentenzi fl-ismijiet "Victor Licari noe et v. Rose Micallef et noe et" Citaz Nru. 976/92GCD deciza fit-12 ta` Dicembru 1996 u "Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani" Citaz. Nru. 95/01RCP deciza fit-23 ta` Marzu 2004, u b`mod partikolari mis-sentenza flismijiet "Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani et" Citaz. Nru. 243/05 deciza fil-11 ta` Ottubru 2006*.", dawn il-kuntratti bejn il-konvenuti jistghu jigu mistharrga lil hinn mill-kuntratti li segwew bejn Christine Varma mal-konjugi Fenech u mal-konjugi Camilleri rispettivament. Ghalkemm din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, tqis li ladarba tirrizulta l-*buona fede* da parti tal-konjugi Fenech u mal-konjugi Camilleri fl-akkwist tal-proprjetajiet maghmula minnhom rispettivament, l-azzjoni pawliana ma tistax tirnexxi fil-konfront taghhom, dan ma jfissirx li l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi almenu *in parte,* fil-konfront tal-konvenuti odjerni. Huwa ritenut li f'kaz fejn ma jkunx possibbli li l-proprjeta` mibjugha minn Christine Varma tigi ritornata minnha lill-patrimonju tal-genituri taghha, u jigi determinat li Varma kienet partecipi fit-trasferiment ta' proprjeta` li sehhet bi frodi tad-drittijiet ta' kreditu tas-socjeta` attrici, hija tibqa' responsabbli flimkien mal-genituri taghha, li taghmel tajjeb ghad-danni mgarrba mis-socjeta` attrici.

18. Kif inghad drabi ohra mill-Qrati taghna: "*f'kaz ta' talbiet dikjaratorji, il-Qorti tista' tiehu konjizzjoni taghhom, purche' dawn ikunu pre-ordinati*

ghal domanda definitiva u finali, anke jekk din tkun ghada ma gietx dedotta f'gudizzju." (Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-11 ta' Jannar, 1989, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Grech v. Ludgarda Grech,** kif ukoll dik tat-28 ta' Novembru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Agatha Formosa Gauci v. Avukat Dottor Francis Lanfranco et.**) Isegwi li anke jekk il-kuntratti bejn Christine Varma u l-konjugi Fenech u l-konjugi Camilleri ma jistghux jigu attakkati, is-socjeta` attrici appellanti xorta jibqaghlha rimedju fil-konfront tal-konvenuti kollha, f'kaz li jirrizulta li l-kuntratti li saru bejn il-konvenuti saru bi frodi tad-drittijiet taghha. F'tali kaz, hemm interess car tas-socjeta` attrici fl-ewwel talba taghha, li tikseb dikjarazzjoni li l-kuntratti bejn il-konvenuti saru bi frodi tad-drittijiet taghha ta' kreditu, peress li minn hemm possibilment titwieled azzjoni ulterjuri, dik ta' danni, materja espressament rizervata mill-appellanti fir-rikors promotur taghha.

19. Kwindi huwa ritenut minn din il-Qorti li, indipendentement mill-validita` o meno tal-kuntratti bejn Christine Varma u l-konjugi Fenech u Camilleri, jezisti l-interess guridiku tas-socjeta` attrici appellanti u l-ewwel Qorti zbaljat meta rabtet l-interess guridiku taghha mal-validita` tal-kuntratti li Christine Varma eventwalment ghamlet mat-terzi. F'kaz li fil-mertu tal-kawza jigi determinat li l-konvenuti dehru fuq il-kuntratti bejniethom bi hsieb ta' qerq, liema kuntratti kellhom l-effett li jqeghdu lill-konvenuti konjugi Mohnani f'qaghda li ma jhallsux id-djun li ghandhom mas-socjeta` attrici, ir-rizultat ahhari jkun li jinghad li dawk il-kuntratti in

kontestazzjoni jitqies li kienu ta' hsara ghall-jeddijiet u l-interessi tal-istess socjeta` attrici appellanti, u dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi li jkunu sussegwentement akkwistaw *in buona fede* b'titolu oneruz. Huwa xieraq li jkun iccarat li l-ebda haga fil-kawza tallum ma tista' tolqot is-siwi jew iz-zamma fis-sehh tal-kuntratti li bis-sahha taghhom il-konjugi Fenech u Camilleri rispettivament kisbu l-fond minghand l-appellata Varma. Jekk ikun il-kaz, dan jitlob it-tehid ta' proceduri appoziti ohrajn.

20. Huwa ritenut li ghalkemm il-konjugi Camilleri u Fenech la gew imharrka bhala konvenuti, u lanqas gew imsejha fil-kawza, ma jistax jinghad li jonqos l-interess guridiku fis-socjeta` attrici appellanti f'dan il-kaz, peress li dan jimmaterjalizza ruhu proprju fl-utilità finali fl-ezitu tal-kawza odjerna ghas-socjeta` attrici appellanti, in kwantu din il-Qorti tirraviza l-vantagg li din il-kawza jista' jkollha favur is-socjeta` attrici appellanti f'kaz li tintlaqa' l-ewwel talba attrici u jinstab li l-agir tal-konvenuti wassal ghall-ksur tad-drittijiet taghha. Isegwi li minn dan l-aspett ukoll l-interess tas-socjeta` attrici jilhaq il-kriterji tal-interess guridiku kif elenkati mill-ewwel Qorti.

21. Madankollu, jinhass xieraq li jigi pprecizat li, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti fejn ghamlet disitinzjoni bejn l-Artikolu 1210 tal-Kodici Civili li jitratta r-rexxissjoni, u l-Artikolu 1144 fl-istess Kodici li jitratta l-azzjoni pawljana. Ghall-finijiet tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1210 tal-Kodici

Civili, jinghad li r-rexxissjoni ghandha effett ukoll kontra terzi possessuri u li din thassar kull jedd li jkun gie moghti jew kull piz li jkun gie maghmul fuq il-haga, li minhabba t-thassir tal-kuntratt ghandha tintradd, liema provvediment dwar l-effett fil-konfront tat-terz possessur ma jinstabx riprodott fl-Artikolu 1144 tal-Kap. 16 li jitratta l-*actio pauliana.* Isegwi li ghandha ragun l-ewwel Qorti sa fejn inghad minnha li l-azzjoni attrici hija wahda revokatorja u mhix wahda ta' reintegrazzjoni.

22. Relevanti f'dan il-kuntest hija s-sentenza ta' din il-Qorti, citata mill-ewwel Qorti ta' **Cutajar et v. Fleming et.,** kif ukoll dik ta' din il-Qorti tad-29 ta' Novembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Marsovin Limited v. Alfred Attard et** fejn inghad ukoll:

> *"L-azzjoni pawljana ma hijiex azzjoni ta' rexissjoni; kull ma tagħmel jekk tirnexxi hu li tgħid illi l-att impunjat ma jiswiex safejn jolqot l-interessi tal-attur. Tassew illi, ladarba s-soċjetà attriċi ma kinitx parti fil-kuntratt, għaliha huwa f'kull każ res inter alios acta; madankollu, safejn seta' kellu l-effett li jnaqqas il-patrimonju tad-debitur, li huwa l-garanzjija komuni tal-kredituri tiegħu[1], jista' jolqot ħażin l-interessi tal-attriċi bħala kreditriċi, u huwa għalhekk li għandha interess ġuridiku li timpunjah. Iżda l-effett tal-azzjoni pawljana huwa biss li jirrendi l-att impunjat ineffikaċi fl-interess tal-attur u ta' ħadd iżjed; fil-fatt il-kuntratt ukoll jekk impunjat b'suċċess mill-attur jibqa' jiswa u jiġġenera obbligazzjonijiet bejn dawk li kienu parti fuq il-kuntratt."*

23. Ifisser li sa fejn l-iskop tal-azzjoni odjerna hija revokatorja, it-trasferiment ta' proprjeta` in kontestazzjoni bejn il-konvenuti jista' jitqies li sehh bi frodi ghad-drittijiet tal-attrici jekk jezistu l-elementi li trid il-ligi. Dan

[1] Art. 1995(1), Kod. Civ.

minkejja li fil-kaz tat-trasferiment favur t-terzi konjugi Camilleri u Fenech, li kienu oneruzi, tqiesu mill-ewwel Qorti, u f'dan is-sens din il-Qorti taqbel, li saru in *buona fede,* u gialadarba huwa nieqes l-element tal-*partecipatio fraudis* da parti ta' dawn it-terzi pussessuri, ma jistghux jigu attakkati permezz tal-azzjoni odjerna. Tajjeb jinghad ukoll li, in kwantu l-konjugi Camilleri u l-konjugi Fenech m'humiex parti fil-proceduri odjerni, l-ezitu ta' din il-kawza ma jista' qatt ikun ta' pregudizzju ghalihom.

24. Ghalhekk it-talbiet attrici jistghu jintlaqghu biss in kwantu kompatibbli ma' dawn il-principji, izda ma hemm xejn li jwaqqaf lill-Qorti milli tilqa' l-azzjoni attrici limitatament f'dan is-sens, f'kaz li hija tinghata ragun fil-mertu, materja li ghad trid tigi determinata, gialadarba l-ewwel Qorti ma ezaminatx l-allegata frodi bejn il-konvenuti, membri tal-familja Mohnani. Il-fatt li jistghu jintlaqghu t-talbiet attrici b'mod parzjali ma jxejjinx l-interess guridiku tas-socjeta` attrici appellanti fl-ezitu finali ta' din il-kawza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, filwaqt li tilqa' l-appell tas-socjeta` attrici appellanti in kwantu thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Frar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet premessi fejn cahdet it-talbiet kollha tas-socjeta` attrici wara li laqghet il-hames

eccezzjoni tal-konvenuti, u minflok tichad l-istess hames eccezzjoni, tirrimanda l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex jigu trattati u decizi kemm it-talbiet attrici, kif ukoll is-sitt u s-seba' eccezzjonijiet tal-konvenuti li ghadhom ma gewx decizi u dan anke sabiex ma jintilifx il-beneficcju tad-doppju ezami.

Bl-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr