QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 24 ta' Ġunju 2022

Rikors Ġuramentat numru:- 93/2016BS

Carmel Curmi

vs

Saviour sive Sammy u Maryanne konjugi Spiteri;

Kummissarju tal-Artijiet li b'digriet datat 12 ta' Lulju 2018 ġie jaqra Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur illi ppremetta:

1. Illi l-esponenti huwa inkwilin mingħand l-Uffiċċju Konġunt ta' territorju, konsistenti f'diversi appezzamenti, magħrufa bħala "Ta' Wied il-Għarb" fil-limiti ta' Sannat, Għawdex. Dawn l-appezzamenti huma indikati bl-ittri 'A', 'B' u 'C' fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dok A, u l-konfini ta' dawn l appezzamenti huma: l-art immarkata bħala 'A' tikkonfina mill-punent u nofsinhar ma' proprjetà oħra

okkupata minn Carmel Curmi, u mill-Ivant ma' proprjetà okkupata mill-aħwa Debrincat; l-art immarkata bħala 'B' tikkonfina mit-tramuntana ma' art okkupata minn Carmel Curmi, u mill-irjieħ l-oħra ma' proprjetajiet okkupati mill-aħwa Debrincat; filwaqt li l-art immarkata bħala 'C' tikkonfina mill-punent ma' proprjetà okkupata minn Joseph Sciberras, lvant ma' proprjetà okkupata minn Carmel Curmi, u minn nofsinhar ma' proprjetà okkupata minn ċertu Bezzina;

2. Illi biex l-attur esponenti daħal f'dan l-inkwilinat, id-Dipartiment tal-Artijiet irrikonoxxa l-attur bħala inkwilin minflok missieru Roberto Curmi, u dana b'effett mis-sittax (16) ta' Awwissu elfejn u erbatax (2014), liema rikonoxximent qed jiġi anness bħala Dok B;

3. Illi minkejja li r-raba' in kwistjoni kienet mqabbla lil missier l-attur, u sussegwentement lill-esponenti, id-Dipartiment tal-Artijiet resaq fuq kuntratt ta' kiri mal-konvenuti l-oħra fuq uħud minn dawn l-appezzamenti, liema kuntratt huwa datat tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju tas-sena elfejn u għaxra (2010);

4. Illi inoltre minkejja li sar dan il-ftehim tat-23 ta' Lulju 2010, id-Dipartiment tal-Artijiet baqa' jaċċetta l-ħlas ta' kera da parti tal-esponenti fuq din l-istess raba';

5. Illi l-esponenti jsostni li dan il-kuntratt ta' kiri tat-23 ta' Lulju 2010 sar in vjolazzjoni tad-drittijiet tal-attur bħala inkwilin tal-istess biċċa raba', u fuq liema raba' huwa għadu sa issa preżentement iħallas il-kera;

6. Illi b'żieda ma' dan, l-esponenti jissottometti li dan il-ftehim tat-23 ta' Lulju 2010 sar fuq dikjarazzjoni falza da parti tal-konvenuti konjuġi Spiteri fis-sens li "*ghamilt hilti kollu sabiex nsib min huma l-persuni kollha li ghandhom, jew jista' jkollhom, drittijiet legali fuq din l-art u sabiex ngib dikjarazzjoni ta' rinunzja minghand kull wiehed u wahda minnhom, jiena dan ma rnexxilix naghmlu*";

7. Illi huwa sottomess li l-konvenuti konjugi Spiteri jafu lill-esponenti sew, kienu jafu fejn isibuh u kienu jafu li huwa inkwilin tar-raba'. Nonostante dan huma qatt ma fettxew ħalli jippruvaw jottjenu xi dikjarazzjoni ta' rinunzja min-naħa tiegħu, sabiex b'hekk huma setgħu jikru r-raba';

8. Illi dan l-istess kuntratt ta' kiri li fih numru ta' dikjarazzjonijiet foloz sar bi preġudizzju għall-jeddijiet tal-attur u għaldaqstant dan il-kuntratt għandu jiġi rexxiss.

Talab li din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara jekk ikun il-każ illi l-attur huwa l-kerrej tal-biċċa raba' magħrufa bħala 'Ta' Wied il-Għarab' jew 'Wied il-Għarb' li tinsab fil-limiti ta' Sannat, Għawdex;

ii. Tiddikjara konsegwentment illi l-kuntratt ta' kiri datat tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju tas-sena elfejn u għaxra (2010) li permezz tiegħu ġiet mikrija biċċa raba' magħrufa bħala 'Ta' Wied il-Għarab' jew 'Wied il-Għarb' li tinsab fil-limiti ta' Sannat, Għawdex ġie magħmul bi frodi, bi preġudizzju, u għalhekk huwa null u bla effett skont il-liġi in kwantu ġew leżi d-drittijiet tal-attur fuq l-istess biċċa raba';

iii. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għall-att pubbliku li permezz tiegħu jiġi rexxiss il-kuntratt ta' kiri datat tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju tas-sena elfejn u għaxra (2010) inkwantu jilledi d-drittijiet tal-attur fuq l istess biċċa raba';

iv. Tinnomina nutar pubbliku biex fil-ħin, jum u lok li jiġi ffissat minn l-Onorabbli Qorti, ssir il-pubblikazzjoni tal-istess att u tinnomina kuraturi biex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

Bl-ispejjeż.

Il-konvenuti imħarkin għas-subbizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu inġunti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Saviour sive Sammy u Maryanne konjugi Spiteri illi eċċepew:

1. Illi qabelxejn qed tiġi eċċepita l-*lis alibi pendens* stante illi diġà teżisti kawża oħra intavolata minn l-istess attur fl-ismijiet Carmel Curmi Vs Saviour sive Sammy Spiteri et, rikors ġuramentat numru 66/2015, pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti, li permezz tagħha l-attur qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenut minn din l-istess art;

2. Illi l-attur kellu rimedji oħrajn skont il-liġi x'jeżawrixxi u baqa' inadempjenti, partikolarment meta kellu id-dritt jagħmel oġġezzjoni taħt l-iskema li taħtha rreġistraw il-konvenuti u baqa' ma għamel xejn;

3. Illi l-attur ma għandu l-ebda dritt jagħmel din il-kawża kontra l-Gvern wara t-terminu preskritt mil-liġi ta' sitt xhur skont l-Artikolu 469A(3) tal-Kap. 12;

4. Illi wkoll fuq linja preliminari m'huwiex mogħti d-dritt lill-attur li jattakka kuntratt li fih ma kienx parti u li għalih kien *res inter alios acta;*

5. Illi l-kuntratt li qiegħed jipprova jimpunja l-attur huwa wieħed validu u skont il-Liġi u ma jistax jiġi impunjat. Jekk għall-argument, Carmel Curmi jidhirlu li għandu xi drittijiet li ġew leżi, dan għandu jindirizzhom mal-konvenut l-ieħor u ċjoè l-Kummissarju tal-Artijiet, iżda bl-ebda mod ma jista' jattakka dan il-kuntratt li minnhu l-eċċepjenti igawdu drittijiet;

6. Illi jekk l-attur ġie rikonnoxxut minflok missieru, ir-rikonnoxximent tiegħu ma kienx jestendi għall-art partikolari li hija mqabbla validament lill-konvenuti tant illi meta missier l-attur kien intalab sabiex jidentifika mad-Dipartiment tal-Artijiet x'art kien qiegħed jaħdem, din ir-raba ma ġietx inkluża fost il-lista tar-raba li suppost kien qed jaħdem missier l-attur;

7. Illi din l-art kienet dejjem imqabbla lill-esponenti u qabilhom lill-familjari oħra tagħhom u l-attur ma jista' jivvanta l-ebda drittijiet fuqha;

8. Illi l-konvenuti applikaw validament taħt skema tal-Gvern dwar reġistrazzjoni ta' raba' agrikolu;

9. Illi huwa kkontestat u miċħud illi l-kuntratt a favur tal-esponenti sar b'xi frodi. Jekk hemm xi frodi dan qiegħed jiġi biss attentat mill-attur li qed jipprova jieħu dak li bi dritt m'huwiex tiegħu;

10. Illi din ir-risposta qed tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-konvenuta Maryanne Spiteri li għandha konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża u in eċċezzjoni.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet illi eċċepixxa:

1. Illi fil-mertu, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet:

   a) Illi l-kuntratt ta' kiri datat tlieta u għoxrin (23) ta' Awwissu tas-sena elfejn u għaxra (2010) li permezz tiegħu ġiet mikrija biċċa raba' magħrufa bħala 'Ta Wied il-Għarab' jew 'Wied il-Għarb' li tinsab fil-limiti ta' Sannat, Għawdex ma ġiex magħmul bi frodi u bi preġudizzju u għalhekk mhuwiex null u bla effett skont il-liġi a kuntrarju ta' dak li qed jallega r-rikorrent fir-rikors in risposta;

   b) Illi ma ġew leżi ebda drittijiet tar-rikorrent fuq l-istess biċċa ta' art;

   c) Illi l-konvenuti ma għandhomx u ma jistgħux jiġu ordnati jagħmlu ebda att pubbliku kif qed jitlob ir-rikorrent fir-rikors in risposta;

   d) Illi għaldaqstant fl-umli fehma tal-esponent l-ewwel (1), it-tieni (2), t-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet tar-rikorrent għandhom lkoll jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet elenkati aktar 'il fuq.

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat illi fis-seduta tas-7 t'April 2017 din il-Qorti kif dak inhar preseduta laqgħet it-talba tal-partijiet sabiex din il-kawża tinstema' flimkien mal-

kawża bin-numru 66/2015 fl-ismijiet **Carmel Curmi vs Saviour sive Sammy Spiteri et** stante li dawn il-kawżi huma konnessi;

Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2018, il-partijiet qablu li l-provi ġa mismugħa fil-kawża bin-numru 93/2016 fl-ismijiet **Carmel Curmi vs Saviour sive Sammy Spiteri et** għandhom ikunu applikabli għall-kawża odjerna salv id-dritt tal-Awtorità tal-Artijiet li tikkontroeżamina x-xhieda hemm mismugħa;

Rat illi fit-12 ta' Lulju 2018, din il-Qorti kif dak inhar preseduta laqgħet it-talba għall-korrezzjoni fl-occhio tal-kawża sabiex minflok Kummissarju tal-Artijiet jibda' jaqra Awtorità tal-Artijiet;

Rat illi fis-6 t'Ottubru 2021 din il-Qorti laqgħet it-talba għall-korrezzjoni fid-data tal-kuntratt imsemmi fir-rikors ġuramentat sabiex flok "*tlieta u ghoxrin (23) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (2010)*" jitniżżel "*tlieta u ghoxrin (23) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghaxra (2010)*";

Rat illi fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2022 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut kif ifformolata fir-rikors tiegħu tas-17 ta' Diċembru 2021 fejn talab korrezzjoni fil-paragrafu numru tlieta (3) tar-risposta ġuramentata sabiex fejn hemm indikat l-Artikolu 469A(3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta dan jiġi jaqra l-Artikolu 469A(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat ukoll illi fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2022 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut kif ifformolata fir-rikors tiegħu tas-17 ta' Diċembru 2021 fejn talab li jqajjem eċċezzjoni ulterjuri taħt l-Artikolu 1222(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-konvenut li biha eċċepixxa:

1. Illi l-azzjoni attriċi in kwantu hi diretta biex tiddikjara null u bla effett il-kuntratt lokatizzju li sar bejn il-konvenuti minħabba għemil doluż jew żball hi perenta bit-trapass ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 1222(1) tal-Kap. XVI;

Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż ix-xhieda miġbura u d-dokumenti in atti;

Rat ukoll illi b'digriet tal-5 ta' Mejju 2022 il-Qorti laqgħet it-talba attriċi kif ifformolta fir-rikors tiegħu tat-3 ta' Frar 2020 u awtorizzatu jippreżenta d-dokumenti annessi bħala 'Dok. BC' mal-istess rikors;

Semgħet ix-xhieda;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ulterjuri;

Rat illi l-Awtorità tal-Artijiet baqgħet ma ppreżentatx in-noti ta' sottomissjonijiet tagħha;

Rat illi l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat

L-Azzjoni

Fil-kuntest tal-kawża tal-lum, fl-ewwel lok l-attur qiegħed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti illi huwa jgawdi jedd ta' inkwilinat fuq territorju, konsistenti dan f'diversi apprezzamenti ta' art fiż-żona magħrufa "Ta' Wied il-Għarb", limiti tas-Sannat, Għawdex[1]. Sussegwentement, l-attur qiegħed jitlob dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' kera tat-23 ta' Lulju 2010 iffirmat bejn il-konvenut u l-Awtorità tal-Artijiet sar bi frodi u bi preġudizzju għad-drittijiet tiegħu qua inkwilin. Jitlob għalhekk illi dan l-att jiġi dikjarat null u li konsegwentement jiġi rexiss.

Il-konvenut laqa' għall-azzjoni attriċi billi ressaq diversi eċċezzjonijiet, kemm ta' natura preliminari kif ukoll fil-mertu. Il-konvenut ressaq ukoll eċċezzjoni ulterjuri fejn eċċepixxa li l-azzjoni odjerna hija perenta fit-termini tal-Artikolu 1222(1) tal-Kap. 16.

Huwa opportun illi qabel tinoltra fil-mertu, il-Qorti tittratta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni stante illi din tista' tkun vitali għall-prosegwiment tal-kawża.

Il-Provi

---

[1] Immarkati bl-ittri 'A', 'B' u 'C' fuq il-pjanta a fol. 4 tal-proċess

Mill-provi jirriżulta illi l-art mertu ta' din il-kawża kienet kollha kemm hi art proprjetà tal-Knisja ta' Malta li bi ftehim tat-18 ta' Frar 1993 bejn il-Knisja u l-Gvern ta' Malta, għaddiet għand il-*Joint Office*.

L-art de quo hija art kbira ħafna tant illi tilħaq il-kejl ta' erbat elef seba' mija u tmenin (4,780) metri kwadri. B'ittra tal-21 ta' Diċembru 2014 il-Curia stqarret li ma tafx kif inhija maqsuma l-art u min jinsab jaħdem liema porzjon. Skont l-informazzjoni li għandha l-Awtorità konvenuta, l-inkwilini fuq din l-art huma Roberto Curmi, Ġużepp Debrincat u Ġanni Debrincat. Roberto Curmi, li huwa missier l-attur kien iħallas qbiela fis-somma ta' erbgħa u tletin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€34.94) fis-sena mentri l-inkwilini l-oħra jħallsu s-somma ta' sbatax-il ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżamu (€17.47) kull wieħed fis-sena. Jidher illi din il-qbiela ilha għaddejja sa mis-sena 1984 kif jirriżulta minn sensiela ta' riċevuti relattivi. B'ittra tad-9 ta' Marzu 2005, il-*Joint Office* talbet lill-pagaturi jindikaw il-porzjonijiet li jaħdmu rispettivament. B'ittra tas-16 ta' Marzu 2005, Roberto Curmi irrisponda l-ittra tal-*Joint Office* u annetta pjanta li fuqha indika bl-ittra 'X' dik il-parti tal-art maħduma minnu.

Mix-xhieda tar-rappreżentanti tal-Awtorità konvenuta jirriżulta illi l-art imqabbla lil Roberto Curmi ġiet identifikata bħala dik li tinsab indikata bil-kulur isfar u bl-ittra 'X' fuq il-pjanta a fol. 109 tal-proċess.

Fit-28 ta' Frar tas-sena 2001 il-Gvern kien ħareġ skema bl-isem ta' *Agricultural Land Scheme* bil-għan illi min jaħdem art agrikola tal-Gvern jiġi rikonoxxut b'titolu ta' qbiela. Din l-iskema ġiet imħabbra permezz ta' *press release* li ġiet ippubblikata fil-gazzetta tal-gvern u fil-gazzetti lokali. Il-konvenut Spiteri kien applika taħt din l-iskema.

Fost il-kondizzjonijiet taħt din l-iskema kien hemm speċifikatament imniżżel illi l-kuntratt tal-kera jiġi annullat jekk kemm-il darba jirriżulta illi dan jikkozza mad-drittijiet ta' terzi. Il-kuntratt jiġi annullat ukoll f'każ ta' qerq.

Una volta mnedija l-iskema għar-reġistrazzjoni tat-titolu ta' kera, kien hemm proċess li kellu jiġi segwit. Primarjament ġie konċess żmien għas-sottomissjoni tal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni, imbagħad kien hemm żmien *entro* liema l-applikazzjonijiet ġew ippubblikati u ngħata wkoll terminu sabiex terzi setgħu iressqu l-oġġezzjonijiet tagħhom għar-

reġistrazzjoni. Fejn irriżulta li ma kienx hemm oġġezzjoni għar-reġistrazzjoni, l-applikazzjoni ġiet ipproċessata u t-talba ġiet milqugħa kif soġġetta dejjem għall-kondizzjonijiet li dan it-titolu jaqa' jekk jirriżulta jikkozza mad-drittijiet ta' terzi jew imsejjes fuq qerq.

Din l-iskema partikolari tat l-opportunità lill-bdiewa li kienu f'kirja *in solidum* sabiex jinħallu minnha u jiġu rikonoxxuti individwalment. Madanakollu, biex dan isir, il-bidwi fl-*in solidum* kien obbligat jiġbor il-firem tal-bqija tal-bdiewa f'dik il-kirja *in solidum* sabiex jagħmel il-prova tar-rinunzja tagħhom dik il-kirja. Kull bidwi li ressaq l-applikazzjoni tiegħu taħt din l-iskema ried jippreżenta wkoll: pjanta ffirmata mill-perit li fiha jindika l-kejl tal-art, affidavit tal-applikant fejn jagħti informazzjoni dwar min jaħdem l-art u li l-applikant stess ilu jaħdem ir-raba' għal minn tal-anqas sentejn. L-applikant ried ukoll jippreżenta ċertifikat ta' dikjarazzjoni ta' reġstrazzjoni mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. In oltre, spettur mid-Dipartiment tal-Agrikoltura kien jintalab jivverifika li l-art li fuqha tintalab reġistrazzjoni kienet effettivament qiegħda tinħadem.

Anthony Grech in rappreentanza tal-Kunsill Lokali tal-Munxar xehed illi d-Dipartiment tal-Artijiet kien għadda lill-Kunsilli Lokali reġistru li fih kien hemm il-pjanti u reġistru li fih kien hemm isem l-applikant. Kull min ried seta' jmur fil-kunsill lokali u jitlob li jara xi jkun ġie mniżżel f'dawn ir-reġistri biex b'hekk jekk ikun il-każ, ikun jista' jgħaddi sabiex jirreġistra l-oġġezzjoni tiegħu. Osterius Aquilina, għall-Awtorità konvenuta, xehed illi f'dan ir-rigward kienet ħarġet *press release* fil-25 ta' Novembru 2015 fejn il-pubbliku ġie infurmat dwar l-applikazzjonijiet taħt l-iskema u ġie mistieden jara din l-informazzjoni li abbażi tagħha seta' jirreġistra l-oġġezzjoni tiegħu. Din l-informazzjoni ġiet ukoll ċirkolata fuq il-mezzi ta' komunikazzjoni.

Fil-każ tal-applikazzjoni reġistrata mill-konvenut, din ġiet ipproċessata b'suċċess għaliex f'dan il-każ ma ġiet reġistrata ebda oġġezzjoni minn terzi. In oltre, irriżulta illi l-pagaturi tal-canone fuq l-art ossia Roberto Curmi, Ġużepp Debrincat u Ġanni Debrinat indikaw l-art imqabbla lilhom u rriżulta li din l-art ma kinitx l-istess art li fuqha kien applika għat-titolu l-konvenut.

Osterius Aquilina xehed illi l-applikazzjoni tal-konvenut ma kinitx tirrigwarda l-art ndikata bl-ittri 'A', 'B' u 'C' fuq il-pjanta a fol. 4 tal-proċess. Irriżulta li l-art mertu tal-applikazzjoni tal-konvenut kienet

porzjon art li ħadd ma kien ivvanta drittijiet fuqhha u għalhekk ma kien hemm ebda raġuni li tiġġustifika ċ-ċaħda tal-applikazzjoni tal-konvenut. Żied jispjega illi l-kuntratt mal-konvenut sar fis-sena 2010 iżda r-rikonoxximent tiegħu fuq l-art sar retroattivament mis-sena 2000 meta ħarġet l-iskema fuq imsemmija.

Aquilina xehed ukoll illi fit-12 ta' Novembru 2008 l-attur kien applika sabiex l-art li kienet reġistrata fuq missieru ddur fuqu. Flimkien mal-applikazzjoni tiegħu l-attur kien issottometta wkoll pjanta li fuqha indika terren akbar minn dak li kien indika missieru. Xehed illi f'dan ir-rigward Roberto Curmi kien bagħat jindika l-art imqabbla lilu permezz ta' ittra mibgħutha bil-posta. B'ittra tal-14 ta' Novembru 2014 l-Awtorità konvenuta laqgħet l-applikazzjoni tal-attur, madanakollu, ir-rikonoxximent tat-titolu tiegħu ta' qbiela sar abbażi tal-pjanti sottomessi minn missier l-attur għar-raġuni illi l-prassi kienet tiddetta li r-rikonoxximent isir abbażi tar-rikonoxximent oriġinali mingħajr ma jittieħed kont ta' żidiet jew tnaqqis fuq it-titolu oriġinali.

Fil-kors ta' dawn il-proċeduri xehdu wkoll diversi persuni, bdiewa, midħla tar-raba' fiż-żona tal-art mertu ta' din il-kawża.

Saviour Sciberras xehed illi hu jaf lill-konvenut jaħdem ir-raba' flimkien ma' misieru u z-zijiet tiegħu. Jgħid illi qatt ma ra terzi fir-raba' li tinħadem mill-konvenut. Sciberras jaf ukoll illi l-attur għandu f'idejh ir-raba' li fiż-żmien kienet ta' missieru iżda xehed illi qatt ma ra lill-attur jaħdem din ir-raba' u li fil-fatt din tinħadem minn Gaetano Grech. B'referenza għall-pjanta a fol. 203 tal-proċess bin-numru 66/15 fl-istess ismijiet, Sciberras xehed illi l-art immarkata bl-ittri 'A', 'B' u 'C' tinħadem mill-konvenut waħdu u li qatt ma ra lill-attur jew lil missieru fir-raba' li tinħadem mill-konvenut.

Tajjeb jingħad illi Sciberras xehed illi huwa jmur fir-raba' li għandu f'Tal-Għarab bejn darbtejn u tlieta fis-sena.

Gaetano Grech xehed illi fir-raba' li llum tinħadem mill-konvenut, fiż-żmien kien hemm missieru Leli u z-ziju tal-konvenut Ġużepp Spiteri. Xehed illi ma jafx jgħid liema raba' kienet tappartjeni lil min għar-raġuni illi hemm diversi biċċiet ta' raba' u diversi sidien. Żied jgħid illi missier l-attur kien iqabbdu jaħratlu diversi biċċiet ta' raba' biss ma jistax jgħid jekk

missier l-attur kienx jinkarigah b'dan ix-xogħol f'isem inkwilini oħra wkoll.

Carmelo Sciberras xehed illi hu qatt ma ra lill-attur jew lil missieru fir-raba' li tinħadem mill-konvenut. Xehed illi hu jaf lill-attur u lil missieru jaħdmu raba' li tinsab taħt dik illi tinħadem mill-konvenut. Żied jgħid illi madanakollu huwa jmur fir-raba' fl-inħawi 'Tal-Għarab' madwar darbtjen f'sena, darba biex jiżirgħu u darba biex jaħsdu.

Joseph Sciberras xehed illi hu qatt ma ra lill-attur fl-inħawi.

Joseph Bezzina xehed illi hu qatt ma ra lil missier l-attur fir-raba' li tinħadem mill-konvenut iżda f'raba' ieħor fl-inħawi. Żied jgħid illi saħansitra lanqas qatt ma ra lill-attur fir-raba' li kienet tinħdem minn missieru u li l-attur qatt ma ħadem raba'.

Domenic Borg xehed illi l-art li l-konvenut applika sabiex jirreġistra titolu fuqha kienet imqabbla lil Curmi u li l-konvenut ma kellux jedd jirreġistra titolu fuqha. Xehed ukoll illi qabel ma ġie nieqes Ġużepp Spiteri, l-konvenut u missieru Leli Spiteri daħlu jaħdmu r-raba' li kien imqabbel lil Ġużeppi Spiteri.

Kevin Mercieca xehed illi l-art mertu ta' din il-kawża jafha bħala parti mir-raba' ta' missier l-attur. Jgħid illi din l-informazzjoni ġabha mingħand Roberto Curmi li kien jgħid kellu territorju kbir t'art imma kien iħalli lil tal-Majjust ossia lill-familja tal-konvenut jaħdmu din ir-raba'.

Paul Sultana xehed illi Leli Spiteri ossia missier il-konvenut daħal jaħdem dik ir-raba' li qabel kienet tinħadem minn Ġużepp u Frenċ.

Louis Bezzina xehed illi l-art li llum il-konvenut igawdi titolu fuqha kienet oriġinarjament tinħadem minn Frenċ, imbagħad għaddiet għand Ġużepp, imbagħad għaddiet għand Leli u eventwalment għaddiet għand il-konvenut. Spjega illi l-art illi tinħadem mill-konvenut hija dik illi tinsab immarkata bl-ittra 'C' a fol. 203 tal-proċess bin-numru 66/15. Kompla jixhed illi lil missier l-attur ġieli rah fir-raba' imma mhux f'dik li tinħdem mill-konvenut.

Ir-**Reverendu Monsinjur John Mary sive Giovanni Curmi** huwa ħu l-attur. Xehed illi huwa kien taħt l-impressjoni li r-raba' kienet ta' missieru

u li Karmnu u Frenċ Borg li huma l-kuġini ta' missieri Monsinjur Curmi, kienu jgħinu lil missieru fir-raba'. Żied jgħid illi Frenċ u Karmnu kienu jaħdmu raba' differenti minn dik li kien jaħdem missier l-attur. Spjega wkoll illi wara li ġew nieqsa Frenċ u Karmnu, daħal fir-raba' Ġużepp Spiteri li jiġi z-ziju tal-konvenut u neputi ta' Frenċ.

Xehed ukoll illi fis-sena 2005 missier l-attur kien diġà jinsab fi stat mentali veġetattiv.

In kontroeżami xehed illi r-raba' li kienet tinħadem minn missieru kienet tikkonsisti f'diversi biċċiet. Jgħid illi la huwa kapaċi jidentifika r-raba' li kien jaħdem missieru u lanqas ma huwa kapaċi jidentifika dik illi tinħadem mill-konvenut. Żied jgħid illi ma kienx imur wisq fir-raba' mertu ta' din il-vertenza. Kien imur hemm fis-sajf biss u dam imur hemm sa kemm kellu 23 sena. Illum, Monsinjur Curmi jgħodd 51 sena.

Il-konvenut Saviour Spiteri xehed illi l-art li llum tinsab f'idejn il-konvenut kienet f'idejn Frenċ Borg, imbgħad għaddiet għand Ġużepp Spiteri ossia z-ziju tal-konvenut li kien ġuvni. Meta Ġużepp Spiteri marad, l-art bdiet tinħadem minn missier il-konvenut. Żied jgħid illi Leli Spiteri kien iħallas il-qbiela lil Monsinjur Ġużeppi Curmi li jiġi z-ziju tal-attur. Monsinjur Curmi kien jiġbor il-qbiela tal-pagaturi kollha imbagħad jgħaddi l-ħlas lill-Curia. Żied jgħid illi Frenċ Borg kien jikri r-raba' u jħallas il-qbiela lil Monsinjur Curmi. Fl-atti ġew esebiti l-irċevuti relattivi għal dawn il-ħlasijiet.

L-attur xehed illi l-art in kwistjoni dejjem kienet fil-familja tiegħu. Oriġinarjament kienet tinħadem minn Bartilmew Curmi, il-bużnannu tal-attur. Imbgħad l-art għaddiet għand Gio Maria Curmi, in-nannu tal-attur, imbgħad għaddiet għand Roberto Curmi, missier l-attur u llum l-art qiegħda f'idejn l-attur. L-attur xehed illi din l-art hija parti minn estenzjoni akbar konsistenti f'diversi biċċiet ta' art.

L-attur xehed illi hu daħal minflok missieru fi żmien meta dan tal-aħħar kien ma jiflaħx u ma setax ikompli jaħdem l-art. Spjega wkoll illi wara l-mewt ta' Roberto Curmi, omm l-attur u ħuħ Monsinjur Curmi ċedew is-sehem tagħhom favur l-attur.

Għalkemm ir-raba' kienet imqabbla lil Roberto Curmi, Frenċ u Karmnu aħwa Borg kienu jgħinuh jaħdimha. Dawn Frenċ u Karmnu kienu wkoll

il-kuġini tal-konvneut. Mal-mewt ta' Frenċ Borg, ir-raba' bdiet tinħadem min-neputi tiegħu Ġużepp Spiteri li jiġi wkoll iz-ziju tal-konvenut. Meta miet Karmenu Borg, Ġużepp Spiteri baqa' jgħin lil Roberto Curmi fir-raba' li skont l-attur kienet tinħadem bi sħab bejn missieru u Ġużepp Spiteri. L-attur jilmenta mill-fatt illi l-konvenut u missieru kkapparraw ir-raba' għalihom.

L-attur żied jixhed illi l-kwistjoni ta' bejn l-attur u missier il-konvenut hija dovuta għall-fatt illi kull parti qiegħda tisħaq illi l-art hi tiegħu tant illi l-konvenut ipproċeda sabiex japplika għar-reġistrazzjoni tat-titolu. Issokta jixhed illi l-pjanta li straħet fuqha l-Awtorità intimata mhix dik li kien għamel missieru. Żied jgħid illi r-raġuni għaliex ma kienx ressaq l-oġġezzjoni tiegħu għall-applikazzjoni tal-konvenut hija dovuta għall-fatt illi hu ma kienx jaf bl-applikazzjoni tal-konvenut u wisq inqas kien jaf li seta' joġġezzjona. Jgħid illi sar jaf b'dan fis-sena 2014. Madanakollu, l-attur kien ilu jaħdem ir-raba' mis-sena 1999 u llum din l-art tinħadem minn Gaetano Grech.

L-attur irrefera wkoll għax-xhieda tar-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Artijiet fejn dawn saħqu li l-kwistjoni tar-reġistrazzjoni tat-titolu tal-konvenut kienet ibbażata fost l-oħrajn fuq il-fatt li missier l-attur kien diġà indika lill-Awtorità intimata liema art tinħadem minnu u li din l-art ma kinitx l-istess art li fuqha l-konvenut kien applika għar-reġistrazzjoni tat-titolu. F'dan ir-rigward l-attur xehed illi missieru kien ibati bid-dementia u ġie nieqes fis-sena 2006. L-attur ippreżenta wkoll sett ta' dokumenti li jikkonfremaw l-istat mentali ta' missieru qabel ma miet. Fil-fatt, b'rikors tat-2 ta' Novembru 2005, Ursola mart Robert Curmi ppreżentat rikors quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Volontarja, fejn talbet li Robert Curmi jiġi interdett. Flimkien mal-imsemmi rikors kien anness ċertifikat datat 25 ta' Frar 2005 maħruġ mill-Psikjatra Dr Anton Grech li ċċertifika illi *"Robert Curmi ibati min 'Dementia in Alzheimer's Disease (The ICD-10 Classification of Mental and Behavioural Disorders, World Health Organization FOO), li hija fi stat avvanzat. Minħabba f'hekk huwa m'ghandux il-kapaċita' mentali li jagħmel id-dmirijiet ċivili tiegħu, u għalhekk naqbel li jkun interdett."* B'digriet tad-19 ta' Jannar 2006 il-Qorti għaddiet sabiex tinterdiċi lil Robert Curmi mill-atti kollha tal-ħajja ċivili minħabba mard mentali.

L-Eċċezzjoni Ulterjuri
Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 1222(1) tal-Kap. 16

Permezz tal-azzjoni odjerna, l-attur qiegħed jattakka l-validità ta' kuntratt iffirmat fit-23 ta' Lulju 2010 bejn il-konvenut Spiteri u l-Awtorità konvenuta. Bis-saħħa ta' dan il-kuntratt, l-Awtorità konvenuta rrikonoxxiet lill-konvenut Spiteri bħala inkwilin fuq raba' magħruf bħala ta' Wied il-Għarab, fil-limiti tas-Sannat, Għawdex.

Il-konvenuti Spiteri laqgħu għat-talbiet attriċi billi permezz ta' eċċezzjoniji ulterjuri eċċepew illi l-azzjoni attriċi hija perenta fit-termini tal-Artikolu 1222(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Id-dispożizzjoni ċitata taqra hekk:

(1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti Spiteri javvanzaw l-argument illi l-azzjoni dwar in-nullità jew ir-rexissjoni ta' kuntratt hija proponibbli biss mill-kontraenti fuq l-att attakkat. Jgħidu għalhekk illi l-azzjoni attriċi qatt ma tista tirnexxi stante illi l-attur mhuwiex wieħed mill-kontraenti fuq l-att tat-23 ta' Lulju 2010. Il-konvenuti Spiteri żiedu jgħidu illi terġa' u tgħid fiż-żmien li sar il-kuntratt bejn il-konvenuti, l-attur lanqas biss kien għadu ġie rikonoxxut u għalhekk lanqas ma kellu titolu. Jgħidu għalhekk, illi tenut kont tal-fatt li l-attur ma kellux titolu fuq l-art, allura lanqas għandu interess ġuridiku sabiex jippromwovi din l-azzjoni għaliex ladarba ma kellux titolu ma jistax jilmenta minn xi preġudizzju li seta' sofra.

Fin-noti ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur jagħmilha ċara li l-azzjoni minnu intentata hija dik magħrufa bħala l-*actio pauliana* fit-termini tal-Artikolu 1444. Din ix-xorta ta' azzjoni hija disponibbli lill-kreditur li ma jkunx parti mill-ftehim li jkun sar bi preġudizzju għad-drittijiet tiegħu.

Minn qari tat-talbiet u tal-premessi kif ukoll min-qari tan-noti ta' sottomissjonijiet tal-attur fejn l-azzjoni ġiet ben identifikata u mfissra, il-Qorti ssib li huwa ċar li l-azzjoni intentata mill-attur mhijiex dik għar-rexissjoni jew nullità tal-att kif ikkontemplata taħt l-Artikoli 1209 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. L-azzjoni odjerna hija l-*actio pauliana.* Id-distinzjoni bejn iż-żewġ tipi ta' azzjoni hija netta għaliex għalkemm iż-żewġ azzjonijiet

huma mmirati sabiex jattakkaw il-validità ta' att abbażi ta' qerq, filwaqt illi l-ewwel azzjoni hija esperibbli biss lill-partijiet fuq l-att, it-tieni azzjoni hija disponibbli lill-kreditur, f'dan il-każ l-attur, li ma kienx parti mill-kuntratt attakkat.

L-attur qanqal il-punt illi l-preskrizzjoni fit-termini tal-Artikolu 1222(1) tal-Kap. 16 mhijiex applikabbli għall-każ tal-lum essendo din eċċezzjoni li tmiss biss lill-partijiet fuq l-att attakkat.

Il-fehma tal-attur hija ben assodata fil-ġurisprudenza nostrana fejn il-Qrati tagħna kellhom diversi opportunitajiet sabiex jippronunzjaw ruħhom u jaffermaw li l-preskrizzjoni fit-termini tal-Artikolu 1222(1) tal-Kap. 16 hija sollevabbli unikament bejn il-partijiet fuq il-kuntratt.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Spiteri vs Enrico Soler et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fit-22 ta' Ottubru 1937 ingħad hekk:

"Illi l-appellanti ssollevaw kwistjoni oħra, tistax din il-preskrizzjoni tkun sollevata kontra terzi persuni jew inkella hija sollevabili biss bejn il-partijiet tal-kuntratt. Kif iżjed 'il fuq diġà ntqal, il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ta' rexissjoni hija skont il-każi ta' sentejn (art. 930 (art. 1222 Kod. Ċiv), jew ta' ħames snin (art. 932 (art. 1224 Kod. Ċiv), voldiri li l-preskrizzjoni hija l-istess waħda. Il-ġurisprudenza tagħna ppronunzjat ruħha fuq dan il-pont. Difatti din il-Qorti fil-15 ta' Mejju 1871, ir re "Parnis vs. Borg", irriteniet:- "Che non e' applicabile al caso la prescrizione biennale stabilita nell'art. 194 dell'Ordinanza V del 1859 concordato coll'art. 930 dell'Ordinanza VII del 1968, perche' la detta prescrizione riguarda il caso di rescissione di una obbligaione tra le stess parti contraenti e non gia' il caso di un creditore che abbia il diritto di impugnarla come fatta in frode ai suoi diritti, come risulta dalle cause di rescissine contemplate in detto articolo e riferibili ai requisiti delle obbligazioni tra i contraenti..." Il-prinċipju li dina l-eċċezzjoni għandha tingħata minn waħda mill-partijiet kontra l-oħra ġie konfermat b'sentenza tal-Prim'Awla tal-31 ta' Jannar 1985 (XV, paġ. 41) i re "Spiteri vs Busuttil", fejn dik il-Qorti qalet "che la prescrizione stabilita con quegli articoli (930 e 932 (art. 1222 u 1224 Kod. Ċiv.) riguarda il caso come presente di rescissione di una obbligazione tra le parti contraenti". Id-dottrina tirritjeni ukoll dan il-prinċipju li din l-azzjoni tmiss lil dawk li kellhom parti fil-konvenzjoni (Baudry – "Obblig. Vol. III, no. 2037, paġ. 399, u l-awturi ċitati minnu."

Dan il-prinċipju ġie ribadit fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Pizzuto et vs Giovanna Schembri et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Settembru 2002 fejn il-Qorti qalet hekk:

"Illi, kif ingħad, l-ewwel eċċezzjoni mtellgħa mill-imħarrkin tirreferi għall-artikoli 1222 jew 1224 tal-Kap 16 li jitkellmu dwar il-preskrizzjoni għal azzjonijiet ta' tħassir (rexissjoni) ta' kuntratti jew obbligazzjonijiet minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, nuqqas ta' eta', nuqqas ta' kawża ġusta jew magħmulin fuq kawża falza jew xi raġuni oħra permisibbli mil-liġi;

Illi hija fehma miżmuma mill-awturi u minn min ifisser il-liġi, li dak iż-żmien ta' preskrizzjoni japplika għal waħda mill-partijiet infushom li tkun għamlet il-kuntratt li tiegħu jew ta' biċċa minnu jintalab it-tħassir. Kemm hu hekk, ingħad għadd ta' drabi mill-qrati tagħna, li l-preskrizzjoni msemmija f'dawk iż-żewġ artikli ma tistax titqanqal jekk mhux minn xi parti nnifisha li kienet resqet għall-ftehim li tiegħu jintalab it-tħassir[2];

Illi, minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 2111 tal-Kap 16, il-Qorti hija marbuta biss li tqis il-preskrizzjoni speċifika mressqa mill-imħarrek u ma tistax, minn rajha, tqis li jeżisti terminu preskrittiv ieħor, għaliex jekk tagħmel dan, tkun qiegħda tindaħal u "tissupplixxi għall-parti eċċipjenti f'materja odjuża li fiha ma tistax tieħu inizzjativa"[3];

Illi għalhekk, f'dan il-każ, il-Qorti trid tqis biss jekk kemm-il darba ż-żmien preskrittiv imsemmi mill-imħarrkin huwiex applikabbli jew le, u, jekk issib li mhux applikabbli, għandha twarrab l-eċċezzjoni;"

Applikati dawn l-insenjamenti għall-każ tal-lum il-Qorti ssib illi l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti mhijiex applikabbli għall-każ tal-lum għar-raġuni li l-azzjoni mhijiex dik ta' rexissjoni. Fiċ-ċirkostanzi, l-eċċezjoni sejra tiġi miċħuda.

L-Artikolu 469A (3) tal-Kap. 12

---

[2] Pereżempju, App. Ċiv. 22.10.1937 fil-kawża fl-ismijiet **Spiteri vs Soler et** (Kollez. Vol: XXIX.i.1087) u P.A. 22.10.1937 fil-kawża fl-ismijiet **Bonello vs Bruno Olivier e**t (Kollez. Vol: XXIX.ii.1249)
[3] App. Ċiv.11.5.1956, fil-kawża fl-ismijiet **Calì vs Galea** (Kollez. Vol: XL.i.166)

Fost l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Spiteri, hemm l-eċċezzjoni li l-azzjoni attriċi hija perenta stante illi ma tressqitx fit-terminu ta' sitt xhur kif stabbilit taħt l-Artikolu 469A (3) tal-Kap 12.

Minn qari tas-subinċiż numru 3 tal-Artikolu 469A huwa evidenti li dan is-subinċiż ma jistax jiġi moqri singolarment iżda jinneċessita interpretazzjoni fil-qafas ta' dik l-azzjoni li l-Artikolu 469A fit-totalità tiegħu huwa maħsub għaliha. Il-partijiet rilevanti mill-artikolu 469A jaqraw kif isegwi:

469A. (1) Ħlief hekk kif provdut mod ieħor bil-liġi, il-qrati tal-ġustizzja ta' kompetenza ċivili għandhom ġurisdizzjoni biex jistħarrġu l-validità ta' xi għemil amministrattiv jew li jiddikjaraw dak l-għemil null, invalidu jew mingħajr effett fil-każijiet li ġejjin biss:

(a) meta l-għemil amministrattiv jikser il-Kostituzzjoni;

(b) meta l-għemil amministrattiv ikun ultra vires għal xi raġuni minn dawn li ġejjin:

(i) meta dak l-għemil jitwettaq minn awtorità pubblika li ma tkunx awtorizzata sabiex twettqu; jew

(ii) meta l-awtorità pubblika tkun naqset milli tosserva l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jewħtiġiet proċedurali mandatorji fit-twettiq tal-għemil amministrattiv jew fid-deliberazzjonijietta' qabel dwar dak l-għemil; jew

(iii) meta l-għemil amministrattiv jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tal-awtorità pubblika billi danisir għal għanijiet mhux xierqa jew jissejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti;

(iv) meta l-għemil amministrattiv ikun imur mod ieħor kontra l-liġi.

(2) F'dan l-artikolu –

"*għemil amministrattiv*" *tfisser il-ħruġ ta' kull ordni, liċenza,permess, warrant,deċiżjoni jew ir-rifjut għal talba ta' xi persuna li jsir minn awtorità pubblika, iżda ma tinkludix xi ħaġa li ssir bl-għan ta' organizzazzjoni jew amministrazzjoni interna fl-istess awtorità:*

Iżda, ħlief f'dawk il-każijiet fejn il-liġi tistabbilixxi perijodu li fih awtorità pubblika tenħtieġ tagħti deċiżjoni, meta ssirtalba bil-miktub minn persuna li tiġi notifikata lill-awtorità u din l-awtorità tibqa' ma tagħtix deċiżjoni dwar dik it-talba, dak in-nuqqas għandu, wara xahrejn minn dik in-notifika, jikkostitwixxi rifjut għall-finijiet ta' din it-tifsira;

"*awtorità pubblika*" *tfisser il-Gvern ta' Malta, magħdudin il-Ministeri u dipartimenti tiegħu, awtoritajiet lokali u kull korpmagħqud kostitwit permezz ta' liġi u tinkludi Bordijiet li jkollhom awtorità bil-liġi li joħorġu warrants għall-eżerċizzju ta' xi sengħa jew professjoni.*

(3) Kawża biex twaqqa' għemil amministrattiv taħt is-subartikolu (1)(b) għandha ssir fi żmien sitt xhur minn meta min ikollu interess isir jaf jew seta' jsir, jaf, skont liema jiġi l-ewwel,b'dak l-għemil amministrattiv

L-Artikolu 469A kien maħsub mil-leġislatur bħala mezz ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv li jkun jikser il-Kostituzzjoni jew li jkun ultra vires is-setgħat tal-organu li jkun wettaq dak l-għemil.

L-azzjoni odjerna ma jidhirx li tinkwadra fil-parametri tal-azzjoni maħsuba taħt l-Artikolu 469A (3) għaliex permezz ta' din l-azzjoni l-attur mhuwiex ifittex ir-rexissjoni ta' għemil amministrattiv li jmur kontra l-Kostituzzjoni jew li huwa *ultra vires* is-setgħat li bihom hija mogħnija l-Awtorità konvenuta. L-azzjoni attriċi qiegħda tattakka ftehim bilaterali li allegatament huwa preġudizzjevoli għad-drittijiet tal-attur. Il-fondament tal-azzjoni odjerna jitnissel mill-fatt li l-konvenuti Spiteri provdew lill-Awtorità intimata b'informazzjoni li l-Awtorità intimata ma vverifikatx. Fil-każ tal-lum il-ftehim li qiegħed jiġi attakkat huwa ftehim dwar qbiela, ftehim dan li ma jinkwadrax fit-tifsira ta' għemil amministrattiv fit-termini tal-Artikolu 469A (2).

Fir-riċerka tagħha l-Qorti ltaqgħet ma deċiżjoni li trattat każ pjuttost simili għal dak tal-lum. Fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Cauchi vs Direttur ta' l-Artijiet et**, deċiża fis-27 ta' Ġunju 2007 minn din il-Qorti diversament preseduta, il-kwistjoni kienet tittratta r-rikonoxximent li sar mid-Direttur intimat għad-dannu tal-attur. L-attur f'dik il-kawża lmenta mill-fatt illi qua l-persuna li kien jaħdem ir-raba' flimkien ma' missieru, kien jispetta lill-attur li jissuċċedi fid-drittijiet lokatizzji ta' missieru. Talab għalhekk dikjarazzjoni li r-rikonoxximent kien ta' preġudizzju għad-drittijiet tiegħu u li għandu jkun hu l-persuna li tiġi rikonoxxuta bħala inkwilin

fuq ir-raba'. Il-konvenuti Cauchi eċċepew illi l-azzjoni intentata mill-attur ma kinitx dik idonea għaliex mit-talbiet kif dedotti l-azzjoni attriċi kellha tkun abbażi tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Il-Qorti esprimiet ruħha f'dan is-sens:

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni tagħhom l-intimati Cauchi qed isostnu illi peress illi r-rikorrent qed jikkontesta deċizjoni tad-Direttur ta' l-Artijiet li jikkwalifika bħala "Awtorità pubblika" skont id-definizzjoni mogħtija fis-subartikolu (2) ta' l-artikolu 469A tal-kap. 12, din il-kawża messa saret taħt l-istess artikolu, li appuntu jirregola l-istħarriġ ta' azzjoni amministrattiva.

Ir-rikorrent, da parti tiegħu, jikkontendi illi huwa m'hu jikkontesta ebda azzjoni amministrattiva, imma sempliċement id-deċizjoni tad-Direttur ta' l-Artijiet li jirrikonoxxi lill-intimati l-oħra wkoll bħala s-suċċessuri fit-titolu tal-qbiela ta' biċċa art tal-Gvern, qabel mikrija lill-missieru.

Fil-fehma tagħha l-Qorti taqbel illi r-rikorrent korretement ipproċeda b'dan il-mod u mhux taħt l-artikolu 469A tal-Kap. 12. Hawnhekk m'għandniex il-kontestazzjoni ta' xi għemil amministrattiv għal xi waħda mir-raġunijiet elenkati fis-subinċiż (1) ta' dan l-artikolu, imma biss illi r-rikorrent mhux jaqbel illi d-Direttur ta' l-Artijiet irrikonoxxa lill-ommu u ħutu l-oħra fil-qbiela ta' l-art imsemmja fir-Rikors flimkien miegħu . Dan għaliex fil-fehma tiegħu kien hu biss li, skont il-liġi li tirregola t-tiġdid tal-qbejjel,1 kien intitolat jissuċiedi fil-qbiela in segwitu għall-mewt ta' missieru, billi allegatament hu biss kien jgħinu fil-koltivazzjoni tagħha qabel il-mewt tiegħu . Il-kwistjoni hi għalhekk sempliċement waħda bejn sid u inkwilin, u tinvolvi biss l-apprezzament ta' fatti li jistgħu iressqu il-kontendenti, u ta' min hu intitolat jissuċiedi f'din il-qbiela a bazi tal-liġi li tirregola l-qbiela . Mihiex u bl-ebda mod ma tista' tiġi interpretata bħala xi investigazzjoni dwar abbuż ta' poter jew l-użu ħażin ta' diskrezzjoni da parti ta' Awtorità pubblika, li għaliha huwa ntenzjonat l-artikolu 469A tal-Kap. 12.

Fil-każ ċitat il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari.

Din id-deċiżjoni in parte ma ġietx appellata u għaldaqstant tagħmel ġudikat.

Il-proċedura maħsuba taħt l-Artikolu 469A hija ta' natura speċjali intiża li tirregola kwistjonijiet speċifiċi li ġew ben delineati mil-leġislatur fid-dispożizzjoni stess. Li kieku kull azzjoni ċivili kontra l-Gvern kellha tiġi meqjusa bħala azzjoni amministrattiva, l-Artikolu 469A jispiċċa jitlef l-

iskop li għalih ġie ntrodott. Il-kwistjoni in diżamina hija kwistjoni li hija adegwatament regolata b'azzjoni kontemplata fil-liġi ċivili u għalhekk għandha tapplika l-liġi ċivili.

Il-Qorti tqis għalhekk illi l-Artikolu 469A ma jista' jsib ebda applikazzjoni għall-każ tal-lum u għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Il-Konnessjoni tal-kawżi

Il-konvenuti Spiteri eċċepew ukoll illi din l-azzjoni għandha tinstema' flimkien mal-kawża bin-numru 66/15 fl-istess ismijiet stante illi dawn iż-żewġ kawżi huma konnessi.

Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata bid-digriet tal-Qorti tas-7 t'April 2017 li bih din il-Qorti kif dak inhar preseduta laqgħet it-talba tal-partijiet sabiex din il-kawża tinstema' flimkien mal-kawża bin-numru 66/2015 fl-istess ismijiet stante li dawn il-kawżi huma konnessi.

L-Actio Pauliana

L-azzjoni proposta mill-attur hija dik ai termini tal-Artikolu 1144 tal-Kap. 16 li taqra hekk:

(1) Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l'atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu, bla pregudizzju tal-jedd tal-konvenut ghall-eccezzjoni tal-beneficcju taI-eskussjoni taht id-dispozizzjonijiet tal-artikoli 795 sa' 801 tal-Kodici tal-Organizzazzioni u Procedura Civili.

(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruz, il-kreditur ghandu jipprova li hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt."

Il-prinċipji legali inerenti għall-azzjoni in diżamina huma ormai ben assodati fil-ġurisprudenza patria.

Huwa mifhum illi din ix-xorta ta' azzjoni toffri rimedju ġeneriku u komprensiv "*ghal kull min ghandu azzjoni x'jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta' obbligazzjoni b'mod li jista' jisperixxi tali azzjoni kull min jinsab ippregudikat bil-fatt ta' haddiehor b'atti kompjuti mid-debitur*"[4].

[4] Ara: **Zammit Tabona Moira vs Silmer Limited et** deċiża fit-13 ta' Frar 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili; **Vella Brigitte vs Vella Richard et** deċiża fis-27 ta' Frar 2003 mill-Qorti tal-Appell Ċivili

Kif ġie ritenut fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Ċivili tas-7 ta' Diċembru 1934 fl-ismijiet **Negozjant Carmelo Mifsud vs Luigi Cini et**:

"Bizzejjed taghti harsa lejn il-ligi taghna u ohrajn mnejn giet mehuda, fuq kollox il-principji tad-dritt ruman, biex tinduna illi fihom il-kelmiet "kreditur" u "debitur" mhumiex uzati fis-sens ta' wiehed li ghandu jiehu u iehor li ghandu jaghti flus biss – izda fis-sens ta' wiehed li ghandu l-jedd u iehor li hu mizmum ghal hwejjeg ohra – u mhux biss hwejjeg materjali li tista' tmisshom b'idek izda wkoll ohrajn bhal qadjiet (servigi) etc – tant li l-obbligazzjoni tista' tkun do ut des, do ut facias, facio ut des, facio ut facias. F'dan is-sens huma uzati l-kelmiet "creditore", "debitore", "creditor", "debitor" fil-kap "effects of obligations, "Effetti delle obbligazioni" (articoli 831-850) (illum art. 1125-1144), li l-ahhar artikolu tieghu hu appuntu l-artikolu 850 (1144) taht ezami. Hekk ukoll bi hlas (payment – pagamento) il-ligi ma tifhimx biss taghti flus, izda tissodisfa kwalunkwe obbligazzjoni li biha wiehed jista' jkun marbut; "By payment is meant the performance of the obligation whether its object be to give or to do" (artikolu 852 (art. 1146) ... din il-Qorti taħseb u tgħid il-kelmiet "kreditur" u "debitur" ta' l-art. 850 (art. 1144) ghandhom jittiehdu fis-sens wiesa li fih jigu uzati fl-istess Titolu tal-ligi fejn jinsab dak l-artikolu ..."

Illi fir-rigward tal-azzjoni in diżamina, il-Qorti rat is-sentenza tas-7 ta' Jannar 2009 fl-ismijiet **Rita Caruana et vs Giovanna Attard et** fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ssintetizzat il-prinċipji ġuridiċi li jsawwru l-azzjoni u l-elementi bażilari għas-suċċess tagħha. Ingħad hekk:

Illi z-zewg elementi necessarji sabiex tirnexxi l-azzjoni pawljana huma l-"eventus danni" u l-"consilium fraudis".

*L-ewwel element, dak tal-eventus damni, jigi sodisfatt bil-prova li, b'rizultat ta' l-att li qed jigi mpunjat, id-debitur jkun sofra 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. Mhux rikjesta l-prova tal-animus nocendi. Fil-kawza **Bugeja vs Terribile** deciza mill-P.A. fis- 7 ta' Jannar 1936 Vol XXIX.II.866 gie deciz li: "L-element tal- consilium fraudis jikkonsisti fix-xjenza illi bl-att tkun qeghda tigi determinata l-insolvenza jew imnaqqsa s-solvibilita' tad-debitur, u ma jirrikjedix l-intenzjoni li jigi defrawdat il-kreditur". Il-konsapevolezza da parti tad-debitur li l-att tieghu ser jikkaguna hsara fid-*

*drittijiet tal-kreditur tieghu, taghti lok ghal presunzjoni ta' l-intenzjoni frawdolenti "ghax min ikun jaf bl-effett ta' xi att, u b'dankollu jrid jaghmel dak l-att, allura jsegwi li hu jrid wkoll dak l-effett". (**Vella Brigitte vs Vella Richard et** App. Civ. Deciza 27 ta' Frar 2003).*

*Illi kif gie ripetutament ribadit minn dawn il-Qrati **fosthom Emmanuel Calleja –vs- Carmelo Grima et**[5] li "din l-azzjoni hija moghtija lill-kredituri f'isimhom biex jattakkaw l-attijiet maghmula b'qerq mid-debituri taghhom bi hsara ghad-drittijiet taghhom. Hija akkordata biss lill-kredituri, u biex wiehed ikun kreditur, jehtieg li jkollu kreditu."*

*Illi ghalhekk f'dan il-punt tajjeb li tigi indirizzata l-kwistjoni sollevata mill-konvenuta u cjoe' jekk it-talba attrici tinkwadrawx ruhha fit-terminu "kreditu" ai fini ta' din l-azzjoni. Illi kif intqal fis-sentenza **Marco Bongailas vs John Magri et**[6] "il-kliem "kreditur" u "debitur" fl-artikolu 1144 huma kjarament termini generici wzati fis-sens l-aktar generali u wiesgha tal-kelma biex jikkomprendu kull min kien dahal f'xi obbligazzjoni hi x'hini 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 il-guristi rumani pacta sunt servanda u fraus omnia corrumpit."*

*Illi jinghad ukoll illi ghalkemm kien hemm zmien meta dan ir-rimedju kien moghti biss lil min ikun titolari ta' kreditu pekunjarju, is-sentenza **Giuseppina Ciancio vs Michele Buontempo**[7] drastikament iddipartiet minn din id-duttrina, u tat dan ir-rimedju lil mara mizzewga li riedet timpunja att ta' zewgha. Fil-fatt l-istess Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Emmanuel Calleja –vs- Carmelo Grima et** citata aktar 'il fuq, osservat li "r-rimedju ta' l-applikazzjoni ta' l-azzjoni revokatoria ghandu jifthiehem moghti mhux biss lill-kredituri pekunjarji, imma wkoll lil kull haddiedhor li, meta jkun titolari ta' dritt valutabbli pekunjarjament, isib ruhu defrawdat permezz ta' atti li jimpeduh, jekk ma jigux annullati, illi jara li jigu sodisfatti d-drittijiet tieghu."*

*Aktar recenti, l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Anna Bellia – vs- Victor Grech et**[8] osservat li din l-azzjoni hija miftuha "ghal kull min ghandu azzjoni x'jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta' obbligazzjoni, b'mod li jista' jisperixxi l-azzjoni, kull min jinsab pregudikat bil-fatt ta' haddiehor b'att kagunat mid-debitur."*

---

[5] App. Ċiv. 10 ta' Jannar 1955, Vol XXXIX p.1 p.24
[6] App. Ċiv. 15 ta' Jannar 2002
[7] App. Ċiv. 20 ta' Novembru 1950, Vol XXXIV p.lll p.851
[8] App. Ċiv. 16 ta' Ottubru 1999; Ara wkoll Vella vs Vella App 27 ta' Frar 2003

…

*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. Id-dannu jista' jkun u generalment ikun attwali u cert imma jista' jkun ukoll tali fl-evidenza u certezza juri l-perikolu tan-nuqqas ta' garanziji tal-kredituri. Id-dannu irid ikun idderiva direttament mill-att impunjat.*[9]

*Dwar l-element ta' l-**eventus damni** il-Qorti tirrileva li mill-provi prodotti jirrizulta sodisfacentement li bil-kuntratt ta' donazzjoni maghmul mill-konvenuta hi rrendiet ruhha aktar insolventi. Fix-xhieda taghha hija ammettiet li ma kellha xejn aktar hlief dik il-proprjetà, (fol. 173 tal- process fejn Giovanna Attard xehdet in kontro-ezami u xhieda ta' Joseph Genovese). Il-konvenuta naqset ukoll milli tusufruwixxi mid-dritt taghha li tecepixxi l-beneficium escussionis u tindika b'nota prezentata fl-atti tal-kawza, assi ohra ta' valur sufficjenti biex tissodisfa l-kreditu ta' l-atturi. Hu car, li l-kuntratt ta' donazzjoni li sar bejn il-konvenuta u r-ragel taghha u binhom pogga lill-konvenuti f'sitwazzjoni ta' aghar milli kienu, u ghalhekk jezisti l-element ta' pregudizzju rikjest ghall-esercizzju ta' din l-azzjoni. Mhux verosimili l-allegazzjoni tal-konvenuta li l-flus kienu ta' Antonia Vassallo billi dina kienet tirceievi biss il-beneficcju tal-mard u la kellha hwienet u lanqas proprejta'. Dwar kemm hu ezattament il-kreditu ta' l-atturi dan eventwalment se jigi deciz fil-kawza l-ohra li hemm bejn il-partijiet fejn qed tintalab id-divizjoni tal-assi ereditarji.*

Illi ghalhekk l-ewwel element rikjest mil-ligi sabiex tissussisti l-actio pauliana huwa ezistenti.

*Ghar-rigward tat-tieni element, dak tal-consilium fraudis, il-gurisprudenza hija konformi li biex jissussisti dan l-element mhux mehtiega l-intenzjoni li wiehed jirreka danni. Kif qalet l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Camilleri vs Agius**[10] "La frode pauliana diferisce notevolmente dal dolo, nel senso che non suppone come questo l'uso di manovre sleali. Non e' nemmeno necessario che il debitore abbia agito coll'intenzione di nuocere i suoi creditori; basta che abbia avuto conoscenza del pregudizio che cagionava loro".*

[9] **Carmelo Sciortino –vs- Carmelo Vella**, P.A. 27 ta' Ġunju, 1961, Vol. XLV.II.700
[10] 23 ta' Novembru 1934

Fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno sive Leonard Caruana et vs Martha Debono et noe et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Lulju 2015 ingħad hekk:

"Tenut kont tal-mod kif kienet impostata l-kawza, sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici (ara : Torrente : "Manuale di Diritto Privato" : Ottava Edizione : Pg. 455) iridu jigu ppruvati :-

i) l-eventus damni;
ii) il-consilium fraudis;
iii) il-partecipatio fraudis.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (PA/MC) fit-30 ta' Novembru 2011 fil-kawza "Kummissarju tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud vs John Mary Bugeja et" jinghad hekk :-

*"Din il-Qorti tqis il-kwistjoni b'dan il-mod. L-attur qed jibbaza l-kawza tieghu fuq l-azzjoni pauliana, ai termini tal- artikolu 1144 tal-Kapitolu 16. Din l-azzjoni hi miftuha 'ghal kull min ghandu azzjoni x'jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta' obbligazzjoni b'mod li jista'' jisparixxi tali azzjoni kull min jinsab ippregudikat bil-fatt ta' haddiehor b'atti kompjuti mid-debitur' (ara f'dan is-sens '**Zammit Tabona Moira vs Silmar Limited et**' PA 13/02/2003 TM).*

L-iskop tal-azzjoni hu sabiex il-kreditur li jhoss ruhu ppregudikat b'att jew atti tad-debitur, jerga' jpoggi lid-debitur fl-istat li kien qabel ma ghamel dawk l-atti.

Hi azzjoni principalment bejn il-kreditur fis-sens ta' tali terminu u d-debitur fejn il-kreditur irid jipprova li l-att tad-debitur li qed jigi impunjat iddiminwixxa l-patrimonju tad-debitur bi pregudizzju ghad-drittijiet talkreditur, liema att irrenda lid-debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli, talahhar, prova negattiva li trid tigi meghluba mid-debitur.

Inoltre trid tigi ppruvata wkoll ix-xjenza da parti tad-debitur li bl-att tieghu qed jigu pregudikati d-drittijiet tal-kreditur.

L-azzjoni hi ghalhekk principalment intiza biex terga ggib lura l-istatus quo ante bejn il-kreditur u d-debitur permezz tar-reintegrazzjoni tal-patrimonju tad-debitur minghajr referenza jekk l-att allegatament kompjut mid-debitur kienx att uniku jew sensiela ta' atti."

Fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Jannar 1955 fil-kawża "Emmanuele Calleja vs Carmelo Grima et", il-Qorti tal-Appell irriteniet:-

"L-azzjoni pawljana jew revokatorja hija mogħtija lill-kredituri f'isimhom biex jattakkaw l-attijiet magħmula b'qerq mid-debituri tagħhom bi ħsara tad-drittijiet tagħhom. Din l-azzjoni hija akkordata biss lill-kredituri, u biex wieħed ikun kreditur, jeħtieġ li jkollu kreditu.

Għall-eserċizzju ta' din l-azzjoni hemm bżonn taż-żewġ elementi, l- 'eventus damni' u l-'consilium fraudis' u meta jkun jittratta minn att b'titolu oneruż, anke l-komplicita' tat-terz kontraent.

Imma dan ir-rimedju għandu jiftiehem mogħti mhux biss lill-kredituri pekunarjarji, imma wkoll lil kulħadd ieħor li, meta jkun titolari ta' dritt valutabbli pekunjarjament, isib ruħu defrawdat permezz ta' atti li jimpeduħ, jekk ma jiġux annullati, illi jara li jiġu sodisfatti d-drittijiet tiegħu. "Il-kreditu għandu jkun anterjuri għall-att impunjat bi frode ; imma din irregola tiġi eskluża meta l-att frawdolent ikun ġie magħmul għall-oġġett preċiż li jiġu defrawdati l-kredituri futuri …

L-'animus nocendi' mhux meħtieġ biex tiġi ezereċitata l-azzjoni revokatorja imma huwa biżżejjed li jkun hemm ix-xjenza u l-previżjoni li l-att sejjer ikun lesiv għall-kreditur…"

a) L-'eventus damni'

L-'eventus damni' huwa sodisfatt bil-prova illi b'riżultat tal-att li qed jiġi mpunjat, id-debitur ikun sofra diminuzzjoni fil-patrimonju tiegħu li tkun ta' preġudizzju għad-drittiijiet tal-kreditur, liema att jkun rrenda lill-istess debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (PA/NC) fil-15 ta' Ottubru 2003 fil-kawża "Dottor Louis Cassar Pullicino noe vs Vincent Pace et" ingħad hekk :-

"L-ewwel element dak tal-eventus damni jġi sodisfatt bil-prova li, riżultat tal-att li qed jiġi impunjat, id-debitur ikun sofra diminuzzjoni fil-patrimonju tiegħu li tkun ta' preġudizzju għad-drittijiet tal- kreditur, liema att jkun rrenda lill-istess debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli.
Biex kreditur jitħalla jintervjeni f' kuntratt li fih hu ma kienx parti fl-ewwel lok, jrid juri li b'riżultat ta' dak l-att impunjat, id-debitur tiegħu sar insolvibbli" PA. Bugeja vs Terribile deċiża 7 ta' Jannar 1936 – Vol.XXIX.II.866, vide wkoll, Prim

Awla (TM) <u>PL. Adrian Borg nomine vs Agostino sive Winston Carbone noe</u> deciza 30 ta' Mejju 2002;

Illi inoltre 'id-duttrina u l-gurisprudenza però ma jinsistux li huwa l-kreditur li jrid jesawrixxi r-rimedji kollha li ghandu kontra d-debitur, izda d-debitur jista'', jekk irid, ixejjen l-azzjoni paoliana billi jindika lill-kreditur assi ohra tieghu li fuqhom il-kreditur jista'' jesegwixxi. Hu d-debitur li jrid juri li hu solvibbli u mhux il-kreditur li jrid juri li d-debitur tieghu hu insolvibbli" Qorti Kum. <u>Hare vs Diacono</u> deciza fid-29 ta' Marzu 1920 – Vol.XXIV.III.789."

Fil-p.232 n.243 ta' "<u>Corso di Diritto Civile</u>" <u>Francesco Ricci</u> jikkwalifika bħala pregudizzju :

"Il danno pertanto o pregiudizio che i creditori debbono risentire dall'atto compuito dal debitore, non puo' consistere in altro se non nella diminuzione della guarentigia ad essi accordata, diminuzione che compromette la esigibilita' dei loro crediti"

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) [Gurisdizzjoni Superjuri] (PC) fil-5 ta' Ottubru 2010 fil-kawza "<u>Tabib Dr Martin Cutajar et vs Roy Fleming et</u>" qalet hekk dwar r-rekwizit tal-eventus damni:-

"Ghal dak li jirrigwarda l-eventus damni, f' kazijiet dwar weghdiet ta' bejgh, bhal ma jista'' jitqies dan ir-right of first refusal, il-fatt biss li l-haga mweghda ma tkunx ghadha fil-poter tad-debitur u l-kreditur ma jkunx jista'' ghalhekk jissodisfa l-jedd tieghu, jikkostitwixxi wahda l-'hsara ghall-jeddijiet tal-kreditur' li trid il-ligi ossia l-eventus damni. Dan minghajr il-bzonn ta' xi indagini ulterjuri dwar il-qaghda finanzjarja tad-debitur u danni pekunarji ohra li jista'' jbati l-kreditur, altrimenti mehtiega. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza 'Catania vs Ellul Bonnici' (29.02.91932 vol. XXVIII.i.254) iddecidiet illi 'se mediante un atto alienatorio di un immobile gia promesso per il trasferimento ad altri, questo (il creditore), si trova pregudicato perche avvenuta diminuzione della cosa promessagli nel patrimonio del promettente obligato, non c' e' alcuna ragione perche non possa esercitare l' azione revocatoria'. Il-Qorti Civili Prim' Awla fil-kawza 'Sciortino vs Vella et' (27.06.1961 vol XLV.11.700), qabel ma ccarat 'illi ghal ezercizzju tal-azzjoni pawljana ma hemmx bzonn li l-proponent ikollu dritt likwidu imma bizzejjed li jkollu d-dritt li jigi ppregudikat bl-att impunjat u illi huwa sufficjenti li r-raguni tal-kreditu li tkun biss potenzjali ghall-epoka 'della redazione' tal-att impunjat li jsir wara' kienet iddecidiet illi 'huwa bizzejjed u sufficjenti li jkun jista'' jinghad li jkun hemm dannu meta l-att impunjat jippregudika l-kreditur, li b' dak l-istess att jigu lilu mnehhija l-possibilitajiet li

jkun sodisfatt fir-ragunijiet tieghu mal-patrimonju tal-istess debitur. Fl-ahhar nett jinghad li d-dannu, f' din l-azzjoni li jirrizenti l-kreditur irid ikun jidderiva direttament mill-att impunjat."

Din is-sentenza kienet appellata. Fis-sentenza li tat fit-30 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell hassret is-sentenza u baghtet lura l-atti lill-ewwel qorti ghall-kontinwazzjoni. Fl-istess waqt, fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appell ma skartatx dak li nghad mill-ewwel qorti fil-paragrafu citat.

b) ***<u>Il-'consilium fraudis'</u>***

Il-consilium fraudis huwa sodisfatt bil-prova tax-xjenza li bl-att tad-debitur qed jigu ppregudikati d-drittijiet tal-kreditur. Ghall-fini ta' dan ir-rekwizit mhuwiex mehtieg l-animus nocendi. (ara : Kollez. Vol. XXIX.II.866 : "<u>Bugeja vs Terribile</u>" : 7 ta' Jannar 1936).

Il-konsapevolezza tad-debitur li l-att tieghu ser jikkaguna hsara lid-drittijiet tal-kreditur tieghu taghti lok ghal presunzjoni tal-intenzjoni frawdolenti "ghax min ikun jaf bl-effett ta' xi att, u b'dankollu jrid jaghmel dak l-att, allura jsegwi li hu jrid wkoll dak l-effett". (ara : Appell Civili – "<u>Vella vs Vella et</u>" - 27 ta' Frar 2003).

Fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza "<u>Dottor Louis Cassar Pullicino noe vs Vincent Pace et</u>" (op. cit.) inghad ukoll hekk :-

"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. Mhux rikjesta l-prova tal-animus nocendi. L-element tal-consilium fraudis jikkonsisti fix-xjenza illi bl-att tkun qeghda tigi determinate l-insolvenza jew imnaqqsa s-solvibilita' tad-debitur,u ma jirrikjedix l-intenzjoni li jigi defrawdat il-kreditur. Il-konsapevolezza da parti tad-debitur li l-att tieghu ser jikkaguna hsara fid-drittijiet tal-kreditur tieghu, taghti lok ghal presunzjoni ta l-intenzjoni frawdolenti "ghax min ikun jaf bl-effett ta' xi att, u b' dankollu jirid jaghmel dak l-att, allura jsegwi li hu jrid wkoll dak l-effett.

Izda ghajr il-prova tax-xjenza tal-effetti tal-att da parti tad-debitur, il-ligi ma tirrikjedix prova ulterjuri da parti tal-kreditur."

Fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru 1999 fil-kawza "Anna Bellia vs Victor Grech et" tas-6 ta' Ottubru 1999", il-Qorti tal-Appell ukoll sostniet illi :

"Il-frode f'din l-azzjoni hi element ta' sostanza u objettiv u tista' timmanifesta ruhha taht diversi aspetti. Tista' tkun indiretta jew oggettiva u l-piz tal-prova jinkombi fuq min jallega l-frodi u jittenta l-azzjoni revikatorja, ghaliex il-frode fil-kuntratt ma jistax jigi prezunt. Id-dannu jista'' jkun u generalment ikun attwali u cert, imma jista'' jkun ukoll tali fl-evidenza u certezza juri l-perikolu tan-nuqqas ta' garanziji tal-krediti. Id-dannu jrid ikun idderiva direttament mill-att impunjat."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (PA/TM) fil-21 ta' Ottubru 2004 fil-kawza "Mario Camilleri vs Mario Borg et" inghad dwar l-element in ezami :-

"Il-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. Id-dannu jista'' jkun u generalment ikun attwali u cert imma jista'' jkun ukoll tali li fl-evidenza u certezza juri l-perikolu tan-nuqqas ta' garanziji tal-kredituri. Id-dannu irid ikun idderiva direttament mill-att impunjat". (Vol XLV.II.700).

Ghad-debitur il-"consilium fraudis" jikkonsisti filli huwa jkun jaf li qieghed jirrendi ruhu insolventi bis-sahha ta' l-att minnu kompjut ossia ikun qieghed jidhol fil-kondizzjoni ta' insolvenza jew ta' minorata solvibilita'. Ghat-terz jirrikorri l-"consilium fraudis" kull meta fil-waqt li jkun qieghed jikkontratta mad-debitur, huwa jaf illi qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur". (Vol XXXIV.III.851)"

(ara wkoll: Qorti tal-Appell : "Giuseppina Ciancio vs Michele Buontempo et": 20 ta' Novembru 1950 ; u Prim'Awla tal-Qorti Civili : "Carmen Mizzi vs Mabel Mizzi et" : 5 ta' Ottubru 1994).

Ghalhekk in succint din il-Qorti tghid illi:-

1) il-frodi fil-kuntratt ma tistax tigi prezunta u ghalhekk l-onus tal-prova taghha jispetta lill-kreditur;

2) din il-prova tista' ssir b' kull xorta ta' mezzi, kemm dawk diretti kif ukoll dawk indiretti, li jinkludu prezunzjonijiet u indizji li jridu jkunu gravi, precizi u konkordanti;

3) il-frodi stess tista' tkun indiretta jew oggettiva, li tista' tikkonsisti biss fix-xjenza tad-debitur illi bl-att impunjat huwa mhux ser jibqa' fil-pozizzjoni li jilqa' b' mod sufficjenti d-dritt tal-kreditur tieghu, fis-sens li jkun bizzejjed ghall-attur

li jipprova biss li d-debitur kien jaf li qed jirrendi mpossibbli jew difficli ghall-kreditur li jikkonsegwixxi dak li lilu jisthoqq in korrispondenza u bħala korollarju necessarju tad-dritt tieghu.

c) Il-"<u>partecipatio fraudis</u>"

Dan l-element irid jigi ppruvat meta l-att ikun oneruz. Hekk ghandu jsir fil-kaz tal-lum.

Fis-sentenza taghha tal-25 ta' Jannar 1954 fil-kawza "<u>Chircop vs Mifsud et</u>" din il-Qorti rriteniet illi meta l-att ikun oneruz, m'ghandhiex tirrizulta biss il-frodi tad-debitur izda anke tat-terz kontraent.

Il-Qorti qalet :-

"Bi frodi tat-terz akkwirent ghandu jiftiehem in-notizzja li dan kellu tal-istat tad-debitur, jigifieri x-xjenza lid-debitur, bl-att li kien sejjer jaghmel, kien se jirreka dannu lill-kreditur, sija billi d-debitur jirrendi ruhu insolvibbli, sija billi tizdied din l-insolvenza. Mela l-prova tal-fatt mhux tal-intenzjoni ghaliex l- intenzjoni li tirreka dannu mhix rekwizit tal-azzjoni."

Ikkunsidrat

Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-attur jikkwalifika bħala kreditur fis-sens intiż mill-Artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili. Jingħad dan għaliex kif joħroġ mill-insenjamenti appena traċċjati, l-*actio pauliana*, jew kif inhija wkoll magħrufa bħala l-azzjoni rexissorja, ma tispettax unikament lill-kreditur li għandu pretenzjoni pekunjarja iżda tista' tiġi invokata wkoll minn kull persuna li għandha jedd fil-konfront ta' ħaddieħor. Fir-rigward tal-attur, id-dritt tiegħu għal azzjoni titnissel mill-kuntratt tat-23 ta' Lulju 2010 iffirmat bejn il-konvenuti Spiteri u l-Awtorità konvenuta.

Stabbilit illi l-attur għandu dritt t'azzjoni, irid issa jiġi stabbilit jekk jissussistux it-tliet elementi tal-azzjoni. Tajjeb jingħad illi dawn l-elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin b'tant illi jekk ma jirriżultawx sodisfatti t-tlett elementi, l-azzjoni għandha tiġi miċħuda. Għandu jingħad ukoll illi jinkombi fuq l-attur illi jiskarika l-piż tal-prova.

Fir-rigward tal-piż tal-provi għandu jingħad illi meta l-ġudikant iqis il-kumpless tal-provi li l-partijiet iressqu quddiemu, il-ġudikant m'għandux

jimxi abbażi ta' jekk jemminx assolutament dak kollu li jirriżulta mill-provi. Il-prinċipju gwida għall-ġudikant għandu jkun jekk il-provi mressqa u l-fatti hemm spjegati humiex verosimili fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja. Fil-kamp ċivili huwa biżżejjed li l-provi jnisslu fil-ġudikant dik iċ-ċertezza morali indotta minn preponderanza ta' provi fuq bilanċ ta' probabilitajiet. Madanakollu, meta bħal fil-każ tal-lum tkun qiegħda tintalab ir-rexissjoni ta' att pubbliku, il-Qorti trid tgħarbel il-provi b'aktar rigorożità.

<u>L-eventus damni</u>

Hija l-fehma meqjusa ta' din il-Qorti illi dan l-element jirriżulta sodisfaċentement ippruvat.

L-attur qiegħed jattakka l-kuntratt tat-23 ta' Lulju 2010 iffirmat bejn il-konvenuti. L-argument tal-attur huwa fis-sens illi meta l-Awtorità konvenuta rrikonoxxiet lill-konvenut bħala inkwilin fuq ir-raba' hija ppreġudikat lill-attur stante illi qua inkwilin tal-istess biċċa raba' kien l-attur li kellu jiġi rikonoxxut formalment wara li ssuċċeda fid-drittijiet ta' missieru.

Mill-provi mressqa mill-attur jirriżulta li l-attur kien jgħin lil missieru fir-raba' mertu ta' din il-vertenza u li tinsab immarkata bl-itti 'A', 'B' u 'C' fuq il-pjanta a fol. 4 tal-proċess. L-attur xehed illi din l-art dejjem kienet fil-pussess tal-familja tiegħu.

Meta ġie nieqes missier l-attur, l-attur talab lill-Awtorità konvenuta sabiex tirrikonoxxih bħala inkwilin fuq ir-raba' preċedentement imqabbla lil missieru. L-attur avvanza t-talba tiegħu permezz ta' ittra tat-12 ta' Novembru 2008 li magħha annetta wkoll pjanta li fuqha mmarka t-territorju kollu mqabbel lil missieru. Din il-pjanta kienet tinkludi fiha anki l-artijiet mertu ta' din il-vertenza. B'ittra responsiva tal-14 ta' Novembru 2008, l-Awtorità konvenuta rrikonoxxiet lill-attur bħala inkwilin minflok missieru.

L-attur ippreżenta wkoll għadd ta' riċevuti li juru li hu u missieru ilhom għexieren ta' snin iħallsu l-qbiela fuq ir-raba' de quo.

Jidher però illi anki l-konvenut huwa fil-pussess ta' riċevuti antiki li juru l-ħlas tal-qbiela minn Frenċ Borg u minn Ġużepp Spiteri.

Mill-atti jirriżulta illi l-pagaturi fuq din ir-raba' kienu, sa minn żminijiet antiki, tlieta u ċjoè: missier l-attur li kien iħallas l-akbar kwota, Frenċ Borg u l-aħwa Ġużepp u Ġanni Debrincat. Fl-atti m'hemmx sekwenza dwar kif l-art għaddiet bi qbiela għand Frenċ u Karmnu aħwa Borg. Madanakollu, jirriżulta qbil illi dawn Frenċ u Karmnu kienu jaħdmu r-raba' flimkien ma' missier l-attur u saħansitra Frenċ kien anki jħallas il-qbiela tant illi fl-atti hemm għadd ta' riċevuti maħruġa f'isem Frenċ Borg. Jirriżulta wkoll illi wara l-mewt ta' Frenċ Borg l-art bdiet tinħadem min-nepputi tiegħu Ġużepp Spiteri li jiġi wkoll in-nannu patern tal-konvenut. Maż-żmien l-art għaddiet mingħand Ġużepp Spiteri, għal għand ibnu Leli sakemm waslet għand il-konvenut Saviour Spiteri. Fl-atti hemm riċevuti li jikkonfermaw il-ħlas tal-qbiela sew minn Ġuzepp Spiteri u kif ukoll mill-konvenuti Spiteri.

L-attur xehed illi missieru u Ġużepp Spiteri kienu jaħdmu r-raba' bi sħab iżda meta dawn mardu l-arranġamenti li kellhom sabiex jaħdmu bi sħab spiċċaw fix-xejn. L-attur jgħid illi kien minn dak iż-żmien illi beda jaħdem ir-raba' li qabel kienet tgħajjat lil missieru u sa dan it-tant għamel l-arranġamenti meħtieġa sabiex il-qbiela ddur fuqu. Jgħid ukoll illi Leli Spteri u ibnu, il-konvenut Saviour Spiteri daħlu fir-raba' u kkapparrawha għalihom mingħajr ma taw lill-attur l-opportunità li jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu.

Ma hemmx dubju illi l-verżjoni fornita mill-attur dwar kif żvolġew il-fatti tikkozza mal-verżjoni fornita mill-konvenut. Qajla tista' l-Qorti tistrieħ fuq ix-xhieda ta' terzi għaliex għalkemm resqu diversi persuni sabiex jixhdu, f'punt jew ieħor tax-xhieda tagħhom irriżulta li jew rari kienu jkunu fuq ir-raba' in kwistjoni, jew saħansitra li lanqas għandhom ħjiel dwar liema porzjon ta' raba' tittratta din il-kawża. Żgur għalhekk illi din ix-xhieda trid tiġi meqjusa b'ċirkospezzjoni u m'għandhiex tkun il-prova determinati f'dan il-każ.

Jidher illi l-qbiela tal-art mertu ta' din il-kawża ilha għaddejja s-snin tant illi mill-ġestjoni tal-Curia Arċiveskovili għaddiet taħt il-ġestjoni tal-*Joint Office* bħala parti mill-ftehim milħuq bejn il-Gvern u l-Curia lura fis-sena 1993. Jidher ukoll illi għalkemm il-Curia kellha informazzjoni dwar il-pagaturi tal-qbiela fuq l-art, ma kinitx f'qagħda tgħid min kien jaħdem liema porzjon għar-raġuni li ma kellhiex din it-tip t'informazzjoni. In vista ta' tali nuqqas, l-Awtorità konvenuta kitbet direttament lill-pagaturi u

talbithom sabiex jindikaw huma liema porzjon kienu jaħdmu rispettivament. Skont l-informazzjoni miżmuma mill-Awtorità konvenuta jirriżulta illi b'ittra tas-16 ta' Marzu 2005 missier l-attur irrisponda l-ittra tal-Awtorità u mmarka fuq il-pjanta annessa il-porzjonijiet ta' raba' mqabbla lilu. L-istess għamlu l-pagaturi l-oħra. Abbażi ta' din l-informazzjoni, ġaladarba li l-konvenut issottometta l-applikazzjoni tiegħu taħt l-iskema tas-sena 2000 l-Awtorità konvenuta setgħet tipproċedi b'eżami komparattiv fejn qabblet l-art li Roberto Curmi kien indika bħala mqabbla lilu mal-art li l-konvenut Spiteri kien applika sabiex jiġi rikonoxxut fuqha qua inkwilin. Stante illi l-Awtorità rriżultalha li ma kienx hemm '*overlap*' ma kienx hemm raġuni għaliex tiċħad l-applikazzjoni tal-konvenut. Kien għalhekk illi l-konvenuti daħlu f'kuntratt bejniethom nhar it-23 ta' Lulju 2010 kif soġġett għall-kondizzjoni li f'każ li l-ftehim jirriżulta preġudizzjevoli għad-drittijiet ta' terzi, dan il-ftehim jiġi annullat.

Eżaminati l-atti l-Qorti tqis illi l-oriġini tal-kwistjoni hija dovuta għall-fatt illi fi żminijiet antiki, sforz diversi fatturi, mhux dejjem kienet tinżamm mill-awtoritajiet ikkonċernati informazzjoni korretta jew adegwata. Dan in-nuqqas issarraf f'diversi kwistjonijiet legali li ta' sikwit jiġu mixħuta f'ħoġor il-Qorti sabiex issolvi.

Fil-każ tal-lum terġa' u tgħid hemm kwistjoni ulterjuri. Waqt li l-Awtorità għandha f'idejha ittra, preżumibilment mibgħutha lilha minn missier l-attur u li fiha dan indika l-art imqabbla lilu, l-attur ippreżenta provi b'saħħithom biżżejjed sabiex juri li fis-16 ta' Marzu 2005, u ċjoè fid-data li ġġib l-ittra allegatament mibgħuta minn Roberto Curmi, dan kien diġà afflitt serjament minn dementia fi stat avvanżat. Prova ta' dan tinsab fiċ-ċertifikat li ħejja Dr Anton Grech fil-25 ta' Frar 2005 u li abbażi tiegħu Roberto Curmi ġie interdett mill-Qorti kif fuq ingħad. Dan ifisser, illi ġa qabel intbagħtet l-ittra tas-16 ta' Frar 2005, Roberto Curmi diġà kien marid serjament u ċertament ma kienx f'qagħda li seta' konsapevolment u b'ċertezza u preċiżjoni jindika liema sewwa sew kienet l-art imqabbla lilu.

Ma hemmx dubju illi l-Awtorità pproċediet fuq dak li kellha quddiemha. Ma jmissx lil din il-Qorti li tgħid jekk l-Awtorità messiex imxiet aktar bir-reqqa. Fl-istess waqt il-Qorti tifhem li ladarba l-Awtorità kellha dik l-informazzjoni quddiemha ma kien hemm xejn xi jżommha milli tipproċedi. Tifhem ukoll illi huwa propju għalhekk illi fil-kuntratti bħal dak in diskussjoni jitniżżlu *safety clauses* vis-a-vis terzi estranei għall-att

sabiex f'każ li tirriżulta informazzjoni li l-Awtorità ma kinitx edotta minnha filwaqt illi sar l-att, dak l-att ikun jista' jiġi rexiss in salvaguardia tad-drittijiet tat-terzi.

Il-konvenut eċċepixxa illi l-attur kellu l-mezzi sabiex jirreġistra l-oġġezzjoni tiegħu għat-talba tal-konvenut għar-rikonoxximent. Jgħid dan għaliex kif ġie ampjament spjegat mir-rappreżentanti tal-Awtorità konvenuta, ladarba għalqu l-applikazzjonijiet il-pubbliku ġenerali ġie infurmat li seta' jmur fil-kunsill lokali sabiex jara sewwa sew l-applikazzjonijiet dwar xiex kienu u b'hekk jgħaddi sabiex jirreġistra l-oġġezzjoni tiegħu jekk ikun il-każ. Irriżulta li l-inkwilini rikonoxxuti ma kienux infurmati individwalment u li l-avviż dwar il-possibilità li ssir oġġezzjoni ħareġ bis-saħħa ta' *press release* u ġie ppubblikat ukoll fuq il-mezzi ta' komunikazzjoni. Jidher però li dik il-ħabta l-attur ma kienx għadu rikonoxxut formalment u allura anki li kieku ħarġet notifika personali lil kull inkwilin, l-attur xorta ma kienx ser jirċeviha. Terġa' u tgħid huwa wkoll diskutibbli kemm seta' l-attur jirreġistra l-oġġezzjoni tiegħu ladarba ma kienx għadu rikonoxxut bħala inkwilin. *In ogni* każ, il-Qorti tqis illi anki jekk għall-grazzja tal-argument l-attur kien edott mill-iskema u anki mill-opportunità li jirreġistra l-oġġezzjoni tiegħu, iżda naqas milli jagħmel dan, in vista ta' dak illi rriżulta fil-mori ta' din il-vertenza il-każ irid jiġi trattat minn lenti differenti. Mill-provi, parikolarment mix-xhieda tal-attur irriżulta illi f'xi żmien meta missier l-attur kien għandu ħaj, kien hemm xi diverġenzi bejn l-attur u l-familjari tiegħu tant illi l-attur lanqas biss kellu ħjiel dwar il-fatt li missieru kien ġie interdett mill-Qorti. L-attur lanqas ma kien jaf li l-Awtorità konvenuta kellha f'idejha ittra, allegatament mibgħutha minn missieru li fuqha indika l-art imqabbla lilu. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis illi abbażi tal-fatti li rriżultaw, senjatament il-kwistjoni tal-interdizzjoni ta' missier l-attur u l-istat mentali tiegħu qabel ma allegatament indika lill-Awtorità konvenuta l-art imqabbla lilu, il-kwistjoni kollha tar-reġistrazzjoni, sew dik pertinenti għall-konvenut kif ukoll tal-attur, għandha terġa tiġi rikonsiderata speċjalment għaliex ir-rappreżentanti tal-Awtorità konvenuta kkonfermaw illi r-rikonoxximent tal-konvenut fuq l-art kien ibbażat fuq indikazzjonijiet allegatament magħmulha minn missier l-attur. Fid-dawl ta' tali fatti, il-Qorti tqis illi r-rikonoxximent tal-konvenut, anki jekk ibbażat fuq infomrazzjoni li kellha f'idha l-Awtorità konvenuta fiż-żmien relattiv, saret bi preġudizzju għad-drittijiet tal-attur.

Jidher għalhekk illi l-ewwel element tal-azzjoni ġie sodisfatt.

Il-consilium fraudis

It-tieni element tal-azzjoni jinvolvi x-xjenza da parti tal-awtur tal-att li dak l-att seta' joħloq preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi. Madanakollu, il-ġurisprudenza evolviet matul is-snin fis-sens illi qiegħed jiġi aċċettat li anki jekk l-att kien wieħed onest, il-prova tal-preġudizzju għat-terz hija suffiċjenti sabiex jirriżulta sodisafatt anki dan l-element tal-azzjoni.

Fil-każ tal-lum il-Qorti diġà stabbiliet illi r-rikonoxximent tal-konvenut bis-saħħa tal-kuntratt tat-23 ta' Lulju 2010 huwa ta' preġudizzju għad-drittijiet tal-attur. Anki jekk il-konvenut kien in buona fede meta applika għar-rikonoxximent tiegħu fuq l-art, żgur illi l-konvenut kien ben konsapevoli mill-fatt li ladarba jikseb rikonoxximent favur tiegħu kien ser ikun diffiċli għat-terzi li jisfidaw dak ir-rikonoxximent. Wara kollox, huwa għalhekk li jinkiseb ir-rikonoxximent – sabiex min jiksbu jkollu saqajh fis-sod anki vis-à-vis pretensjonijiet ta' terzi.

Tqis għalhekk illi anki t-tielet element tal-azzjoni jirriżulta sodisfaċentement ippruvat.

Il-partecipatio fraudis

Ladarba l-att de quo huwa wieħed oneruż, il-Qorti trid tabilħaqq tinvestiga l-kwistjoni tal-frodi da parti tal-Awtorità konvenuta qua firmatarja fuq l-att.

Il-Qorti m'għandhiex l-iċken dubju li l-Awtorità konvenuta kienet taf ben tajjeb li r-rikonoxximent favur il-konvenut seta' joħloq preġudizzju għad-drittijiet tat-terzi. Tant dan huwa minnu li l-Awtorità laqgħet minn qabel għal tali eventwalità billi inseriet fil-kuntratt klawsola apposta li tittutela d-drittijiet tat-terzi. Il-fatt li l-Awtorità ħasset il-bżonn li ddaħħal tali klawsola juri kemm l-Awtorità hija konxja mill-potenzjal ta' preġudizzju għat-terzi.

Anki t-tielet element tal-azzjoni huwa pjenament sodisfatt.

It-Talbiet

Permezz tal-ewwel talba tiegħu l-attur talab lill-Qorti tiddikjara li l-attur huwa l-kerrej tal-biċċa raba' magħrufa bħala 'Ta' Wied il-Għarab'. Mill-provi jirriżulta li sa minn żminijiet antiki, missier l-attur kien il-kerrej prinċipali tant li apparti li jħallas l-akbar rata ta' qbiela, huwa kien ukoll jiġbor il-qbiela mingħand il-bqija tal-bdiewa u jħallas id-dovut lill-Awtoritajiet. Jirriżulta wkoll illi missier l-attur jew nies imqabbda minnu jew oħrjan bi sħab ma missier l-attur kienu jaħdmu t-territorju mertu ta' din il-kawża. Saret ukoll il-prova li l-konvenut u missieru daħlu fir-raba' wara li miet Ġużeppi Spiteri. Dan ifisser li l-konvenut u missieru daħlu fir-raba' fi żmienijiet aktar riċenti tant illi għaliex ma kellu ebda titolu fuq l-art, il-konvenut ħataf l-okkażjoni u applika għal rikonoxximent taħt l-iskema mnedija mill-Gvern.

Eżaminati l-provi l-Qorti tqis illi għandha treġġa' l-arloġġ lura għall-istatus *quo ante* li l-partijiet kellhom qabel sar ir-rikonoxximent favur il-konvenut. Fid-dawl tal-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha li rriżultaw, il-Qorti tqis bħala aktar versomili l-verżjoni attriċi u ċjoè li missier l-attur kien jikri porzjon akbar ta' raba'. Hija l-fehma meqjus ta' din il-Qorti illi meta wieħed iqis id-dikjarazzjoni li saret minn Ġanni Debrincat għar-rigward il-porzjon imqabbla lilu u d-dikjarazzjoni tal-eredi ta' Ġużeppi Debrincat għar-rigward tal-porzjon imqabbla lilu, ir-rimanenti parti mill-art hija dik li oriġinarjament kienet imqabbla lil Roberto Curmi u li fuqha baqgħet titħallas il-qbiela mill-attur jew minn missieru. Dan ifisser illi l-estensjoni sħiħa tal-art li fuqha Roberto Curmi kien rikonoxxut qua inkwilin hija dik li tinsab immarkata bl-aħmar fuq il-pjanata 'Dok. A' a fol. 5 tal-proċess.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Spiteri stante illi din ġiet sorvolata.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha, inkluż l-eċċezzjoni ulterjuri, sollevati mill-konvenuti Spiteri.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Awtorità tal-Artijiet.

Tilqa' l-ewwel talba tal-attur skont kif jingħad aktar 'il fuq fit-taqsima intitolata **<u>'It-Talbiet'</u>**.

Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-kuntratt tat-23 ta' Lulju 2010 iffirmat bejn l-Awtorità tad-Djar u l-konvenuti Spiteri huwa preġudizzjevoli għad-drittijiet tal-attur u konsegwentement tiddikjara l-att tat-23 ta' Lulju 2010 bħala null u mingħajr effett.

Tilqa' t-tielet talba kif dedotta.

Tilqa' r-raba' talba u taħtar lin-Nutar Pubbliku ta' Malta Dottor Enzo Dimech sabiex nhar it-22 ta' Lulju, 2022 fl-10:00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja Għawdex, jippubblika l-att ta' rexissjoni għall-kuntratt ta' kiri tar-raba' tat-23 ta' Lulju 2010. Tinnomina lill-Avukat Dottor Daniel Calleja sabiex jidher fuq l-att ta' rexissjoni bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi.

L-ispejjeż ta' dan il-proċediment għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur