# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**
**(Aġent President)**
**ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI**
**ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Lulju, 2023.**

**Numru 1**

**Rikors numru 456/17/1 JZM**

**Michael Fenech**

**v.**

**Maria Dolores Mifsud u Horace Fenech, u b'digriet tal-31 ta' Jannar, 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Horace Fenech wara l-mewt ta' Maria Dolores Mifsud**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur Michael Fenech kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Frar, 2019, fejn din laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti u b'hekk ċaħdet it-talbiet kollha tal-attur biex jiġu mħassra l-kuntratti tas-26 ta'

Novembru, 2013 u tat-2 ta' Mejju, 2014, li ġew magħmula fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood, u d-dikjarazzjoni tas-26 ta' Marzu, 2014, li ġiet magħmula fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, sa fejn dawn mhumiex konsistenti ma' dak li hemm imniżżel fil-kuntratt tas-16 ta' Frar, 2011, magħmul fl-atti ta-Nutar Joseph Tabone, u fil-kuntratt tal-25 ta' Marzu, 2011, magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

**Daħla**

2. B'rikors maħluf tat-23 ta' Mejju, 2017, l-attur fisser li huwa sid il-ħanut bin-numru 11 (illum numru 17), fi Triq Villa Cagliares, fiż-Żejtun, filwaqt li l-konvenut Horace Fenech huwa sid id-dar bin-numru 10 (illum numru 15), fl-istess triq. Spjega wkoll li huwa kien wiret l-imsemmi ħanut mingħand ommu, filwaqt li l-konvenut Horace Fenech kien akkwista d-dar bin-numru 10 (illum 15) mingħand il-konvenuta Maria Dolores Mifsud, b'kuntratt ta' donazzjoni magħmul fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood fis-26 ta' Novembru, 2013. Issokta jgħid li wara li sar dan il-kuntratt ta' donazzjoni, jiġifieri fis-26 ta' Marzu, 2014, il-konvenuta Margaret Mifsud għamlet dikjarazzjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, filwaqt li fit-2 ta' Mejju 2014, il-konvenuti flimkien għamlu dikjarazzjoni u korrezzjoni fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood. Skont l-attur, f'dawn l-imsemmija tliet atti pubbliċi saru dikjarazzjonijiet foloz u żbaljati dwar il-firxa u l-limiti tal-proprjetajiet bin-numru 10 u 11 (illum numru 15 u 17), fi Triq Villa

Cagliares, fiż-Żejtun, u b'hekk dawn joħonqu d-dritt ta' proprjetà tiegħu.

3. L-attur żied jgħid li huwa sejjaħ lill-konvenuti b'ittra uffiċjali sabiex dawn isewwu s-sitwazzjoni maħluqa minnhom, iżda min-naħa tagħhom baqa' ma sar xejn. Minħabba f'hekk, huwa fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tħassar u tirrevoka l-atti tas-26 ta' Novembru, 2013 u tat-2 ta' Mejju, 2014 in atti Nutar Dr. Margaret Heywood u l-att tas-26 ta' Marzu, 2014 in atti Dr Joseph Henry Saydon fejn dawn l-istess atti huma inkompatibbli ma' dak stipulat fl-att tas-16 ta' Frar, 2011 in atti Nutar Dr Joseph Tabone u fl-att tal-25 ta' Marzu, 2011 in atti Nutar Joseph Henry Saydon;*
>
> *2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-atti korrettorji relattivi u tiffissa data, lok u ħin għall-istess pubblikazzjoni;*
>
> *3. Tinnomina Kuraturi Deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess atti;*
>
> *Bl-ispejjeż, kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni u b'riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-liġi.»*

4. Il-konvenuti ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fis-27 ta' Ġunju, 2017, fejn qalu:

> *«Dwar id-dikjarazzjoni tal-kontroparti:*
>
> *1. Illi l-esponenti jaqblu mal-paragrafi 1,2,3,4,7,8,9,11 u 15 tad-dikjarazzjoni tal-kontroparti iżda ma jaqblux mal- kumplament tad-dikjarazzjoni għal raġunjiet li ġejjin, kif imfissra fl-eċċezzjonijiet tagħhom.*
>
> ***Eċċezzjonijiet***
>
> ***Preliminarjament***
>
> *2. Illi t-talba għat-tħassir u revoka in parte ta' atti pubbliċi mingħajr ma jingħataw dettalji eżatti ta' dak li għandu jitħassar u jiġi revokat hija legalment inkonċepibbli u l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-*

*osservanza tal-ġudizzju.*

*3. Illi l-attur ma għandux il-locus standi u l-interess ġuridiku neċessarju biex jitlob it-tħassir u revoka kemm tal-att ippubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon fis-26 ta' Marzu, 2014 sa fejn inkompattibli ma' atti oħrajn indikati, in kwantu dan l-att jikkonsisti f'dikjarazzjoni unilaterali mill-esponenti Maria Dolores Mifsud li ovvjament tista' tiddikjara li trid u li jogħġobha, jaqbilx magħha jew le l-attur u wisq anqas biex jitlob rexxissjoni "in parte" ta` kuntratt ta' donazzjoni u ieħor ta' korrezzjoni li fih ma kienx parti.*

*4. Illi jekk kif jallega l-attur, hemm nuqqas ta' qbil fuq il- konsistenza u konfini tal-proprjetà tiegħu u dik tal-esponenti Horace Fenech, ir-rimedju huwa dak ta' finium regundorum taħt l-Artikolu 325 Kap 16 u mhux dak magħżul mill-attur b'dawna l-proċeduri. Għalhekk ukoll għandhom jiġu liberati l-esponenti mill-osservanza tal-ġudizzju.*

***Fil-mertu***

*5. Illi l-ħanut numru 11, Triq Villa Cagliares, Żejtun, proprjetà tal-attur, jikkonsisti biss fil-kamra ta' quddiem mat-triq u għalhekk il-ħanut proprju. Il-kamra li qiegħda wara l-istess ħanut, kif ukoll il-bitħa tal-ġenb, jifformaw parti integrali mid-dar numru 10 fl-istess triq proprjetà tal-esponenti, Horace Fenech, kif akkwistat mingħand l-esponenti l-oħra Maria Dolores Mifsud.*

*6. Illi ma hemm l-ebda dikjarazzjoni inveritijera jew skorretta dwar l-estensjoni u konfini tal-fondi 10 u 11, fi Triq Villa Cagliares fil-kuntratti tas-26 ta' Novembru, 2013, f'dak tat-2 ta' Mejju, 2014 ippubblikati minn Nutar Margaret Heywood u f'dak ippubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon fis-26 ta' Marzu, 2014.*

*7. Illi ma hemm xejn inkompatibbli mal-att tan-Nutar Joseph Tabone tas-16 ta' Frar, 2011 u mal-att tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-25 ta' Marzu, 2011.*

*8. Illi l-fond 10, Triq Villa Cagliares Żejtun tħalla lill-esponenti, Maria Dolores Mifsud, fit-testment tar-Reverendu Saċerdot Salvatore Mifsud riċevut min-Nutar Herbert Cassar fis-27 ta' April, 2005, kopja* ***Dok HF1,*** *waqt li l-ħanut numru 11, Triq Villa Cagliares Żejtun tħalla lill-attur Michael Fenech fit-testment ta' Anna Fenech riċevut min-Nutar Joseph Tabone fit-2 ta' Marzu 2011, kopja* ***Dok HF2****.*

*Għaldaqstant it-talbiet kollha tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.»*

5. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Frar, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża billi: (i) ċaħdet it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-

konvenuti; (ii) laqgħet it-tielet u r-raba' eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti; u (iii) b'hekk ħelset lill-konvenuti mill-ħarsien tal-ġudizzju u ċaħdet it-talbiet kollha tal-attur, bl-ispejjeż kontrih.

6. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

*«**<u>IV. L-eċċezzjoni preliminari numerata tnejn (2)</u>***

*L-eċċezzjoni tgħid hekk:*

> *«Illi t-talba għat-tħassir u revoka in parte ta' atti pubbliċi mingħajr ma jingħataw dettalji eżatti ta' dak li għandu jitħassar u jiġi revokat hija legalment inkonċepibbli u l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.»*

*Din il-Qorti tosserva illi fil-premessi fir-rikors ġuramentat, l- attur ipprovda biżżejjed dettalji dwar dawk l-atti li tagħhom kien qed jitlob it-tħassir u revoka. Tant huwa hekk li fir-risposta ġuramentata, il-konvenuti qablu mal-kontenut ta' numru ta' paragrafi fir-rikors promotur u wieġbu għalihom kemm b'eċċezzjonijiet preliminari u kif ukoll b'eċċezzjonijiet fil-mertu.*

***Din l-eċċezzjoni hija infondata. Għalhekk qiegħda tkun respinta.***

***<u>V. L-eċċezzjoni preliminari numerata tlieta (3)</u>***

*L-eċċezzjoni taqra hekk :*

> *«Illi l-attur ma għandux il-locus standi u l-interess ġuridiku neċessarju biex jitlob it-tħassir u revoka kemm tal-att ippubblikat min-Nutar Joseph Henry Saydon fis-26 ta` Marzu, 2014 sa fejn inkompatibbli ma' atti oħrajn indikati, in kwantu dan l-att jikkonsisti f'dikjarazzjoni unilaterali mill-esponenti Maria Dolores Mifsud li ovvjament tista' tiddikjara li trid u li jogħgobha, jaqbilx magħha jew le l-attur, u wisq anqas biex jitlob rexxissjoni "in parte" ta' kuntratt ta' donazzjoni u ieħor ta' korrezzjoni li fih ma kienx parti.»*

*...*

*Fil-kawża tal-lum, l-attur qed jitlob it-tħassir u revoka: i) tal- att tas-26 ta' Novembru, 2013 (Nutar Margaret Heywood); ii) tal-att tat-2 ta' Mejju, 2014 (Nutar Margaret Heywood); u iii) tal-att tas-26 ta' Marzu, 2014 (Nutar Dr. Joseph Henry Saydon).*

*L-ewwel att (fol 48) huwa kuntratt ta' donazzjoni fejn il- konvenuta tat b'donazzjoni lill-konvenut il-fondi 9 u 10, fi Triq Villa Cagliares, Żejtun.*

*It-tieni att (fol 8) huwa att dikjaratorju u korrettiv fejn il- partijiet huma l-konvenuti.*

*It-tielet att (fol 53) huwa dikjaratorju biss u sar unilateralment mill-konvenuta.*

*L-attur ma jiffigura fl-ebda wieħed mit-tliet atti.*

***L-eċċezzjoni hija fondata u għalhekk qiegħda tkun milqugħa.***

***<u>VI. L-eċċezzjoni preliminari numerata erbgħa (4)</u>***

*L-eċċezzjoni tgħid hekk:*

> *«Illi jekk kif jallega l-attur, hemm nuqqas ta' qbil fuq il-konsistenza u konfini tal-proprjetà tiegħu u dik tal-esponenti Horace Fenech, ir-rimedju huwa dak ta' finium regundorum taħt l-Artiklu 325 Kap 16 u mhux dak magħżul mill-attur b'dawna l-proċeduri. Għalhekk ukoll għandhom jiġu liberati l-esponenti mill-osservanza tal-ġudizzju.»*

*L-actio finium regundorum hija definita fil-liġi tagħna bl-Art 325 tal-Kap. 16 li jgħid hekk:-*

> *«Kull sid jista' jġiegħel lill-ġar jagħmel, bi spejjeż komuni, sinjali li jidhru u li jibqgħu, biex juru l-limiti tal-fondi tagħhom li jmissu ma' xulxin.»*

*...*

*Dan premess, il-Qorti tosserva illi fir-rikors promotur, l-attur ippremetta li allegatament kienu saru dikjarazzjonijiet inveritjiera u skorretti mill-konvenuti dwar **<u>l-estensjoni u konfini</u>** tal-fondi 10 u 11, Triq Villa Cagliares, Żejtun. Jgħid l-attur illi meta saru l-causa mortis u l-immissjoni fil-pussess bl-atti tas-16 ta' Frar, 2011 u 25 ta' Marzu, 2011, l-eredi kienu qablu dwar **<u>l-estensjoni u konfini</u>** taż-żewġ fondi. Għalhekk l-attur isostni li dak li sar mill-konvenuti imur kontra dan kollu.*

*Il-Qorti tirrileva illi mkien, la fil-premessi u lanqas fit-talbiet, l- attur ma jallega nuqqas ta' kapaċità, vizzju tal-kunsens jew kawża illecita fl-atti inkwistjoni.*

*Il-bażi tal-premessi attriċi huma fis-sostanza illi l-estensjoni u l-konfini tal-fondi, kif deskritti fil-atti tas-16 ta' Frar, 2011 u tal-25 ta' Marzu, 2011 huma dawk tajbin mhux oħrajn.*

*Din il-Qorti rat id-dokumenti.*

*Jirriżulta li fil-kuntratt tal-25 ta' Marzu, 2011 fl-atti tan-Nutar Joseph*

*Henry Saydon, saret l-immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni causa mortis. Fl-att jingħad illi Dun Salvatore Mifsud ħalla:*

> *«iv. Lil Anna Fenech in piena proprjetà l-ħanut numru ħdax (11), Villa Cagliares Street, Żejtun; u v. Lill-oħtu Maria Dolores Mifsud in piena proprjetà l-fond numru għaxra (10), Villa Cagliares Street, Żejtun.»*

*Aktar 'l isfel jingħad illi :-*

> *«Il-komparenti Maria Dolores Mifsud tiddikjara li hi waħedha wirtet id-dar numru għaxra (10), Villa Cagliares Street, Żejtun. Din id-dar hi dik li tirriżulta delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta li qiegħda tiġi annessa ma' dan l-att mmarkata Dokument `G`.*
>
> *...*
>
> *Din d-dar flimkien mal-ħanut numru ħdax (11), kienet ġiet imħollija b'titlu ta' legat lid-decujus (recte: de cuius)....»*

*Il-pjanta a fol 39 hija site plan li turi li l-fond 10 għandu kejl ta' circa 225 m.k. Il-pjanta a fol 41 hija site plan tal-fond 11, li turi kejl ta' circa 56 m.k. Hemm ukoll pjanta a fol 34, li saret mill-Perit Godwin Aquilina, fejn hemm indikat li "retail area" huwa ta' 30.5 m.k. Dak li jirriżulta indikat fil-pjanta a fol 34 u fis-site plan a fol 41, huwa simili.*

*Tajjeb jingħad illi apparti dak li jirriżulta mill-pjanti li kienu annessi, l-atti nfushom ma jurux kejl jew konfini. Hemm sempliċi deskrizzjoni. Għalkemm il-pjanti jagħtu indikazzjoni, wieħed ma jistax ikun ċert mill-estensjoni u mill-konfini tal-fondi abbażi tal-pjanti biss.*

*Barra minn hekk, il-Qorti kienet rinfaċċjata minn xhieda kunfliġġenti.*

*Lanqas fuq il-ħajt ta' bejn il-btieħi, hemm diverġenza netta. Parti tgħid illi huwa ħajt diviżorju ta' bejn żewġ fondi. Il-parti l-oħra tagħti tifsira ben diversa minn tal-parti l-oħra għaliex inbena kif inbena dak il-ħajt. Jidher mill-iskrittura ta' lokazzjoni li saret fl-2000, li l-ħajt ma kienx għadu nbena għaliex ma jissemmiex.*

*Għal din il-Qorti huwa bil-wisq ċar illi l-azzjoni li kellu jittenta l-attur kellha tkun l-actio finium regundorum sabiex ikunu stabbiliti l-estensjoni u l-konfini taż-żewg fondi.*

***Għalhekk l-eċċezzjoni qiegħda tkun akkolta.»***

7. L-attur appella minn din is-sentenza fl-14 ta' Marzu, 2019 u ressaq żewġ aggravji fejn ilmenta: (i) li l-Ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin meta laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u ddikjarat li minħabba li huwa

ma kienx parti mill-atti, li talab it-tħassir tagħhom, huwa ma kellux *locus standi* u interess ġuridiku biex imexxi bil-kawża; u (ii) li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset li l-attur kellu jmexxi b'*actio finium regundorum* u mhux b'din il-kawża, u b'hekk ħelset lill-konvenuti mill-ħarsien tal-ġudizzju.

8. Il-konvenuti Maria Dolores Mifsud u Horace Fenech wieġbu għal dan l-appell fl-4 ta' April, 2019, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn huma jemmnu li l-appell tal-attur għandu jiġi miċħud.

9. Il-konvenuta Maria Dolores Mifsud mietet fil-mori ta' dan l-appell u għalhekk b'digriet mogħti fil-31 ta' Jannar, 2023, u bit-tħaddim tal-**Artikolu 806 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, l-atti għaddew minn isimha f'isem il-konvenut l-ieħor Horace Fenech.

10. Inżamm smigħ fil-15 ta' Ġunju, 2023 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

**Konsiderazzjonijiet:**

11. Fl-**ewwel aggravju** tiegħu, l-attur appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin meta din sabet li huwa m'għandux *locus standi* u interess ġuridiku biex iħassar atti pubbliċi, li huwa ma kienx parti fihom. Huwa jfisser li dawn l-atti ma kinux jirrigwardaw biss id-dar numru 10

(illum numru 15), fi Triq Villa Cagliares, fiż-Żejtun, għaliex fihom saru dikjarazzjonijiet li jmorru kontra dak li kien ġie maqbul f'atti pubbliċi preċedenti bejn is-sidien tad-dar numru 10 (illum 15) u dwar il-ħanut numru 11 (illum 17), li jiġi proprjetà tiegħu. L-attur jisħaq li t-titoli ta' dawn iż-żewġ proprjetajiet kienu diġà ġew stabbiliti mis-sidien tagħhom. Għalhekk, fil-fehma tiegħu, huwa għandu interess ġuridiku biex imexxi b'din il-kawża.

12. Iżid jgħid li għalkemm l-**Artikoli 1029** sa **1231 tal-Kodiċi Ċivili** jagħtu d-dritt li wieħed jitlob it-tħassir ta' kuntratt sabiex tinqatel obbligazzjoni bejn il-partijiet li jkunu resqu għal ftehim, il-leġiżlatur bl-ebda mod ma xekkel id-dritt ta' persuna li tattakka kuntratt jew dikjarazzjonijiet li jkunu saru bejn terzi u li jkunu jxellfu d-drittijiet tagħha. L-appellant jagħti xi eżempji dwar meta terza persuna tista' tfittex li twaqqa' kuntratt li ma kellhiex sehem fih, bħar-rimedju tal-*actio pauliana* u d-dritt ta' persuna li titlob it-tħassir ta' kuntratt li jkun sar bejn il-Gvern u terza persuna oħra, li jkun jikser id-drittijiet fundamentali tagħha.

13. L-attur jgħid li għalhekk wieħed jista' jattakka kuntratt jew xi parti minnu jekk ma jkunx parti f'dak il-kuntratt, anke jekk l-azzjoni ma tkunx ġiet imsejsa fuq l-**Artikoli 1029** sa **1231 tal-Kodiċi Ċivili**. Ifisser li huwa mhux qiegħed ifittex li jitlob it-tħassir tal-obbligazzjonijiet ta' bejn il-konvenuti iżda tad-dikjarazzjonijiet magħmula minnhom. Huwa

jikkwalifika li l-azzjoni tiegħu mhijiex waħda possessorja jew rivendikatorja, iżda hija bbażata fuq il-prinċipji ġenerali tad-dritt. L-attur jagħlaq billi jgħid li l-atti, li huwa qiegħed ifittex li jitlob it-tħassir tagħhom, mhumiex kitbiet privati bejn il-konvenuti iżda huma atti pubbliċi li japplikaw *erga omnes*. Huwa jsostni li mhuwiex xieraq li persuna titħalla tibdel dak li tkun qablet dwaru ma' persuna oħra f'att pubbliku għaliex dan joħloq biss inċertezzi.

14. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenuti appellati jisħqu li l-Ewwel Qorti kienet siewja meta sabet li l-azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt tista' titmexxa biss minn waħda mill-partijiet għal dak il-kuntratt u mhux minn terza persuna, bħal kif inhu l-appellant. Minħabba f'hekk huma jemmnu li dan l-aggravju tal-appellant għandu jiġi mwarrab.

15. Din il-Qorti tqis li l-atti pubbliċi li l-appellant qiegħed ifittex it-tħassir tagħhom huma dawk tas-26 ta' Novembru, 2013 (ara paġni 48 sa 52 tal-atti tal-kawża), tas-26 ta' Marzu, 2014 (ara paġni 53 sa 61 tal-atti tal-kawża), u tat-2 ta' Mejju, 2014 (ara paġna 8 sa 17 tal-atti tal-kawża). F'dawn l-atti pubbliċi tabilħaqq saru dikjarazzjonijiet u ġew mehmuża pjanti dwar il-firxa u l-konsistenza tal-ħanut numru 11 (illum 17), li huwa proprjetà tal-attur. Madankollu, huwa ferm ċar li l-appellant Michael Fenech ma deherx bħala parti fuq dawn it-tliet atti pubbliċi.

16. Meqjus dan, jiġi mfakkar minnufih li l-prinċipju ġenerali hu li kuntratt li fih persuna ma tkunx parti, hu *res inter alios acta* għaliha. Dan il-prinċipju nsibuh imħaddan fl-**Artikoli 992(1)** u **1001 tal-Kodiċi Ċivili**, li jaqraw kif ġej:

> *«992. (1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.»*;
>
> *«1001. Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi.»*

17. Minn dan isegwi li persuna li ma kinitx parti f'kuntratt ma tistax titlob it-tħassir tiegħu għaliex hija m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ biex tattakkah. L-azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt tista' tintalab biss minn xi waħda mill-partijiet li jkunu dehru fuq dak l-att (ara **Prof. Caruana Galizia**, ***Notes on Civil Law – Obligations***, f'paġni 377 u 378, u s-sentenzi fl-ismijiet ***Perit Vincent Buhagiar et v. Grezzju Zerafa et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022, ***Pawlu Portelli v. Joseph Portelli et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022, ***Marco Tanti et v. Joseph Portelli pro et*** deċiża fis-27 ta' Jannar, 2021, u ***Simon Bezzina et v. Le Beau Champs Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019).

18. Minkejja li fl-atti tas-26 ta' Novembru, 2013, tas-26 ta' Marzu, 2014 u tat-2 ta' Mejju, 2014, li l-appellant qiegħed ifittex li jħassar, saru dikjarazzjonijiet u ġew mehmuża pjanti tad-dar bin-numru 10 (illum 15) u

tal-ħanut bin-numru 11 (illum 17), fi Triq Villa Cagliares, fiż-Żejtun, li mhumiex konsistenti ma' dak li kien ġie maqbul mis-sidien tal-istess proprjetajiet f'kuntratti u atti preċedenti, dawn l-atti xorta ma jolqtux il-jeddijiet ta' min huwa tassew is-sid tal-ħanut numru 11 (illum 17). Hemm mnejn illi l-imsemmija atti jistgħu jqarrqu b'terzi, iżda dan m'għandux jinteressa lill-attur appellant.

19. Għall-appellant tkun biżżejjed dikjarazzjoni tal-Qorti: (i) li l-ħanut bin-numru 11 (illum 17) ma jintlaqatx b'dawn l-atti; (ii) li l-ħanut huwa tassew tiegħu; u (iii) li dan il-ħanut huwa magħmul mill-ambjenti skont kif huwa qiegħed jisħaq. Dan ikun biżżejjed biex l-atti inkwistjoni ma jiswewx biex jolqtu l-proprjetà tiegħu. L-imsemmija atti jibqgħu jiswew biss bejn il-partijiet li dehru fuqhom, jiġifieri l-konvenuti appellati, u ma jagħmlux stat fuq l-attur appellant (ara ***Ines sive Iris Vella et v. John Seychell Navarro et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022 u ***Saviour sive Alvin Scicluna et v. Anthony Scicluna*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023). B'xorti ħażina għall-appellant, huwa ma talabx lill-Qorti tagħti dikjarazzjoni bħal din fir-rikors maħluf tiegħu, iżda talab biss it-tħassir tal-atti li huwa mhux qiegħed jaqbel magħhom. Għalhekk din il-Qorti għandha jdejha marbutin u ma tistax tagħmel l-istħarriġ meħtieġ biex tingħata din id-dikjarazzjoni.

20. Jiġi b'hekk, li l-appellant m'għandux raġun jargumenta li bħala terz,

huwa għandu l-jedd li jitlob it-tħassir ta' atti pubbliċi li ma kienx parti fihom. Lanqas huma siewja l-eżempji li ressaq l-appellant dwar meta terza persuna tista' tfittex li twaqqa' kuntratt li ma kellhiex sehem fih.

21. Ibda biex, din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-attur appellant qed jitfa' l-*actio pauliana* fl-istess keffa ta' azzjoni ta' rexxissjoni. Huwa ċar li l-attur appellant m'għandux għarfien legali tajjeb tal-effetti tal-*actio pauliana* għaliex kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Marsovin Limited v. Alfred Attard et***, deċiża fid-29 ta' Novembru, 2019, l-azzjoni pawljana mhijiex azzjoni ta' rexxissjoni; kull ma tagħmel jekk tirnexxi hu li tgħid illi l-att impunjat ma jiswiex sa fejn jolqot l-interessi tal-attur (ara wkoll ***Licari Estates Limited v. Kischinchand Mohnani et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2021 u ***Tabib Dottor Martin Cutajar et v. Roy Fleming et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2014).

22. Il-bqija tal-eżempji miġjuba mill-appellant, fosthom dak dwar ir-rimedju mogħti lil persuna li jkunu qegħdin jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha, ma jinftehmu xejn. Anzi din il-Qorti jkollha tistqarr, li hi ma tarax kif azzjoni dwar il-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem tista' tiġi mxebbħa ma' azzjoni ta' rexxissjoni ta' kuntratt.

23. Tassew l-appellant kellu għadd ta' rimedji ta' għamla petitorja għad-dispożizzjoni tiegħu, jekk kemm-il darba huwa kien qiegħed iħoss li l-

konvenuti kienu qegħdin ixellfulu d-dritt tal-proprjetà tiegħu:

i. f'każ li huwa ġie mċaħħad mill-pussess ta' ħwejġu mill-konvenuti, huwa seta' jniedi l-*actio rei vindicatoria* biex jieħu lura l-pussess ta' ġidu (ara ***First Gozo Limited v. Joseph Cordina et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2018 u ***Ines Vella et v. John Seychell Navarro et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022);

ii. f'każ li bl-imġiba tagħhom il-konvenuti ħolqu xi dubju dwar it-titolu tal-appellant fuq ġid li huwa jemmen li huwa tiegħu (u dan minkejja li huwa jinsab fil-pussess fiżiku ta' dan il-ġid), huwa seta' jiftaħ kawża ta' aċċertament ta' titolu billi jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-proprjetà li dwarha hemm kontestazzjoni, hija tiegħu (ara ***Mary Borg v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021);

iii. filwaqt li f'każ li l-atti pubbliċi magħmula mill-konvenuti ħolqu xi dubju dwar minn fejn jibda l-ġid tal-appellant u fejn jintemm il-ġid tal-konvenut Horace Fenech, u l-appellant ried iwarrab il-biżà ta' kwistjonijiet mal-istess konvenut ġar tiegħu jew ineħħi l-possibbiltà li tittieħedlu biċċa minn ħwejġu, huwa kellu jagħmel l-*actio finium regundorum* (ara ***Ingatius Debono et v. Pauline Debono et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2006 u ***Arthur Xuereb v. Silvio***

***Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju, 2019).

24. L-attur appellant iżda għażel li ma jmexxix b'xi waħda minn dawn l-azzjonijiet petitorji. Minflok, huwa nieda azzjoni ta' rexxissjoni kuntrattwali, li huwa ma kellu l-ebda jedd li jressaq, peress li din tmiss biss lill-partijiet li jkunu dehru fuq il-kuntratt. Ta' din l-għażla ħażina tiegħu, huwa ser ikollu jbati l-konsegwenzi. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, l-ewwel aggravju tal-attur appellant qiegħed jiġi miċħud u b'hekk din il-Qorti qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn din laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u sabet li l-attur m'għandux interess ġuridiku biex jiftaħ din il-kawża.

25. L-istħarriġ ta' din il-Qorti jista' jieqaf hawn, ladarba hija qiegħda ssib li l-attur ma jistax jissokta bit-talbiet tiegħu għat-tħassir ta' kuntratti li ma kienx parti fihom.

**Deċiżjoni**

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell imressaq minn Michael Fenech u tikkonferma s-sentenza appellata fejn ġew miċħuda t-talbiet

tiegħu. L-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk tal-appell għandhom jitħallsu minn Michael Fenech.

| | | |
|---|---|---|
| Tonio Mallia<br>Aġent President | Christian Falzon Scerri<br>Imħallef | Josette Demicoli<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm