QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Novembru 2023

Kawża Numru: 8
Rikors Guramentat Numru:- 125/2019JVC

Saviour Cassar I.D. 321748(M)

vs

1. **Joseph Vella I.D. 638463(M) u**
2. **Josephine Vella I.D. 418766(M)**
3. **L-Awtorita' tal-Artijiet**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Saviour Cassar li talab kif isegwi:

'Illi huwa għandu bi qbiela, minn għand il-Gvern ir-razzett, msejjaħ 'Donfarm', flimkien mar-raba magħrufa bħala 'Ta' Bajada', f'Ħajt il-Wied, fiż-Żejtun, bir-rata ta' €13.97 fis-sena pagabbli lill-intimata Awtorita' tal-Artijiet, fil-Joint Office, il-Baviera.

Illi fl-4 ta' Jannar tal-2001, huwa kien għadda l-pussess ta' dan ir-razzett lill-intimati Vella, biex dawn igawdu l-istess mingħajr ma jikkawżawlu ħsara, skont l-iskrittura tal-istess data, kopja annessa, fejn jingħad li kien qed jassenjalhom kull dritt ta' qbiela u drittijiet oħra fuq l-għalqa.

Illi dan kien sar dikjaratament mingħajr ebda konsiderazzjoni.

Illi dina l-iskrittura ma hijiex valida għaliex l-esponenti kien impedut milli jagħmel dan bl-istess titolu li kellu mis-sid, kif ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ tal-kawża.

Illi sussegwentament l-intimati, barra li għamlu xi żvilupp fir-raba bla ebda permess mill-Awtorita' kompetenti, ikkawżaw ħsara konsiderevoli fl-istess raba u b'hekk qed jipperikolaw it-titlu li għandu l-esponenti fuq dan l-immobbli.

Għaldaqstant huwa jitlob bir-rispett din l-Onorabbli Qorti biex 1) prevja dikkjarazzjoni tan-nullita tal-iskrittura tal-4 ta' Jannar tal-2001; 2) tordna l-iżgombrament tal-intimati mir-razzett f'Ħajt il-Wied, msejjaħ 'Donfarm', u r-raba 'Ta' Bajada', fil-limiti taż-Żejtun, 3) u dana wara li tillikwida d-danni kkawżati mill-intimati, 4) tikkundannhom iħallsu l-istess danni lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inklużi dawk tal-ittra Uffiċjali ta' Frar tal-2017, u dik Bonarja tas-27 ta' Diċembru 2016.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorita' tal-Artijiet li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, in linea preliminari, l-azzjoni hija kwistjoni 'res inter alios acta' bejn Cassar u Vella u per konsegwenza m'ghandhiex tizzeffen fin-nofs l-Awtorita' Intimata. Ghaldaqstant l-Awtorita' Intimata qed titlob li tigi mehlusa b'mod immedjat mill-harsien tal-gudizzju a spejjez interament tar-Rikorrent;

2. Illi b'mod generali, il-pretensjoni hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-Awtorita' Eccipjenti tirrileva li r-Rikorrent m'ghandux jigi permess minn dina l-Onorabbli Qorti juza nuqqas tieghu sabiex issa jikkontendi li skrittura li ghamel hu stess hija nulla. Ir-Rikorrent messu m'ghamel xejn u l-ewwel informa lill-Awtorita' Intimata. Dwar dan l-Awtorita' Intimata qed tirriserva l-posizzjoni taghha;

4. Illi l-Awtorita' Intimata m'ghandha twiegeb ghall-ebda danni u m'ghandha tehel l-ebda danni;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Ghaldaqstant l-Awtorita' Eccipjenti titlob li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda 'in toto' u dana bl-ispejjez kollha r-Rikorrenti Cassar.

Daqstant l-Awtorita' Intimata ghandha l-unur li twiegeb lil din l-Onorabbli Qorti u thalli ghall-gudizzju savju u superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Vella et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, l-azzjoni attrici hija monka u insostenibbli billi, nonostante li talab dikjarazzjoni ta' nullita', l-attur naqas milli jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tirrixxindi l-iskrittura datata l-erbgha (4) ta' Jannar 2001 (Dok. A anness mar-Rikors Guramentat) permezz ta' liema l-istess attur assenja u ttrasferixxa lill-eccepjenti '*kull dritt ta' qbiela jew kull dritt iehor li jista' jkollu'* fuq l-ghalqa u r-razzett *de quo.* Illi t-talbiet promossi mill-attur, huma talbiet konsegwenzjali li jistghu jigu kunsidrati unikament wara illi tinghata decizjoni dwar ir-rexissjoni o meno tal-iskrittura *de quo*, decizjoni li ma tista' qatt tinghata fil-proceduri odjerni, stante li ma gietx mitulba mill-attur fir-Rikors Promotur;

2. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, kwalunkwe talba ghan-nullita u rexissjoni tal-imsemmija skrittura hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 u 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attrici huma insostenibbli stante illi l-attur m'ghandux *locus standi* sabiex jippromwovi l-azzjoni odjerna u dan stante illi huwa assenja u ttrasferixxa t-titolu ta' qbiela u kull dritt iehor illi huwa kellu fuq ir-razzett u l-ghalqa *de*

quo lill-eccipjenti tramite l-iskrittura datata l-erbgha (4) ta' Jannar 2001 (Dok. A anness mar-Rikors Guramentat) u ghaldaqstant huwa m'ghandu l-ebda titolu fuq l-ghalqa *de quo* u wisq izjed m'ghandux jedd li jippromwovi azzjoni dwar l-istess, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talba ghan-nullita tal-iskrittura datata l-erbgha (4) ta' Jannar 2001 hija nfondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-kondizzjonijiet essenzjali ghall-validita' ta' skrittura gew ottemperati u konsegwentement ma hemmx lok ghan-nullita tal-istess skrittura. Inoltre tali skrittura hija prova cara ta' ftehim validu u vigenti bejn il-partijiet u konsegwentement japplika l-principju tal-*pacta sunt servanda;*

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, fir-rigward tat-tieni premessa kontenuta fir-Rikors Guramentat jigi rrilevat illi l-pussess ghaddha ghand l-intimati eccipjenti wara li l-istess attur assenja u ttrasferixxa d-drittijiet tieghu fuq l-imsemmija proprjeta lill-eccipjenti oltre li l-istess attur irrinunzja ghad-drittijiet li huwa kellu u/jew seta' kellu fuq l-istess art, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikors guramentat fih diversi dikjarazzjoni inveritieri kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kaz;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ma hux minnu li l-attur kien impedut milli jaghmel dan it-trasferiment ta' drittijiet bl-istess titolu li kellu mis-sid, u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-proceduri odjerni;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, mhuwiex minnu illi l-eccipjenti ghamlu zvilupp minghajr il-permessi relattivi fir-raba' *de quo* u/jew li kkawzaw hsara konsiderevoli fl-istess raba';

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, l-ewwel talba attrici ghall-izgumbrament tal-eccipjenti mir-razzett u l-ghalqa *de quo* ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess attur u dan stante illi l-eccipjenti ghandhom titolu ta' prekarju fuq l-istess razzett u ghalqa *de quo,* mill-Awtorita' tal-Artijiet bhala sid l-istess razzett u ghalqa, u dan wara li l-istess attur irrinunzja ghal kull drittijiet kollha li kellu fuq l-istess razzett u raba, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kawza;

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, b'konsegwenza tal-eccezzjonijiet precedenti, ir-rimanenti talbiet attrici, ossia t-talbiet tlieta (3) u erbgha (4), ghandhom ukoll jigu michuda bl-ispejjez stante li gjaladarba sehh it-trasferiment ta' drittijiet, l-attur m'ghandux dritt jitlob il-likwidazzjoni u l-hlas tal-allegati d-danni meta l-attur m'ghandux drittijiet fuq ir-raba u r-razzett mertu ta' din il-kawza;

11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti t-talbiet numru tlieta (3) u erbgha (4) huma insostenibbli u ghandhom jigu michuda stante n-nuqqas ta' talba specifika ghal dikjarazzjoni ta' responsabilita';

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti f'kaz li jigu michuda l-eccezzjonijiet precedenti, l-attur ghandu jgib prova tad-danni allegatament subiti, u kif ukoll tan-ness bejn dawn l-allegati danni u l-intimati eccipjenti;

13. Illi t-talbiet tal-attur fil-konfront tal-eccipjenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur u b'riserva ghal azzjonijiet ohra spettanti lill-eccipjenti kontra l-istess attur, fosthom dik ghad-danni.'.

Rat l-affidavits, xhieda, skrittura, ricevuti, kopji ta' ittra legali u ittri ufficjali, sentenza, kopja tal-file tal-Awtorita' tal-Artijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' April, 2019 din il-Qorti diversament preseduta wara li rat ir-risposta guramentata tal-konjugi Vella ordnat li l-kawza tigi trattata u deciza fuq l-ewwel tlett (3) eccezzjonijiet u ghalhekk ordnat l-inverzjoni tal-provi fuq l-ewwel tlett (3) eccezzjonijiet b'dana li jibdew l-intimati Vella;

Rat illi fil-verbal datat 29 ta' Novembru, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni preliminari fuq l-ewwel tlett eccezzjonijiet bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet fuq l-ewwel tlett eccezzjonijiet preliminari esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi d-decizjoni odjerna hija wahda preliminari limitata fuq l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-intimati Joseph u Josephine konjugi Vella ghat-talbiet rikorrenti.

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern huma illi r-rikorrent Saviour Cassar kellu razzett imsejjah 'Donfarm', flimkien mar-raba' maghrufa bhala 'Ta' Bajada', f'Hajt il-Wied, Zejtun mizmum minnu b'titolu ta' qbiela minghand il-Gvern, liema qbiela kienet tithallas fis-somma ta' sitt liri tal-munita l-antika (Lm 6) ekwivalenti ghas-somma ta' tlettax il-Ewro u tmienja u disghin centezmu (€13.98) fis-sena.

Illi permezz ta' skrittura private datata l-4 ta' Jannar, 2001 ir-rikorrent Saviour Cassar kien assenja u ttrasferixxa kull dritt ta' qbiela jew kull dritt iehor li seta' kellu fuq l-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Bajada' limiti taz-Zejtun tal-kejl ta' cirka disa' titmiem (9t) accessibbli minn Triq Dun Mikiel Cassar gewwa l-kontrada ta' Hajt il-Wied liema skrittura privata giet iffirmata bejnu u bejn l-intimati konjugi Vella. Fl-iskrittura msemmija hemm indikat li ma thallas l-ebda korrispettiv ghac-cessjoni tad-drittijiet, pero' fil-mori

tal-kawza rrizulta li thallset xi somma flus ghalkemm m'hemmx qbil bejn il-partijiet dwar l-ammont imhallas (ara skrittura privata a fol. 4 u fol. 5 tal-process) stante li r-rikorrent isostni li din kienet ta' Lm1300 filwaqt li l-intimat isostni li din kienet fis-somma ferm akbar ta' Lm13,000.

Illi t-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern illum l-Awtorita' tal-Artijiet fis-sena 2001 kienet harget skema biex tinghata qbiela fuq art agrikola tal-Gvern. L-intimati Joseph u Josephine konjugi Vella kienu applikaw fis-27 ta' Jannar 2001 sabiex jigu rikonoxxuti bhala l-inkwilini fuq l-imsemmija art maghrufa bhala 'Tal-Bajada' fil-limiti taz-Zejtun (ara applikazzjoni a fol. 82 et seq tal-process) u mal-istess applikazzjoni giet annessa l-iskrittura privata bejn il-partijiet stante li din kienet neccessarja sabiex l-applikazzjoni tkun tista' tirnexxi. Jirrizulta mill-provi fl-atti li minhabba kwistjonijiet relatati mal-permess ta' strutturi li jinsabu fuq il-post l-Awtorita' ntimata baqghet ma rrikonixxiet lill-konjugi Vella bhala inkwilini fuq l-art mertu tal-kawza odjerna sal-gurnata tal-lum (ara ittra a fol. 66 tal-process).

Illi mill-atti jirrizulta wkoll li precedentement ghall-kawza odjerna r-rikorrent Saviour Cassar kien intavola Rikors Guramentat 972/2017/LSO fl-ismijiet Saviour Cassar -vs- Joseph u Josephine konjugi Vella fejn kien talab lill-Qorti tordna l-izgumbrament u tillikwida danni, liema kawza giet deciza b'decizjoni tat-22 ta' Marzu, 2018 fejn il-Qorti kienet laqghet l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Vella u ddikjarat il-kawza nulla (ara sentenza a fol. 32 et seq tal-process).

Illi sussegwentenement ir-rikorrent intavola l-kawza odjerna fejn apparti talbiet simili ghal kawza precedenti, talab ukoll in-nullita' tal-iskrittura datata 4 ta' Jannar, 2001 billi jsostni li l-iskrittura

m'hijiex valida ghaliex huwa kien impedut milli jaghmel dan bl-istess titolu li kellu mis-sid.

Illi l-intimati konjugi Vella eccepew preliminarjament illi l-azzjoni odjerna hija monka u insostenibbli billi nonostante li r-rikorrenti talab dikjarazzjoni ta' nullita', huwa naqas milli jitlob li din l-Qorti tirrexxindi l-iskrittura msemmija li permezz taghha huwa assenja u ttrasferixxa *'kull dritt ta' qbiela jew kull dritt iehor li jista' jkollu fuq l-ghalqa u r-razzett de quo.'*. L-intimati konjugi Vella eccepew preliminarjament ukoll li kwalunkwe talba ghan-nullita' u rexxissjoni tal-imsemmija skrittura hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 u 1224 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Finalment eccepew li t-talbiet attrici huma nsostenibbli stante li r-rikorrenti m'ghandux locus standi sabiex jippromwovi l-azzjoni odjerna u dan stante li huwa assenja u ttrasferixxa t-titolu ta' qbiela u kull dritt iehor li huwa kellu fuq r-razzett u l-ghalqa de quo tramite l-iskrittura tal-4 ta' Jannar, 2001 u ghaldaqstant huwa m'ghandu l-ebda titolu fuq l-ghalqa *de quo* u wisq izjed m'ghandux jedd jippromwovi azzjoni dwar l-istess.

Il-Qorti f'dan l-istadju ser tghaddi sabiex tezamina t-tlett eccezzjonijiet preliminari.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari – l-azzjoni attrici hija monka u insostenibbli billi r-rikorrenti naqas milli jitlob lil Qorti sabiex tirrexxindi l-iskrittura datata 4 ta' Jannar 2001:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni preliminari l-intimati konjugi Vella eccepew illi l-azzjoni attrici hija monka u insostenibbli billi nonostante li r-rikorrenti talab dikjarazzjoni ta' nullita', huwa naqas milli jitlob lill-Qorti tirrexxindi l-iskrittura datata 4 ta' Jannar 2001 permezz ta' liema huwa assenja u ttrasferixxa lill-

intimat '*kull dritt ta' qbiela jew kull dritt iehor li jista' jkollu*' fuq l-ghalqa u r-razzett. Sostnew li t-talbiet promossi mir-rikorrenti huma talbiet konsegwenzjali li jistghu jigu kkunsidrati unikament wara li tinghata decizjoni dwar ir-rexissjoni o meno tal-iskrittura *de quo*, decizjoni li ma tista' qatt tinghata fil-proceduri odjerni, stante li ma gietx mitluba mir-rikorrenti fir-rikors promotur.

Illi jibda billi jinghad li l-investigazzjoni tal-Qorti fid-dawl ta' din l-eccezzjonihija limitata dwar jekk l-azzjoni, partikolarment l-ewwel talba kif postulata, hijiex wahda li tista' tissussisti jew inkella ghandiex l-azzjoni tigi dikjarata bhala wahda monka u nsostenibbli billi ma gietx inkluza fiha talba ghar-rexissjoni tal-iskrittura tal-4 ta' Jannar 2001.

Illi permezz ta' l-ewwel talba tieghu r-rikorrent Saviour Cassar jitlob lill-Qorti sabiex taghti dikjarazzjoni ghan-nullita' tal-iskrittura tal-4 ta' Jannar, 2001. Fil-premessi tar-rikors guramentat jaghti r-raguni l-ghala l-Qorti ghandha taghti tali dikjarazzjoni fejn isostni li skonthu l-iskrittura m'hijiex wahda valida billi huwa kien impedut milli jaghmel dan bl-istess titolu li kellu mis-sid.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Elena Agius -vs- Giuseppe Ciancio** deciza fit-3 ta' Frar 1936 fejn il-Qorti tal-Appell tat definizzjoni ta' x'inhi nullita' billi sostniet illi l-kelma nullita' hija uzata fix-xjenza guridika f'zewg sensi, wiehed fis-sens proprju ta' 'inezistenza', jigifieri kuntratt null ma jkunx jezisti u qisu qatt ma sar u l-iehor ta' 'annullabilita'', jigifieri meta kuntratt jew att iehor jista' jezistif u jibqa' jsehh sakemm ma jigix imhassar jew imwaqqa ghal xi raguni li ssemmi u trid il-ligi.

Illi l-istitut tar-rexissjoni fil-ligi taghna huwa regolat bl-Artikoli 1209 sa l-Artikoli 1231 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn dwar meta att jista' jigi rexiss insibu li:

'**1212.** Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggett ghar-rexxissjoni.'.

Illi mbghad l-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili jitratta dwar l-eccezzjoni ta' nullita' u jiddisponi li:

'**1226.** (1) L-eċċezzjoni ta' nullità tista', f'kull żmien, tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jaġixxi għar-rexxissjoni.

(2) Din l-eċċezzjoni ma taqax taħt il-preskrizzjoni stabbilita fl-artikoli 1222 u 1224.'.

Illi minn qari ta' dan l-ahhar artikolu jirrizulta li effettivament id-distinzjoni bejn nullita' u rexxissjoni m'ghadiex tezisti billi l-istess ragunijiet ghar-rexxissjoni jistghu jitqajjmu ghan-nullita'. Dan gie wkoll ritenut mill-awtur **F. Laurent** fil-ktieb tieghu **Principii di Diritto Civili** Vol. XVIII (2da edizione italiana) para. 527 fejn qal illi:

'Il codice civile equipara l'azione di nullita' a quella di rescissione, per meglio dire, non vi sono piu' due azioni, ma soltanto una, che la legge qualifica indifferentemente azione di nullita', o azione di rescissione. Gli e' in forza di cio' che la nostra sezione ha per titolo: Dell'azione di nullita', o azione di rescissione. La legge non dice delle azioni: ve n'e' dunque soltanto una... Non vi e' del resto nei

nostri codici alcuna traccia di una differenza fra le due azioni.'.

L-istess gie ritenut minn Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu fis-sezzjoni 'Fuq ir-Rexxissjoni' fejn jinghad li '**Rescissione e nullita' sono la stessa cosa**' u jaghmel riferenza ghall-insenjament ta' Troplong (De La Vente § 685 u 688). Imbaghad il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Gatt -vs- Joseph Galea** deciza fit-12 ta' Lulju, 1965 (Vol. XLIX.i.406) osservat li l-ligi Maltija ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn azzjoni ta' nullita' u azzjoni ta' rexissjoni u l-legislatur lokali '…d-definixxa bhala domanda ta' rexxissjoni tant il-mezz guridiku li bih tigi proposta n-nullita ta' att kemm dak li bih jintalab ix-xoljiment.'.

Illi fil-kaz odjern r-rikorrenti jissottometti li l-iskrittura m'hijiex valida ghaliex huwa kien impedut milli jaghmel tali cessjoni bl-istess titolu li kellu mis-sid. Minn dak li fehmet il-Qorti r-rikorrenti qieghed jimplika li l-iskrittura hija nulla *ab initio* billi huwa qatt ma seta' jersaq ghal tali skrittura la darba ma kellux l-awtorizzazzjoni tas-sid.

Illi in vista tal-insenjamenti tal-Qrati suesposti hija l-fehma tal-Qorti li t-talba tar-rikorrent ghan-nullita' kif postulata fil-kawza odjerna hija sufficjenti u m'hemmx in-necessita' li tigi nkluza talba ghar-rexissjoni kif gie eccepit mill-intimati konjugi Vella. Dan ghaliex l-allegazzjoni tar-rikorrent mihiex li l-iskrittura kienet nieqsa minn kundizzjoni essenzjali jew li l-ligi tiddikjara espressament li hi nulla pero' hija nulla mill-bidu billi ma setghet qatt tigi kkuntrattata minnu. Jsegwi ghalhekk li l-Qorti tqis li t-talba ghan-nullita' hija sufficjenti ghall-finijiet tal-kaz odjern u ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni preliminari.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari – talba ghan-nullita' u rexxissjoni tal-iskrittura hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 u 1224 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-intimati konjugi Vella fit-tieni eccezzjoni preliminari taghhom jeccepixxu illi kwalunkwe talba ghan-nullita' u rexxissjoni tal-imsemmija skrittura tal-4 ta' Jannar, 2001 hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 u 1224 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikoli 1222 u 1224 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponu kif isegwi:

1222. (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.

(2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza.

1224. F'kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni egħluq ħames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi.'.

Illi fil-kaz odjern l-provvediment tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili ma japplikax ghal din l-azzjoni billi r-rikorrenti m'huwiex qieghed isostni li l-iskrittura privata tal-4 ta' Jannar 2001 hija nulla minhabba wahda mir-ragunijiet li tissemma fl-imsemmi artikolu.

Illi r-rikorrent fil-premessi jargumenta li l-iskrittura hija nulla ghaliex huwa ma seta' qatt jghaddi b'cessjoni l-qbiela bl-istess titolu li kellu mis-sid. Fl-affidavit tieghu a fol. 134 et seq tal-process l-intimat izid li wara li ra l-hsara li l-intimati Vella ghamlu fil-proprjeta' rega' bdielu u ddecieda li ma jcedix l-qbiela:

'Illi naf li fl-art tal-kirja l-intimat ghamel xi hsarat, sahansitra tefa l-'concrete' fuq il-hamrija u kisser il-grada li kont wahhalt jiena, u waqqa' xi hitan ukoll. Qabel kelli l-facilita u kont ingawdi mil-ilma ta' Sant'Antnin u kelli l-kanali u vaska biex insaqqi l-mizrugh u nisqi l-bejjem li kelli fir-razzett.

Illi gara li jiena meta rajt dan kollu ma hadtx pjacir u bdilt il-hsieb. Billi r-raba ghadu fuq ismi ddecidejt li ma ncedihx lill-intimat. Fil-fatt jiena bghatt ittra ufficjali fejn infurmajt b'dan lill-gvern, sid il-kera, u tlabtu jwaqqaf il-procedura biex Vella jsir il-kerrej.'.

Illi l-Qorti tinnota li r-rikorrenti Saviour Cassar fl-atti ma ressaqx prova li huwa ma setghax jghaddi b'cessjoni l-qbiela li kellu fuq ir-razzett imsejjah 'Donfarm', flimkien mar-raba' maghrufa bhala 'Ta' Bajada', f'Hajt il-Wied, Zejtun. Piuttost mix-xhieda moghtija mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Artijiet Karl Borg jirrizulta l-kuntrarju billi jixhed li bhala wahda mir-rekwiziti ghall-iskema kienet li jgibu dokument mill-kerrej rikonoxxut li ma jsib l-ebda oggezzjoni ghal applikazzjoni (a fol. 98 et seq tal-process). Infatti fl-applikazzjoni hemm indikat specifikatament li ma l-applikazzjoni jridu jinthemzu diversi dokumenti fosthom:

'vii) Jekk ir-raba' li fuqu qed issir din l-applikazzjoni tkun tifforma parti minn raba' akbar li fuqu hemm kirja fuq aktar minn persuna wahda, trid tigi pprezentata wkoll dikjarazzjoni mill-kerrejja

kollha, inkluzi n-nisa jew l-irgiel taghhom, li ma jsibu ebda oggezzjoni ghal din l-applikazzjoni. Din id-dikjarazzjoni trid tigi ffirmata quddiem Avukat, Nutar Pubbliku jew Prokuratur Legali u mad-dikjarazzjoni ghandha tigi mehmuza kopja tar-ricevuta …'.

Illi l-Qorti ghalhekk mhix f'qaghda li tilqa' l-argument tar-rikorrent mressaq fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li la darba l-iskrittura hija nulla ebda trapass ta' zmien ma jista jirratifika jew isewwi dak in-nuqqas li jikkawza nullita'.

Illi r-rikorrent Saviour Cassar fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, dwar il-preskrizzjoni, jargumenta wkoll illi minn ezami tal-artikoli jidher car li dawn jitkellmu fuq thassir, rexxissjoni ta' skrittura jew kuntratt f'certu cirkostanzi li huma ndikati fis-sub titolu sebgha w intitolati fuq ir-rexxissjoni. Isostni li dawn ma jitkellmux fuq in-nullita' nvokata minnu u ghalhekk il-preskrizzjonijiet indikati ma japplikawx ghat-talbiet kif ibbazati fuq nullita'. Illi hu veru li fil-kawza odjerna ma saritx talba espressa sabiex il-Qorti tordna r-rexxissjoni tal-iskrittura, pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-Artikolu 1224 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax. Kif inghad sewwa sew fis-sezzjoni precedenti n-nullita' u r-rexxissjoni huma l-istess haga.

Illi fil-fehma tal-Qorti gialadarba l-fatti tal-kaz odjern ma jaqghux taht wahda mic-cirkostanzi ndikati fl-Artikolu 1222, huwa applikabbli l-Artikolu 1224 tal-Kodici Civili li jiddisponi li l-perijodu ta' hames (5) snin jiddekorri '*...minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa...*'. Ghalhekk fil-principju t-terminu sabiex parti timpunja att jibda mill-gurnata li fiha jibda jezisti l-att.

Illi fil-kaz odjern, mill-atti ma jirrizultax li r-rikorrent ipprezenta ittra ufficjali sabiex jikser il-perijodu ta' hames (5) snin preskritti

mil-ligi. L-unika dokument ufficjali li jirrizulta li pprezenta r-rikorrenti Cassar kienet il-kawza bir-rikors guramentat numru 972/2017/LSO fl-ismijiet Saviour Cassar -vs- Joseph u Josephine konjugi Vella (ara decizjoni a fol. 31 et seq tal-process) li apparti li l-kawza giet ipprezentata fis-sena 2017 u cioe' ben oltre l-hames (5) snin rikjesti ghall-preskrizzjoni, l-kwistjoni ta' nullita' ma gietx sollevata mir-rikorrent. Lanqas l-ittra ufficcjali datata 17 ta' Frar, 2017 ma semmi xejn dwar nullita jew rexissjoni tal-iskrittura apparti li hija datata ben oltre l-hames snin preskritt mil-ligi (fol. 8). Ghadaqstant il-Qorti tqis li ma jistax jigi argumentat li l-perijodu preskrittiv gie miksur. Fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti tqis li l-azzjoni odjerna fejn intalbet in-nullita' tal-iskrittura privata tal-4 ta' Jannar, 2001 hija preskritta bit-terminu ta' hames (5) snin ai termini tal-Artikolu 2124 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

It-tielet eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' Locus Standi tar-rikorrent:

Illi ghalkemm decizjoni dwar din it-tielet eccezzjoni hija pjuttost futli la darba din il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, il-Qorti ai fini pjuttost akkademiku u procedurali tqis li din l-eccezzoni da parti tal-intimati fil-kaz odjern ma ssibx sostenn fil-fatti tal-kaz odjern stante li l-kirja in kwistjoni ghadha fil-fatt issejjah lir-rikorrent mal-Awtorita' tal-Artijiet intimata. Ghal din ir-raguni l-Qorti tqis li r-rikorrent kellu locus standi sabiex iressaq il-proceduri odjerni, dan minghajr ma wiehed jidhol fil-mertu tat-talbiet kif dedotti u minghajr pregudizzju ghal dak deciz aktar il-fuq dwar il-preskrizzjoni. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din it-tielet eccezzjoni preliminari.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati;
2. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati;
3. Tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 1224 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta mqajjma mill-intimati konjugi Vella u tichadha fir-rigward tal-artikolu 1222 konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu nterament sopportati mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Novembru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Novembu, 2023