QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Mejju 2025

Numru: 4

Rikors numru 125/2019/1 JVC

Saviour Cassar

v.

Joseph Vella

Josephine Vella

L-Awtorità tal-Artijiet

Din hija sentenza dwar appell tal-attur u appell inċidentali tal-konvenuti Vella minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li permezz tagħha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni li l-azzjoni attriċi kienet monka u insostenibbli, ġiet miċħuda l-eċċezzjoni li l-attur m'għandux *locus standi*, filwaqt li ntlaqet it-

tieni eċċezzjoni li l-azzjoni attriċi kienet preskritta bis-saħħa tal-Artikolu 1224 tal-Kodiċi Ċivili.

Preliminari

1. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat fil-11 ta' Frar 2019 quddiem l-Ewwel Qorti l-attur spjega x'wassal għal din il-kawża:

> "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 Awtorità 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-Awtorità kompetenti, ikkawżaw ħsara konsiderevoli fl-istess raba u b'hekk qed jipperikolaw it-titlu li għandu l-esponenti fuq dan l-immobbli."

2. L-attur imbagħad għadda sabiex iressaq dawn it-talbiet quddiem l-Ewwel Qorti:

> "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."

3. B'<u>risposta ġuramentata</u> tal-25 ta' Marzu, 2019 l-Awtorità tal-Artijiet laqgħet għall-azzjoni attur billi ressqet l-eċċezzjonijiet segwenti:

> "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-Awtorità Intimata. Ghaldaqstant l-Awtorità 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-Awtorità 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-Awtorità Intimata. Dwar dan l-Awtorità Intimata qed tirriserva l-posizzjoni taghha;
>
> 4. Illi l-Awtorità Intimata m'ghandha twiegeb ghall-ebda danni u m'ghandha tehel l-ebda danni;
>
> 5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi."

4. B'<u>risposta ġuramentata</u> tat-8 ta' April, 2019, il-konvenuti Joseph Vella u Josephine Vella laqgħu għall-azzjoni attur billi ressqu in linja preliminari s-segwenti tliet eċċezzjonijiet:

> "1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, l-azzjoni attrici hija monka u insostenibbli billi, nonostante li talab dikjarazzjoni ta' nullità, 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;"

5. Wara li semgħet il-provi referibbli għall-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti Vella, l-Ewwel Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza dwarhom.

6. B'<u>sentenza</u> mogħtija fit-30 ta' Novembru 2023 l-Ewwel Qorti ddeċidiet bil-mod segwenti:

> "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."

7. L-attur (minn issa 'l quddiem ukoll l-appellant) appella <u>b'rikors</u> intavolat fit-<u>18 ta' Diċembru 2023</u> li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm

minnu miġjuba, talab lil din il-Qorti "*waqt li tikkonferma is-sentenza meta ċaħdet l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni, tibdel u tirrevoka s-sentenza fuq indikata meta ddeċidiet fuq it-tieni eċċezzjoni, billi tiċħad l-istess għar-raġunijiet fuq premessi, bl-ispejjez anki tal-Prim'Awla, kontra l-konvenut appellati konjuġi Vella.*"

8. Il-konvenuti Vella (minn issa 'l quddiem ukoll l-appellati Vella) ressqu r-risposta tagħhom fis-6 ta' Frar 2024, fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija talbu li l-appell interpost mill-attur għandu jiġi miċħud. Flimkien mar-risposta huma ressqu wkoll appell inċidentali li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm minnhom miġjuba, talbu lil din il-Qorti "*tirriforma parzjalment l-istess deċiżjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-tletin (30) ta' Novembru 2023 [...] fil-parti fejn cahdet l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimati appellati u minflok tilqa' l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati appellati filwaqt li tikkonferma il-kumplament tas-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellanti.*"

9. L-Awtorità tal-Artijiet konvenuta ressqet ir-risposta tagħha fl-14 ta' Frar 2024 għall-appell ta' Saviour Cassar fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija irrilevat li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma.

10. B’digriet tas-6 ta’ Frar, 2025 din il-Qorti laqgħet rikors tal-attur appellant u awtorizzatu jippreżenta risposta għall-appell inċidentali fi żmien għoxrin jum mis-7 ta’ Frar, 2025.

11. L-attur appellant irrisponda għall-appell inċidentali b’risposta ppreżentata fis-26 ta’ Frar, 2025. L-Awtorità tal-Artijiet ma ppreżentatx risposta għall-appell inċidentali.

12. Il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tqis li m’hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b’hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa tal-**Artikolu 152(5) tal-Kapitolu 12**.

It-Tieni Aggravju tal-Appell Inċidentali.

13. Xieraq illi jiġi kkunsidrat l-ewwel u qabel kollox it-tieni aggravju tal-appellanti inċidentali li permezz tiegħu jattakkaw is-sentenza appellata fejn ċaħditilhom it-tielet eċċezzjoni fejn eċċepew illi l-attur m’għandux *locus standi* sabiex jippromwovi din il-kawża “stante li huwa assenja u ttrasferixxa t-titolu ta’ qbiela u kull dritt ieħor illi huwa kellu fuq ir-razzett u l-għalqa de quo lill-eċċipjenti tramite l-iskrittura” mertu tal-kawża. Eċċezzjoni perentorja tal-ġudizzju li tista’ titressaq saħansitra fi stadju ta’ appell u jekk milqugħa l-proċeduri fi kwalunkwe stadju jieqfu ħesrem. (ara

Soċjetà Filarmonika "La Stella" v. Kummissarju tal-Pulizija - Appell Superjuri - 19 ta' Lulju, 1997).

14. Il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li wasslitha tiċħad it-tielet eċċezzjoni kienet kif ġej:

> *"……. 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-Awtorità 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."*

15. L-appellanti inċidentali Vella jsostnu illi ġaladarba l-attur kien ċeda d-drittijiet tiegħu fuq il-qbiela in kwistjoni meta ttrasferixxa l-istess lilhom, ma kellux aktar drittijiet fir-rigward tal-qbiela, anke jekk huma kienu għadhom ma ġewx rikonoxxuti mill-Awtorità tal-Artijiet. Jirreferu għall-fatt ippruvat illi huma kienu jħallsu lill-attur sabiex dan tal-aħħar iħallas il-qbiela lill-Awtorità konvenuta. Jgħidu illi hija l-istess Awtorità konvenuta li "tikkonferma li l-attur appellant ma fadallu ebda drittijiet fuq l-art mertu tal-kawża u dan *in vista* tal-fatt li l-istess attur appellant irrilaxxa l-pussess tal-art".

16. Dwar dan l-aggravju din il-Qorti tgħid mill-ewwel li dan ma hu xejn ħlief riċiklaġġ tas-sottomissjonijiet li l-konvenuti Vella kienu għamlu

quddiem l-Ewwel Qorti. Huwa aggravju fieragħ għaliex ma jindirizzawx il-kunsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li waslitha sabiex tiċħdilhom it-tielet eċċezzjoni tagħhom. L-Ewwel Qorti ddikjarat illi bil-fatt li l-qbiela kienet għadha mal-Awtorità kompetenti f'isem l-attur, allura l-attur kellu *locus standi*. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'tali kunsiderazzjoni.

17. L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' *locus standi* f'attur neċessarjament tirreferi għall-kwalità li fiha attur jadixxi lill-qorti. Qari tal-att promotur ma jħalli l-ebda dubju illi l-attur fetaħ il-kawża fil-kwalità tiegħu ta' parti fuq skrittura li qed jallega li hija nulla. Dikjarazzjoni ġudizzjarja dwar il-validità jew nuqqas ta' validità ta' skrittura għandha tingħata in kontestazzjoni tal-partijiet kontraenti kollha. (Ara **Cecil Pace pro et noe v. Emmanuel A. Bonello pro et noe** - Appell Superjuri - 21 ta' Lulju, 1996). Għaldaqstant, kull parti fuq tali skrittura għandha *locus standi* meħtieġ sabiex, bħala parti kontraenti fuq tali skrittura, tistitwixxi kawża għal dikjrazzjoni ta' nullità.

18. Huwa għalkollox infondat ir-raġunament tal-appellanti inċidentali illi l-attur m'għandux *locus standi* f'kawża li permezz tagħha qed jattakka l-validità ta' skrittura ta' ċessjoni ta' qbiela li huwa ffirma. Issib dan it-tieni aggravju tal-appellanti inċidentali manifestament infondat u fieragħ.

19. **Tiċħad għalhekk it-tieni aggravju tal-appellanti incidentali**.

L-Ewwel Aggravju tal-attur - L-Azzjoni ta' Nullità Assoluta ma hix Preskrivibbli.

20. Permezz tal-ewwel aggravju l-attur appellant jattakka s-sentenza appellata għaliex jgħid illi bl-azzjoni tiegħu qed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-iskrittura hija nulla *ab initio*, nullità assoluta, bil-konsegwenza illi l-azzjoni kif minnu proposta, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, ma hix suġġetta għall-preskrizzjoni estintiva.

21. Jgħid illi l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi għall-*fattispecie* tal-każ. Jissottometti illi ġaladarba qed jitlob biss dikjarazzjoni ta' nullità tal-kuntratt *ab initio* u mhux ukoll talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt, l-azzjoni tiegħu ma tistax tkun preskritta. Jissottometti illi l-artikolu dwar il-preskrizzjoni applikabbli għall-azzjoni attriċi huwa l-Artikolu 1226 tal-Kapitolu 16, u mhux kif ġie deċiż mill-Ewwel Qorti, li l-azzjoni attriċi hija preskritta bis-saħħa tal-Artikolu 1224 tal-Kodiċi Ċivili.

22. Jgħid illi hija deċiżjoni ħażina dik tal-Ewwel Qorti illi ddeċidiet illi meta ntalbet in-nullità tal-kuntratt kienet qed tintalab ukoll ir-rexxissjoni tiegħu. Jgħid illi l-liġi tagħna llum xorta waħda tagħmel id-distinzjoni bejn dikjarazzjoni ta' nullità u rexxissjoni. Jissottometti illi meta l-Artikolu 1226 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi l-eċċezzjoni ta' nullità tista' titqajjem f'kull

żmien, qed jingħad li n-nullità mhix preskrittibbli. Jisħaq illi l-Ewwel Qorti ma tatx il-piż meħtieġ lil dawn in-nozjonijiet legali.

23. Jissottometti illi għalkemm in-nullità u r-rexxissjoni jistgħu jwasslu għall-istess effetti u riżultanzi, mhumiex l-istess. Jenfasizza illi ġaladarba qed nitkellmu dwar nullità ta' kuntratt dan ifisser li d-difett li jagħmel il-kuntratt null huwa tali li ma jsarrafx f'negozju, għax huwa null *ab inizio* u titqajjem meta titqajjem bħala talba jew eċċezzjoni mhix preskrivibbli *stante* li n-nullità tippersisti fiż-żmien, u malli tiġi magħrufa b'ġudizzju tfisser kien null mill-bidu u għadda kemm għadda żmien minn fuqu qatt ma seta beda jeżisti. Ta' dan hemm l-Artikolu 1226 tal-Kodiċi Ċivili Malti fejn jingħad li n-nullità tista' tiġi mogħtija f'kull żmien. Konsegwentement, skont l-appellant, ma japplikawx l-artikoli 1222 jew 1224 għall-azzjoni minnu promossa għaliex jinsisti illi l-azzjoni għal dikjarazzjoni ta' nullità *ab initio* ma hix milquta mill-preskrizzjoni u tista' tiġi promossa f'kull żmien bħalma tista' titressaq l-eċċezzjoni ta' nullità f'kull żmien.

24. <u>L-appellati Vella</u> jilqgħu għal dan l-aggravju billi jsostnu illi l-Artikolu 1226 tal-Kodiċi Ċivili ma hux applikabbli *stante* li jipprovdi li nullità sollevata permezz ta' eċċezzjoni li ma hix soġġetta għall-preskrizzjoni. Jgħidu illi ġaladarba Artikolu 1226 jitkellem dwar l-eċċezzjoni ta' nullità u mhux l-azzjoni, għandu jsegwi li tali artikolu ma hux applikabbli għall-

kawża odjerna. Jaqblu għalhekk mal-Qorti meta ddeċidiet illi l-azzjoni attriċi hija preskritta bit-trapass ta' ħames snin.

25. Għall-aħjar intendiment ta' dan l-aggravju jsegwu l-konsiderazzjoni rilevanti tal-Ewwel Qorti li wasluwha għad-deċiżjoni li l-azzjoni attriċi hi preskritta:

> *"Illi permezz ta' l-ewwel talba tieghu r-rikorrent Saviour Cassar jitlob lill-Qorti sabiex taghti dikjarazzjoni ghan-nullità 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 flismijiet Elena Agius -vs- Giuseppe Ciancio deciza fit-3 ta' Frar 1936 fejn il-Qorti tal-Appell tat definizzjoni ta' x'inhi nullità billi sostniet illi l-kelma nullità 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' nullità 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 għarrexxissjoni.*
>
> *(2) Din l-eċċezzjoni ma taqax taħt il-preskrizzjoni stabbilita flartikoli 1222 u 1224.'.*
>
> *Illi minn qari ta' dan l-ahhar artikolu jirrizulta li effettivament id-distinzjoni bejn nullità u rexxissjoni m'ghadiex tezisti billi l-istess ragunijiet ghar-*

rexxissjoni jistghu jitqajjmu ghan-nullità. Dan gie wkoll ritenut mill-awtur F. Laurent fil-ktieb tieghu Principii di Diritto Civili Vol. XVIII (2da edizione italiana) para. 527 [...]

(...)

L-istess gie ritenut minn Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu fis-sezzjoni 'Fuq ir-Rexxissjoni' fejn jinghad li 'Rescissione e nullità sono la stessa cosa' u jaghmel riferenza ghall-insenjament ta' Troplong (De La Vente § 685 u 688). Imbaghad il-Qorti talAppell 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' nullità 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 l-intimati konjugi Vella fit-tieni eccezzjoni preliminari taghhom jeccepixxu illi kwalunkwe talba ghan-nullità 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' bilpreskrizzjoni 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 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 nullità.

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-nullità nvokata minnu u ghalhekk il-preskrizzjonijiet indikati ma japplikawx ghat-talbiet kif ibbazati fuq nullità. Illi hu veru li fil-kawza odjerna ma saritx talba espressa sabiex il-Qorti tordna rrexxissjoni 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-nullità u rrexxissjoni huma l-istess haga.

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 rrikorrenti 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' nullità 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-nullità 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."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

26. Ma hu qatt barra minn loku li f'kawżi ta' din ix-xorta l-Qorti tibda bil-kunsiderazzjoni li huwa prinċipju assodat sew fil-ġurisprudenza, li l-iskritturi li joħolqu obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti huma preżunti mhux

biss li jiswew imma wkoll li jirriflettu sewwa l-volontà tal-istess kontraenti fuq dak il-ftehim. (Ara **Gourmet Company Limited et. v. Mariano Vella** - Appell Superjuri - 19 ta' Novembru, 2001; **Francesca Stevens v. Caroline Gatt** - Appell Superjuri - 31 ta' Jannar, 2019; **Cutrico Services Limited v. Josef Penza** - Appell Superjuri - 4 ta' Mejju, 2022).

27. Kuntratt ma jkunx jiswa kemm-il darba ma jkunux sodisfatti r-rekwiżiti essenzjali għall-validità tiegħu u ċjoè li l-partijiet ikunu kapaċi jikkuntrattaw; li jkun hemm il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu; li l-oġġett tal-kuntratt tkun ħaġa żgura; u finalment il-kawża tal-obbligazzjoni tkun waħda leċita. (**Art. 966, Kodiċi Ċivili**). Għalhekk sabiex kuntratt "ikun jiswa" jeħtieġ li jiġu sodisfatti l-erba' rekwiżiti msemmija.

28. Sew l-appellant kif ukoll l-appellanti inċidentali jisħqu fuq l-importanza u r-rilevanza tad-differenza bejn kuntratt milqut b'nullità assoluta u kuntratt milqut b'annullabilità. Fis-sewwa, il-Kodiċi Ċivili ma jużax dawn it-termini imma jirreferi fl-ewwel lok għall-kuntratti li ma jiswewx jekk għandhom nieqes xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali għall-validità tagħhom u fit-tieni lok għall-kuntratti li l-liġi tiddikjara espressament li huma nulli. (**Art. 1212, Kodiċi Ċivili**[1]). Il-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi ż-żewġ kategoriji huma suġġetti għar-rexxissjoni, mingħajr ebda distinzjoni.

---

[1] Art. 1212. Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.

29. A propożitu, inżamm illi ma hemm xejn irritwali li fl-istess kawża, jitressqu talbiet għar-rexxissjoni ta' kuntratt imsejsa sew fuq il-kawżali li wieħed mir-rekwiżiti essenzjali huwa nieqes kif ukoll fuq il-kawżali li huma milquta min-nullità espressament dikjarata mil-liġi. Anke għaliex iż-żewġ kawżali huma huma maħsuba li jwasslu għall-istess finalità, ir-rexxissjoni tal-kuntratt. (Ara **Bulding Energy Technologies Limited v. Ali Alaawer et** - Appell Superjuri - 5 ta' Diċembru, 2024).

30. Imma għalkemm kif rajna, il-Kodiċi Ċivili ma jużax il-kliem nullità u annullabilità; ma jfissirx illi ż-żewġ kunċetti mhumiex distinti minn xulxin. Lanqas ifisser li ż-żewġ kunċetti huma aljeni għal-liġi tagħna. Hekk insibu provdut fl-**Att dwar il-Professjoni Notarili u l-Arkivji Notarali (Kap. 55)**[2] illi att nutarili huwa "null"[3] jekk fost l-oħrajn isir minn nutar qabel ma ismu jidher fil-Gazzetta tal-Gvern; jew jekk ma jġibx id-data; jew jekk jirċevih nutar li ma setax jibqa' jeżerċita l-professjoni tiegħu għal xi waħda mir-raġunijiet imsemmija f'Artikolu 14 tal-istess Att. Mill-banda l-oħra l-istess Att jipprovdi wkoll illi att nutarili huwa "annullabbli" jekk fost l-oħrajn in-nutar ma jkunx spjega l-att lill-komparenti.[4]

31. Huwa minnu li l-liġi tħalli għal kollox f'idejn l-attur x'għamla ta'

[2] Uħud mill-azzjonijiet ta' rexxissjoni bis-saħħa tal-Kap. 55 huma suġġetti għal termini perentorji hemm stipulati ta' ħames u għaxar snin skont il-każ (Art. 40 (5)
[3] Art. 40 (1), Kap. 55: "Att nutarili hu null:"
[4] Art. 40 (2), Kap. 55: "Att nutarili hu annullabbli:"

kawża titressaq, anke għaliex il-konsegwenzi ta' għażla żbaljata jaqgħu primarjament fuq l-istess attur b'konsegwenzi xi minn daqqiet insanabbli. Huwa minnu wkoll illi l-qorti għandha obbligu li tiddeċiedi l-kawża fil-parametri tat-talbiet li tressqu quddiemha u mhux fuq talbiet li setgħu potenzjalment jitressqu imma ma tressqux. Anke għaliex jekk tiddeċiedi fuq xi dritt jew ħaġa oħra li tkun tirriżulta fl-atti imma li ma tkunx tidħol sewwa fit-talba kif imfissra mill-attur, is-sentenza titqies *ultra* jew *extra petita*. (Ara **Clement Okoro v. Bord tal-Appell dwar ir-Refuġjati** - Appell Superjuri - 30 ta' April 2024; **L-Avukat Dr Marlon Borg noe. v. Direttur tar-Reġistru Pubbliku** - Appell Superjuri - 12 ta' Lulju, 2023).

32. Però, filwaqt li l-għażla tal-azzjoni hija mħollija esklussivament f'idejn l-attur; il-qorti ma hix marbuta b'dak li jgħid l-attur dwar in-natura tal-azzjoni minnu promossa. Kollox jistrieħ fuq dak li effettivament ippremetta u talab l-attur fl-att promotur li ta bidu għall-proċess ġudizzjarju.

33. Huwa prinċipju ġenerali tad-dritt li dak li hu projbit mil-liġi ma jsirx legali, sempliċement għaliex moħbi taħt xi forma ġuridika li fl-apparenza tagħha tkun tidher li hi valida. Jekk ftehim ikun *in toto* jew *in parte* bażat fuq kawza illeċita jew illegali, tali ftehim ma hux validu. *Ad exemplum,* self milqut bl-użura ma jitnaddafx mill-illegalità tiegħu sempliċement għaliex il-partijiet jidhru quddiem nutar pubbliku u jiffirmaw kuntratt ta'

kostituzzjoni ta' debitu. (Ara **Michael Ciappara et noe v. Francis Mifsud et noe** – Appell Superjuri - 29 ta' Frar, 2008; **Rosario Cortis v. Angelo Farrugia et.** - Appell Superjuri - 10 ta' Ottubru, 2023).

34. Ukoll, l-obbligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita, m'għandha ebda effett. Il-ftehim, b'dankollu, jibqa' jiswa jekk jiġi ppruvat li kien hemm kawża biżżejjed, għalkemm mhux espressa. Jekk il-kawża espressa tkun falza, il-ftehim jista', b'dankollu, jinżamm sħiħ, kemm-il darba jiġi ppruvat li kien hemm kawża oħra mhux milquta b'illegalità.[5]

35. Il-kawża hija illeċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku.[6] Il-ħwejjeġ impossibbli, jew ipprojbiti mil-liġi, jew kuntrarji għall-għemil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, ma jistgħux ikunu oġġett ta' kuntratt.[7]

36. Bir-rexxissjoni ta' kuntratt, jekk il-liġi ma tiddisponix xort'oħra, il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim, u kull parti għandha trodd lill-oħra dak li tkun irċeviet jew daħħlet b'effett jew bis-saħħa tal-kuntratt.[8] Ir-rexxissjoni tħassar kull jedd li jkun ġie mogħti jew kull piż li jkun ġie magħmul fuq il-ħaġa li, minħabba t-tħassir tal-kuntratt,

[5] Art. 987, 988 u 989, Kap. 16
[6] Art. 900, Kap. 16
[7] Art. 985, Kap. 16
[8] Art. 1209, Kap. 16

għandha tintradd.[9] Kif jingħad mill-**Professur Victor Caruana Galizia**: "*Rescission is a juridical means and it therefore necessarily implies a demand made by one who has an interest either by way of action, if the contract has already been executed, or by way of exception, if he is called before the Court for its execution*" (ara *Caruana Galizia, Notes on Civil Law: Obligations*, paġna 375)

37. Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.[10]

38. L-allegazzjoni ta' nullità ta' kuntratt tista' titressaq għall-ġudizzju tal-qorti mhux biss permezz ta' azzjoni b'talba għal dikjarazzjoni ta' nullità imma wkoll permezz ta' eċċezzjoni li l-kuntratt li fuqu hija msejsa azzjoni attriċi huwa null. Kemm-il darba la fl-azzjoni u lanqas fl-eċċezzjonijiet ma jiġi allegat li l-kuntratt huwa null, il-Qorti hija prekluża milli tikkunsidra tali allegazzjoni sollevata mod ieħor waqt il-proċeduri (ara **Samchrome FZE v. KDK Limited** - Appell Superjuri - 25 ta' Ottubru, 2023). Dan naturalment sakemm ma jirriżultaliex illi l-kuntratt huwa milqut minn *causa illeċita*, waħda mill-eċċezzjonijiet sollevabbli *ex officio* mill-Qorti bil-mod kif provdut f'**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

[9] Art. 1210 (2), Kap. 16
[10] Art. 1212, Kap. 16

39. Il-konsegwenza li kuntratt ma jkunx jiswa minħabba li ma jissodisfax ir-rekwiżiti imposti bl-Artikolu 966 m'ghandhomx l-istess sinifikat tal-kliem 'ikun null' jew "ikun bla effett". Jekk bħala eżempju, il-kunsens ikun vizzjat, *a termini* tal-imsemmi artikolu, l-att ikun invalidu imma mhux ukoll null. Jekk hemm vizzju tal-kunsens, bħala konsegwenza jkun vizzjat il-kuntratt bażat fuq dak il-kunsens, u l-vizzju jagħti lok għat-tħassir tal-kuntratt. Però l-kuntratt ma jkunx ineżistenti imma biss annullabbli, għaliex l-iżball, il-vjolenza u l-għemil doluż, ma jimpedux l-eżistenza tal-kunsens. Mentri l-att null *ab initio* ma eżista qatt filwaqt li l-att annullabbli jseħħ sakemm ma jiġix mħassar. (Ara **Alfred Scicluna noe v. Citadel Insurance p.l.c.** - Appell Superjuri - 27 ta' Ġunju, 2008).

Il-Preskrizjoni u l-Azzjoni dwar Nullità ta' Kuntratt.

40. 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 għeluq sentejn. Dan jgħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza. (**Art. 1222, Kodiċi Ċivili**).

41. F'kull każ ieħor il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni għeluq ħames snin minn dakinhar li l-azzjoni tista'

titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, u bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi. (**Art. 1224, Kodiċi Ċivili**).

42. **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. Din l-eċċezzjoni ma taqax taħt il-preskrizzjoni stabbilita fl-Artikoli 1222 u 1224.**[11]

43. Applikati l-liġi u l-ġurisprudenza rilevanti għall-mertu ta' dan l-appell, għandu qabel xejn jiġi osservat illi r-raġunament tal-appellant li azzjoni għal dikjarazzjoni ta' nullità assoluta ta' kuntratt ma hix soġġetta għall-preskrizzjoni ma hix bla siewi. Hekk inżamm fis-sentenza **Mary Assunta Azzopardi v. Anthony Camilleri** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2012 ingħad illi:

> "12. Kuntratt ineżistenti huwa wieħed fejn jonqos wieħed mill-elementi meħtieġa biex il-kuntratt ikun identifikat bħala negozju ġuridiku li jġib l-effetti li jridu l-partijiet. Eżempju klassiku huwa l-każ ta' ftehim ta' bejgħ ta' immobbli magħmul bil-fomm. Dan huwa kuntratt ineżistenti għax il-liġi tidentifika bħala kuntratt ta' bejgħ ta' immobbli dak biss magħmul b'att pubbliku. Kuntratt bħal dak qatt ma ipproduċa xi effett u ma hemm ebda ħtieġa li dak il-kuntratt jiġi rexiss għax dak li qatt ma sar ma jistax jitħassar. Mela l-preskrizzjoni ma tidħolx f'dan il-każ għar-raġuni illi ma hija meħtieġa li ssir ebda azzjoni ta' rexissjoni.[12]
>
> 13. Kuntratt annullabbli, iżda, ma huwiex ineżistenti. Huwa identifikabbli bħala negozju ġuridiku u jipproduċi l-effetti tiegħu sakemm jitħassar, ukoll jekk, meta jitħassar, dan iseħħ ex tunc."

[11] Art. 1226, Kap. 16
[12] Sottolinear ta' din il-Qorti

44. Hekk ukoll fis-sentenza **Victor Denaro et v. Msida Red Stars Amateur Football Club et.** mogħtija minn din il-Qorti fl-24 ta` Novembru, 2016[13]:

> "F`din il-materja l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta` rexxissjoni ta` kuntratt (annullabilita`) u dawk ghad-dikjarazzjoni ta` nullita` assoluta; u tinsenja li l-artikolu 1224 ma japplikax ghall-kazijiet ta` nullita` ghax filwaqt li dan l-artikolu "*si tratta di azione di rescisione di un` obligazione*" li necessarjament tippresupponi l-ezistenza ta` obligazzjoni, in-nullita` assoluta necessarjament teskludi l-ezistenza totali tal-obbligazzjoni ("**Psaila vs Psaila**" A.C. 1876 - Vol.VII.632; "**Spiteri vs Soler**" A.C. 1937 Vol.XXIX.i.1087; u "Saliba vs Saliba" A.C. 1950 Vol.XXXIV.i.79; "**United Automobile Limited vs A. Bonello Limited**" P.A. - 23 ta` April, 2004).

45. Hemm ġurisprudenza li żżomm li azzjoni għal dikjarazzjoni dwar nullità assoluta ta' kontrattazzjoni u l-azzjoni għar-rexxissjoni ta' kontrattazzjoni annullabbli huma sinonimi li minħabba li l-liġi rilevanti nostrana ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejniethom. (ara **Mediterranean Flower Products Limited v. Flower Power (Sales) Limited et**. - Appell Superjuri - 30 ta' Settembru, 2016; **Rev. Simeone Borg v. Tommaso Borg** - Appell - 23 ta' Ġunju, 1879).

46. **Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili** ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn azzjoni għar-rexxissjoni ta' kuntratt li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, u azzjoni għar-

---

[13] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-10 ta' Jannar, 2022.

rexxissjoni ta’ kuntratt milqut b’nullità ddikjarata mil-liġi. L-istess kuntratt jista’ jiġi attakkat b’att promotur wieħed sew bl-allegazzjoni ta’ vizju ta’ kunsens kif ukoll bl-allegazzjoni li l-kuntratt huwa null peress li ma jissodisfax il-forma rikjesta *sine qua non* mil-liġi għall-validità tiegħu. Iż-żewġ azzjonijiet miġjuba f’kawża waħda huma soġġetti għall-istess regoli tar-rexxissjoni kif dispost fl-Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili u għandhom l-istess finalità. Bl-ebda mod ma jwaqqgħu s-siwi tal-att promotur li jressaq iż-żewġ azzjonijiet flimkien. (ara **Carmen Zammit v. Dr Paul Portelli et** - Appell Superjuri - 30 ta’ Novembru, 2022; **Building Energy Technologies Ltd v. Ali Alaawer et -** Appell Superjuri - 5 ta’ Diċembru 2024).

47. Bl-użu tal-kliem ‘*hu suġġett*’ fl-Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċ!ivili għandu jinftiehem li meta jiġi deċiż li l-kuntratt kien nieqes minn kundizzjoni essenzjali jew li huwa dikjarat null bis-saħħa tal-liġi, allura l-kuntratt jiġi rexiss biex b’hekk il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim. Fil-fatt ġie mfisser li “fejn hemm nullità assoluta ta’ kuntratt, ma hemmx lok ta’ talba għat-tħassir jew rexxissjoni tiegħu. Ir-rexxissjoni ta’ kuntratt timplika li dak l-att huwa annullabbli u mhux null, u għalhekk mhijiex l-istess ħaġa bħal dikjarazzjoni ta’ nullità.” (Ara **Mizzi Group Ltd et vs Desmond Mizzi et** - Appell Superjuri - 11 ta’ Marzu 2024).

48. Il-**Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi l-obbligazzjoni mingħajr kawża m'għandha ebda effett. (**Art. 987**) Il-ftehim, b'dan kollu, jibqa' jiswa jekk jiġi ppruvat li kien hemm kawża biżżejjed, għalkemm mhux espressa. (**Art. 988**). Għall-għanijiet tal-Artikolu 987 il-"kawża" tal-obbligazzjoni hija meħuda li tfisser l-iskop li n-negozju jimmira għalih. (Ara **Elton Mamo v. Dr Arthur Azzopardi noe** - Appell Superjuri - 3 ta' Settembru, 2024).

49. L-<u>iskrittura tal-4 ta' Jannar, 2001</u> ta' bejn l-appellant u l-appellati Vella tipprovdi, wara li telenka l-partijiet, illi:

> "Bis-saħħa tal-preżenti l-imsemmi Salvatore Cassar qiegħed jassenja u jitrasferixxi kull dritt ta' qbiela jew kull dritt ieħor li jista' jkollu fuq il-għalqa magħrufa bħala 'Ta' Bajada' limiti taż-Żejtun tal-kejl ta' circa disat (9) itmiem u aċċessibbli minn Triq Dun Mikiel Cassar ġewwa l-kontrada ta' Ħajt il-Wied soġġetta fl-intier għal qbiela ta' sitt liri Maltin (Lm6) fis-sena favur il-Joint Office.
>
> Dan it-trasferiment qiegħed isir mingħajr ebda konsiderazzjoni."

50. Permezz tal-ewwel talba tiegħu l-attur jitlob "dikjarazzjoni tan-nullità tal-iskrittura tal-4 ta' Jannar tal-2001". Tnejn huma r-raġunijiet mogħtija mill-attur fil-premessi: (i) l-iskrittura hija "mingħajr ebda konsiderazzjoni"; u (ii) l-attur kien "impedut" milli jitrasferixxi l-qbiela lill-konvenuti.

51. F'Jannar 2021 l-attur xehed illi xi ħamsin sena qabel huwa kien ħa bi qbiela disat itmiem raba' li qabel kienu mqabbla lil missieru. Eventwalment beda jħallas il-qbiela lil Joint Office. Ikompli jgħid hekk:

> "Illi ngħid li dak inhar li ffirmajna l-ftehim wara kien tagħni tlettax il-mitt lira Maltin (LM 1300). Dana kien tpaċija tal-benefikati li kont għamilt, għal xi mgħalef li ħallejt fil-post u xi patata li kienet miżrugħa fir-raba......"

52. Ħareġ mill-atti illi dik l-iskrittura ġiet redatta min-nutar u li l-konvenut Vella annetta dik l-iskrittura ma' applikazzjoni li ppreżenta l-Joint Office sabiex bis-saħħa ta' xi skema tal-Gvern il-qbiela ddur fuqu.

53. Mill-atti ma jirriżultax illi l-kontrattazzjoni ta' bejn l-attur u l-konvenuti Vella tikwalifika bħala obbligazzjoni mingħajr kawża fit-termini tal-Artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili. Safejn jirrigwarda din il-premessa, l-iskrittura ma tistax titqies bla kawża.

54. Dwar it-tieni kawżali li l-attur kien "impedut" milli jitrasferixxi l-qbiela lill-konvenuti; anke hawn, indipendentement jekk l-attur għandux raġun, tali impediment ma jirrendix it-trasferiment tal-qbiela ineżistenti, kif qed jargumenta l-attur appellant. L-impediment allegat mill-attur ma hux ekwivalenti għall-kawża falza jew kawża illeċita fit-termini tal-Artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili.

55. Jirriżulta illi t-Taqsima tal-Proprjetà tal-Gvern kienet ħarġet skema fejn ippermettiet li jsiru applikazzjonijiet sabiex qbiela iddur minn fuq gabillot għal fuq gabillot ieħor li jkun qed jaħdem dik ir-raba'. Fost il-kondizzjonijiet kien hemm illi l-applikant irid ikun ilu sentejn jaħdem ir-

raba' in kwistjoni u li "ebda persuna oħra ma għandha dritt skond il-liġi fuq l-art li applikajt għaliha"[14]. Kien proprju għalhekk li l-attur u Vella ffirmaw l-iskrittura in kwistjoni sabiex tiġi annessa mal-applikazzjoni tal-konvenut Vella mat-Taqsima Governattiva imsemmija. U hekk seħħ, tant illi fis-16 ta' Mejju, 2006 it-Taqsima Proprjetà tal-Gvern kitbet lil Joseph Vella tinformah illi l-applikazzjoni tiegħu kienet għadha qed tiġi proċessata u li fil-frattemp kienet qed tagħtih "Dan iċ-ċertifikat .... biex din l-ittra tkun tista' tintuża minnek bħala prova tad-dritt tiegħek fuq l-art in kwistjoni".

56. F'dawn iċ-ċirkostanzi bl-ebda tiġbid ma jista' jitqies illi l-pretensjoni tal-attur tikwalifika bħala allegazzjoni ta' nullità assoluta mhux soġġetta għall-preskrizzjoni.

57. Fi kwalunkwe każ, l-appellant jagħmel l-iżball illi japplika l-**Artikolu 1226 tal-Kodiċi Ċivili** għall-azzjoni minnu mressqa. Dan l-Artikolu jipprovdi illi:

> (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.

[14] Ara ċertifikat datat 16 ta' Mejju 2006 maħruġ mit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern lill-konvenut Joseph Vella

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

58. L-appellant jibqa' jinsisti illi dan l-artikolu jagħtih il-jedd li jistitwixxi kawża dwar in-nullità tal-iskrittura mingħajr ebda restrizzjoni ta' terminu preskrittiv. Dan huwa raġunament totalment bla siewi. Artikolu 1226 huwa ċar u ma jagħti lok għal ebda ekwivoku. Qed jipprovdi dwar l-eċċezzjonijiet ta' nullità u mhux dwar azzjoni ta' nullità.

59. Konsegwenza tal-Artikolu 1226 hi illi l-eċċezzjoni ta' nullità hija ekwiparata mal-azzjoni għar-rexxissjoni bid-differenza illi filwaqt li l-azzjoni għar-rexxissjoni hija limitata biż-żmien, l-eċċezzjoni hi perpetwa, applikazzjoni tal-prinċipju fid-dritt komuni li *temporalia ad agendum sunt perpetua ad excipiendum*. (Ara **Island Farmhouses Limited v. Michelina Xerri et** - Appell Superjuri - 8 ta' Jannar, 2010). Dan naturalment japplika fejn l-eċċezzjoni tissostitwixxi azzjoni ta' nullità soġġetta għal preskrizzjoni u mhux eċċezzjoni li tittenta tissostitwixxi azzjoni ta' nullità soġġetta għal terminu ta' dekadenza. Mod ieħor, Artikolu 1226 tal-Kodiċi Ċivili ma hux applikabbli meta x-xorta ta' nullita' eċċepita hija soġġetta għal terminu ta' dekadenza u t-terminu ta' dekadenza jkun skada. *Ad exemplum,* atti li jeħtieġu l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa, iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra, jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija. Iżda kull azzjoni għall-annullament imsemmi tista' tittieħed

biss mill-parti li kien meħtieġ il-kunsens tagħha u fiż-żmien perentorju ta' tliet snin. (**Artikolu 1326, Kodiċi Ċivili**). Kif inżamm mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza **Apex Interiors Limited v. Martin Camilleri** tal-20 ta' Ottubru, 2004: "… in-nota massima 'temporalia ad agendum perpetua ad excipiendum' mhix applikabbli in tema ta' dekadenza".

60. **Tiċħad għalhekk l-ewwel aggravju tal-appellant u tikkonferma, għalkemm għal raġunijiet mhux għal kollox bħal dawk tal-Ewwel Qorti, li l-azzjoni attriċi hija preskritta bis-saħħa tal-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili.**

61. Fiċ-ċirkostanzi mhux meħtieġ li nqisu l-aggravji l-oħra fl-appell inċidentali.

Deċiżjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti tiddisponi mill-appell prinċipali u mill-appell inċidentali billi:

1. **Tiċħad** l-appell prinċipali tal-attur tat-18 ta' Diċembru, 2023.

2. **Tiċħad** it-tieni aggravju fl-appell inċidentali tal-konvenuti Joseph u Josephine Vella, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-aggravji hemm imressqa.

3. **L-ispejjeż** tal-prim'istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti.

4. **L-ispejjeż** ta' dan l-appell, dawk tal-konvenuta appellata Awtorità tal-Artijiet a karigu tal-attur appellant; il-kumplament, erba' kwinti (4/5) a karigu tal-attur appellant; u kwint (1/5) a karigu tal-konvenuti appellanti inċidentali Joseph Vella u Josephine Vella.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss