QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tnejn 30 ta’ Ġunju 2025

Numru 3

Rikors Numru 374/2019

Patience Developments Limited C-23254 gja Kefi Holdings Limited, kif ukoll Vicarist Limited C-6406, Victoria Dimech Debono ID Card no. 71268M, Eucharist Bajada ID Card no. 592043M u martu Marija Bajada ID card no. 684848M ghal kull interess li jista’ jkollhom
vs
Mallia & Mallia Development Limited C-68106

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-Soċjeta’ Patience Limited [Attriċi Patience], Vicarist Limited [Attriċi Vicarist], Victoria Dimech Debono [Attriċi Debono], u Eucharist Bajada [Attur Eucharist senior] tal-15 ta’ April 2019 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

> Illi permezz ta' kuntratt pubbliku ta' bejgh in atti Nutar Dr Claire Camilleri datat 27 ta' Frar 2015 is-socjeta ntimata xtrat minghand is-socjeta

rikorrenti Patience Developments Limited gja Kefi Holdings Limited (KHL), porzjon art fabbrikabbli fiz-Zebbiegh, limiti tal-Imgarr, Malta, tal-kejl ta' circa elf u hames mija u sitta u ghoxrin metru kwadru (1526mk) jew kif ahjar deskritt fl-imsemmi kuntratt, fuq liema art kien hemm gja mibnija villa bla numru bl-isem "Villa Nero".

Illi fil-fatt kienet is-socjeta Kefi Holdings Limited (KHL) li dakinhar tal-publikazzjoni tal-kuntratt suriferit dehret bhala venditrici u sussegwentement isem is-socjeta nbidel ghal Patience Developments Limited.

Illi, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-kunsens tas-socjeta rikorrenti Patience Developments Limited, gja KHL, kienet karpita minn frodi ippratttikata fuqha stess u fuq l-azzjonisti taghha stess da parti ta' wiehed mid-diretturi tas-socjeta rikorrenti Patience Developments Limited gja KHL u s-socjeta intimata.

Illi di piu u f’kull kaz is-socjeta rikorrenti Patience Developments Limited gja KHL ma kienetx awtorizzata tipprocedi bil-bejgh in kwistjoni izda l-bejgh sar tramite il-maniggi ta' direttur wiehed tal-istess socjeta rikorrenti flimkien mas-socjeta intimata, kif ser jirrizulta ukoll mit-trattazzjoni talkawza.

Illi kwindi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi a tenur tal-artikoli 1209 et sequitur u ta' 1144 et sequitur tal-Kap 16 biex il-kuntratt suriferit jigi

mhassar u kancellat stante li huwa null u bla effett ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Tghid ghalhekk is-socjeta intimata il-ghaliex m' ghandiex din l-Onorabbli Qorti

1. Tordna r-rexxisjoni, thassir u l-kancellament tal-kuntratt pubbliku ta' trasferiment in atti Nutar Dottor Claire Camilleri datat 27 ta' Frar 2015 ghar-ragunijiet fuq imsenmmija prevja dikjarazzjoni li l-kuntratt precitat huwa null u bla effett.

2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt notarili opportun ta' rexxisjoni, thassir u kancellament tal-kuntratt suriferit u tappunta jum, hin u lok ghal tali pubblikazzjomi.

3. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali assenti fuq il-kuntartt ta' rexxisjoni, thassir u/jew kancellament. Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Illi permezz ta' risposta guramentata is-socjeta intimata qalet hekk:

1. Preliminarjament in-nullita' tar-Rikors Guramentat promotur stante illi gie pprezentat minn persuni li, fil-mument tal-prezentata, kienu assenti minn Malta.

2. Preliminarjament ukoll in-nullia' tar-Rikors Guramentat promotur stante illi dan gie mahluf u pprezentat minn persuna li ma kinitx awtorizzata li taghmel dan.

3. Preliminarjament ukoll in-nullita' tar-Rikors Guramentat promotur stante illi huwa inkanalat fuq binarji li huma ghal kollox differenti u addirittura irrikonciljabbli, u cioe' hemm konfuzjoni tal-actio pauliana regolata bl-artikolu 1144 tal-Kodici Civili, liema azzjoni hija disponibbli biss ghat-terz kreditur, u l-azzjoni ghar-rexissjoni a tenur talartikolu 1209 tal-Kodici Civili, u dan in manifesta vjolazzjoni tal-massima legali electa una via non datum recursus ad alteram.

4. Illi, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, in kwantu l-azzjoni odjerna qed tigi dikjarata li hi actio pauliana, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-elementi mehtiega ghar-riuxxita' tal-actio pauliana kjarament ma jissussistux.

5. Illi wkoll, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, in kwantu li flistess nifs l-azzjoni odjerna qed tigi proposta bhala actio rescissoria a tenur tal-artikolu 1209 tal-Kodici Civili abbazi, İ-azzjoni tar-rikorrenti hija perenta bid-dekors ta' sentejn a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

6. Illi wkoll, inkwantu l-azzjoni odjerna qed tigi promossa wkoll bhala actio rescissoria minhabba l-allegat eghmil doluz ta' membru tal-

kumpannija Patience Developments Limited (gja' Kefi Holdings Ltd), din l-azzjoni hija legalment improponibbli ghaliex lallegat eghmil doluz ta' wiehed mid-diretturi tas-socjeta' venditrici ghad-detriment allegat tar-rikorrenti bhala membri / azzjonisti tas-socjeta' venditirci ma tista' qatt twassal ghar-rexissjoni tal-att pubbliku in kwistjoni imma semmai il-membri tas-socjeta' venditrici li qed jallegaw li huma vittmi tal-allegat eghmil doluz imwettaq mid-direttur tal-istess socjeta' kellhom jagixxu b'kawza ghad-danni kontra dan id-direttur li lanqas biss mhu citat bhala parti f'din il-kawza. Tali azzjoni pero hija res inter alios acta и kompletament aljena ghas-socjeta' rispondenti.

7. Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

8. Salv eccezzionijiet ulterjuri talvolta dawn ikunu permissibbli skond il-ligi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-Soċjeta' Mallia & Mallia Development Limited (is-Soċjeta' Attriċi) tat-23 ta' Mejju 2019 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. Preliminarjament in-nulita` tar-Rikors Guramnentat promtur stante illi gie pprezentat minn persuni li fil-mument tal-prezentata, kienu assenti min Malta,

2. Preliminarjament ukoll in-nulla` tar-rikors Guramentant promotur stante illi dan gie mahluf u pprezentat minn persuna li ma kinitx awtorizzata li taghmel dan.

3. Preliminarjament ukoll in-nulita` tar-rikors Guramnentat promotur stante illi hawn inkanalat fuq binarji li huma ghal kollox differenti u addirittura irrikociljabbli, u cioe` hemm konfuzjoni tal-actio paulina regolata bl-artikolu 1144 tal-Kodici Civili, liema azzjoni hija disponibbli biss ghat -terz kreditur, u l-azzjoni ghar-rexissjoni a tenur tal-artikolu 1209 tal-Kodici Civili, u dan

in manifesta vjolazzjoni tal-massima legali *electa una via non datum recursus ad alteram.*

4. Illi, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, in kwantu l-azzjoni qede tigi dikjarata li hi actio paulina, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-elementi mehtiega ghar-riuxxita` *tal-actio pauliana* kjarament ma jissussistux.

5. Illi wkoll, sussidjarjament u minghajr beda pregudizzju ghas-suespost, in kwantu li fl-istess nifs l-azzjoni odjerna qed tigi proposta bhala actio rescissoria a tenur tal-artikolu 1209 tal-Kodici Civili abbazi, l-azzjoni tar-rikorrenti hija perenta bid-dekors ta` sentejn a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

6. Illi wkoll, inkwantu l-azzjoni odjerna qed tigi promossa wkoll bhala actio rescissoria minhabba, l-allegat eghmil doluz ta` membru tal-kumpannija Patience Developments Limited (gja Kefi Holdings Ltd), din l-azzjoni hija legalment improponibbli ghaliex l-allegat eghmil doluz ta` wiehed mid-diretturi tas-socjeta` venditrici ghad-deriment allegat tar-rikorrenti bhala membri/ azzjonisti tas-socjeta venditirci ma tista qatt twassal ghar-rexissjoni tal-att pubbliku in kwistjoni imma semmai il-mebri tas-socjeta` venditrici li qed jallegaw li huma vittmi tal-allegat eghmil doluz imwetttaq mid-direttur tal-istess socjeta kellhom jagixxu b` kawza ghad-danni kontra dan id-direttur li lanqas biss mhu citat bhala parti f` din il-kawza. Tali azzjoni pero hija res inter alios acta u kompletament aljena ghas-socjeta rispondenti.

7. Illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri talvotta dawn ikunu permissibli skond il-ligi.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda tal-persuni prodotti fil-perkors tas-smiegħ.

Rat li l-Kawża tħalliet għas-Sentenza għal-lum.

Punti ta' fatti

Is-Soċjeta' Attriċi Patience ġja Kefi Ltd, permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Frar 2015 fl-atti tan-nutar Dr. Claire Camilleri biegħhet u trasferiet lis-Soċjeta' konvenuta biċċa art li tinsab fiż-Żebbiegħ limiti ta' l-Imġarr.

L-Attriċi Patience tgħid, li l-kunsens tagħha ġie karpit b’qerq li ġie prattikat fuqha stess u fuq l-azzjonisti tagħha stess da parti ta’ wieħed mid-Diretturi tagħha. Dan kien Ewkarist Bajada Junior li jiġi t-tifel tal-Attur Ewkarist Senior illum defunt.

Għalhekk, l-Atturi qegħdin jagħmlu din il-Kawża biex iwaqqgħu l-kuntratt imsemmi.

Punti ta’ liġi

L-Atturi jiddikjaraw *expliciter* fir-rikors ġuramentat tagħhom, li qegħdin jeżerċitaw l-azzjonijiet taħt l-artikoli 1209 u 1144 tal-Kodiċi Ċivili.

Bl-artikolu 1209, l-Atturi qegħdin jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt fuq imsemmi. Dan l-artikolu jiddisponi hekk:

“(1) Bir-rexxissjoni ta’ kuntratt, jekk il-liġi ma tiddisponix xort’oħra, il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim.

(2) Kull parti għandha trodd lill-oħra dak li tkun irċeviet jew daħħlet b’effett jew bis-saħħa tal-kuntratt.

(3) Dwar il-frottijiet u l-imgħaxijiet li jkunu nġabru jew daħlu sa dak in-nhar tat-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt, il-qorti tista’, skont iċ-ċirkostanzi, tordna li jitpaċew b’xulxin.

(4) Meta l-kuntratt jiġi rexxiss minħabba għemil doluż jew vjolenza, il-parti ħatja ta’ dak l-għemil doluż jew ta’ dik il-vjolenza għandha trodd lill-oħra wkoll il-frottijiet li setgħu jiġu miġbura, u li, bi ħtija jew bi traskuraġni tagħha, ma ġewx hekk miġbura”.

Iżda barra dan, l-Atturi qegħdin ukoll jinvokaw l-azzjoni ai termini tal-artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"(1) Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti magħmula b'qerq mid-debitur bi ħsara tal-jeddijiet tiegħu, bla preġudizzju tal-jedd tal-konvenut għall-eċċezzjoni tal-benefiċċju tal-eskussjoni, taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 795 sat-801 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruż, il-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt.

(3) Jekk dawn l-atti jkunu b' titolu gratuwitu, biżżejjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naħa tad-debitur.

(4) L-azzjoni li tmiss lill-kredituri taħt dan l-artikolu ma tistax tiġi eżerċitata kontra minuri, ħlief sas-somma li minnha dawn ikunukisbu qligħ, bla ħsara tal-jedd ta' kull azzjoni oħra li tista' tmis slill-kredituri kontra t-tutur li jkun ħa sehem fil-qerq".

Din l-azzjoni hija kommunement magħrufa bħala dik pauliana.

Konsiderazzjonijiet

Fid-dawl tal-eċċezzjonijiet mogħtija mis-Soċjeta' konvenuta, ikun utli, li qabel tidħol fil-mertu, jekk ikun il-każ, il-Qorti tikkonsidra dawn l-eċċezzjonijiet preliminari li jolqtu l-qalba tal-ingredjenti legali komponenti dawn iż-żewġ azzjonijiet.

L-azzjoni Pauliana

Skond is-Soċjeta' konvenuta, din l-azzjoni hija disponibbli biss lil terzi kredituri u mhux lill-partijiet li jkunu għamlu kuntratt.

Jibda biex jingħad, li huwa prinċipju ġenerali, li kull persuna tagħmel tajjeb għall-obbligazzjonijiet li għandha di fronte terzi bi ħwejjiġha presenti u futuri kollha. Għalhekk huwa mistenni li meta persuna tkun debitriċi m'għandha tagħmel xejn biex timpoverixxi jew tnaqqas din il-garanzija b'mod li ssir insolvibbli b'detriment tal-kredituri leġittimi tagħha.

Huwa għalhekk li l-liġi tagħti diversi rimedji lill-kreditur biex jikkonserva l-patrimonju tad-debitur b'azzjonijiet bħal ma huma l-*actio debitor debitoris mei* u dik istanti u ċioe' pauliana. Dwar din l-azzjoni l-Awturi jgħidu li "*Il danno pertanto o pregiudizio* <u>*che i creditori debbono risentire*</u> *dall`atto compuito dal debitore, non puo` consistere in altro se non nella diminuzione della guarentigia ad essi accordata, diminuzione che compromette la esigibilita` dei loro cred*iti" (Ara **p.232 n.243 ta` "Corso di Diritto Civile" Francesco Ricci**).

Issa anke jekk wieħed jaqra l-artikolu 1144, dan jindirizza lill-kredituri ta' min jeħles mill-propjeta' tiegħu propju sabiex din ma tkunx soġġetta għall-esekuzzjoni tal-pretensjonijiet ta' tali kreditur. Din ma hiex l-azzjoni rexxissorja iżda dik revokatorja u hija kjarament mhux espirabbli fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti.

Għalhekk, huwa ċar, li s-Soċjeta' konvenuta għandha raġun f'dan ir-rigward, għaliex ma jeżistux l-elementi ta' din l-azzjoni fil-każ odjern.

<u>*L-artikolu 1209 tal-Kodiċi Ċivili*</u>.

Huwa ndubitat, li l-Atturi qegħdin jinvokaw il-vizzju tal-kunsens minħabba frodi. Il-Qorti tista' jekk trid tiddispensa minn din il-vertenza billi ssir sempliċi referenza għal dak li jingħad fir-rikors ġuramentat: il-frodi u l-maniġġi huma attriwibbli mhux lis-Soċjeta' konvenuta, iżda lil wieħed mid-diretturi tal-Attriċi Patience. Għalhekk, din il-Qorti tħoss, li din ma tirrigwardax lis-Soċjeta' konvenuta iżda hija vertenza li trid tkun indirizzata bil-prinċipji korporattivi li tolqot it-tensjoni u diverbi bejn is-Soċji Patience għaliex hija kwistjoni interna ta' din is-Soċjeta'.

B'dan kollu, din il-Qorti ser teżamina l-eċċezzjoni mqanqla u ċioe' id-dekadenza ta' sentejn minn meta d-difett jinkixef.

Issa artikolu 1233 jiddisponi li *"(1) Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jgħodd biss, fil-każ ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispiċċa, u, fil-każ ta' żball, ta' għemil doluż, jew ta' kawża falza,minn dak in-nhar li jinkixef id-difett"* (Emfażi tal-Qorti).

Tajjeb li jingħad, li l-perjodu ta' sentejn ma hux ta' preskrizzjoni iżda ta' dekadenza u in kuntrast ma' l-azzjoni pauliana, l-azzjoni ta' rexxissjoni hi miftuħa biss għall-partijiet. Il-ġurista Ricci jgħid fir-rigward li: *"L'azione di nullita` non puo` proporsi che dai contraenti, o da quello tra essi cui in alcuni casi la legge la concede, giammai dai terzi, i quali, essendo estranei alla convenzione, sono pure estranei ai rapporti che questa ha posto in essere tra i contraenti, e non possono quindi pretendere di modificare o distruggere cotali rapporti."* (Ara **Corso Teorico Pratico di Diritto Civile", Vol VI, Titolo IV, para. 348**).

Issa mill-provi jirriżulta s-segwenti:

Fit-8 ta' April 2017 Eucharist Bajada Senior ċempel lil Jeremy Carl Zammit u informah li ma kellu ebda idea li l-art inkwistjoni kienet inbiegħet (a' fol 24 u ara wkoll xhieda ta' Eucharist Bajada Senior a' fol 29). John Zammit jikkonferma, li kien biss fit-8 ta' April 2017 li Eucharist Senior induna b'dak li ġara. Għalhekk fit-18 ta' April 2017 Eucharist Senior beda proċeduri sabiex jipproteġi l-interessi tiegħu (a' fol 39). Insinwa (a' fol 56). John Zammit jgħid li dan induna b'referenza għal Dok JZ 12. Dan huwa dokument li fost oħrajn għandu anness miegħu l-insinwa tal-bejgħ (a' fol 117). Jgħid ukoll li dokument miġjub mingħand il-Kummissarju tat-Taxxa jikkonferma l-ħlas tat-Taxxa Kapitali li għandu ddatat 17 ta' April 2017. Jiġifieri ġurnata qabel ma qal li ma kienx jaf bit-trasferiment.

"*Il-gurisprudenza tikkontempla l-ligi, meta tgħid li l bijennju, li għandu jiddekorri mill-jum li jinkixef id-difett, għandu jigi kunsidrat mid-dikjarazzjoni tal-kwerelant, ammenokke' minn jallega l-preskrizzjoni msemmija ma jippruvax li l-attur kien skopra d-difett* (ara **Sentenza tal-Kummerc tad-9 ta' Jannar 1875 Vol. VII pag 202**);

Id-dottrina tkompli tirribadixxi meta tgħid "*li l-preskrizzjoni hija ecezzjoni opposta għall azzjoni istanti, b'mod li l-konvenut isir Attur meta jgib dik l eccezzjoni l'quddiem, u għalhekk l-istess reus huwa fl obbligu li jipprova dak li għandu jservi bhala fondament 3Fol. 127. 4Fol. 128. 5Fol. 129. Pagna 11 minn 18 Qrati tal-Gustizzja Kopja Informali ta' Sentenza għall-*

eccezzjoni tiegħu" (ara **Sentenza Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1962**).

Issa għal din il-Qorti, mill-provi prodotti huwa wkoll ċar, li l-Atturi u partikolarment Patience Limited iddekadiet milli tressaq din l-azzjoni għaliex skopriet id-difett f'waħda minn dawn id-dati s-7 ta' April jew 8 ta' April 2017 meta l-kuntratt inkwistjoni sar fis-27 ta' Frar 2015. Għalkemm, il-Qorti trid tgħid ukoll li kuntratt għalhekk ikun insinwat biex ikollu effett *erga omnes*. Dan ma kienx il-każ ta' l-iskrittura privata iżda ta' att pubbliku insinwabbli.

Għalhekk it-talbiet kollha Attriċi ser ikunu miċħuda.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Fil-waqt li qed **tilqa' ir-raba' u l-ħames** eċċezzjonijiet tas-Soċjeta' konvenuta qiegħda **tiċħad** it-talbiet Attriċi.

Bl-ispejjes kontra l-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur