

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 838/2002

**Francis Deguara.**

**-vs-**

**F.R.M. Holdings Limited u Paul Micallef u b'digriet  
tad-29 ta' Marzu, 2004 giet kjamata fil-kawża  
"Landscape Properties Limited".**

**Il-Qorti;**

Rat l-att taċ-ċitazzjoni pprezentata fit-22 ta' Lulju, 2002 li permezz tiegħu l-attur ippremetta:

Illi permezz ta' rikors li gie pprezentat fis-16 ta' Ġunju, 1992, il-kumpanija Lohombus Corporation Limited talbet li jsir il-bejgħ bl-irkant tal-villa bil-garaxx mingħajr numru bl-isem ta' Seaspray, Triq ir-Ridott, Marsascala;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi b'digriet mogħti fit-22 ta' Ġunju, 1992 fl-atti tas-subbasta numru 70/92, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talba u għall-fini ta' deskrizzjoni u valutazzjoni addottat ir-relazzjoni magħmula mill-Perit William Carbonaro fl-atti tas-subbasta numru 27/90;

Illi l-bejgħ bl-irkant ġie appuntat għall-Ġimgħa 27 ta' Novembru, 1992;

Illi dakinhar il-proprjeta' ġiet liberata favur Francis Deguara, l-attur odjern;

Illi fit-terminu stabbilit mil-liġi saret offerta oħra minn Alfred Cachia li offra somma akbar;

Illi l-Qorti ffissat il-ġurnata tat-8 ta' Jannar, 1993 bħala l-aħħar ġurnata għall-bejgħ bl-irkant u liberazzjoni tal-proprjeta' fuq imsemmija;

Illi rriżulta fit-8 ta' Awissu, 1992 ġie ppubblikat kuntratt min-nutar Dottor Peter Carbonaro (Dok. FD1) fejn jingħad li l-konvenut Paul Micallef bigħ u ttrasferixxa favur il-kumpanija F.R.M. Holdings Limited (rappreżentata minn Winston Carbone) il-fond in kwistjoni;

Illi dan il-kuntratt ġie ppubblikat b'qerq u bl-intenzjoni li jeludi d-drittijiet ta' l-attur u krediti oħra tal-konvenut Paul Micallef;

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex prevja kull dikjarazzjoni, ordni u kundanna li hija meħtieġa skond il-liġi, tiddikjara li:

1. Il-kuntratt pubbliku li ġie ppubblikat fit-8 ta' Awissu, 1992 fl-atti tan-nutar Dr. Peter Carbonaro huwa simulat u sar b'qerq u bi ħsara tal-jeddijiet ta' l-attur u ta' terzi.

2. Għar-raġunijiet imsemmija fl-ewwel talba ta' din iċ-ċitazzjoni, tiddikjara null u bla effett il-kuntratt pubbliku tat-8 ta' Awissu, 1992 fl-atti tan-nutar Dr. Peter

Kopja Informali ta' Sentenza

Carbonaro li sar bejn il-konvenuti u li jirreferi għall-proprjeta' Seaspray, Triq ir-Ridott, Marsascalea.

3. Tordna r-rexxissjoni ta' l-istess att, liema rexxissjoni għandha topera bis-saħħa tas-sentenza li din il-Qorti jogħgobha tagħti.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ippreżentata fit-22 ta' Ottubru, 2002 li permezz tagħha l-konvenut Winston Carbone eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni ta' l-attur hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 1222 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi fi kwalsiasi każ il-kuntratt li r-rexxissjoni tiegħu qed tintalab huwa validu skond il-Liġi, in kwantu s-soċjeta' konvenuta xtrat in buona fede mingħajr ma kienet konsapevoli tal-fatt illi kien hemm l-ordni tal-bejgħ bis-subbasta;

3. Illi fil-fatt ukoll, ma kien hemm l-ebda inibizzjoni reġistrata li mpedixxa lill-konvenut Deguara milli jbigħ il-fond;

4. Illi s-soċjeta' konvenuta, inoltre, illum m'hijiex aktar proprjetarja tal-fond de quo, in kwantu dan inbigħ lil Francis Buttigieg għan-nom ta' Landscape Properties Limited, ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar La Rosa datat 29 ta' Settembru, 1994;

5. Illi meta sar it-trasferiment, l-istess Lohombus Corporation Limited kien konsapevoli ta' dan il-fatt u fil-fatt tħallsu l-krediti ipotekati kollha, inkluż dawk ta' terzi, fosthom banek oħra;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur ma seta' akkwista l-ebda drittijiet fir-rigward tal-fond, in kwantu meta saret is-subbasta fis-27 ta' Novembru, 1992, il-proprjeta' kienet diġa' mibjugħa lis-soċjeta' konvenuta;

7. Illi inoltre, kwalsiasi drittijiet li allegatament seta' akkwista l-attur, spiċċaw meta saret offerta oħra akbar minn Alfred Cachia, u għalhekk sar appuntat ieħor għal bejgħ bis-subbasta;

8. Illi għalhekk l-attur m'għandux l-interess ġuridiku meħtieġ għall-kawża proposta.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta Winston Carbone maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Mejju, 2004 li permezz tiegħu ġiet imsejħa fil-kawża s-soċjeta' Landscape Properties Limited.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-istess soċjeta' msejħa fil-kawża, ipprezentata fid-29 ta' Ottubru, 2004, li permezz tagħha s-soċjeta' Landscape Properties Limited eċċepiet:

1. Illi l-attur irid jipprova qabel xejn l-interess ġuridiku tiegħu biex jippromuovi din il-kawża *stante* li ma jirriżultax illi hu qatt kellu xi drittijiet fil-konfront tal-proprjeta' in kwistjoni, u għalhekk hemm il-karenza ta' interess.

2. Illi mingħajr preġudizzju jista' jiġi annullat il-kuntratt imsemmi fiċ-ċitazzjoni waqt proċeduri ta' subbasta mill-kreditur li f'ismu tkun intalbet is-subbasta ai termini ta' l-Artikolu 352(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u f'dan il-każ l-attur ma kienx il-persuna indikata u anqas kreditur u għalhekk l-azzjoni attriċi mhux sostenibbli.

3. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju s-soċjeta' kjamata fil-kawża xtrat il-proprjeta' in kwistjoni mingħand F.R.M. Holdings Limited in buona fede u ilha tgawdi u

tipposjedi b'titolu validu ta' xiri l-istess proprjeta' għal aktar minn għaxar snin u kwindi l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi fil-konfront tas-soċjeta' kjamata *in causa*, li llum għandu titolu rrexxindabbli *erga omnes*, u dan a terminu ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

4. Illi fil-mertu t-talbiet attriċi huma preskritti in kwantu bażati fuq frodi *ai termini* ta' l-Artikolu 1222 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi inoltre l-azzjoni attriċi hi nfondata fil-fatt li fid-dritt għaliex qatt ma kien hemm la simulazzjoni jew frodi da parti tas-soċjeta' kjamata *in causa* kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Salv eċċezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjeta' kjamata fil-kawża Landscape Properties Limited maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2007 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza mill-ġdid wara li l-partijiet kienu talbu estensjoni taż-żmien biex jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Rat l-istess noti.

Ikkunsidrat;

Illi l-attur qed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-kuntratt li kien sar fit-8 ta' Awwissu, 1992 bejn il-konvenuti Micallef u s-soċjeta' F.R.M Holdings Limited kien wieħed simulat u sar b'qerq u bi ħsara għall-jeddijiet tiegħu u ta' terzi. Billi l-proprjeta' in segwitu ġiet trasferita lis-soċjeta' Landscape Properties Limited din ġiet imsejña fil-kawża.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa utili li qabel tiġi deliberata t-talba fil-mertu, l-istess Qorti għandha l-ewwel tidhol fil-fond dwar l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta u r-raba' waħda ta' dik imsejña fil-kawża u cioe' dik tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artiklu 1222 tal-Kapitlu 16 u l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' Landscape u t-tmien waħda

Kopja Informali ta' Sentenza

tas-soċjeta' konvenuta u cioe' li l-attur m'għandux l-interess ġuridiku biex jipproponi l-kawża.

L-Artiklu 1222 imsemmi jgħid hekk;

*(1) Meta l-liġi partikolari ma tistabilixxix żmien iqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni jew nuqqas ta' eta', taqa' bil-preskrizzjoni għeluq sentejn.*

*(2) Dan jgħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obligazzjonijiet mingħajr kawża jew magħmulin fuq kawża falza.*

Skond l-artiklu li jiġi wara, iż-żmien jibda għaddej minn dakinhar li jinkixef id-difett u f'każ ta' vjolenza minn meta tieqaf dik il-vjolenza. L-Artiklu 1224 imbagħad jgħid li; *"F'kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd ta' azzjoni ta' rexxissjoni ta' obligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni ta' ħames snin minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa."*

Huwa evidenti anke mit-tielet talba attriċi li l-attur qed jitlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt; fil-fatt dan jissemma espressament f'dik it-talba. Madankollu l-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet Joseph Peplow vs Ferdinando Galea deċiża fis-7 ta' Marzu, 1955 qalet hekk;

*"Għat-talba tar-rexxissjoni tal-kuntratt minħabba simulazzjoni ma hijiex applikabbli l-preskrizzjoni ta' sentejn u lanqas ta' ħames snin; għax l-azzjoni ta' simulazzjoni ma għandhiex tiġi konfuża ma' l-azzjoni rexxissorja. L-azzjoni ta' simulazzjoni hi soġġetta għall-preskrizzjoni ta' tletin sena."*

Din is-sentenza ċitat sentenza oħra preċedenti (Kollezzjoni XVI-I-332) fejn giet ċitata sentenza tal-Kassazzjoni Taljana fejn gie affermat illi *l'azione di simulazione e' soġġetta soltanto alla prescrizione trigenaria*. Dan għaliex f'kawża simili l-attur mhux qed jitlob dikjarazzjoni ta' nullità minħabba xi nuqqas fl-obbligazzjoni in kwistjoni iżda addirittura n-nuqqas ta'

eżistenza tagħha. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Mhux ċertament jista' jingħad għall-eċċezzjoni ta' karenza ta' interess ġuridiku, għaliex hu ċar għall-Qorti li l-attur f'din il-kawża m'għandhux tali interess. Jirriżulta infatti li għalkemm kif intqal, kien hu li għamel l-ogħla offerta, ftit granet wara persuna oħra offriet iktar minnu u allura kif ngħidu, inkisret il-kwindena. F'dak il-punt għalhekk l-attur ma kellu ebda *locus standi* fil-kwistjoni u biex ikun l-akkwiredent prospettiv kien irid jerġa' jagħmel offerta fl-irkant finali.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Ignazio Gatt vs Michael Debono et (12 ta' Diċembru, 1983);

*“Għad li fil-liġi tagħna ma hemmx disposizzjoni ad hoc dwar l-interess ġuridiku bhal ma hemm f'kodiċijiet oħra bħal dak Taljan, eppure l-istess principji dejjem ġew affermati mill-Qrati tagħna.*

*Dan l-interess m'għandhux ikun ipotetiku imma jrid ikun konkret u sussistenti di fronte għal dak li jiġi magħżul mill-attur bhala kontradittur legittimu. Fis-sistema tagħna m'humix projbiti domandi diretti għall-otteniment ta' dikjarazzjonijiet preordinati għal domanda oħra definittiva u finali avolja din id-domanda ma tkunx dedotta in gudzizzju.*

*Iżda hemm bżonn li l-Qorti tkun persważa li hemm dak l-interess anke preordinat għal kawża oħra u li dik id-dikjarazzjoni hekk ottenuta tkun tifforrma bażi ta' kawża oħra li ssir fil-futur.”*

Huwa ċar għall-Qorti li l-attur ma jistax a bażi tas-sentenza li jottjeni dwar it-talbiet li għamel jakkwista xi dritt ċert iżda wieħed ipotetiku.

**Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiċhad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni iżda tilqa' l-eċċezzjoni msemmija dwar karenza ta' interess ġuridiku u tiċhad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż jithallsu mill-attur.**

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----