MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 1109/2005

Mario Galea, Pierre Galea u Anthony Galea detenturi tal-Karta ta' Identita` numru 178458 (m), 13275 (m) u 237669 (m) rispettivament.

vs.

Carmel Bezzina, Grace Bezzina, Raymond Bezzina u l-istess Grace Bezzina (98230 M), li b'digriet tal-1 ta' Dicembru 2005 giet mahtura kuratrici deputata sabiex tirrapprezenta l-interessi tal-assenti Vincent Bezzina u Jeffrey Bezzina; kif ukoll GMP Century Limited ghal kull interess li jista' jkollha.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 18 ta' Novembru 2005 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif

diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi in forza ta' skrittura privata datata 22 ta' April 1991, il-konvenut Carmel Bezzina, f'ismu u ghan-nom ta' huh (illum mejjet) Duminku Bezzina, kien ikkonceda b' titolu ta' qbiela lil Francis Galea (missier l-atturi, illum mejjet) l-ghalqa tal-kejl ta' madwar ghaxart (10) itmiem imsejhat "Ta' Habel id-Debba" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, u dan versu l-partijiet u kundizzjonijiet stipulati f' dik l-iskrittura; u

Illi sussegwentement, u aktar precizament fil-25 ta' Mejju 1993, in forza ta' skrittura ohra, id-drittijiet naxxenti mill-iskrittura precedenti gew trasferiti mill-konvenut ghal fuq l-atturi; u

Illi f'din it-tieni skrittura, il-konvenut kien obbliga ruhu u ntrabat illi fl-eventwalita` li jigi jbiegh l-art in kwistjoni, l-atturi ghandhom jkollhom id-dritt ta' preferenza f'kundizzjonijiet ugwali mal-eventwali xerrejja terzi sabiex jixtru l-art imsemmija; u

Illi fid-dawl ta' dan il-ftehim, l-atturi ghamlu bosta benefikati f'din l-art, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

Illi sussegwentement, u aktar precizament fi Frar 2005, l-atturi gew notifikati b'ittra ufficjali datata 9 ta' Frar 2005 mibghuta minn Marco Gaffarena ghan-nom u in rapprezentanza ta' GMP Century Limited, li permezz taghha l-istess atturi gew interpellati sabiex johorgu mill-imsemmija ghalqa u jghaddu l-pussess ta' din l-ghalqa f'idejn din is-socjeta`, u dan peress illi huwa kien is-sid gdid ta' din l-ghalqa; u

Illi sussegwentement, u aktar precizament fil-mori tal-kawza li giet intavolata quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet *GMP Century Limited vs Francis Galea et (Avviz No. 83/05MM)* irrizulta illi effettivament din is-socjeta` ma kinetx is-sid ta' din l-art, izda li kien gie ffirmat att ta' konvenju bejn il-konvenuti Bezzina u din is-socjeta` konvenuta, liema konvenju huwa datat 23 ta' Novembru

2004 li gie mgedded in forza ta' skrittura datata 10 ta' Mejju 2005; u

Illi minn dan l-att ta' konvenju rrizulta illi l-prezz tal-bejgh ta' din l-art gie stipulat fl-ammont ta' tliet elef u hames mitt lira Maltin (Lm3,500) ghal kull tomna; illi l-konvenut Carmel Bezzina, lil min kien isir il-hlas tal-qbiela mill-atturi, qatt ma avza lill-atturi illi kellu din l-offerta ghall-bejgh, u ghalhekk naqas mill-jaghti lill-atturi l-opportunita` illi jixtru din l-art bil-prezz u kundizzjonijiet illi gew ffissati u mifthema mas-socjeta` GMP Limited, kif kien fil-fatt obbliga ruhu li jaghmel permezz tal-ahhar klawsola fl-iskrittura datata 25 ta' Mejju 1993; u

Illi kemm-il darba kienet saret offerta mill-konvenuti lill-atturi ghax-xiri ta' din l-art bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li gew offruti lis-socjeta` GMP Century Limited, huma kienu definittivament jixtru l-art in kwistjoni minghand il-konvenuti u dan anke tenut kont tal-fatt illi l-atturi ghamlu bosta spejjez f'din l-art, illi addirittura jammontaw ghal aktar mill-prezz miftiehem mas-socjeta` GMP Century Limtied; u

Illi *ai termini* tal-iskrittura privata datata 25 ta' Mejju 1993, l-atturi kellhom jinghataw id-dritt ta' preferenza li jixtru din l-art f' kundizzjonijiet ugwali mas-socjeta` GMP Century Limited, liema dritt ma nghatax lill-atturi; u

Illi jsegwi ghalhekk illi l-konvenju illi sar bejn il-konvenuti Bezzina u s-socjeta` GMP Century Limtied sar b'qerq u ingann mill-konvenuti Bezzina, u huwa intiz biex icahhad lill-atturi mid-dritt li huma ntitolati ghalih *ai termini* tal-ftehim milhuq bejniethom u riportat fl-iskrittura datata 25 ta' Mejju 1993; u

Illi ghalkemm il-konvenuti Bezzina gew interpellati sabiex jersqu ghar-rexissjoni tal-konvenju li sar ma' GMP Century Limited u jaghmlu konvenju gdid mal-atturi bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet, baqghu inadempjenti:

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti Bezzina ma ottemprawx ruhhom mal-ftehim milhuq mal-atturi kif rifless fl-ahhar klawsola tal-iskrittura datata 23 ta' Mejju 1993, u fil-fatt huma marru lura mill-ftehim hemm riportat meta ffirmaw l-att ta' konvenju datat 23 ta' Novembru 2004 mas-socjeta` GMP Limited ghall-bejgh tal-art tal-kejl ta' madwar ghaxart (10) itmiem imsejha "Ta Habel id-Debba" f' Hal Ghaxaq.

2. Tiddikjara illi l-att ta' konvenju ffirmat bejn il-konvenuti Bezzina u GMP Century Limited huwa null u invalidu, in kwantu gie ffirmat mill-konvenuti Bezzina mas-socjeta` GMP Century Limited bhala akkwirent, u dan ghar-raguni premessa.

3. Wara d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u moghtija l-provedimenti opportuni, tordna r-rexissjoni u thassir tal-att ta' konvenju ffirmat bejn il-konvenuti Bezzina u GMP Century Limited datat 23 ta' Novembru 2004 u debitament mgedded bi skrittura tal-10 ta' Mejju 2005.

4. Tordna illi l-konvenuti Bezzina ghandhom jiffirmaw att ta' konvenju gdid mal-atturi, u dan taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet illi gew stipulati fl-att ta' konvenju illi kien sar bejn il-konvenuti Bezzina u GMP Century Limited.

5. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att ta' rexissjoni relattivi u l-att ta' konvenju gdid, fil-gurnata hin u lok li jigu determinati minn din l-Onorabbli Qorti.

6. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess Att.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 5 sa fol. 11 tal-process;

Rat ir-rikors tal-atturi datat 18 ta' Novembru 2005 a fol. 14 tal-process fejn l-esponenti talbu lill-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hatra ta' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-interessi tal-assenti konvenuti Vincent

Bezzina u Jeffrey Bezzina fil-kawza odjerna; u l-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Joseph R. Micallef rat id-digriet precedenti, il-bandi mahruga u r-riferta tal-Marixxalli; rat in-nota ta' Grace Bezzina u ikkonfermat lill-istess Grace Bezzina bhala kuraturi ghall-finijiet kollha tal-ligi, u dan b' digriet moghti fl-1 ta' Dicembru 2005 kif jidher a fol. 28 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Mhallef Noel Cuchieri ghas-seduta tas-7 ta' Frar 2006.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' GMP Century Co. Limited (C33966) datata 30 ta' Dicembru 2005 a fol. 33 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi preliminarjament jigi eccepit illi d-domandi attrici fil-konfront tas-socjeta` eccipjenti huma *res inter alios acta* peress illi s-socjeta` eccipjenti la qatt kellha u lanqas ma ghandha llum relazzjoni guridika mal-atturi u ghalhekk fil-konfront tas-socjeta` eccipjenti d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Ir-relazzjoni guridika li tezisti hija bejn is-socjeta` eccipjenti u l-konvenuti l-ohra.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju jigi eccepit illi c-citazzjoni odjerna hija nulla u dan *stante* li t-talbiet attrici ma humiex preceduti bit-talba principali necessarji ghar-rizoluzzjoni tal-mertu tal-kawza. Illi qabel kull talba ohra ghandu jigi determinat jekk bhala fatt l-atturi ghandhomx id-dritt minnhom vantat haga li ma gietx mitluba mill-atturi. Illi qabel ma jigi determinat jekk il-konvenuti jew minn minnhom illedew id-drittijiet tal-atturi jrid l-ewwel jigi determinat l-ezistenza *o meno* ta' atti tali dritt. Dan ma giex mitlub mill-atturi.

3. Illi wkoll preliminarjament u mingahjr pregudizzju jigi eccepit illi c-citazzjoni odjerna hija nulla u dan *stante* li l-azzjoni mressqa mill-atturi ma hijiex facilment identifikabbli mill-att promutur. Illi fl-umili opinjoni tal-eccipjenti mill-att promutur jidher illi f'mument l-atturi qeghdin iressqu l-*actio pauliana* u b' konsegwenza jitolbu r-relazzjoni tal-konvenju bejn il-konvenuti u f' mument

iehor qeghdin jitolbu li din l-Onorabbli Qorti tordna lil-konvenuti Bezzina jonoraw l-obbligi kontrattwali allegatament naxxenti minn skritturi privati datati 22 ta' April 1991 u 25 ta' Mejju 1993. Min-naha l-wahda qed jipproponu l-*actio pauliana* u min-naha l-ohra qeghdin jipproponu azzjoni *ex contracto*. Illi hija l-umili opinjoni tal-eccipjenti illi l-atturi kellhom l-obbligu li jaghzlu liema azzjoni jridu jipproponu u liema rizultat riedu jottjenu. Izda li jipproponu zewg azzjonijiet f'daqqa ma huwiex permess.

4. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju jigi eccepit illi c-citazzjoni odjerna hija nulla u dan *stante* li z-zewg azzjonijiet, cioe l-*actio pauliana* u l-azzjoni *ex contracto*, kif imressqa mill-atturi fl-att promutur huma konfliggenti. Jigi rilevat illi l-effett tal-*actio pauliana* jkun wiehed restitutorju fis-sens li, jekk tigi sostnuta b'success, il-kreditur jitpogga fl-istess kundizzjoni li kien fiha qabel ma kien sehh l-att frawdolenti ghad-dannu tieghu. Fil-kaz odjern il-konvenju bejn il-konvenuti jigi rexiss u b' hekk il-konvenuti Bezzina ma jkunux aktar obbligati li jbieghu lill-eccipjenti. F'dan il-kaz kieku dan kellu jkun l-ezitu, il-konvenuti Bezzina anqas ikollhom obbligu li jbieghu lill-atturi ghaliex id-dritt ta' preferenza minnhom allegat ma jiskattax. Jekk il-konvenuti Bezzina ma jkunux obbligati jbieghu lill-eccipjenti anqas jistghu jigu obbigati jbieghu lill-atturi ab bazi tad-dritt ta' preferenza allegat mill-atturi. Min-naha l-ohra sabiex id-dritt ta' preferenza allegat mill-atturi jiskatta u allura huma jkollhom dritt jakkwistaw ir-raba' bl-istess kundizzjonijiet tat-terz huwa necessarju li jissussisti ftehim bejn il-konvenuti Bezzina u terz (f'dan l-kaz l-eccipjenti) li minnu jirrizultaw il-kundizzjonijiet li abbazi taghhom l-atturi jkunu jistghu jixtru. Jew l-atturi jridu li kollho jerga' jitqieghed fil-pozizzjoni li kien qabel it-23 ta' Novembru 2004 (id-data tal-konvenju) kew irridu li l-konvenuti Bezzina jigu obbligati jbieghu lilhom bl-istess kundizzjonijiet pattwiti ma l-eccipjenti. Iz-zewg affarijiet f' daqqa huma insostenibbli.

5. Illi ukoll preliminarjament u minghajr pregudizzju jigi eccepit illi c-citazzjoni odjerna hija nulla u dan *stante* li r-raba' u l-hames talba attrici huma inottenibbli. Din l-Onorabbli Qorti ma tistax tigi mitluba tordna lill-konvenuti

Bezzina jaghmlu konvenju mal-atturi. Li seta' jigi mitlub huwa li l-konvenuti Bezzina jigi ordnati jbieghu permezz ta' att pubbliku l-art in kwistjoni u mhux li tigi kkrejata weghda ta' bejgh. Il-konvenuti Bezzina jistghu jigu ordnati li jbieghu u jersqu ghall-att pubbliku finali izda mhux jigi ordnati li jweghdu li jbieghu. *Inoltre* konvenju huwa skrittura privata li tigi rexiza mill-partijiet u mhux minn Nutar Pubbliku. Ma hemm xejn x'jigi ppubblikat fir-rexissjoni ta' skrittura privata. Din l-Onorabbli Qorti tista' tiddikjara li l-art tal-konvenju in ezami huwa rexiss u minghajr effett fil-Ligi u kif ukoll li jsiru l-annotamenti relattivi mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni izda mhux li jigi nominat Nutar sabiex jippubblika l-att tar-rexissjoni.

6. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* li in kwantu din l-azzjoni tikkwalifika bhala l-*actio pauliana* l-elementi essenzjali sabiex tirnexxi din l-azzjoni ma jippersistux. L-iskrittura li taghha qed tintalab ir-rexissjoni hija wahda taht titolu oneruz u ghaldaqstant apparti l-elementi l-ohra necessarju, huwa wkoll necessarju l-element tal-*partecipatio fraudis* da parti tas-socjeta` eccipjenti li fil-kaz odjern certament ma jezistiex;

7. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* li in kwantu din l-azzjoni tikkwalifika bhala azzjoni *ex contractu* l-atturi ma ghandhom ebda dritt ta' preferenza minnhom vantat. Jekk kien hemm xi dritt dan kien wiehed ancillari ghal-lokazzjoni u jippersisti biss matul id-durata tal-istess lokazzjoni. Illum l-atturi qeghdin jokkupaw l-art in kwistjoni minghajr titolu validu fil-Ligi *stante* li l-istess lokazzjoni giet terminata fil-15 ta' Awwissu 2004 u ghaldaqstant la l-lokazzjoni ma ghadhiex tezisti wisq anqas jista' jezisti d-dritt ta' preferenza bhala obbligu separat u indipendenti. *Se mai* l-ewwel l-atturi ghandhom titolu validu ta' lokazzjoni fuq l-art in kwistjoni u sussegwentement jintavolaw l-azzjoni odjerna. Id-dritt minnhom vantat u allegat ma jezistix minghajr l-ezistenza kontemporanja ta' titolu ta' lokazzjoni. Din l-Onorabbli Qorti ma gietx mitluba taghmel dan u ghaldaqstant hija prekluza milli tindaga dwar it-titolu li biha qed jokkupaw l-proprjeta` l-atturi.

8. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma insostenibbli u dan *stante* li in kwnatu din l-azzjoni tikkwalifika bhala azzjoni *ex contracto* dak li setghu talbu l-atturi kien li l-konvenuti Bezzina jigu ordnati li jbieghu lilhom l-art in kwistjoni taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet pattwali mas-socjeta` eccipjenti liema talba huma ma ghamlux. Id-dritt ta' preferenza, jekk huwa minnu, kif kontemplat fl-iskrittura tal-25 ta' Mejju 1993 huwa tali li huma jkollhom dritt jixtru l-art bl-istess kundizzjonijiet, cioe` li jsir att pubbliku, u mhux li l-konvenuti Bezzina jkunu obbligati li jweghdu li jbieghu lill-atturi kif mitlub fic-citazzjoni odjerna. Ghal grazzja tal-argument jekk jezisti dan d-dritt ta' preferenza huwa dritt li l-atturi jixtru u mhux li jakkwistaw drittijiet fuq l-art, naxxenti minn konvenju, li huma (l-atturi) ikunu jistghu jittrasferixxu ghal favur terzi kif hemm kontemplat fil-konvenju bejn il-konvenuti. It-talba sabiex il-konvenuti Bezzini jersqu fuq att finali ta' bejgh ma hemmx u ghaldaqstant d-dritt ta' preferenza minnhom vantat ma jistax jigi inkoronat bl-azzjoni odjerna;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` GMP Century Co. Limited (C33966) a fol. 36 sa 39 tal-process.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Carmel Bezzina et datata 3 ta' Frar 2006 a fol. 41 tal-process fejn gie eccepit:-

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* illi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt billi l-atturi fl-ewwel lok jridu jippruvaw illi huma ghandhom interess guridiku li jippromovu din il-kawz *stante* illi l-iskrittura datata 22 ta' April 1991 tinsab ruhha ternminata u ghalhekk ma qadx ghandhom titolu fuq l-art *de quo*.

Illi difatti ghadu kemm gie prezentat avviz fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) fejn il-konvenuti qeghdin jitolbu li l-atturi jizgumbraw minn din l-art *stante* li qeghdin jokkupaw minghajr titolu billi l-iskrittura datata 22 ta' April 1991 giet

terminata fil-15 ta’ Awwissu 2004. Illi ghalhekk hemm lok ta’ sopracessjoni ta’ din il-kawza sakemm tinqata’ dik il-kawza dwar it-titolu tal-atturi.

Illi ghalhekk l-esponenti jissottomettu illi billi dik l-iskrittura llum tinsab ruhha terminata, il-konvenutu m’humiex aktar marbutin li jaghtu l-ewwel preferenza lill-atturi.

Illi fit-tieni lok, l-esponenti jeccepixxu illi hija gidba kbira illi l-esponenti marru lura minn l-ftehim datat 23 ta’ Mejju 1993, billi l-esponenti kienu offrew lill-atturi li jixtru l-art bl-istess somma ta’ hamsa u tletin elf lira (Lm35,000), izda dawna ma accettawx u riedu joffru biss is-somma ta’ ghaxart elef lira (Lm10,000). Illi ghalhekk il-konvenju li sar ma GMP Century Limited ma sarx b’qerq u ingann, izda sar biss wara li l-atturi stess kienu rrifjutaw li jixtru din l-art bis-somma ta’ Lm35,000.

Illi difatti, kien biss fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni illi l-atturi ddikjaraw ghall-ewwel darba illi issa huma kienu lesti li jakkwistaw din l-art bis-somma ta’ Lm35,000.

Illi fit-tielet lok, l-esponenti jeccepixxu illi l-atturi ma jistghux jitolbu dikjarazzjoni ta’ nullita` tal-konvenju data 23 ta’ Novembru 2004 maghmul bejn l-esponenti u GMP Century Limtied, *stante* illi dan huwa att validu u *se mai*, fl-aghar ipotesi, *dato ma non concesso*, l-atturi ghandhom ikollhom dritt ghal danni f’kaz illi din l-Onorabbli Qorti tilqa’ it-talba attrici.

Illi fit-tielet lok, l-esponenti jeccepixxu illi din l-Onorabbli Qorti ma tistax tobbliga lill-esponenti li jidhlu f’att ta’ konvenju mal-atturi, billi jekk din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi illi l-att ta’ konvenju maghmul bejn l-esponenti u GMP Century Limited ghandu jithassar, allura huma qed jiddeciedu li ma jbieghux din l-art.

Illi l-esponenti jissottomettu illi huma la kellhom u lanqas ghandhom rabta li jidhlu f’att ta’konvenju ma’ l-atturi, izda *se mai* kellhom rabta li jidhlu f’att finali ta’ bejgh u dan *ai termini* tal-klawsola numru tlieta tal-iskrittura datata 25 ta’ Mejju 1993.

Illi fir-raba' lok, *stante* illi l-att ta' konvenju, huwa fin-natura tieghu, skrittura provata, ma hemmx lok li jigi nominat Nutar Pubbliku ghar-rexissjoni tieghu u wisq anqas ma hemm bzonn ta' Nutar Pubbliku sabiex isir konvenju. Illi konvenju jista' jigi mhassar biss mill-partijiet li jkunu wettquh u mhux min-Nutar li jkun kiteb biss dak li l-partijiet jkunu talbuh li jikteb.

Illi fl-ahhar lok, *stante* illi l-att ta' konvenju huwa fin-natura tieghu skrittura volontarja, lanqas ma hemm lok li jigu nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-esponenti sabiex jidhru fuq l-att ta' konvenju. Illi l-esponenti jeccepixxu illi att ta' konvenju u l-att finali pubbliku ta' bejgh huma zewg entitajiet differenti u distinti minn xulxin fejn filwaqt illi jistghu jigu nominati kuraturi deputati fuq l-att finali ta' bejgh, ma jistghux jigu appuntati kuraturi deputati fuq att ta' konvenju.

Illi wkoll l-esponenti jissottomettu illi hija gidba kbira illi huma gew interpellati sabiex jersqu ghar-rexissjoni ghall-att ta' konvenju li sar ma' GMP Century Limited u jaghmlu konvenju gdid mal-atturi bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet. Illi l-esponenti la bil-fomm u wisq anqas bil-kitba ma gew interpellati sabiex jaghmlu dan min-naha ta' l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti Carmel Bezzina et a fol. 42 sa fol. 44 tal-porcess.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-5 ta' April 2006 il-Qorti nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli u ordnatilha li zzomm tliet seduti fil-mori ta' dan id-differiment ghall-kontro-ezamijiet kollha relattivi liema prova ma jkunux producibbli bil-procedura tal-affidavit, u l-provi tal-partijiet qed jigu minn issa dikjarati maghluqa.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli, ix-xhieda kollha quddiemha prodotta, u d-dokumenti kollha esebiti.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-12 ta’ Gunju 2008 meta ssejjah ir-rikors dehret Dr. Graziella Bezzina ghall-atturi, prezenti l-attur Mario Galea u Dr. Reuben Farrugia ghas-socjeta` konvenuta GMP Century Ltd. Deher ukoll Dr. Pawlu Lia. Xhieda bil-gurament (on tape) ta’ Dr. Pawlu Lia. Dr. Graziella Bezzina, ghall-atturi, talbet li tipprezenta nota ta’ osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu sa l-ahhar ta’ Lulju 2008 lill-atturi biex jipprezentaw n-nota ta’ osservazzjonijiet bil-visto/notifika lid-difensuri tal-kontro-parti li jkollhom sal-ahhar ta’ Settembru 2008 biex jirrispondu, mid-data tan-notifika tan-nota ta’ osservazzjonijiet, b’dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tal-konvenuti jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-atturi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta’ Novembru 2008.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi rikorrenti datata 8 ta’ Awwissu 2008.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ GMP Century Co. Limited datata 10 ta’ Ottubru 2008.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi f’din il-kawza l-atturi qed jallegaw li huma kellhom ftehim mal-konvenuti redatt permezz ta’ skrittura datata 23 ta’ Mejju 1993 fejn huma inghataw dritt ta’ preferenza f’kundizzjonijiet ugwali ma’ terzi sabiex jixtru l-art hemm indikata tal-kejl ta’ cirka 10 t’itmiem msjeha “Ta Habel id-Debba” Hal Ghaxaq, izda minflok, l-istess konvenuti ma

osservawx l-istess ftehim tant li kkonkludew konvenju datat 23 ta' Novembru 2004 mas-socjeta' GMP Century Limited, u b'hekk l-atturi qed isostnu li l-istess konvenju huwa null u bla effett u ghaliex kiser id-dritt ta' preferenza ta' xiri taghhom fuq l-istess art u dan bi ksur tal-istess ftehim indikat datat 23 ta' Mejju 1993 u ghalhekk talbu li din il-Qorti tordna r-rexixxjoni tal-istess, u sabiex konsegwentement tordna lill-konvenuti Bezzina sabiex jiffirmaw konvenju mal-atturi bil-konsegwenzjali talbiet attrici.

Illi fil-fatt jirrizulta li permezz ta' skritttura datata 22 ta' April 1991 (Dok. "A"), il-konvenut Carmelo Bezzina f'ismu proprio u ghan-nom ta' huh Duminku Bezzina, ikkoncedew b'titolu ta' lokazzjoni l-art ossia ghalqa mertu tal-kawza odjerna lil Francis Galea, u wara saret skrittura datata 25 ta' Mejju 1993 (Dok. "B") mal-istess Francis Galea, u wliedu l-atturi f'din il-kawza li biha l-kera jew qbiela tal-istess art daret minn fuq isem Francis Galea ghal fuq isem l-atturi u b'dan li l-qbiela saret bir-rata ta' Lm60 kull sena pagabbli bil-quddiem b'effett mill-15 ta' Awissu 1993, u tizdied kull hames (5) snin b'effett mill-1995, u cjoe' l-ewwel zieda ta' Lm5 issir fl-2000, u ssussegwentement kull hames snin, u gie wkoll pattwit li *"l-imsemmija ahwa Galea jkollhom id-dritt ta' preferenza f'kundizzjonijiet ugwali ma' terzi sabiex jixtru l-art imsemmija".*

Illi jirrizulta li fit-23 ta' Novembru 2004 l-konvenuti Bezzina ghamlu konvenju sabiex ibieghu l-istess art lis-socjeta' konvenuta GMP Century Limited, verso l-prezz hemm indikat ta' Lm35,000 (Lm3,500 it-tomna), u l-atturi jallegaw li dan saru jafu biha biss peress li Frar 2005 ircevew kawza fl-ismijiet "GMP Century Limited vs Francis Galea" (Avviz Numru 83/05/MM) li kienet intavolta quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) mill-socjeta' imsemmija sabiex huma jizgumbraw mill-istess art peress li l-istess socjeta' ppremettiet li kienet xtrat l-istess ghalqa, kawza li effettivament gie wara ceduta fit-3 ta' Novembru 2005 peress li s-socjeta' kienet ghadha ma akkwistatx l-istess art u kienet biss fuq att ta' konvenju li gie mgedded permezz ta' skrittura ohra datata 10 ta' Mejju 2005. L-

atturi ottjenew l-ispedizzjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1759/05/TM degretat fl-14 ta' Novembru 2005 (Dok. "GB") kontra l-konvenuti Bezzina sabiex jwaqqfu t-trasferiment tal-istess art u dan peress li huma riedu li jezercitaw dan id-dritt ta' preferenza u effettivament iddikjaraw li riedu jixtru l-istess art bl-istess kundizzjonijiet li gew maqbula ma' terzi.

Illi l-konvenuti Bezzina sostnew li l-atturi ma ghandhomx interess guridiku peress li l-iskrittura datata 22 ta' April 2001 skadiet b'dan li l-atturi ma ghandhomx dritt ta' qbiela, izda din l-eccezzjoni qed tigi michuda peress li jirrizulta li bl-iskrittura tal-25 ta' Mejju 1993 tali qbiela kienet giet imgedda ghall-perjodu ulterjuri minn dak ta' tlettax (13) -il sena imsemmi fl-ewwel skrittura, tant li sar qbil ghall-awment ta' qbiela b'effett minn Awissu 1993, u tali kera kellha tizdied b'Lm5 kull sena b'effett mis-sena 2000, u ssusegwentement kull hames snin, b'hekk li allura certament li l-istess qbiela kienet ghada *in vigore* jekk xejn ghall perjodu ta' hames snin wara s-sena 2000. Ma hemm l-ebda dubju lanqas li b'tali klawsola dwar l-awment ta' kera gie sorvolat l-ewwel ftehim ta' qbiela ghal 13-il sena mis-sena 1991, u dan peress li fit-tieni ftehim gie prospettat terminu anke itwal ghall-istess qbiela, wiehed li kien jipprospetta awment ta' qbiela ghal kull hames snin u allura tigdid ghall kul hames snin u dan certament anke *oltre* t-13-il sena msemmija fl-ewwel skrittura. Huwa sinifikattiv f'dan il-kuntest li Carmel Bezzina (xhieda tal-15 ta' Settembru 2006) dwar din il-klawsola qal li ma jafx xi tfisser u kien biss in-Nutar li dahhalha – Nutar li kien inkariga huwa stess (fol. 93).

Illi jinghad ukoll li fuq binarju iehor il-konvenuti kienu jafu li l-istess titolu ta' qbiela kien ghadu vigenti fuq l-atturi u dan ghaliex fl-istess konvenju tat-23 ta' Novembru 2004 jinghad li:-

"Il-vendituri qeghdin jassenjaw lill-Kumpanija Xerrejja, li taccetta kull dritt naxxenti mill-iskritturi privati ta' lokazzjoni datati 22 ta' April 1991 u 25 ta' Mejju 1993 partikolarment ghal klawsola numru tlieta (3) ta' l-imsemmija skritturi fejn il-Kumpanija Xerrejja ser ikollha d-dritt tittermina l-

imsemmija lokazzjoni". Allura f'dik id-data l-istess konvenuti kollha kien jafu, accettaw u ddikjaraw li l-lokazzjoni favur l-atturi kienet ghada *in vigore* u ma jidher li sehh xejn wara l-istess data sabiex tali lokazzjoni tintemm jew tigi kkunsidrata bhala terminata.

Illi din il-Qorti thoss li d-dritt ta' preferenza ta' xiri ta' l-istess art lill-atturi, kien sar fil-kuntest ta' dak li kien stipulat fit-tielet paragrafu tal-ewwel skrittura tad-1991, fis-sens li hemmhekk kien hemm ftehim li jekk is-sid ibiegh lill terzi fit-terminu ta' 13-il sena hemm indikat, missier l-atturi kellu jhalli l-art u jinghata biss dritt ta' kumpens; fit-tieni skrittura, (anke *in vista* taz-zieda fil-qbiela u l-estensjoni tat-terminu tal-istess kif indikat) gie pattwiet li s-sid seta' xorta jbiegh l-art izda jekk dan isir ukoll fi kwalunkwe perjodu, l-ahwa Galea ma kienux tenuti li jhallu l-art izda minflok inghatalhom id-dritt ta' preferenza u li allura jakkwistaw l-istess art bl-istess kundizzjonijiet li l-istess sid jew sidien kienu ftehmu li ser jbieghu l-istess lill- terzi.

Illi l-konvenuti Bezzina jallegaw ukoll li fil-fatt huma kienu offrew lill-atturi sabiex jixtru l-istess art, izda dawn kien biss offrew l-ammont ta' Lm10,000 (affidavit ta' Carmel Bezzina) pero' jekk dan sehh, dan certament ma sarx wara li l-konvenuti Bezzina kienu ghamlu l-konvenju mas-socjeta' konvenuta (23 ta' Novembru 2004) u dan jirrizulta anke mir-risposta li l-istess konvenuti (allura intimtati) kienu ghamlu fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fejn a fol. 75 jinghad li kien biss fit-12 ta' Novembru 2004 li l-attur Mario Galea kien cempel lil Carmel Bezzina u dan kien talab l-ammont ta' Lm35,000 u l-attur offra biss Lm10,000. Din certament ma tfissirx li l-konvenuti Bezzina offrew id-dritt ta' preferenza lill-atturi ghaliex ma ssemmiet l-ebda offerta li saret minn terzi. Dan apparti l-fatt li l-atturi dejjem insistew li qatt ma offrew li jbieghu l-art lill-konvenuti u din hija konsistenti fix-xhieda kollha taghhom.

Illi huwa veru li fix-xhieda tieghu tal-15 ta' Settembru 2006 l-istess Carmel Bezzina jghid li kien informa lil Mario Galea bit-trattativi li kien qed ghamel ma' Marco Gaffarena u dan permezz tat-telefon u dan f'Gunju 2004 izda din ix-xhieda ma hijiex kredibbli, kemm fil-kuntest ta'

dak li gja inghad u kif ukoll peress li jidher car li fl-istess perjodu ma kien ghadu intlahaq l-ebda ftetim dwar il-prezz ma' terzi, la ma' Marco Gaffarena u lanqas mas-socjeta' konvenuta, tant li l-konvenju mas-socjeta' gie ffirmat biss f'Novembru 2004, u kif ukoll fl-istess xhieda l-konvenut jghid li ma jiftakarx jekk dan l-allegata telefonata saritx wara li nfurmahom li Marco Gaffarena kien ghamel offerta ta' Lm25,000! Fuq kollox, apparti l-inkonsistenza fix-xhieda tal-konvenut li turi li din ma taqbilx mad-diversi versjonijiet minnu stess moghtija, dan ifisser li effettivament l-atturi qatt ma inghataw dritt ta' preferenza ghal xiri tal-istess art b'kundizzjonijiet ugwali ma' terzi ghaliex f'Gunju 2004 ma kien hemm ebda ftehim ma' terzi.

Illi din ix-xhieda hija wkoll differenti minn dik li xehed il-konvenut Carmel Bezzina fl-1 ta' Ottubru 2007 fejn din id-darba qabel mad-domanda imposta lilu li meta wasal ghall-prezz ta' Lm35,000 ma' Marco Gaffarena u kien informa lil Mario Galea bil-prezz. Din turi nkonsistenza fix-xhieda tal-konvenut stess, u l-Qorti tinnota li hawn qed jissemma biss Marco Gaffarena meta l-konvenju sar mas-socjeta' konvenuta u wkoll jidher li l-konvenut qed jghid li tkellem ma' wiehed biss mill-atturi. Fl-istess xhieda stess huwa jghid li kien *"fil-bidu"* meta qal lill Mario Galea li kien wasal fi ftehim ma' Marco Gaffarena bil-prezz ta' Lm35,000 u din il-Qorti thoss li tali xhieda lanqas biss taghmel sens, izda tkompli turi li x-xhieda ta' Carmel Bezzina ma hijiex kredibbli. Biex tkompli tkun inkonsistenti x-xhieda tal-istess konvenut hemm it-testimonjanza tieghu tat-30 ta' Jannar 2007 fejn jghid li s-somma ta' Lm10,000 issemmiet *"hekk kif ghalaq il-kuntratt ta' qbila........u precisament fis-sena elfejn u hamsa"* (fol. 110).

Illi l-versjoni tal-konvenut ma tistax titwemmen iktar u iktar meta skond il-konvenuti dan il-komunikazzjoni saret meta skond huma tali dritt ta' preferenza ma kienx jezisti peress li l-istess qbiela kienet giet terminata f'Awwissu 2004 tant li kienu baghtu zewg ittri datati Gunju 2004 (Dok. "KB1") u Settembru 2004 (Dok. "KB 2") lill-atturi li bihom avzawhom li ma kienx bi hsiebhom igeddu l-kera. Ovvjament jekk skond il-konvenuti tali dritt kien spicca ma kienx hemm ghalfejn javzaw lill-atturi b'tali offerta. Kienu jinsistu biss li

l-atturi jizgombraw mill-ghalqa. Dwar l-istess ittri l-atturi dejjem sostnew li qatt ma rcevew xejn u dan apparti li jidher li mill-klawsola tal-istess konvenju citata f’din is-sentenza l-konvenuti stess ikkonsidraw l-istess lokazzjoni bhala wahda li kienet ghadha veljanti.

Illi dwar dan jinghad ukoll li mill-provi prodotti jirrizulta li l-qbiela kienet ukoll u sa mill-bidu ta’ raba’ baghli li kienet tinhadem mill-konvenuti, u fil-fatt fl-istess skrittura tad-1991 tissema li l-art kellha ‘l fuq minn 5 t’itmiem raba’ baghli, u jirrizulta li fejn kien kienet moxa tpoggiet matul iz-zmien il-hamrija b’dan li l-art hija llum mghammra b’sigar taz-zebbug u tac-citru (xhieda ta’ Mario Galea – 4 ta’ Mejju 2006 u jidher li l-istess raba’ huwa registrat – xhieda ta’ Victor Vella u Dok. “VV1” sa “VV4”) u ghalhekk jirrizulta li l-lokazzjoni tal-istess art u ghalqa kienet ghall-skopijiet agrikoli, kif anke jidher mill-istess skritturi u l-provi l-ohra prodotti (kemm attrici inkluza dik tat-30 ta’ Jannar 2007 minn Mario Galea li mistoqsi mid-difensur tas-socjeta’ konvenuta *“meta bdejna nahdmu din l-ghalqa in kwistjoni...”*,) u ghalhekk japplikaw ghall-istess id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta’ Malta (**“Theresa Debono et vs Salvu Camilleri”** (A.I.C. (PS) – 12 ta’ Settembru 2008). Dan qed jinghad biss fil-kuntest tal-allegati ittri mibghuta sabiex jitterminaw il-kirja u bla pregudizzju ghall-estensjoni tal-kirja a bazi tal-iskrittura datata 25 ta’ Mejju 2003 (Dok. “B”) u ghal dak li giet ritenut dwar l-istess f’din id-decizjoni.

Illi stabilit dan kollu din il-Qorti thoss rigward l-azzjoni pawliana jinghad li l-element necessarji ghall-istess huma l-“*eventus danni” u l-“consilium fruadis”* tant li gie ritenut li:-

“Huwa risaput illi z-zewg elementi mehtiega sabiex ma’ tigi ezercitata l-azzjoni pawliana huma l-(1) l-“eventus danni” bi hsara tal-kreditur dominanti, billi d-debitur bl-att impunjat ikun almenu ppeggjora l-posizzjoni finanzjarja tieghu, u (2) il-“consilium fraudis”, cjoe’ l-intenzjoni da parti tad-debitur li jaghmel hsara lill-kreditur, u l-partecipazzjoni tat-terz kontraent f’din l-intenzjoni. Ghad-debitur, il-“consilium fraudis” jikkonsisti filli huwa jkun jaf li qieghed

jirrendi ruhu nsolventi bis-sahha tal-att minnu kompjut, ossija li jkun qieghed jidhol fil-kondizzjoni ta' nsolvenza jew ta' minorata solvilbilita'. Ghat-terz jirrikori l-"consiliul fraudis" kull meta fil-waqt li qieghed jikkuntratta mad-debitur, huwa jaf li qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghal-kreditur". **(Brigette Vella et vs Richard Vella et"** – P.A. (GV) – 26 ta' Ottubru 2001; Vol. 34.iii.851; **"Dr. Louis Cassar Pullicino nomine vs Vincent Pace et"** – P.A. (NC) – 15 ta' Ottubru 2003).

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li bil-konvenju li sar bejn il-konvenuti u s-socjeta' konvenuta datat 23 ta' Novembru 2004 (Dok. "CB1"), l-iskop tieghu kien li effettivament l-art tigi eventwalment trasferita lill-istess socjeta' b'dan ukoll li d-dritt ta' preferenza li ghandhom l-atturi fuq l-istess art jigi eluz, anke ghaliex l-istess konvenju ma' kienx suggett ghall-ebda kundizzjoni li tirrikonoxxi l-istess dritt ta' preferenza favur l-atturi, u jirrizulta wkoll li dan kollu sar minkejja l-fatt li s-socjeta' konvenuta rapprezentata minn Marco Gaffarena kienet taf dwar l-istess tant li fl-istess konvenju hemm riferenza diretta ghall-iskritturi ta' lokazzjoni datati 22 ta' April 1991 u 25 ta' Mejju 1993 (fol. 10) u proprju fl-ahhar skrittura hemm l-istess dritt ta' preferenza.

Illi f'dan il-kuntest ix-xhieda tal-istess Marco Gafferena tat-30 ta' Mejju 2006 tikkonferma li huwa kien jaf bl-istess zewg skritturi ovvjament u almenu fid-data stess tal-imsemmi konvenju tant li fis-seduta tas-26 ta' Gunju 2006 huwa jghid li kien ra l-istess skrittura meta iffirma l-konvenju (fol. 63); din ix-xhieda tikkontrasta mal-versjoni tieghu fl-istess affidavit (fol. 59) li huwa jghid li ottjena kopja tal-istess skritturi biss wara li kien sar l-istess konvenju u kien hawn li skopra id-dritt ta' preferenza indikat; apparti l-inkonsistenzi f'din ix-xhieda, l-istess versjoni tas-socjeta' konvenuta lanqas tista' tkun kredibbli meta jirrizulta li t-trattivi qabel ma' sar il-konvenju kienu fit-tul u prottratti u dan apparti li r-referenza ghall-istess skritturi fil-konvenju tindika mod iehor. Ghall-istess skop ix-xhieda tal-istess xhud tas-26 ta' Gunju 2006 fejn qal li huwa ma hax parir fuq dik l-iskrittura meta mar biex jiffirma l-konvenju u qaghad biss fuq dak li ra hija wkoll

inverosimili anke jekk biss wiehed jikkonsidra li jidher car li Marco Gaffarena kien ghamel insistenza sa mill-bidu li ma riedx persuni li jokkupaw l-istess ghalqa li kien ser jixtri. Interressanti wkoll li s-sensar li kien involut f'dan in-negozju bejn il-konvenuti ma tressaqx bhala xhud minn hadd mill-konvenuti.

Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti jirrizultalha li tali att ta' konvenju li jinjora d-dritt ta' preferenza tal-atturi jippregudika serjament id-dritt li l-atturi jezercitaw id-dritt ta' preferenza fuq l-art *de quo* u gie ppruvat ukoll li dan sar mill-partijiet kontraenti fl-istess konvenju bl-iskop li jiffrodaw lill-istess atturi, fis-sens li tali dritt ta' preferenza li kellu ghall-akkwist tal-istess art u li huma ddikjaraw li jridu jesegwixxu ma jigix ezercitat minnhom u fl-opinjoni ta' din il-Qorti, gie ppruvat anke l-ingann jew qerq *da parte* tal-istess socjeta' konvenuta (**"Marco Bongailas vs John Magri et"** – A. C. – 15 ta' Jannar 2002) u in omagg tal-principju *"fraus omnia corrumpit"* hemm lok sabiex tintlaqa' t-talba attrici ghall-annulament tal-istess konvenju fil-konfront taz-zewg konvenuti u fil-konfront taghhom tirnexxi allura l-azzjoni pawliana.

Illi f'dan il-kuntest issir riferenza ghal dak li inghad fis-sentenza **"Il-Prokuratur Legali Adrian Borg nomine vs Agostino sive Winston Carbone nomine"** (P.A. (TM) – 30 ta' Mejju 2002) fejn inghad li *"la frode paoliana diferisce notevolmente dal dolo, nel senso che non suppone come questo l'uso di manovre sleali. Non e nemmemo necessario che il debitore abbia agito coll'intenzione di nuocere ai suoi creditori; basta che abbia avuto conoscenza del pregudizio che cagionava loro"* (**"Camilleri vs Agius"** – 23 ta' Novembru 1934; **"Ciancio vs Buontempo"** – A.C. – 20 ta' Novembru 1950; **"Borg vs Borg"** – P.A. 30 ta' Jannar 1996; **"Bugeja vs Terribile"** – P.A. – 7 ta' Jannar 1936); u **"Mario Camilleri vs Mario Borf et"** – P.A. (TM) – 21 ta' Ottubru 2004.

Illi dan l-insenjament gie kkonfermat bis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Bridgette mart Richard Vella et vs Richard Vella et"** (27 ta' Frar 2003).

F'dan il-kaz allura huwa bizzejjed li t-terz ikun jaf li b'dak li bin-negozju li jkun qed jaghmel huwa jkun qed jikkawza hsara jew lesiv ghall-kreditur **("Chircop vs Mifsud"** – 25 ta' Jannar 1954 – Vol. XXXVIII.ii.424). Fil-kaz odjern din il-Qorti thoss li gie ppruvat hafna iktar minn hekk peress li jirrizulta li l-intenzjoni tal-konvenuti (bil-mod kif agixxew u bil-mod kif sar l-istess konvenju) kienet li jiffrodaw lill-atturi fis-sens li jigi negat lilhom id-dritt ta' preferenza fuq l-istess art u ghalhekk din il-Qorti qed tiddeciedi li t-tieni u t-tielet talba ghandhom jigu milqugha fil-konfront tal-konvenuti kollha.

Illi dwar it-talbiet l-ohra ma hemm l-ebda dubju li l-ewwel talba fil-konfront tal-konvenuti Bezzina hija ben provata u sostanzjata b'dak kollu li inghad f'dik is-sentenza u ghalhekk anke qed tigi milqugha fil-konfront tal-istess.

Illi din il-Qorti thoss li r-raba' talba wkoll ghandha tigi milqugha u dan peress li tali talba hija wahda sabiex l-atturi jezercitaw id-dritt taghhom ta' preferenza ghax-xiri tal-istess art skond l-iskrittura privata tat-23 ta' Mejju 1993 u dan jista' jsir biss bil-mod indikat; dan peress li sabiex fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz dan id-dritt ta' preferenza jigi ezercitat, jinhtieg li l-atturi, (ladarba huma esprimew l-intenzjoni taghhom b'mod car li jridu jezercitaw u jattwaw l-istess dritt ta' preferenza ghall-akkwist tal-istess art) jidhlu fil-posizzjoni li l-art *de quo* kienet ser tigi akkwistata minn terzi, u ghalhekk ikunu qed jezecitaw d-dritt ta' preferenza *"f'kondizzjoni ugwali ma' terzi sabiex jixtru l-istess art".*

Illi dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti din il-Qorti thoss li ma hemm xejn li jirrendi l-istess citazzjoni attrici nulla u din tidher li saret skond il-ligi, u wkoll ma hemm xejn irregolari fl-ezercizzju kemm tal-azzjoni pawliana u kif ukoll li tigi proposta l-kawza *ex contractu* sabiex effettivament ikun hemm esekuzzjoni tad-dritt ta' preferenza favur l-atturi mill-konvenuti Bezzina skond id-disposizzjoni tal-iskrittura tat-23 ta' Mejju 2003.

Illi dwar l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta li hija ma ghandha l-ebda relazzjoni mal-atturi, jinghad li fil-kuntest

tal-azzjoni pawliana u t-talba ghar-rexizzjoni tal-istess konvenju, proprju ghaliex dan sar bl-*animus nocendi* u din il-Qorti thoss bi frodi ghad-drittijiet tal-atturi, certament li l-istess socjeta' konvenuta hija l-legittima kontradittur fl-azzjoni pawliana u dan anke in vista' ta' dak li gie ritenut ukoll fil-kawza fl-ismijiet **"Giusppina Ciancio vs Michela Buontempo"** – A.C. 20 ta' Novembru 1950 (ghall dak li ghandu jigi kkunsidrat bhala kreditur) u ghad-decizjonijiet **"Bongailas vs Magri et"** (A. C. – 15 ta' Jannar 2002) u **"Moira Zammit Tabone et vs Simlar Limited et"** (P.A. (TM) – 13 ta' Frar 2003) ghall dak li jirrigwarda n-natura tan-negozju u kontra min tista' u ghandha tirnexxi tali azzjoni.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti Bezzina u tas-socjeta' GMP Century Limited, **tilqa' t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti Bezzina ma ottemprawx ruhhom mal-ftehim milhuq mal-atturi kif rifless fl-ahhar klawsola tal-iskrittura datata 23 ta' Mejju 1993, u fil-fatt huma marru lura mill-ftehim hemm riportat meta ffirmaw l-att ta' konvenju datat 23 ta' Novembru 2004 mas-socjeta` GMP Limited ghall-bejgh tal-art tal-kejl ta' madwar ghaxart (10) itmiem imsejha "Ta Habel id-Debba" f'Hal Ghaxaq.

2. Tiddikjara illi l-att ta' konvenju ffirmat bejn il-konvenuti Bezzina u GMP Century Limited datat 23 ta' Novembru 2004 u mgedded fl-10 ta' Mejju 2005 bhala huwa null u invalidu in forza ta' din id-decizjoni, in kwantu gie ffirmat mill-konvenuti Bezzina mas-socjeta` GMP Century Limited bhala akkwirent, u dan ghar-ragunijiet hawn decizi.

3. Tordna r-rexissjoni u thassir tal-att ta' konvenju ffirmat bejn il-konvenuti Bezzina u GMP Century Limited datat 23 ta' Novembru 2004 u tal-iskrittura tal-10 ta' Mejju 2005.

4. Tordna illi l-konvenuti Bezzina ghandhom jiffirmaw att ta' konvenju gdid mal-atturi, u dan taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet illi gew stipulati fl-att ta' konvenju illi kien sar bejn il-konvenuti Bezzina u GMP Century Limited b'dan li l-perjodu veljanti tal-istess konvenju jkun ta' sitt xhur mid-data tal-istess konvenju

5. Tinnomina n-Nutar Dr. Angela Bezzina sabiex tirredigi att ta' konvenju gdid bejn l-atturi u l-konvenuti Bezzina relattiv ghall-ghalqa ta' cirka ghaxart itmiem imsejha "Ta' Habel id-Debba" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, liema att ghandhu jigi redatt u ffirmat mill-istess atturi u l-konvenuti Bezzina fid-data tat-22 ta' Jannar 2009 fil-11.00.a.m f'wahda mill-Awli tal-Qrati Superjuri, Valletta u dan il-konvenju jkun bil-kundizzjonijiet kollha simili ghal dak tal-konvenju datat 23 ta' Novembru 2004, b'dan li perjodu veljanti tal-istess konvenju ghandu jkun ta' sitt xhur mid-data tal-istess konvenju hawn ordnat u b'dan li l-istess konvenju jigi debitament registrat skond il-ligi mill-istess Nutar hawn nominat.

6. Tinnomina bhala kuratur deputat lil Dr. Anna Mallia biex tirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' konvenju.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti Bezzina u s-socjeta' GMP Company Limited solidalment bejniethom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------