MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 838/2002/1

Francis Deguara

v.

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

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-22 ta' Lulju 2002, li taqra hekk:

"Premess illi permezz ta' rikors li ġie ppreżentat 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;

“Premess 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;

“Premess illi l-bejgħ bl-irkant ġie appuntat għall-Ġimgħa 27 ta’ Novembru, 1992;

“Premess illi dakinhar il-proprjeta` ġiet liberata favur Francis Deguara, l-attur odjern;

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

“Premess 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;

“Premess illi rriżulta fit-8 ta’ Awwissu, 1992 ġie ppubblikat kuntratt min-Nutar Dottor Peter Carbonaro (Dok. FD1) fejn jingħad li l-konvenut Paul Micallef biegħ u ttrasferixxa favur il-kumpanija F.R.M. Holdings Limited (rappreżentata minn Winston Carbone) il-fond in kwistjoni;

“Premess illi dan il-kuntratt ġie ppubblikat b’qerq u bl-intenzjoni li jeludi d-drittijiet tal-attur u kredituri 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’ Awwissu, 1992 fl-atti tan-nutar Dr. Peter Carbonaro huwa simulat u sar b’qerq u bi ħsara tal-jeddijiet tal-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’ Awwissu, 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Carbonaro li sar bejn il-konvenuti u li jirreferi għall-proprjeta` Seaspray, Triq ir-Ridott, Marsascala.

“3. Tordna r-rexxissjoni tal-istess att, liema rexxissjoni għandha topera bis-saħħa tas-sentenza li din il-Qorti jogħġobha tagħti.

“Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta F.R.M Holdings Ltd (fol. 63), li in forza taghha eccepiet illi:

“1. Illi preliminarjament l-azzjoni tal-attur hija preskritta a tenur tal-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 jbiegħ il-fond;

“4. Illi s-soċjeta` konvenuta, inoltre, illum m’hijiex aktar proprjetarja tal-fond *de quo*, in kwantu dan inbiegħ 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 illi b'digriet tad-29 ta' Marzu 2004 (fol. 88), giet ordnata l-kjamata fil-kawza tas-socjeta` Landscape Properties Limited;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' din is-socjeta` Landscape Properties Ltd (fol. 106) li in forza taghha eccepiet illi:

"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* tal-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 tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

"4. Illi fil-mertu t-talbiet attriċi huma preskritti in kwantu bażati fuq frodi *ai termini* tal-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 is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Jannar 2008, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, sollevata mill-konvenuti, laqghet l-eccezzjoni dwar karenza ta' interess guridiku u cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez jithallsu mill-attur;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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 imsejħa fil-kawża.

"Illi fil-fehma tal-Qorti huwa utili li qabel tiġi deliberata t-talba fil-mertu, l-istess Qorti għandha l-ewwel tidħol fil-fond dwar l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta u r-raba' waħda ta' dik imsejħa fil-kawża u cioe` dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 1222 tal-Kapitlu 16 u l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` Landscape u t-tmien waħda tas-soċjeta` konvenuta u cioe` li l-attur m'għandux l-interess ġuridiku biex jipproponi l-kawża.

"L-Artikolu 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’ obbligazzjonijiet mingħajr kawża jew magħmulin fuq kawża falza.”

“Skond l-artikolu 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-Artikolu 1224 imbagħad jgħid li; “*F’kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd ta’ azzjoni ta’ rexxissjoni ta’ obbligazzjoni 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 tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Joseph Peplow v. 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 ċċitat sentenza oħra preċedenti (Kollezzjoni XVI-I-332) fejn ġiet ċitata sentenza tal-Kassazzjoni Taljana fejn ġie affermat illi *l’azione di simulazione e’ soggetta soltanto alla presċrizione trigenaria.* Dan għaliex f’kawża simili l-attur mhux qed jitlob dikjarazzjoni ta’ nullita` 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 ġranet 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-akkwirent prospettiv kien irid jerġa' jagħmel offerta fl-irkant finali.

"Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Ignazio Gatt v. 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 prinċipji 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 leġittimu. Fis-sistema tagħna m'humiex projbiti domandi diretti għall-otteniment ta' dikjarazzjonijiet preordinati għal domanda oħra definittiva u finali avolja din id-domanda ma tkunx dedotta in ġudizzju.

"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 tifforma 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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi:

"......tikkonfermaha fejn cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u tirrevokaha ghal kumplament in kwantu cahdet it-talbiet attrici ghaliex iddecidiet illi ma kienx hemm interess guridiku u filwaqt illi tiddikjara li l-appellant odjern ghandu interess guridiku sabiex jippromuovi din il-kawza u tichad l-eccezzjoni tal-konvenut u tal-kjamat in

kawza, illum appellati, dwar in-nuqqas ta' interess guridiku u konsegwentement tirrinvija l-atti ta' din il-kawza lill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex tiddeciedi l-mertu ta' dan il-kaz. Fin-nuqqas, u f'kaz li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell jidhrilha li ma ghandhiex ghalfejn terga' tirrinvija l-atti lura, tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici u tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u kjamat in kawza, illum appellati bl-ispejjez tal-istanzi kollha kontrihom."

Rat ir-risposta tal-appell ta' Landscape Properties Ltd (fol. 22 tal-atti tal-appell) li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li l-appell interpost mill-attur appellanti jigi michud u s-sentenza tal-ewwel Qorti tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenzi tat-2 ta' Frar 2010 u 13 ta' April 2010;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-attur qed jipprova jhassar kuntratt ippubblikat fit-8 ta' Awwissu 1992 li bih il-konvenut Paul Micallef biegh u trasferixxa a favur is-socjeta` konvenuta F.R.M Holdings Ltd, villa maghrufa bl-isem "Seaspray", fi Triq ir-Ridott, Marsaskala, peress li, skond hu, dan il-kuntratt huwa simulat u sar b'qerq u bi hsara tal-jeddijiet tieghu. B'kuntratt tad-29 ta' Settembru 1994, is-socjeta` F.R.M Holdings Ltd ittrasferiet l-istess proprjeta` lis-socjeta` kjamata fil-kawza, Landscape Properties Ltd. L-ewwel Qorti cahdet it-talba tieghu wara li qieset li kien jonqos fl-attur l-interess guridiku mehtieg biex jippromuovi din l-istanza.

Fil-qosor, il-fatti li waslu ghal din il-kawza kienu s-segwenti. Il-konvenut Paul Micallef kien debitur ta' Lohombus Corporation Ltd, u peress li d-debitu baqa' ma giex saldat, l-istess korporazzjoni talbet il-bejgh bis-subbasta tal-fuq indikata villa li kienet tappartjeni lid-

debitur u milquta b'ipoteka u privilegg specjali favur l-istess korporazzjoni. Il-Qorti tal-Kummerc kienet laqghet din it-talba u s-subbasta inzammet taht l-awtorita` taghha fis-27 ta' Novembru 1992. Il-fond, dakinhar, gie liberat a favur l-attur li kien ghamel l-oghla offerta ta' Lm45,000. Ai termini tal-procedura ta' dak iz-zmien, dak li jaghmel l-oghla offerta fl-ewwel subbasta ma jigix registrat mill-ewwel bhala s-sid tal-proprjeta`, u dan peress li l-ligi kienet tikkontempla l-possibbilta` li xi terz joffri somma oghla fi zmien hmistax-il gurnata mill-ewwel subbasta, u jekk jigri hekk tkun trid issir it-tieni u l-ahhar subbasta.

Hekk gara f'dan il-kaz. Wara li saret l-ewwel subbasta, certu Alfred Cachia offra Lm45,100 u b'hekk "kiser il-kwindena". Giet allura ordnata li tinzamm it-tieni subbasta li kellha ssir fit-8 ta' Jannar 1993. Is-subbasta kellha tinzamm, skond il-ligi, fil-kuridur tal-Qorti bejn id-9:00am u n-12:00pm; f'nofsinhar, fil-fatt, tissejjah l-asta, jigu mghajta l-offerti precedenti u l-irkant jibqa' sejjer sa ma jinzel il-martell fuq l-ahhar u l-oghla offerta.

L-irkant beda u l-attur ressaq offerta aktar gholja. Gara pero`, li f'dik l-istess gurnata tat-8 ta' Jannar, 1993, il-Qorti tal-Kummerc issospendiet is-subbasta wara talba li saritilha mis-socjeta` F.R.M Holdings Ltd li oggezzjonat ghas-subbasta peress li kienet xtrat l-istess proprjeta` f'Awwissu tal-1992. Malli l-ufficjal addett mis-subbasta gie infurmat b'dik l-ordni, hu waqqaf il-process tas-subbasta b'mod li, allura, ma kienx hemm aggudikazzjoni finali. Fil-15 ta' Gunju 1994, l-Lohombus Corporation Ltd cediet l-atti tas-subbasta.

L-attur ippretenda li ghandu interess guridiku jhassar il-kuntratt ta' Awwissu 1992, li sar bejn Paul Micallef u F.R.M Holdings Ltd; dan qed jghidu a bazi tal-fatt li qabel ma s-subbasta giet sospiza, kien hu li kien tefa' l-oghla offerta. Kif inghad, l-ewwel Qorti ma qablitx mal-attur, izda dan appella u qed ikompli jsostni t-tezi tieghu quddiem din il-Qorti.

Din il-Qorti, pero`, ukoll ma tarax li l-attur ghandu ragun. L-attur, b'din il-kawza qed jittenta jressaq l-*actio*

simulatoria u/jew l-*actio pauliana* biex ihassar kuntratt li jallega hu ta’ pregudizzju ghad-drittijiet tieghu. Filwaqt li tal-ewwel hi miftuha ghal kull min ghandu interess guridiku, tat-tieni hi miftuha lill-“kull kreditur” (Artikolu 1144 tal-Kodici Civili). Ghalkemm il-kelma “kreditur” inghatat tifisra wiesgha mill-qrati taghna, xorta huwa mehtieg li l-attur jindika li ghandu xi dritt jew pretensjoni li tista’ tigi ppregudikata bl-att impunjat. L-attur, f’dan il-kaz, ma uriex li ghandu dan il-jedd jew interess. Huwa kien sejjer jixtri l-villa in kwistjoni, pero`, bhala fatt ma xtrahiex.

Skond l-Artikolu 327(1) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), qabel ma dan gie emendat ricentement, fil-kaz ta’ liberazzjoni ta’ immobbli, jew ta’ jeddijiet imghaqqdin ma’ immobbli, kull min irid jista’ jaghmel, fil-hmistax-il gurnata ta’ wara dik il-liberazzjoni, offerta oghla; jekk issir offerta bhal din fiz-zmien imsemmi, il-Qorti tiffissa jum iehor ghal-liberazzjoni finali tal-immobbli u ghanda tordna lir-Registratur li jhares il-htigijiet stabbiliti fl-Artikolu 314(2) u li jkunu juru li l-liberazzjoni finali ma tkunx ser issir billi tkun saret offerta oghla fi zmien hmistax-il jum mil-liberazzjoni skond is-sub-artikolu (1) ta’ dan l-artikolu, u l-Qorti ghandha tindika l-jum stabbilit ghal-liberazzjoni finali. Din il-liberazzjoni finali baqghet ma saritx ghax is-subbasta giet sospiza; il-villa ghalhekk baqghet ma nbieghetx. L-attur ma jistax jghid li ghax kien tefa’ l-oghla offerta sal-hin tas-sospenzjoni tas-subbasta, akkwista xi jedd fuq il-proprjeta`. Dak li seta’ qallu l-ufficjal adett mis-subbasta hu irrilevanti, ghax il-ligi kienet takkorda l-liberazzjoni finali, meta tinkiser “il-kwindena”, fi tmiem it-tieni subbasta, li f’dan il-kaz, ma sehh qatt.

Fuq kollox, l-attur ma wriex x’rizultat utili kien jigwadanja li kieku kien jirnexxi f’din il-kawza. Jekk il-kuntratt ta’ Awwissu 1992 jithassar, tkun trid issir azzjoni ghat-thassir tal-kuntratt ta’ Settembru 1994 (peress li t-thassir ta’ dan l-ahhar kuntratt mhux mitlub fic-citazzjoni), u jekk jirnexxi f’dan, ir-rizultat ikun li l-proprjeta` tibqa ta’ Paul Micallef. X’se jaghmel l-attur wara dan, ma jghidx. *Ex admissis* jammetti li hu mhux kreditur ta’ Paul Micallef u ghalhekk ma jistax igib hu l-proprjeta` ghas-subbasta. Is-subbasta

ma tistax titkompla ghax din giet ceduta mill-kreditur ezekutant, probabilment wara ftehim mal-konvenut debitur. Zgur li f'kaz ta' rizultat ta' success f'din l-azzjoni, l-attur ma jistax jippretendi li jitqies proprjetarju tal-villa in kwistjoni u dan peress li, f'kull kaz, il-process tas-subbasta gie imwaqqaf mill-Qorti u qatt ma gie terminat – u ma jistax jigi terminat, ghax l-atti relattivi gew irtirati.

Kieku, ghall-grazzja tal-argument, kien hemm xi qerq prattikat minn Paul Micallef u F.R.M Holdings Ltd, il-persuna interessata li setghet tindahal u tattaka l-kuntratt kienet il-Lohombus Corporation Ltd ghax dak l-att kien ikun ta' hsara, se mai, ghad-drittijiet taghha. Din il-kumpanija pero`, cediet l-atti tas-subbasta u din il-Qorti ma tarax kif u ghaliex terz, li kien se jixtri l-proprjeta`, jista' jindahal f'din ir-relazzjoni u jitlob li jithassar kollox.

Din il-Qorti tara li, per ezempju, debitur li l-proprjeta` tieghu tkun se tinbiegh bis-subbasta, jista' jwaqqaf kollox billi jhallas id-dejn kollu tieghu, u zgur li terzi li jkunu tefghu xi offerti ma jistghux joggezzjonaw li s-subbasta titwaqqaf! Sakemm ma ssirx il-liberazzjoni finali tal-proprjeta`, kull offerent ikun biss fi stadju ta' persuna li taghmel offerta, u li la ma tkunx accettata ma jkollha ebda effett legali, fis-sens li offerta mhux accettata ma twassalx biex tbiddel ir-relazzjonijiet guridici ezistenti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kollha jithallsu mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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