MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 174/1995/1

Tabib Dottor Martin u
Marthese konjuġi Cutajar.

vs

Roy u Rosemary konjuġi Fleming,
Benjamin Rizzo bħala stralċjarju
għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta’
Saint Leonard Limited.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi huma l-proprjetarji tal-fond numru sebgħa (7) Triq San Anard, Victoria, Għawdex, li jmiss mill-Lvant u minn nofsinhar mal-fond numru sitta (6) tal-istess proprjeta’ tal-konvenuti.

Illi huma akkwistaw il-proprjeta' tagħhom b'xi mingħand il-konvenuti u s-soċjeta' *Saint Leonard Limited* permezz ta' kuntratt tat-tnax (12) ta' April tal-elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani (Dok. A).

Illi permezz ta' dak l-att fl-artikolu numru tmienja (8) ġie pattwit li :
Appearers Fleming proprio et nomine give onto purchaser the right of first refusal to acquire the property at the back of the property hereby sold.

Illi lill-atturi rriżultalhom li permezz ta' kuntratt ta' bejgħ konkluż fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Awissu tal-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo l-kumpanija *Saint Leonard Limited* biegħet lill-konvenuti porzjon art li tkejjel erbat'elef sitt mija u tmenin metri kwadri (4680m.k.) (Dok. B). Din l-art tinkludi dik il-parti li fuqha l-atturi qegħdin jippretendu l-jedd ta' preferenza.

Illi dan il-bejgħ sar bi preġudizzju għall-jeddijiet tal-atturi, mingħajr ma l-istess art ġiet offruta lill-esponenti. L-atturi għandhom interess u jridu jakkwistaw l-art li dwarha għandhom id-dritt ta' preferenza kif fuq spjegat.

Illi jeżistu wkoll diverġenzi bejn il-partijiet dwar l-estensjoni tal-art li fuqha huma jgawdu r-*right of first refusal.*

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddetermina u tiddefinixxi l-art li dwarha jispetta lill-atturi d-dritt ta' preferenza fuq imsemmi.

2. A bażi tal-prezz li bih ġiet mibjugħa l-art intiera tistabilixxi l-prezz ġust għall-art li fuqha l-atturi jgawdu d-dritt ta' preferenza.

3. Tħassar u tiddikjara mingħajr ebda effett legali it-trasferiment magħmul fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Awwissu tal-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) fl-atti

tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi, limitatament in kwantu jirrigwarda l-art imsemmija.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgħ tal-istess art favur l-atturi bil-prezz hekk iffissat u f’data, ħin u lok li jiġu determinati minn din il-Qorti.

5. Taħtar kuratur sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att ta’ bejgħ fuq imsemmi.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra interpellatorja spedita fid-29 ta’ Awwissu 1995 u tal-mandat ta’ Inibizzjoni numru 619/1995 fl-istess ismijiet.

Il-konvenuti mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu nġunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament maħlufa mill-attur.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. that in the first instance the plaintiffs’ first request has to be turned down in that in the contract itself, the land which the plaintiffs were given the right of first refusal (which right was not exercised by the plaintiffs) is already defined and in the worst hypothesis the plaintiffs have already limited the area from the same land as specified in the application for the issue of a warrant of injunction.

2. That the second request must also be turned down due to the fact that this Court cannot and has no authority to decide the price of a portion of land that is demanded by the plaintiffs. The essential right pertaining to the plaintiff is in connection with **all the land** and not in connection with a portion of land.

3. That the third request must also be turned down and is unsustainable in that the defendants personally acquired from the company of which they were

directors and the same defendants in their personal name gave the right of first refusal to the plaintiffs to acquire that land. That in effect is what happened in this case in that the defendants as “ex abundantia cautela” gave this right to the plaintiffs;

4. That for the reasons already expounded the fourth request is also unsustainable in that the defendants cannot be condemned to appear for the publication of the act for a portion of land as determined by the plaintiffs. Furthermore the plaintiffs cannot determine a piece of land that they wish because the contractual clause refers to “**property”** and not to a **part or piece of property** or to that piece that is requested by the plaintiff.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Rosemary Fleming.

Rat id-digriet tagħha ta' l-1 ta' Frar 1996 fejn innominat lill-avukat Dottor Mario Scerri bħala perit legali f'din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru 2006 fejn irrevokat l-inkarigu ta l-avukat Scerri.

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Marzu 2010 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti u affidavits esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jipprovaw jiksbu dikjarazzjoni ta' nullita' ta' kuntratt ta' bejgħ magħmul bejn il-konvenuti, limitatament safejn jirrigwarda t-trasferiment ta' biċċa art li dwarha l-atturi ngħataw ir-*right of first refusal* f'każ li din tinbiegħ, u konsegwentement li l-istess konvenuti jiġu ordnati jersqu sabiex l-istess art tinbiegħ lilhom. Il-konvenuti, jopponu t-talbiet għad-diversi raġunijiet indikati fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom.

Għalkemm ħadd mill-kontendenti ma rrefera speċifikament għaliha, jidher li l-atturi qegħdin jeżerċitaw l-*actio pauliana* jew revokatorja regolata bl-artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili. Huwa biss permezz ta' dan l-artikolu li l-liġi tagħha tagħti d-dritt li wieħed jattakka atti magħmula minn terzi bi preġudizzju għall-kreditu tiegħu. L-azzjoni l-oħra għar-rexxissjoni kontemplata bl-artiklu 1212 tal-Kap. 16 hija eżerċitabbli biss bejn il-kontraenti stess, għax kif ġie mfisser fid-dottrina: "*Affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente ,si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni: (a) che l'obbligazione sia invalida; (b****) che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene****; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge,o non sia intervenuta la rinuncia preventiva."* [1]

Imma, kif ġgia ngħhad, l-azzjoni pawljana tikkontempla proprju l-każ fejn huwa mogħti lill-attur id-dritt li jattakka att magħmul bejn terzi, għax ikunu ġew leżi d-drittijiet tiegħu bi frodi da parti tal-kontraenti f'każ ta' trasferiment b'titolu oneruż, u tad-donatur f'każ ta' titolu gratuwitu. Billi jirriżulta li qed tintalab ir-revoka tal-kuntratt tas-27 ta' Awwissu 1992, in atti Nutar Dottor Michael Refalo,[2] li sar bejn il-konvenuti, li ma humiex minuri u liema kuntratt jaqa' taħt id-definizzjoni ta' titolu oneruż, huma applikabbli għall-każ in eżami s-subinċiż (1) u (2) ta' dan l-artikolu. Minn dawn jirriżultaw ir-rekwiżiti ta' din l-azzjoni, u ċioe':

(a) l-eżistenza ta' kreditur u debitur li timplika għalhekk li jkun hemm kreditu u debitu;

(b) il-qerq minn naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt; u

(c) il-ħsara tal-jeddijiet tal-kreditur magħruf bħala l-*eventus damni*.

---

[1] Giorgio Giorgi : Teoria Delle Obbligazjoni nel Diritto Moderno Italiano. 7ma. ed. vol. VIII para. 149 pag. 251 .
[2] ara kopja esebita bhala Dok. B a fol. 11 - 13 tal-process .

Għal dak li jirrigwarda l-ewwel rekwiżit, il-kliem "kreditur" u "debitur" fl-artikolu 1144 m'għandhomx jiġu nterpretati fis-sens restrittiv illi l-azzjoni pawljana tista' tiġi eżerċitata biss meta wieħed għandu jieħu u l-ieħor għandu jagħti flus biss, imma għandhom jiġu meqjusa li jikkomprendu kull persuna li għandha xi jedd u kull persuna marbuta b'xi obbligazzjoni. Dan jirrizulta ċar mill-mod kif inhuma użati l-kliem "kreditur" u "debitur" fis-subtitolu IV tat-titolu IV "Effetti ta' Obbligazzjonijiet" fejn huwa inkluż l-artikolu 1144, kif ukoll mill-prinċipji tad-dritt ruman u l-prinċipji enunċjati mill-qrati taljani li għalihom saret ampja referenza mill-Qorti ta' l-Appell ta' Malta fil-kawża **Mifsud vs Cini** tas-7 ta' Diċembru 1934,[3] li rriteniet "*illi l-kelmiet 'kreditur' u 'debitur' ta' l-artikolu 850 (*illum 1144*) għandhom jittieħdu fis-sens wiesa li jiġu użati fl-istess Titolu tal-Liġi fejn jinsab dak l-artikolu, u għalhekk għandhom jikkomprendu wkoll dak li jwiegħdu u għalhekk huma miżmuma mil-liġi li jixtru jew ibiegħu. Min iwiegħed li jbiegħ huwa debitur fis-sens li hu miżmum li jbiegħ dak li wiegħed, u fl-istess ħin kreditur illi min intrabat li jixtri għandu jixtri tassew, u fl-istess pożizzjoni ta' kreditur u debitur, mutatis mutandis, jinsab dak li wiegħed u jintrabat li jixtri."* [4]

Fil-każ in eżami l-***kreditu*** ta' l-atturi huwa d-dritt li kien ġie mogħti lilhom meta xtraw mingħand is-soċjeta' konvenuta l-fond numru sebgħa (7) Triq San Anard, Victoria, permezz tal-kuntratt in atti nutar Dottor Paul Pisani tat-12 ta' April 1991,[5] li jeżerċitaw ir-*right of first refusal* biex akkwistaw *"the property at the back of the property hereby sold*,"[6] naturalment jekk jiġu biex jittrasferixxu l-istess proprjeta'.

Għal dak li jirrigwarda l-***eventus damni***, f'każijiet dwar wegħdiet ta' bejgħ, bħal ma jista' jitqies dan ir-*right of first refusal*, il-fatt biss li l-ħaġa mwegħda ma tkunx għadha fil-poter tad-debitur u l-kreditur ma jkunx jista' għalhekk jissodisfa l-jedd tiegħu, jikkostitwixxi waħdu l-***"ħsara***

[3] kollez. vol. XXIX. i. 28 .
[4] Camoin vs Contini 13.11.1933 .
[5] Dok. A anness ma' c-citazzjoni a fol. 6 – 10 .
[6] para. 8 tal-kundizzjonijiet ta' l-istess kuntratt .

għall-jeddijiet tal-kreditur" li trid il-liġi ossia l-*eventus damni.* Dan mingħajr il-bżonn ta' xi indaġini ulterjuri dwar il-qagħda finanzjarja tad-debitur u danni pekunarji oħra li jista' jbati il-kreditur, altrimenti meħtieġa. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża "**Catania vs Ellul Bonnici**" [7] iddeċidiet illi "*se mediante un atto alienatorio di un immobile gia promesso per il trasferimento ad altri, questo (il creditore), si trova pregudicato perche avvenuta diminuzione della cosa promessagli nel patrimonio del promettente obligato, non c'e' alcuna ragione perche non possa esercitare l'azione revocatoria*". Il-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-kawża "**Sciortino vs Vella et.**" [8] qabel ma ċċarat "*illi għal eżerċizzju tal-azzjoni pawljana ma hemmx bżonn li l-proponent ikollu dritt likwidu, imma biżżejjed li jkollu dritt li jiġi ppreġudikat bl-att impunjat u illi huwa suffiżjenti li r-raġuni tal-kreditu li tkun biss potenzjali għall-epoka 'della redazione' tal-att impunjat li jisr wara*" kienet iddeċidiet illi" *huwa biżżejjed u suffiċjenti li jkun jista' jingħad li jkun hemm dannu meta l-att impunjat jippreġudika l-kreditur, li b'dak l-istess att jiġu lilu mneħħija l-possibilitajiet li jkun sodisfatt fir-ragunijiet tieghu mal-patrimonju tal-istess debitur. Fl-ahhar nett jinghad li d-dannu, f'din l-azzjoni li jirrizenti l-kreditur irid ikun jidderiva direttament mill-att impunjat*."

Għal dak li jirrigward l-***qerq fid-debitur***, qabel ma jiġgu eżżaminati l-fatti, għhandhom jiġu stabiliti is-segwenti prinċipji biex iservu bħala gwida għall-indaġini meħtieġa, u ċioe'

1. billi l-liġi tipprovdi illi l-frodi fil-kuntratt ma tistax tiġi preżunta, l-*onus* tal-prova tagħha jispetta lill-kreditur jew kredituri li jallegawh meta jipproponu l-kawża;

2. din il-prova tista' ssir b'kull xorta ta' mezzi, kemm dawk diretti kif ukoll dawk indiretti, li jinkludu preżunjonijiet u indizji li jridu jkunu gravi, preċiżi u konkordanti;

[7] 29.02.1932 vol. XXVIII. i. 254 .
[8] 27.06.1961 vol. XLV. ii. 700 .

3. il-frodi stess tista' tkun indiretta jew oġġettiva, li tista' tikkonsisti biss fix-xjenza tad-debitur illi bl-att impunjat huwa mhux ser jibqa' fil-pożizzjoni li jilqa' b'mod sufficjenti d-dritt tal-kreditur tiegħu, fis-sens li jkun biżżejjed għall-attur li jipprova biss li d-debitur kien jaf li qed jirrendi mpossibbli jew diffiċċli għall-kreditur li jikkonsegwixxi dak li lilu jistħoqq in korrispondenza u bħala korollarju neċessarju tad-dritt tiegħu.[9]

Niġu għalhekk issa għall-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ in eżami. Mill-provi prodotti jirriżulta illi f'xi żmien fis-sena 1991 l-atturi ftehmu mal-konjuġi Fleming li jixtru mingħandhom il-fond numru 7, Triq San Anard, Victoria, li dakinhar kien jappartjeni lill-kumpanija "Saint Leonard Limited" proprjeta' tagħhom ukoll u rappreżentata f'dawn l-atti mill-konvenut l-ieħor. L-atturi xtaqu jakkwistaw ukoll biċċa art adjaċenti għal dan il-fond li kienet tappartjeni lil din il-kumpanija wkoll, imma billi dik il-ħabta l-konjuġi Fleming ma kellhomx ħsieb li jiddisponu mill-istess art, wegħdu lill-atturi li jagħtuhom dritt ta' preferenza f'każ li jiġu biex ibiegħu din l-art. Dan il-ftehim ġie eventwalment inkorporat fil-kuntratt li permezz tiegħu l-atturi akkwistaw il-fond imsemmi mingħand is-soċjeta' "St. Leonard Limited". Ġara illi għall-ħabta ta' Settembru 1995, l-atturi saru jafu illi l-konjuġi Fleming kienu daħlu fi trattattivi sabiex ibiegħu il-proprjeta' kollha li kellhom f'dawk l-inħawi, konsistenti fid-dar numru 6, Triq San Anard, bil-ġnien magħha anness, u r-raba li kellhom f'isem il-kumpanija tagħhom. Għalhekk u biex jikkawtelaw dan id-dritt ta' preferenza tagħhom, intavolaw rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konjuġi Fleming ħalli dawn jiġu miżmuma milli jittrasferixxu l-art li dwarha kienu ngħataw ir-*right of first refusal*.[10] Imma fil-mori tas-smiegħ ta' dan il-Mandat skoprew illi din l-art kienet ġia ġiet trasferita mingħand il-kumpanija "St. Leonard Limited" għal fuq il-konjuġi Fleming personalment, permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Awwissu 1992, mertu tal-kawża preżenti. Għalhekk ġiet imbagħad ippreżentata din il-kawża, f'tentattiv li dan il-kuntratt jiġi mħassar.

---

[9] vol. XLV. ii. 700 .
[10] Mandat ta' Inibizzjoni nru. 619/1995 .

L-artikolu 993 tal-Kap. 16 jistipula illi: "**Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi**." Fil-każ in eżami rriżulta illi l-fond numru 7 Triq San Anard bl-art estensiva annessa miegħu ta' ċirka erbat itmiem kienu ġew akkwistati mis-soċjeta "ST. Leonard Limited", li nħolqot proprju għal dan l-iskop biex jiġu sorvolati restrizzjonijiet imposti mill-liġi għal l-akkwist ta' proprjeta' minn barranin, u dana għaliex il-konjuġi Fleming kienu ġia jipposjedu id-dar numru 6 fl-istess triq bil-ġnien imdaqqas anness magħha.[11] Jidher illi meta kienu qegħdin isiru t-trattattivi ma' l-atturi sabiex dawn jakkwistaw il-fond numru 7, Triq San Anard fl-1991, il-konjuġi Fleming kienu qegħdin ġia jittentaw jiksbu l-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet konċernati sabiex idawwru l-art annessa ma' dan il-fond għal fuqhom personalment. Infatti din tidher li setgħet kienet l-unika raġuni għaliex fuq il-kuntratt ta' bejgħ tal-fond numru 7 lill-atturi, huma ntrabtu mhux biss f'isem il-kumpanija venditriċi, li dakinhar kienet il-proprjetarja, imma wkoll personalment (proprio et nomine)[12] sabiex jagħtu lill-atturi r-*right of first refusal* biex jakkwistaw din l-art, meta strettament dan ma kellhomx għalfejn jagħmluh, li kieku ma kienx hemm din l-intenzjoni.

Jirriżulta għalhekk li ma kien hemm l-ebda nuqqas ta' bona fidi da parti tal-kontraenti meta l-art li kien fadlilha l-kumpanija St. Leonard Limited wara li nbiegħet id-dar numru 7 lill-atturi, ġiet trasferita għal fuq il-konjuġi Fleming personalment. Għalkemm jista' jiġi argumentat illi kumpanija għandha personalita' distinta u separata, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh illi hawn ma kienx qed isir bejgħ proprju, imma sempliċement trasferiment minn fuq kumpanija proprjeta' tal-konjuġi Fleming għal fuqhom personalment, u ma kien hemm l-ebda terzi persuni veri u proprji involuti. F'tali ċirkostanzi ma jistax jingħad illi seta' kien hemm xi frodi da parti tal-kontraenti

[11] ara deposizzjoni ta' l-avukat dottor Alfred Grech a fol. 201 - 212 u dik in kontro-ezami a fol. 276 – 280 .
[12] ara kundizzjoni numru 8 fil-kuntratt tat-12.4.91 a fol. 10 tal-process .

f'tentattiv li jiġu elużi d-drittijiet ta' l-atturi. Infatti meta sussegwentement il-konjuġi Fleming ġew biex tassew jittrasferixxu l-proprjeta' tagħhom, huma ma naqsux milli joffru partijiet minn din l-art lill-atturi, u l-inkwiet inqala' dakinhar u mhux qabel, proprju għax il-partijiet ma setgħux jiftehmu dwar il-prezz.[13]

Għaldaqstant, billi ma ġewx sodisfatti l-elementi kollha rikjesti mil-liġi għas-suċċess ta' kawża bħal din, it-talba ta' l-atturi sabiex jitħassar il-kuntratt tas-27 ta' Awwissu 1992 jew partijiet minnu ma tistax tiġi milqugħa, u konsegwentement lanqas it-talbiet l-oħra relattivi għall-istess talba.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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

[13] ara korrispondenza li giet skambjata bejn il-kontendenti : Dokti. MC 1 sa MC 11 esebiti quddiem il-perit legali .