QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Jannar, 2002.

Numru 3

Citaz. numru 19/95 GV

Marco Bongailas

vs

John Magri u Carmen mart l-istess John Magri u Rosario Micallef u Bridget mart l-istess Rosario Micallef

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

L-attur ipproceda kontra l-konvenuti bis-segwenti att ta' citazzjoni :-

> "L-attur ippremetta illi b'konvenju (dok A) li kien sar fil-wiehed u ghoxrin ta' Jannar, elf disa' mija u erbgha u disghin (21/10/94), il-konvenuti John Magri u Carmen mart l-istess John Magri kienu ntrabtu li jbieghu lill-attur, li ntrabat li jixtri minghandhom, (a) l-entratura u t-tromba tat-tarag, bla numru u bla isem fi Triq il-

Kahwiela, Haz Zabbar u (b) l-arja ta' fuq il-garage li kien ghadu qed jinbena bla numru u bla isem fi Triq il-Kahwiela, Haz-Zabbar, deskritti ahjar fl-istess konvenju, bil-prezz ta' tlett elef lira (Lm3,000) li minnhom l-attur gia hallas seba' mitt lira (Lm700) akkont u bil-pattijiet u kondizzjonjiet l-ohra msemmija fl-istess konvenju ;

U premess illi skond l-istess konvenju, l-kuntratt ta' bejgh u xiri kellu jsir sal-wiehed u tletin ta' Jannar, tas-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (31/01/1995) ;

U premess illi waqt li kien ghadu jorbot l-imsemmi konvenju, l-konvenuti John Magri u Carmen mart l-istess John Magri abusivament bieghu l-istess proprjeta' lill-konvenuti l-ohra Rosario Micallef u Bridget mart l-istess Rosario Micallef (li tigi bint il-konvenuti konjugi Magri) b'kuntratt tat-tnejn u ghoxrin ta' Awissu, elf disa' mija u erbgha u disghin (22/08/1994) fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius (dok B) ;

U premess illi dan il-bejgh sar bi ksur tal-konvenju ma' l-attur, u sar b'qerq, sabiex il-konvenuti jevadu d-drittijiet ta' l-attur ;

U premess illi, ghalkemm il-konvenuti kienu msejha bi protest gudizzjarju ipprezentat f'din il-Qorti fit-tmintax ta' Novembru, elf disa' mija u erbgha u disghin (18/11/1994) sabiex jirrexxindu dan il-kuntratt ta' bejgh u xiri li sar b'qerq, u ghalkemm il-konvenuti konjugi Magri kienu msejha sabiex jersqu ghal kuntratt ta' bejgh u xiri ma' l-attur, skond il-konvenju. Il-konvenuti baqghu ma ghamlu xejn ;

Talab li din l-Onorabbli Qorti :

1. Tiddikjara illi l-bejgh li sar b'kuntratt tat-tnejn u ghoxrin ta' Awissu elf disa' mija u erbgha u disghin (22/08/1994) fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius mill-konvenuti konjugi Magri lill-konvenuti konjugi Micallef sar b'qerq, sabiex il-konvenuti konjugi Magri, bill-kolluzjoni u komplicita' ta' binthom il-konvenuta Bridget u zewgha l-konvenut Rosario Micallef jevadu l-obbligazzjonijiet taghhom lejn l-attur ;

2. Konsegwentement tordna r-rexissjoni ta' l-istess kuntratt tat-tnejn u ghoxrin ta' Awissu, elf disa' mija u erbgha u disghin (22/08/1994) fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius ;

3. Tikkundanna lill-konvenuti konjugi Magri sabiex jersqu ghall-formazzjoni u pubblikazzjoni ta' kuntratt biex ibieghu lill-attur il-proprjeta' deskritta fil-konvenju (dok A) bil-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha miftiehma fl-istess konvenju ;

4. Tahtar Nutar Pubbliku biex jircievi u jippubblika l-kuntratti ta' rexissjoni u ta' bejgh u xiri, u kuraturi biex jidhru fl-isem min jonqos li jidher fuq l-istess kuntratti ;

5. Jekk dawn it-talbiet ma jistghux jintlaqghu, tillikwida d-danni li sofra l-attur minhabba fin-nuqqas tal-konvenuti konjugi Magri li jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh u xiri skond il-konvenju ; u

6. Tikkundanna lill-istess konvenuti konjugi Magri jhallsu d-danni hemm likwidati ;

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez kollha, inkluza dawk tal-protest gudizzjarji tat-18 ta' Novembru 1994, kontra l-konvenuti."

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti Rosario u Bridget Micallef hekk eccipew ghat-talbiet attrici:-

"1. Illi l-ewwel erba' talbiet huma improponibbli ghax minn imkien fil-igi ma johrog li kuntratt ta' biegh ta' immobbli jista' jigi rexxiss ghax ikun precedut minn konvenju dwar l-istess immobbli ma' terza persuna.

2. Illi l-hames u s-sitt talba huma wkoll irritwali ghax ma gewx preceduti minn talba biex jigi dikjarat li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni li seta' sofra l-attur, kif irid isir dejjem f'talba ghal hlas ta' danni.

3. Illi subordinatament u fil-mertu, mhux minnu li l-eccipjenti kienu parti minn xi kolluzjoni jew komplicita' mal-konvenuti l-ohra konjugi Magri, ghax, meta xtraw il-fond de quo, ma kienu jafu xejn li dwaru kien hemm diga' konvenju mal-attur. Ghalhekk la darba huma kienu in assoluta buona fede, ma jistghu ikunu qatt responsabbli ghal xi danni li qed jippretendi l-attur u dawn ma jikkoncernawhomx, kif jidher mill-istess citazzjoni."

Il-konvenuta Carmen, mart l-istess John Magri, hekk eccepiet fl-ewwel lok ghat-talbiet attrici :-

“1. Illi in linea preliminari l-azzjoni attrici hija intempestiva stante li l-konvenju jaghlaq fil-31 ta’ Jannar 1995 u l-kawza giet prezentata fl-10 ta’ Jannar 1995 ;

2. Illi m’huwiex minnu illi l-kuntratt li sar min-nutar Antoine Agius fit-22 ta’ Awissu 1994 dwar il-bejgh tal-entratura u t-tromba tat-tarag bla numru u bla isem fi Triq Kahwiela, Zabbar, u l-arja ta’ fuq il-garaxx li kien ghadu qed jinbena fl-istess lokalita’, saru b’qerq jew b’kolluzjoni jew b’komplicita’ mal-konvenuti l-ohra.

3. Illi hekk kif l-attur seta’ johrog mill-konvenju l-istess esponenti setghu ma jkomplux bil-bejgh tal-proprjeta’ in kwistjoni.

4. Illi l-attur m’ghandux dritt li jgieghel lill-esponenti sabiex ibieghulu l-proprjeta’ fuq imsemmija kif fil-fatt qieghed jitlob.

Di fatti l-istess attur gja’ jinsab dubjuz mill-pretenzjonijiet tieghu kif jirrizulta mill-istess talbiet tieghu enumerati 5 u 6 fl-att tac-citazzjoni.”

L-istess konvenuta Carmen Magri hekk eccepiet ulterjorment :-

“1. Illi in linea preliminari l-esponenti jeccepixxu l-irritwalita’ tat-talbiet numru 5 u 6 fic-citazzjoni pprezentata mill-attur stante li l-istess talbiet mhux preceduti b’talba ghar-responsabbilita’ tad-danni.”

<u>IS-SENTENZA IN PARTE</u>

Fis-27 ta’ Gunju 1995, il-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat sentenza in parte li biha cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Micallef u l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Magri li kienu jirrigwardaw l-irritwalita’ tat-talbiet numru 5 u 6 fl-att tac-citazzjoni stante li l-istess talbiet ma kienux preceduti b’talba ghar-responsabbilita’ tad-danni.

L-attur m'appellax minn dik is-sentenza in parte. L-ewwel Qorti imbaghad ghaddiet biex tisma' t-trattazzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Micallef u l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni. Is-sentenza inghatat fid-29 ta' Jannar 1996.

DECIDE

Il-Qorti ddecidiet billi laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Micallef u ddikjarat li l-ewwel erba' talbiet tal-attur kienu improponibbli ghar-ragunijiet imsemmija f'dik is-sentenza, spejjez ghall-attur u ddifferiet il-kawza ghall-kontinwazzjoni fuq it-talbiet rimanenti.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel darba hekk immotivat is-sentenza taghha :-

> "Il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Micallef (ara fol 55).
>
> F'dina l-eccezzjoni l-konvenuti Micallef qed jeccepixxu li *l-ewwel erba' talbiet huma improponibbli ghax minn imkien fil-ligi ma johrog li kuntratt ta' bejgh ta' immobbli jista' jigi rexxiss ghax ikun precedut minn konvenju dwar l-istess immobbli ma' terza persuna*.
>
> Huma spjegaw li l-ligi f'artikolu 1357 tal-Kap 16 tipprovdi r-rimedju ghall-kaz fejn il-promissur jerga' lura minn kellmut u jiddisponi mill-proprjeta' b'bejgh favur terzi. Ir-rimedju hu li jaghmel tajjeb ghad-danni u m'ghandux l-azzjoni revokatoria. L-azzjoni pawljana hija biss riservata ghal min hu 'kreditur' u f'kaz ta' xerrej fuq konvenju dan m'ghandux jitqies 'kreditur'.

Minn naha l-ohra l-attur irrefera ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell tas-sebgha (7) ta' Dicembru 1934 fil-kawza fl-ismijiet C. Mifsud vs L. Cini et Vol 29 p 1 p 28 fejn dik il-Qorti tat interpretazzjoni wiesa tal-kelma 'kreditur' li ghandha tikkomprendi wkoll dawk li jwieghdu li jixtru u jbieghu bhal fuq konvenju u tat ir-rimedju tal-azzjoni pawljana biex thares il-jedd tax-xerrej fuq konvenju (Ara nota tal-attur).

KONSIDERAZZJONIJIET

Skond l-artikolu 1537 tal-Kodici Civili :

"Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit min persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh ; izda jekk tigi accettata iggib f'dak li wiehed l-obbligu ; izda jekk tigi accettata iggib f'dak li wieghed l-obbligu li jaghmel il-bejgh jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

L-artikolu 1358 jipprovdi :

"Id-disposizzjonijiet ta' l-ahhar artikolu qabel dan jghoddu wkoll ghall-weghda ta' bejgh bi prezz gust."

Fin-nota tal-Professur Ganado fil-parti koncernanti l-*Promise of sale* hu jghid :

"Our laws, following Porthier ("Trattato della Vendita" No 279) attributes a wider effect to such a promise because the principle of the incoercibility of obligations "of doing" is true only with regard to exterior and materials acts, and our laws, therefore acknowledge to the acceptor an action to compel the promisor to transfer or acquire as the case may be, the ownership of the thing contemplated of curators made in the judgement itself, who will execute the contract in the name of the promisor.

It is only when the promise cannot any longer be performed e.g. if the promisor sold the thing to another, that the effects of a unilateral promise must be restricted solely to responsibility for damages because it does not give to the offeree a real right." (pages 619-620)."

"Il-promessa tal-bejgh hija semplici obbligazzjoni *di fare* konvertibbli f'danni fil-kaz ta' nuqqas ta' esekuzzjoni (Ricci Vol VII, para 101, 102 ; Prim'Awla (MCC) Azzopardi vs Sammut Alessi 4.3.65 Vol XLIX p 2 p 784).

"La promessa di vendita e' patto de ineundo contractu, ovvero de contrahendo ; la vendita costituisce un contratto di alienazione ; l'uno puo' dar luogo se inadempiuto, all'obbligazione del riscarcimento del danni, l'altro puo' dar fondamento ad un'azione reale di rivendicazione o di rilascio della cosa venduta ; l'uno contiene nella sua sostanza un'obbligazione di fare, di prestare, cioe' il consenso al futuro contratto traslativo di proprieta' ; l-altro contiene l'obbligazione di dare la cosa venduta, la cui proprieta' passa all'acquirente nel momento in cui si conviene sulla cosa e sui prezzo."

"Una promessa di vendita, essendo un'obbligazione di fare e non di dare, non puo essere coattivamenti eseguita ; e da luogo soltanto al risarcimento dei danni."

(Raccolta della Giurisprudenza sul Codice Civile – Fadda – taht l-artikolu 1447 – 1448).

Il-kliem espress tal-Ligi (Sec 1357) hu car u ma jsemmiex il-possibbilita' ta' xi azzjoni ohra. Kif qalet is-sentenza Mifsud vs Cini (fil-Prim'istanza izda li ma gietx konfermata fl-appell) "la nullita non si deve intendere comminata …… nel caso che la legge abbia minacciato un'altra pena (come nel caso, la condanna ai danni), perche' non e' presumibile che il legislatore abbia voluto infliggere due pene nel tempo stesso." (fol 32).

Lanqas ma ssemmi l-ligi, l-kwistjoni ta' buona fede jew mala fede; u lanqas ma tipprovdi ghal xi rimedju iehor jew xi eccezzjoni ghall-principju minnha stabbilit. Fejn il-ligi trid hi ssemmi. Hawn ma semmietx.

Hi valida l-osservazzjoni tal-konvenut li kieku kellu jigi applikat il-principju li jistghu jithassru tali kuntratti bl-actio pauliana jkun hemm "terremot fir-relazzjonijiet bejn bejjiegha u xerreja ta' proprjeta", specjalment meta dawn ikunu in buona fede jew diga' ghamlu spejjez."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

L-attur appella minn din is-sentenza wara li kien hekk moghti awtorizazzjoni li jaghmel mill-ewwel Qorti b'digriet tal-14 ta' Frar 1996.

L-aggravju principali hu dak li jirrigwarda l-kostatazzjoni tal-ewwel Qorti illi l-*actio pauliana* ma setghetx tigi invokata biex tattakka konvenju ghat-trasferiment ta' immobbli ghaliex "il-ligi meta titkellem dwar il-konvenji ma ssemmiex ir-rimedju mitlub mill-attur – *ubi lex voluit dixit; ubi non dixit non voluit* – ghalhekk l-uniku rimedju huwa dak tad-danni. Dan kien essenzjalment il-qofol tal-mertu ta' din il-kawza.

Din il-Qorti ezaminat attentament din il-materja u ssib li taqbel mas-sottomissjonijiet tal-appellant fuq kwistjoni li tidher li kienet dibattuta ghal xi zmien akkademikament u li dwarha hemm ukoll gurisprudenza konflingenti. L-*actio pauliana* hi rregolata bl-artikolu 1144 tal-Kodici Civili. Jiddisponi illi "<u>kull kreditur</u> jista' wkoll f'ismu jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu u bla pregudizzju tal-jedd tal-konvenut ghall-eccezzjoni tal-beneficcju tal-eskussjoni taht id-disposizzjonijiet tal-artikoli 795 sa 801 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili." It-tieni subinciz ta' dak l-artikolu jipprovdi jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruz il-kreditur ghandu jipprova li kien hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet tal-kuntratt. Iz-zewg subincizi l-ohra ta' dan l-artikolu ma jinteressawx il-mertu taht ezami.

Il-Qorti tinnota illi dan l-artikolu huwa fost artikoli ohra taht it-titolu "fuq l-effetti tal-obbligazzjonijiet" li jipprovdu ghad-diversi rimedi alternattivi illi l-kreditur ghandu biex jassigura l-esekuzzjoni ta' obbligazzjonijiet assunti favur tieghu mid-debitur. Tinnota l-kelma "jista'" fil-bidu tal-

artikolu li tindika li dan ir-rimedju kien wiehed fakoltattiv ghall-kreditur imma mhux esklussiv u limitattiv ta' rimedji ohra. Dana fis-sens illi jekk il-kreditur jaghzel illi jagixxi biex jipprotegi l-interessi tieghu permezz tal-*actio pauliana* dan ma jeskludihx milli jipprotegi l-interessi tieghu wkoll b'mod iehor b'azzjonijiet ohra fosthom dik ghall-hlas tad-danni fejn dan hu konsentit bil-ligi. Dan mhux necessarjament ifisser illi b'daqshekk il-kreditur ikun qieghed juzufruwixxi minn zewg pieni ghall-istess inadempjenza. Ifisser illi l-ligi tqieghed ghad-disposizzjoni tal-kreditur diversi mezzi biex jassigura r-rintegrazzjoni fid-drittijiet kollha tieghu biex jirrimedja ghad-dannu provokat mill-inadempjenza. Tipprospetta l-*actio pauliana* f'kaz li l-agir tad-debitur ikun motivat b'qerq. Naturalment jekk il-kreditur jirnexxi f'din l-azzjoni u jinnewtralizza l-agir qerrieqi tad-debitur tieghu maghmul in kolluzjoni ma' terzi, hafna mid-danni jkunu gew kontenuti. Dan pero' ma jfissirx li ma jkunx hemm danni ohra li kienu minnu risarcibbli u li kienu kompetenti lilu skond il-ligi.

Jinghad ukoll illi l-*actio pauliana,* bhal azzjonijiet ohra kompetenti lill-kreditur biex jipprotegi l-interessi tieghu kontra l-inadempjenza tad-debitur, huma rimedji bil-ligi applikabbli b'mod indiskriminat u accessibbli ghal kull persuna li tivvanta l-kreditu. F'dan l-istitut il-Kodici Civili jirregola x'inhuma d-dmirijiet u l-obbligi ta' min jassumi l-obbligazzjonijiet. Tipprovdi s-sanzjoni ghal min ikun inadempjenti u tipprovdi l-mezz kif tali sanzjoni tigi applikata. Dana b'riferenza ghall-kuntratti kollha b'mod indeskriminat. Dan fil-fehma tal-Qorti jfisser illi

sakemm xi rimedju moghti f'dan l-istitut ma jigix pozittivament eskluz f'disposizzjoni partikolari tal-ligi, ma kienx hemm raguni ghaliex il-Qorti ma kellhiex ittendi biex tinterpreta l-ligi favur l-accessibbilita' tar-rimedju u mhux kontra. Il-kwistjoni taht ezami tohrog minn interpretazzjoni ta' dik il-parti tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 li tirregola l-weghda tal-bejgh fejn jinghad illi jekk il-weghda "tigi accettata iggib f'dak li wieghed l-obbligu li jaghmel il-bejgh jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

It-tezi tal-appellati, skorretta wkoll minn xi gudikati, hi li una volta li l-ligi stess tikkontempla x'rimedju ghandu l-kompratur f'kaz li l-bejgh ma jkunx jista' jigi effettwat allura l-uniku rimedju accessibbli lill-kreditur f'kaz bhal dak huwa l-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni. Hi citata b'approvazjoni l-gurisprudenza f'dan is-sens fil-kawza "Pasquale Gauci vs Giovanni Caruana" deciza fis-16 ta' Mejju 1884 (Vol. X.482) fejn jinghad "Attesoche', inoltre, essendo stato il mezzanino gia' venduto ad altri, l'azione che avrebbe potuto competere all'attore non sarebbe quella di costringere il citato ad adempire la promessa, colla stipulazione del contratto di vendita, ma si bene quella per riparazione dei danni come e' disposto nel primo paragrafo del citato articolo 1871" (illum 1357)." L-istess jinghad fis-sentenza fil-kawza deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 1946 fl-ismijiet "Michele Bugeja vs Mario Vella et". "IL-promessa ta' bejgh iggib da parti tal-promittent l-obbligazzjoni li jaffettwa l-bejgh, u jekk dana ma jkunx jista' aktar, il-promittent ghandu

jirrizarcixxi d-danni lill-accettant. F'kaz bhal dan l-azzjoni pawljana mhix applikabbli, ghaliex din l-azzjoni tirrikjedi bhala wiehed mill-elementi taghha illi n-negozju li jkun sar jirrendi lid-debitur insolventi jew aktar insolventi minn qabel, mentri f'kaz bhal dan l-azzjoni mhix bazata fuq id-dekozzjoni tad-debitur, imma hija diretta biex id-debitur jigi mgieghel jadempixxi l-obbligazzjoni tal-bejgh minnu assunta, fejn l-insolvenza tad-debitur ma hix presupposta mill-attur." Hu argumentat allura illi jista' jigi dedott li l-azzjoni pawljana ma tapplikax f'cirkostanzi simili ghaliex il-beneficcju tal-eskussjoni moghti lit-terz bl-azzjoni pawljana ma kienitx possibbli (artikolu 1144 tal-Kodici Civili).

Ta' fehma diversa kienet din il-Qorti fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Karmenu Mifsud vs Luigi Cini" (Vol. XXIX.i.28). F'dak il-kaz gie hekk ritenut : "Il-weghda tal-bejgh ma tohloqx ius in re izda ad rem : mhux dritt rejali fuq il-haga izda obbligazzjoni personali ghall-haga. Ghalhekk din l-obbligazzjoni ghandu jkollha l-effett tal-ohrajn kollha u fosthom ir-rimedju tal-azzjoni pawljana fil-kaz li tghid il-ligi." Din il-Qorti taqbel mal-konsiderandi ta' din is-sentenza u sejra ssegwiha ghaliex fil-fehma konsidrata taghha hi ferm aktar in sintonija kemm mad-disposizzjonijiet ta' ligi taht ezami kif ukoll mal-principji generali tad-dritt.

Din il-Qorti sejra zzid is-segwenti osservazzjonijiet li kellhom jitqiesu in aggunta mal-konsiderandi f'dik is-sentenza li ghalihom qed taghmel pjena referenza sa fejn kienu applikabbli ghall-kaz taht ezami. Dan

ukoll biex ma tergax tkopri terren gja' magistralment dibattut minn din il-Qorti.

1. Il-passagg fl-artikolu 1357(1) li kellu jigi interpretat huwa illi "jekk dak li wieghed jibqa' inadempjenti u jonqos mill-"obbligu" li jaghmel il-bejgh allura jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir hu jkollu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant." L-effett principali tal-obbligazzjoni ta' dak li wieghed hu allura li jaghmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta' jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt li jesigi bil-mezzi kollha disponibbli ghalih fil-ligi li dak li gie lilu mwieghed jinghatalu. Wiehed minn dawn ir-rimedji kien fil-fehma ta' din il-Qorti l-azzjoni specifika li l-ligi taghtih kontra l-qerq ta' min wieghdu u li jibqa' inadempjenti. Il-Qorti ma tarax kif rimedju moghti b'mod generiku u komprensiv lil kull min kien kreditur biex jesigi dan li kien lilu dovut, kellu jigi eskluz ghal min kellu favur tieghu wieghda ta' bejgh li certament kienet tikkreja obbligazzjoni fil-konfront tieghu.

L-appellati jargumentaw illi una volta min wieghed u cioe' l-venditur prospettiv ghogbu jiddisponi mill-proprjeta' minnu mwieghda favur haddiehor, allura dan il-fatt wahdu kien iffisser illi l-bejgh ma jkunx jista' jsir. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Tifhem li l-interpretazzjoni korretta ta' dawn il-kliem kellu jkun illi l-obbligu ghall-hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx ghadu possibbli imma wkoll ma

jkunx ghadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-kompratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti fosthom *l-actio pauliana*.

2. Din is-sitwazzjoni gustament prospettata mil-legislatur tkopri wkoll il-possibbilita' illi ma tkunx possibbli li tigi ezercitata l-azzjoni pawljana da parti tal-kompratur. Hu ovvju per ezempju illi jekk ma jkunux jokkorru l-elementi tas-subinciz 2 tal-artikolu 1144 li jesigi illi fejn l-atti jkunu b'titolu oneruz kellha tigi provata li kien hemm qerq minn naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt. dik l-azzjoni ma tkunx accessibbli lill-kompratur prospettiv. Dan jigri kull kaz fejn il-venditur ikun b'qerq da parti tieghu ttrasferixxa definittivament lill-proprjeta' lil terz li minn naha tieghu jkun in buona fede. F'dak il-kaz kien car illi kienet biss accessibbli ghall-kompratur prospettiv qua kreditur l-azzjoni ghad-danni.

3. Jinghad ukoll illi l-accessibbilita' fl-azzjoni ghad-danni moghtija fl-artikoli 1357(1) ma kienitx xi haga partikolari ghal dan l-artikolu. Kienet biss tissottolineja l-effett primarju tal-obbligazzjonijiet kif enuncjat fl-artikolu 1125 tal-Kap. 16 li jghid li "kull min jonqos li jezegwixxi obbligazzjoni li jkun ikkontratta hu obbligat ghad-danni." Principju dan enuncjat f'dak l-artikolu li certament ma jeskludix id-dritt tal-kreditur u l-obbligu tad-debitur li jassiguraw l-esekuzzjoni materjali tal-obbligazzjoni fejn dan kien possibbli.

4. Gie wkoll kontestat jekk l-*actio pauliana* revokatorja kienitx applikabbli fil-kaz ta' konvenju in kwantu l-promittent li jeludi l-obbligazzjoni tieghu favur l-accettant u li jkun b'qerq jittrasferixxi l-proprjeta' lil terzi ma setax jigi kkwalifikat bhala "kreditur". L-artikolu 1144(1) jipprovdi illi "kull kreditur" jista' jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur tieghu bil-hsara tal-jeddijiet tieghu. Din l-oggezzjoni giet ampjament trattata minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "Mifsud vs Cini" li ghaliha saret fuq riferenza fejn gie enuncjat il-principju illi "l-kelmiet "creditor" (kreditur) u "debtor" (debitur) li jinsabu fl-artikolu 850 tal-Ordinanza vii tal-1868 (illum l-artikolu 1144) ghandhom jittiehdu fis-sens wiesgha li jigu wzati fl-istess titolu tal-ligi fejn jinsab dak l-artikolu u ghalhekk ghandhom jikkomprendu wkoll dawk li jwieghdu u ghalhekk huma mizmuma (recte tenuti) mil-ligi li jixtru jew ibieghu". Din il-Qorti ma tarax kif tista' taccetta s-sottomissjoni illi venditur prospettiv li jikkuntratta wieghda ta' bejgh ma setax jigi kkunsidrat bhala debitur tal-kompratur futur. Il-kliem "kreditur" u "debitur" li fl-artikolu 1144 huma kjarament termini generici wzati fis-sens l-aktar generali u wiesgha tal-kelma biex jikkomprendu kull min kien dahal f'xi obbligazzjoni hi x'inhi favur terzi. Hija biss rifless tal-principju bazilari tad-dritt li kull min jikkontratta ma' haddiehor kellu jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu fil-massima buona fede. Kif sewwa jenuncjaw l-guristri rumani pacta sunt servanda u fraus omnia corrumpit. Naturalment sakemm fil-process tar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tal-kreditur ma jkunx ser jigi pregudikat it-

terz. Kien proprju ghalhekk illi l-*actio pauliana* fejn si tratta ta' obbligazzjonijiet uneruzi kienet tezigi illi l-qerq ikun generat fiz-zewg kontraenti li, f'konkors, ikunu ikkonvenew biex jippregudikaw il-jeddijiet tal-kreditur.

5. Id-disposizzjonijiet taht ezami allura korrettement jikkawtelaw u jipprotegu il-buona fede tat-terz. Din il-Qorti ma tikkonvidix il-preokkupazzjoni tal-ewwel Qorti illi jekk wiehed jaccetta li jistghu jithassru kuntratti ta' bejgh bi vjolazzjoni ta' konvenju ma' haddiehor dan kien iwassal ghal "terremot fir-relazzjonijiet bejn bejjiegha u xerreja ta' proprjeta" u dan specjalment "meta dawn ikunu in buona fede jew diga' ghamlu spejjez". Dan l-argument ma jregix proprju ghaliex l-*actio pauliana* setghet tigi f'dawn ic-cirkostanzi ezercitata biss meta u sa fejn tkun tirrizulta l-mala fede fiz-zewg kontraenti. Dan ifisser illi min ikun akkwista l-buona fede ikun dejjem kopert u l-kuntratt tieghu ma jkunx jista' jigi attakkat ikunu x'ikunu l-antecedenti tal-awtur tieghu fit-titolu. L-*actio pauliana* f'dan il-kaz ma tkunx proponibbli proprju ghaliex ikun jonqos l-element tal-"consilium fraudis" f'wiehed mill-kontraenti. Naturalment anke fil-kaz taht ezami dan l-aspett essenzjali kellu jigi indagat u stabbilit fil-kors tat-trattazzjoni ulterjuri tal-kawza.

M'hemmx ghalfejn jinghad illi anke taht dan l-aspett huma hafna ic-cirkostanzi li jattakkaw l-elementi tal-kuntratt li jistghu iwasslu biex dan jigi ddikjarat null u bla effett fil-ligi. Din il-Qorti ma tarax ghaliex dak li

jista' jigi propost fil-konfront ta' kuntratti definittivi bejn kreditur u debitur fosthom dawk tal-kompro-vendita ta' immobbli, biex jigi assigurat dan l-impliment ta' obbligi assunti, ma setax jigi propost ukoll f'kaz ta' wieghda ta' bejgh.

Gie wkoll sottomess illi jekk tigi accettata t-tezi tal-appellant hu incertezza kbira fir-rigward il-konsiderazzjonijiet ta' konvenji ezistenti billi xerrej futur ma jkunx f'posizzjoni li jkun jaf jekk kienx hemm jew le weghdi ta' bejgh anterjuri li setghu eventwalment jippregudikaw l-akkwist li xtaq jaghmel. Apparti li anke f'dan ir-risposta tinstab fic-certezza tal-buona fede tat-terz akkwirent, ghandu jigi indikat illi l-posizzjoni f'dan ir-rigward giet parzjalment rimedjata favur l-akkwirent bl-artikolu 34 tal-Land Registration Act 1981. Dan jipprovdi illi "any person – (e) who having entered into a written promise or sale or enfiteusis with the registered proprietor regarding any such land may lodge a caution with the Registrar to the effect that no disposition of such land or charge on the part of the proprietor is to be registered until notice has been served upon the cautioner." Dan il-provvediment u provvedimenti ohra fl-istess att jipprovdu mizura ta' garanzija kontra trasferimenti successivi in kwantu xerrej interessat seta' jkun f'posizzjoni illi jkun jaf jekk kienx hemm jew le wieghdi ta' bejgh antecedenti fuq l-istess proprjeta' li fiha jkun interessat. Tali registrazzjoni tista' wkoll tkun prova determinanti fir-rigward tal-buona fede jew tal-mala fede tat-terz f'*actio pauliana* proposta kontra l-

promittent ghar-rexissjoni ta' bejgh kontrattat bi sfida ta' wieghda precedentement maghmula mal-accettant.

Din il-Qorti ghalhekk tqis li din kellha tkun interpetazzjoni korretta tad-disposizzjonijiet taht ezami. Ma tarax li l-konsiderazzjonijiet fuq maghmula b'xi mod jikkozzaw mal-kelma jew mal-ispirtu tal-ligi. Hi interpretazzjoni illi tiffavorixxi l-principji generali tad-dritt illi l-kuntratti – u l-weghda ta' bejgh u xiri hi indubbjament b'kuntratt – jigu ezegwiti in buona fede u li konsegwentement kellu jkun hemm is-sanzjoni ghall-inadempjenza kontrattwali motivata bil-qerq liema sanzjoni kellha sa fejn u meta hu possibbli tipprovdi ghar-reintegrazzjoni tal-kreditur l-jedd pregudikat.

L-ahhar argument migjub mill-appellati hu fis-sens illi l-azzjoni pawljana ma tapplikax f'cirkostanzi simili ghall-kaz taht ezami billi ma kienx possibbli il-beneficcju ta' eskussjoni moghti lit-terz f'*actio pauliana* (artikolu 1144 tal-Kodici Civili). Bla htiega li wiehed jinoltra ruhu eccessivament f'dibattitu akkademiku hu bizzejjed li jinghad illi "la finalita' della pauliana - e di mettere il creditore nella condizione nella quale si trovava prima che l'atto fraudolento fosse stato compiuto. Dunque' l'effetto dell'azione e' estenzialmente restitutorio (Mancini Enciclopedia Guridika Italiana - first edition pg 749). "L-effett tal-esercizzju tal-azzjoni revocatoria ossia pawljana huwa l-annullament tal-att" (Vol. XXIX.ii.866). "La finalita' della pauliana e di privare il terzo

concius fraudis di ogni vantaggio ottenuta dall'proprio fatto illecito. Questo scopo e' raggunta obbligando esso terzo "a restituire rem in omni causa" e sarebbe iniquo fargli perdere il prezzo della cosa comprata quando la frode non sia estesa alla misura dell'prezzo". Li jircievi l-prezz tal-oggett hu fil-fehma ta' din il-Qorti sussidjarju ghall-possibbilita' li jezigi l-adempjiment tal-obbligazzjoni kontrattata meta dan kien, kif hu fil-kaz taht ezami, permess u possibbli. L-appell jimmerita ghalhekk li jigi sostnut.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi milqugh u s-sentenza appellata revokata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati. L-atti qed jigu rimessi mill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni.

Dep/Reg

mg