MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 439/2004/1

C. Fino & Sons Limited u Multiple Estates Limited

v.

**Saviour Buttigieg u Dr. Leslie Cuschieri
u l-P.L. Hilda Ellul Mercer
nominati b'digriet tas-6 ta' Lulju 2004 bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Joseph Schembri.**

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Gunju, 2004 is-socjetajiet attrici ppremettew illi b'kuntratt tad-disgha ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (09/11/1989) is-socjeta` stanti Multiple Estates Limited xtrat u akkwistat minghand is-socjeta` stanti l-ohra C. Fino & Sons Limited tlett appartamenti nternament immarkati bin-numru wiehed, tlieta u erbgha (1, 3, u 4) formanti parti minn blokk ta' appattamenti bla numru u bla isem pero' ndikat bhala Blokk ittra A fi Triq l-Ispanjulett, fil-kuntrada tal-Kappara, limiti ta' San Giljan, konfinanti l-blokk kollu mill-punent ma' l-imsemmija Triq, mit-tramunana ma' Triq il-Buqrajq, u mill-lvant ma' beni tal-Kumpanija Mayfair Investments, bil-komunjoni tal-partijiet komuni kollha mal-kumplament tal-blokk kif soggetti ghal Lm15 cens annwu u perpetwu u l-pertinenzi kollha taghhom u bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet stipulati l-istess kuntratt li kopja tieghu tinsab hawn unita u mmarkata Dok. 'A'.

Illi s-socjeta` stanti C. Fino & Sons Limited kienet akkwistat l-imsemmija tlett appartamenti internament immarkati wiehed (1) li huwa fl-ewwel sular, u tlieta (3) u erbgha (4) li huma fit-tieni sular, fit-tlettax ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (13/01/1988) peress li kienu gew liberati favur din is-socjeta` fil-bejgh fl-irkant fl-ismijiet 'Lawrence Fino nomine -vs- Joseph Schembri'. Subbasta Numru wiehed u tmenin tas-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (81/1987), liema subbasta saret taht l-Awtorita` tal-Onorabbli Qorti tal-Kummerc. Qed tigi esebita kopja tal-imsemmija liberazzjoni mmarkata Dok 'B'.

Illi b'kuntratt tal-hdax ta' April tas-sena elf disa' mija u erbgha u tmenin (11/04/1984), in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri, l-konvenut Joseph Schembri, l-proprjetarju precedenti tal-imsemmija appartamenti, kien ikkostitwixxa ruhu veru, cert, u likwidu debitur tas-socjeta` stanti C. Fino & Sons Limited fis-somma ta' sitt elef, mija u hmistax-il lira maltija (Lm6,115), liema somma kien obbliga ruhu li jhallasha sa l-ahhar tal-istess sena, bl-

imghax tat-tmienja fil-mija (8%) li kellu jiddekorri mill-hmistax ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u erbgha u tmenin (15/05/1984), u nkawtela tal-pagament tal-kapital u nteressi relattivi l-istess debitur, il-konvenut Joseph Schembri, bl-imsemmi kuntratt, ghaf-favur tas-socjeta` C. Fino & Sons Limited it-tlett appartamenti enumerati 1, 3, u 4 formanti parti mill-blokk ta' bini, bla numru, ndikat bhala Blokk A, fi Triq l-Ispanjulett, Kappara, limiti ta' San Giljan. Qed tigi esebita kopja ta' dan il-kuntratt immarkata Dok. 'C'.

Illi b'kuntratt tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-erbgha ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u hamsa u tmenin (04/09/1985) il-konvenut Saviour Buttigieg akkwista minghand il-konvenut l-iehor Joseph Schembri zewg flats fi stat ta' gebel u saqaf, internament immarkati bin-numru hamsa u sitta (5 u 6) jinsabu fit-tielet sular (*third floor*) formanti parti minn blokk ta' sitt appartamenti u *garages* sottostanti, bla numru u bla isem pero' maghruf bhala Blokk ittra A fi Triq l-Ispanjulett, kantuniera ma' Triq il-Buqrajq, il-Kappara, limiti ta' San Giljan/San Gwann bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-kumplament tal-blokk inkuzi l-intrata, t-tarag, u d-drenagg, kif soggetti flimkien ghal erbatax-il lira maltija (Lm14) cens annwu u perpetwu. Qed tigi esebita kopja ta' dan il-kuntratt immarkata Dok. 'D'.

Illi b'sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tad-disgha u ghoxrin ta' April tas-sena elfejn u erbgha (29/04/2004) fil-kawza fl-ismijiet 'Saviour Buttigieg -vs- Lawrence Fino et nomine', citazzjoni numru 136/1993TM, il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi l-appartamenti 5 u 6 li jinsabu fit-tielet sular formanti parti minn blokk ta' 6 appartamenti u *garages* li l-konvenut kien akkwista bil-kuntratt tal-4 ta' Settembru 1985 huma l-istess zewg appartamenti bin-numru 3 u 4 li huma fit-tieni sular u li kienu gew liberati ghaf-favur is-socjeta` C. Fino & Sons Limited fil-bejgh fl-irkant fl-ismijiet 'Lawrence Fino nomine -vs- Joseph Schembri', s-Subbasta Numru 81/1987 li saret taht il-Qorti tal-Kummerc. Qed tigi esebita kopja tal-imsemmija sentenza mmarkata Dok. 'E'.

Illi dan kollu sar *in mala fede*, a pregudizzju u bi frodi tad-drittijiet tas-socjetajiet attrici billi, kif l-istanti saru jafu fil-mori tal-imsemmija kawza ‘Saviour Buttigieg -vs- Lawrence Fino et nomine’, l-konvenuti rrinumeraw l-appartamenti tlieta u erbgha (3 u 4) bhala hamsa u sitta (5 u 6) wara li kienu ffirmaw konvenju bejniethom fit-22 ta’ Marzu 1985 u hassruh, kopja ta’ liema tinsab hawn unita Dok. ‘F’, u ffirmaw konvenju iehor fl-24 ta’ Gunju 1985, kopja ta’ liema tinsab hawn unita Dok. ‘G’, annettew mal-kuntratt taghhom disinn konsistenti f’elevazzjoni li kienu jafu ben tajjeb li hu nveritier u ma jirriflettix ir-realta’ ghaliex il-konvenuti kienu accedew fil-proprjeta` qabel iffirmaw il-kuntratt u kienu jafu tajjeb li l-ammont ta’ *flats* fil-blokk kienu erbgha (4) u mhux sitta (6), u kienu jafu li dak li hemm jezisti fuq il-post bhala bini ma kienx jaqbel ma dak indikat fil-pjanta li giet annessa mal-kuntratt taghhom tal-4 ta’ Settembru 1985.

Dan premess is-socjetajiet attrici talbu li dik il-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-kuntratt hawn fuq imsemmi ppubblikat fl-4 ta’ Settembru 1985 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri u li in forza tieghu l-konvenut Joseph Schembri biegh u ttrasferixxa lill-konvenut Saviour Buttigieg iz-zewg flats fi stat ta’ gebel u saqaf, internament immarkati bin-numru 5 u 6 jinsabu fit-tielet sular (*third floor*) formanti parti minn Blokk ittra A, fi Triq l-Ispanjulett, kantuniera ma’ Triq il-Buqrajq, il-Kappara, limiti ta’ San Giljan/San Gwann, sar minnhom *in mala fede*, u bi pregudizzju u bi frodi tad-drittijiet tas-socjetajiet attrici kif fuq inghad.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmi kuntratt tal-4 ta’ Settembru 1985 huwa null u bla ebda effett legalli u tordna r-rexxissjoni, t-thassir u l-annullament tieghu.

3. Tinnomina, okkorrendo Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt ta’ rexxissjoni tal-imsemmi kuntratt tal-4 ta’ Settembru 1985 fil-gurnata, hin u lok li joghgobha tiffissa din il-Qorti u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni pprezentat kontestwalment kontra l-konvenuti minn issa ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fit-22 ta' Ottubru, 2004 il-konvenut Saviour Buttigieg eccepixxa:

1. Preliminarjament, illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artiklu 1224 tal-Kodici Civili.

2. Preliminarjament ukoll, illi l-hatra tal-kuraturi sabiex jirrapprezentaw lil Joseph Schembri hija rrita u nulla billi l-bandi gew notifikati lill-eccipjenti li m'huwiex persuna idonea ai termini tal-Artiklu 931(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

3. Illi s-socjeta` Strand Contractors Limited ma kelliex interess guridiku fil-proponiment ta' din l-azzjoni u ghalhekk ma setghetx tidhol flokha s-socjeta` Multiple Estates Limited.

4. Illi lanqas is-socjeta` Multiple Estates Limited ma ghandha nteress guridiku f'din l-azzjoni billi l-kuntratt li bih tippretendi li akkwistat il-*flats* in kwistjoni minghand Strand Contractors Limited evidentement sar *in mala fede* wara li din il-Qorti kienet diga' ddikjarat li dawn il-*flats* huma proprjeta' tal-eccipjent u mhux tas-socjeta` Strand Contractors Limited.

5. Illi f'kull kaz Multiple Estates Limited m'akkwistatx id-dritt litigjuz f'din l-azzjoni nizzjata minn Strand Contractors Limited.

6. Illi fil-mertu t-talbiet tas-socjetajiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi l-eccipjent ma kien responsabbli ta' ebda qerq jew frodi, la fil-konfront tal-istess socjetajiet attrici u lanqas fil-konfront ta' xi haddiehor.

7. Inoltre la l-attrici Multiple Estates Limited u lanqas is-socjeta` Strand Contractors Limited, ma ghandhom jedd jattakkaw il-kuntratt ta' akkwist tal-eccipjent billi huma

jippretendu li akkwistaw l-istess appartamenti wara li kienu diga' gew akkwistati mill-eccipjent u ghalhekk fiz-zmien tal-akkwist da parti tal-eccipjent ma kienux 'kredituri' u ma kellhom ebda 'jeddijiet' li gew pregudikati bl-akkwist da parti tal-eccipjent;

8. Illi anke l-attrici C. Fino & Sons Limited ma kellhom ebda 'jeddijiet' li gew pregudikati bl-akkwist maghmul mill-eccipjent, billi dan l-akkwist fih innifsu ma ppregudikax id-drittijiet li l-istess socjeta` attrici seta' kellha, bhala kreditur ipotekarju, fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

9. Illi ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

B'nota pprezentata fid-29 ta' Ottubru, 2004 il-kuraturi mahtura biex jirraprezentaw lill-assenti Joseph Schembri rrilevaw:

1. Illi b'digriet tas-6 ta' Lulju 2004 huma gew nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-assenti Joseph Schembri.

2. Illi huma m'ghandhomx mezz kif jikkomunikaw mal-persuna minnhom rapprezentata u ghalhekk m'humiex edotti mill-fatti tal-kaz odjern.

3. Illi ghalhekk jirrizervaw li jeccepixxu ulterjorment.

Il-konvenut Saviuor Buttigieg eccepixxa ulterjorment il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici ai termini tal-Artiklu 1222 tal-Kodici Civili.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-30 ta' Mejju, 2008 bil-mod segwenti:
"Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
billi tilqa' t-talbiet attrici
tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti,

u thassar u tirrexxindi in toto l-kuntratt datat 4 ta' Settembru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri li sar bejn il-konvenuti,
tinnomina lin-Nutar Dottor Tonio Spiteri biex jippubblika l-att ta' rexissjoni tal-imsemmi kuntratt,
tahtar lill-Avukat Dr. Charmaine Galea biex tidher bhala kuratur ghal kull eventwali kontumaci,
u tordna li dan l-att jigi ppubblikat fi zmien xahar millum fl-edificju tal-Qrati ta' Malta.
L-ispejjez tal-kawza u tal-kuntratt jithallsu kollha mill-konvenuti in solidum bejniethom."

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Fatti**

"Illi s-socjetajiet attrici pprocedew bil-kawza odjerna sabiex jigi annullat, rexiss il-kuntratt ta' permuta datat 4 ta' Settembru 1985 maghmul bejn il-konvenuti Joseph Schembri u Saviour Buttigieg stante li skont l-atturi dan sar *in mala fede* bi pregudizzju ghad-drittijiet taghhom.

"Kronologija tal-fatti

"Permezz ta' kuntratt datat 11 ta' April 1984 (a fol 11) il-konvenut Joseph Schembri ikkostitwixxa ruhu veru, cert u likwidu debitur tas-socjeta` attrici C. Fino & Sons Limited fis-somma ta' Lm6,115, u in kawtela tal-pagament l-istess Joseph Schembri ipoteka favur is-socjeta C. Fino & Sons Limited tlett appartamenti enumerati 1, 3 u 4 formanti parti mill-blokk ta' bini bla numru, indikat bhala Blokk A, Triq l-Ispanjulett, Kappara, limiti San Giljan.

"Permezz ta' konvenju datat 22 ta' Marzu 1985 (a fol 50) il-konvenuti Schembri u Buttigieg iffirmaw konvenju sabiex Buttigieg jixtri minghand Schembri tlett appartamenti u cioe dawk enumerati 1, 3 u 4 fi Block A, Triq l-Ispanjulett, Kappara, San Giljan.

"Mir-ricerki rrizulta illi l-appartamenti 1, 3 u 4 kienu ipotekati favur is-socjeta` attrici C. Fino & Sons Ltd. u ghalhekk il-partijiet ghall-istess konvenju hassru l-istess fl-

24 ta' Gunju 1985 (a fol 51) u dakinhar stess dahlu f'konvenju iehor ghar-rigward ta' zewg appartamenti enumerati 5 u 6 fl-istess blokk.

"Permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Settembru 1985 (a fol 12) il-konvenut Saviour Buttigieg akkwista minghand il-konvenut Joseph Schembri zewg *flats* internament immarkati 5 u 6 fi Blokk A, Triq l-Ispanjulett, Kappara, San Gwann.

"Is-socjeta` attrici C. Fino and Sons Limited fit-13 ta' Jannar 1988 akkwistat l-appartamenti internament immarkati 1, 3 u 4 parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem fi Triq l-Ispanjulett, Kappara, San Gwann wara li gew liberati favur taghha fis-subbasta numru 81/1987. (Dok B fol 10).

"B'kuntratt datat 9 ta' Novembru 1989 (fol 8) is-socjeta` Strand Contractors Limited akkwistat minghand is-socjeta` attrici l-ohra C. Fino and Sons Limited tlett appartamenti internament immarkati bin-numru 1, 3 u 4 formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem fi Triq l-Ispanjulett, Kappara, San Gwann.

"Illi permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet "Saviour Buttigieg vs C. Fino & Sons Ltd" datata 29 ta' April 2004 (fol 16) gie dikjarat illi l-appartamenti 5 u 6 fil-blokk in kwistjoni huma l-istess zewg appartamenti bin-numru 3 u 4 li kienu gew liberati a favur tas-socjeta` attrici C. Fino & Sons Limited fis-subbasta fuq imsemmija. Fl-istess sentenza gie deciz illi l-appartamenti 5 u 6 huma proprjeta` esklussiva tal-konvenut odjern Saviour Buttigieg.

"Eccezzjonijiet

"Il-konvenut Buttigieg ipprezenta diversi eccezzjonijiet:

"Il-hatra ta' kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-konvenut Joseph Schembri.

"Illi l-konvenut Saviour Buttigieg eccepixxa l-irritwalita` tal-hatra tal-kuraturi biex jirraprezentaw lill-konvenut Joseph

Schembri minhabba li l-bandi ma gewx notifikati lil persuna idonea kif provdut fl-artikolu 931 (2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

"Illi l-artikolu **931 (2)** tal-Kap 12 jghid illi l-bandi ghall-hatra ta' kuraturi ghandhom jigu notifikati lil wiehed mill-eqreb qraba tal-persuna li ghandha jkollha kuratur li jidher ghaliha, u jekk ebda qarib ma jkun maghruf, din il-kopja ghandha tigi notifikata lil xi hadd iehor maghruf bhala li hu jew li kien habib tal-persuna li ghandha interess.

"Illi s-socjetajiet attrici nnotifikaw bil-bandi tal-kuraturi lill-konvenut Saviour Buttigieg u dana peress li hu kien innegozja din il-proprjeta' mal-konvenut Joseph Schembri. Illi permezz ta' risposta pprezentata fit-30 ta' Gunju 2004 il-konvenut Buttigieg issottometta illi n-notifika maghmula lilu ma kienitx skont il-ligi u konsegwentement hija nulla stante li huwa ma jikkwalifikax bhala wiehed mill-persuni idonei li lilhom ghandhom jigu notifikati l-bandi.

"Illi permezz ta' affidavit pprezentat fit-13 ta' Mejju 2005 Lawrence Fino, direttur u azzjonista tas-socjeta` C. Fino & Sons Limited u direttur tas-socjeta` Multiple Estates Limited, spjega illi hu kien jaf li l-konvenut Joseph Schembri kien mahrub minn Malta. Huwa iccekkja l-file u sab tlett indirizzi differenti ta' Joseph Schembri pero' minn verifika li hu ghamel dan Schembri ma kienx ghadu registrat fuq l-ebda wiehed minnhom. Lawrence Fino stqarr ukoll li ma kienx jaf jekk Schembri kellux xi membri tal-familja. Ghaldaqstant huwa nnotifika l-bandi tal-kuraturi lill-konvenut Saviour Buttigieg li kien jinnegozja ma' Joseph Schembri.

"Il-kwistjoni ghalhekk hi jekk il-konvenut Saviour Buttigieg jaqax taht it-titlu ta' "habib" ai fini tal-artikolu 931 (2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Skont l-istess Buttigieg, il-fatt biss li huwa nnegozja ma' Schembri dwar xi proprjeta', ma jikkwalifikahx bhala "habib" tal-konvenut Schembri, wara kollox anke Fino kien innegozja ma' Schembri.

"Illi l-Qorti hija tal-fehma illi dak li trid il-ligi meta tghid "habib" hija konoxxenza tal-persuna u mhux

necessarjament xi hbiberija stretta. B'dana kollu l-Qorti trid taccerta ruhha li ma jkunx hemm abbuzi u ghaldaqstant ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha minn kaz ghal kaz. Fil-kaz in ezami hija l-opinjoni ta' dina l-Qorti li l-fatt li l-konvenut Saviour Buttigieg kien ghamel negozju mal-konvenut Joseph Schembri jikkwalifikah bhala persuna idonea li jkun notifikat bir-rikors ghall-bandu tal-kuraturi, u dan ukoll in vista tal-fatt li proprju l-mertu ta' din il-kawza huwa impunjazzjoni tal-kuntratt li sar bejniethom.

"Preskrizzjoni tal-azzjoni pauliana

"Illi fin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu (a fol 76) il-konvenut Buttigieg avvanza l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' hames snin ai termini tal-artikolu 1224 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri (a fol 101) huwa eccepixxa illi l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Is-socjetajiet attrici jissottomettu illi l-preskrizzjoni applikabbli f'kaz ta' *actio pauliana* hija dik ta' tletin sena ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi l-artikolu **1222** tal-Kap 16 tal-Ligiijet ta' Malta jghid is-segwenti:-

"Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabilixxi zmien aqsar, ***l-azzjoni ghar-rexxissjoni*** *minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni* ***eghluq sentejn****.*

*(2) Dan jghodd ukoll ghar-****rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet*** *minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza.*

"Illi l-artikolu **1224** tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula:-

"F'kull kaz iehor mhux imsemmi fl-ahhar zewg artikoli ta' qabel dan, il-jedd tal-azzjoni ta' ***rexxissjoni ta' obbligazzjoni*** *jaqa' bil-preskrizzjoni eghluq* ***hames snin*** *minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd*

ghal din l-azzjoni, bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra ta' dan il-Kodici.

"Min-naha l-ohra l-artikolu **2143** tal-Kap 16 jghid:-

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni ***eghluq tletin sena****, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.*

"Illi s-socjetajiet attrici qeghdin jikkontendu illi la l-artikolu 1222 u lanqas l-artikolu 1224 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikaw ghall-kaz in ezami stante li huma qed jagixxu abbazi tal-artikolu 1144 tal-Kodici Civili u cioe bl-*actio pauliana* ossia l-azzjoni revokatorja minhabba l-frodi kommessa mill-konvenuti a skapitu taghhom.

"Illi l-konvenut Saviour Buttigieg jikkontendi illi l-preskrizzjoni li ghandha tigi applikata fil-kaz *de quo* m'ghandhiex tkun dik ta' tletin sena imma dik tas-sentejn u dan a tenur tan-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri pprezentata minnu u dan skont hu peress li kull fejn tintalab ir-rexxissjoni ta' obbligazzjoni, fost ohrajn, minhabba eghmil doluz, il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn.

"Illi din il-Qorti wara li hadet in konsiderazzjoni is-sottomissjonijiet taz-zewg partijiet hija tal-fehma illi l-applikazzjoni tal-artikolu 1222 u 1224 tal-Kodici Civili japplikaw ghal dawk il-kazijiet fejn xi wahda mill-partijiet ghal kuntratt tagixxi ghar-rexissjoni tieghu abbazi tal-artikolu 1212 tal-Kodici Civili li tipprezupponi obbligazzjoni guridikament ezistenti izda nieqsa minn xi element essenzjali.

"L-azzjoni ta' rexxissjoni hi miftuha biss ghall-partijiet. Il-gurista **Ricci** ("Corso Teorico Pratico di Diritto Civile", Vol VI, Titolo IV, para. 348) jghid fir-rigward li:

"L'azione di nullita` non puo` proporsi che dai contraenti, o da quello tra essi cui in alcuni casi la legge la concede, giammai dai terzi, i quali, essendo estranei alla

convenzione, sono pure estranei ai rapporti che questa ha posto in essere tra i contraenti, e non possono quindi pretendere di modificare o distruggere cotali rapporti."

"Dan il-principju gie kkonfermat mill-gurisprudenza lokali, fosthom fil-kawza **Terreni v. Frendo Randon**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Ottubru 2005, fejn intqal li "l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni tmiss biss lill kontraenti". Dan il-principju kien gie kkonfermat mill-Qorti tal-Kummerc fil-kawza **Zammit Tabona et v. Grech noe et**, deciza fis-7 ta' Mejju, 1986 (fl-istess sens huwa l-**Giorgi** "Delle Obbligazzioni", Vol. VII para. 146).

"Fil-kaz in ezami si tratta ta' terzi li qed jattakkaw l-att ta' trasferiment u allura dina l-Qorti ma tarax li hawn ghandhom japplikaw l-artikoli tal-preskrizzjoni ccitati mill-konvenut Saviour Buttigieg.

"Kif gie ritenut diversi drabi minn Qrati taghna, il-preskrizzjoni ghall-azzjoni pawljana hija dik ta' tletin sena kontemplata fl-artikolu 2143 tal-Kodici Civili peress illi jonqsu ghaliha r-rekwiziti tal-preskrizzjoni f'materja rexissorja[1]. L-effetti tal-azzjoni pawljana huma li l-atti jigu annullati u mhux rexissi[2].

"Illi dina l-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament ghar-ragunijiet appena spjegati u dan stante li s-socjetajiet attrici ma kinux parti fil-kuntratt mertu tal-kawza izda terzi li qeghdin jattakkaw l-istess kuntratt.

"**L-interess guridiku ta' Strand Contractors Limited u Multiple Estates Limited**

"Illi l-konvenut avvanza wkoll bhala eccezzjoni n-nuqqas ta' interess guridiku tas-socjetajiet Strand Contractors Limited u Multiple Estates Limited kif wkoll illi s-socjeta` Strand Contractors Limited ma setghatx tipproponi l-

---

[1] Saveria Sciortino –vs- Carmelo Micallef, PA 5 ta' Gunju, 1959, Vol. XLIII p.II p.748; Vol XXV1 -1-120; Vol .111-733; PA Mid Med Bank vs Vella 28/4/2006.

[2] Vol 29 p2 p 866 Bugeja vs Terribile.

kawza odjerna stante li kienet "*struck off*" minn fuq ir-Registru tal-Kumpaniji fl-24 ta' Settembru 2003.

"Dwar dina l-ahhar eccezzjoni, permezz ta' digriet datat 4 ta' Ottubru 2004 is-socjeta` Strand Contractors Limited kienet giet sostitwita bis-socjeta` Multiple Estates Limited. Din il-korrezzjoni kienet giet awtorizzata qabel mac-citazzjoni odjerna giet notifikata lill-konvenuti u ghalhekk l-istess socjeta` harget mix-xena bid-digriet imsemmi, qabel bdiet il-kawza.

"Illi s-sentenzi ta' dawn il-Qrati li jittrattaw il-kwistjoni tal-interess guridiku huma abbundanti. Fosthom is-sentenza **Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et**[3] fejn il-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet:-

"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dik tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa 'l'utilita' finale della domanda giudiziale nel tema dell'asserita esistenza o violazione del diritto'. Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista' tinghata sentenza dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih l-attur ikun jista' jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz tal-Awtorita` gudizzjarja".

"Hekk ukoll fis-sentenza **Alexander Eminyan vs John Mousu' pro et noe et**[4] l-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbuziv u llegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir. Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard**[5] qalet li : "*l-interess guridiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-hajja ta' l-azzjoni".*

[3] Appell Civili (Inferjuri), 6 ta' Ottubru 1999, Vol. LXXXIII.II.331
[4] Appell Civili, 28 ta' Frar, 1997, Vol. LXXI.II.429
[5] Appell Civili, 17 ta' Frar 1993

"Illi fil-kaz odjern is-socjeta` Strand Contractors Limited dahlet fix-xena wara li hi akkwistat l-appartamenti 1, 3, u 4 fi Triq l-Ispanjulett, Kappara, San Giljan minghand is-socjeta` C. Fino & Sons Ltd. wara li din tal-ahhar kienet akkwistathom wara li gew liberati favur taghha fil-bejgh bis-subbasta fit-13 ta' Jannar 1988.

"Illi s-socjeta` Multiple Estates Limited da parti taghha giet allokata l-appartamenti in kwistjoni wara li l-assi tas-socjeta` Strand Contractors Limited kienu gew divizi fi tlett Kumpaniji ohra in forza ta' kuntratt tat-30 ta' Gunju 2004 in atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood.[6]

"Illi s-socjeta` Multiple Estates Limited bhala s-successur ta' Strand Contractors Limited giet ghalhekk fl-istess posizzjoni li kienet fiha l-istess socjeta` Strand Contractors Limited. In vista ta' dak li gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Saviour Buttigieg vs Lawrence Fino et noe**[7] u cioe li l-istess appartamenti kif kienu ri-enumerati 5 u 6 kienu jappartjenu lil Saviour Buttigieg, l-istess socjeta` ghandha kull interess li tissalvagwardja l-interessi proprjetarji taghha stante li wara s-sentenza appena citata l-istess zewg appartamenti gew dikjarati li jappartjenu esklussivament lill-konvenut Saviour Buttigieg.

"Illi fir-rigward ta' dak eccepit mill-konvenut Buttigieg u cioe illi Multiple Estates Limited m'akkwistatx id-dritt litigjuz f'din l-azzjoni inizjata minn Strand Contractors Limited jigi rilevat illi skont l-artikolu 1484 (4) tal-Kodici Civili meta t-titolu jkun wiehed gratuwitu, bhal ma hu l-kaz fl-allokament tal-appartamenti in kwistjoni da parti ta' Strand Contractors Limited lil Multiple Estates Limited, allura l-jedd ma jitqiesx litigjuz. Dan apparti l-fatti illi d-divizjoni li sehhet permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Gunju 2004 fejn saret l-imsemmija allokazzjoni huwa wiehed dikjaratorju u ma jammontax ghall trasferiment u akkwist tal-istess proprjeta'.

"L-azzjoni Pauliana

[6] Dok. B a fol. 123
[7] deciza fid-29 ta' April 2004 per Imhallef Onor. Tonio Mallia

"Illi mill-fatti jirrizulta illi Saviour Buttigieg kien iffirma zewg konvenji mal-konvenut l-iehor Joseph Schembri u dan fit-22 ta' Marzu 1985[8] u fl-24 ta' Gunju 1985[9].

"Illi permezz tal-konvenju datat 22 ta' Marzu 1985 il-konvenut Saviour Buttigieg obbliga ruhu li jakkwista *"tlett flats, fi stat ta' gebel u saqaf, wiehed fl-ewwel sular, qieghed fuq in-naha tax-xellug inti u thares lejn il-blokk u tnejn fit-tieni sular, formanti parti* ***minn blokk ta' 4 appartamenti*** *u garages sottostanti bla numru u bla isem…".* Dan il-konvenju gie mhassar u rexiss fl-24 ta' Gunju 1985.

"Illi permezz ta' konvenju iehor datat 24 ta' Gunju 1985 l-istess Saviour Buttigieg obbliga ruhu li jakkwista *"zewg flats fi stat ta' gebel u saqaf internament immarkati bin-numri 5 u 6 jinsabu fit-tielet sular, formanti parti* ***minn blokk ta' 6 appartamenti*** *u garages sottostanti bla numru u bla isem…"*

"Illi Saviour Buttigieg jispjega illi l-ewwel konvenju kellu jigi rexiss peress li meta n-Nutar Tonio Spiteri ghamel id-debiti ricerki irrizultalu illi wiehed mill-*flats* mertu tal-ewwel konvenju kien ipotekat favur is-socjeta` attrici C. Fino & Sons Ltd. Illi l-istess konvenut fil-kawza li hu ghamel kontra Lawrence Fino et noe (Citaz. Nru. 1361/93) xehed is-segwenti "*Qabel l-ewwel konvenju mort fuq il-post u sibnih bla saqaf cioe ta' fuq l-ahhar sular….In-negozju sar fuq dawn iz-zewg flats u l-arja ta' fuqhom u fuq flat iehor int u tiela' fuq ix-xellug… Dak in-nhar urieni l-ewwel flat kif titla' tarag fuq ix-xellug u z-zewg flats ta' fuqhom li kienu ghadhom bla saqaf u bl-arja ta' fuqhom fejn suppost stajna ntellghu zewg sulari ohra*."[10]

"Illi l-konvenut Buttigieg spjega illi qabel sar il-konvenju huwa kien mar jara l-*blocks* tal-appartamenti[11]. Ghaldaqstant l-istess Buttigieg kellu stampa cara fhiex kien jikkonsisti l-blokk *de quo* u li kuntrarjament ghal dak

[8] Dok F a fol. 50
[9] Dok G a fol. 51
[10] Xhieda fis-seduta quddiem il-Perit Legali Dr. Pierre Lofaro tal-20 ta' Marzu 1996
[11] fol. 193

dikjarat fit-tieni konvenju, l-istess blokk kien kompost minn 4 appartamenti u garages sottostanti. Dan l-istat ta' fatt jidher li baqa' inalterat sal-gurnata tal-lum. U ghalhekk l-istess konvenut Buttigieg ma setax kien in *buona fede* meta kien konsapevoli li dak li kien qed jigi dikjarat fuq il-kuntratt ippubblikat fl-4 ta' Settembru 1985 ma kienx jikkorrispondi mar-realta. Huwa nteressanti wkoll dak li xehed dwar kif sar jaf bil-bejgh bis-subbasta tal-istess *flats*. Huwa jghid illi kumbinazzjoni kien ghaddej il-Qorti u sema' lill-Bank jaghmel subbasta u sema' l-isem "Spagniulet" u allarma ruhu. Imma jekk il-konvenut Buttigieg kien daqshekk konvint li hu xtara l-flats 5 u 6 mhux suppost kien hemm xejn allarmanti li kienu qed jinbieghu bis-subbasta l-appartamenti numru 1, 3 u 4!

"Illi stabbiliti l-fatti, dina l-Qorti sejra tara jekk l-istess jinkwadrawx ruhhom l-elementi emergenti minn artikolu 1144 tal-Kodici Civili ossia l-*actio pauliana*. Illi kif gie ripetutament ribadit minn dawn il-Qrati fosthom **Emmanuel Calleja -vs- Carmelo Grima et**[12] *"din l-azzjoni hija moghtija lill-kredituri f'isimhom biex jattakkaw l-attijiet maghmula b'qerq mid-debituri taghhom bi hsara ghad-drittijiet taghhom. Hija akkordata biss lill-kredituri, u biex wiehed ikun kreditur, jehtieg li jkollu kreditu."* Illi ghalhekk f'dan il-punt tajjeb li tigi ndirizzata l-kwistjoni jekk iz-zewg socjetajiet attrici jinkwadrawx ruhhom fit-terminu "kreditur" ai fini ta' din l-azzjoni.

"Illi kif intqal fis-sentenza **Marco Bongailas vs John Magri et**[13]

"il-kliem "kreditur" u "debitur" 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'hini 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 il-guristi rumani pacta sunt servanda u fraus omnia corrumpit."

---

[12] App. Civ. 10 ta' Jannar 1955, Vol XXXIX p.1 p.24
[13] App. Civ. 15 ta' Jannar 2002

"Illi jinghad ukoll illi ghalkemm kien hemm zmien meta dan ir-rimedju kien moghti biss lil min ikun titolari ta' kreditu pekunjarju, is-sentenza **Giuseppina Ciancio vs Michele Buontempo**[14] drastikament iddipartiet minn din id-duttrina, u tat dan ir-rimedju lil mara mizzewga li riedet timpunja att ta' zewgha. Fil-fatt l-istess Qorti tal-Appell fil-kawza **Emmanuel Calleja -vs- Carmelo Grima et** citata aktar 'il fuq, osservat li *"r-rimedju tal-applikazzjoni tal-azzjoni revokatoria ghandu jifthiehem moghti mhux biss lill-kredituri pekunjarji, imma wkoll lil kull haddiedhor li, meta jkun titolari ta' dritt valutabbli pekunjarjament, isib ruhu defrawdat permezz ta' atti li jimpeduh, jekk ma jigux annullati, illi jara li jigu sodisfatti d-drittijiet tieghu."* Aktar recenti, l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Anna Bellia -vs- Victor Grech et**[15] osservat li din l-azzjoni hija *miftuha "ghal kull min ghandu azzjoni x'jiddeduci biex jirreklama l-ademplment ta' obbligazzjoni, b'mod li jista' jisperixxi l-azzjoni, kull min jinsab pregudikat bil-fatt ta' haddiehor b'att kagunat mid-debitur."*

"Illi fir-rigward tas-socjeta` C. Fino & Sons Limited jirrizulta mill-atti illi din tidhol perfettament fil-parametri ta' "kreditur" ai fini tal-*actio pauliana* peress illi wara li kellha ipotekati favur taghha tlett appartamenti, tnejn minnhom gew ri-enumerati sabiex l-istess ma jkunux kolpiti bl-istess ipoteka, u dan skont ma rrizulta mis-sentenza **Saviour Buttigieg vs Lawrence Fino et[16]** fejn l-istess socjeta` spiccat b'dikjarazzjoni illi z-zewg *flats* li kienet akkwistat permezz tal-bejgh bis-subbasta kienu fil-fatt l-istess zewg *flats* li kienu nxtraw mill-konvenut Saviour Buttigieg bl-att li qed jigi impunjat f'din il-kawza. Ghaldaqstant l-istess socjeta` certament kienet ippregudikata fid-drittijiet reali taghha.

"Illi fir-rigward tas-socjeta` Multiple Estates Limited, l-istess socjeta` hija s-successur fid-drittijiet proprjetarji tal-appartamenti in kwistjoni u ghalhekk din is-socjeta` wkoll ghandha interess tippromwovi din l-azzjoni.

---

[14] App. Civ. 20 ta' Novembru 1950, Vol XXXIV p.lll p.851
[15] App. Civ. 16 ta' Ottubru 1999
[16] Citaz. 1361/93

"Illi stabbilit dan, il-Qorti sejra tindaga jekk jezistux l-elementi kostituttivi tal-*actio pauliana* f'kaz ta' trasferiment oneruz u cioe l-*eventus damni,* il-*consilium fraudis*, u l-*participatio fraudis*.

"Illi **l-frodi** f'din l-azzjoni hi element ta' sostanza u objettiv u tista' timmanifesta ruhha taht diversi aspetti. Tista' tkun diretta u tista' tkun indiretta jew oggettiva u l-piz tal-prova jinkombi fuq min jallega l-frodi u jintenta l-azzjoni revokatorja ghaliex il-frodi fil-kuntratti ma tistax tigi prezunta. Id-dannu jista' jkun u generalment ikun attwali u cert imma jista' jkun ukoll tali fl-evidenza u certezza juri l-perikolu tan-nuqqas ta' garanziji tal-kredituri. Id-dannu irid ikun idderiva direttament mill-att impunjat.[17]

"Dwar l-element tal-***eventus damni*** m'hemmx dubju li s-socjeta` C. Fino & Sons Ltd. sofriet danni fis-sens li parti sostanzjali mill-immobbli li kienu ipotekati favur taghha gew ri-enumerati u trasferiti lill-konvenut Saviour Buttigieg biex b'hekk giet zvestita mill-garanzija li kellha. Inoltre meta l-istess socjeta` hasbet li l-kreditu taghha gie sodisfatt permezz tal-bejgh bis-subbasta tal-istess appartamenti, fir-realtal-istess appartamenti kienu diga gew mibjugha mid-debitur taghha l-konvenut Joseph Schembri lill-konvenut l-iehor Saviour Buttigieg.

"Illi ghalhekk l-ewwel element rikjest mil-ligi sabiex tissussisti l-*actio pauliana* huwa ezistenti.

"Ghar-rigward tat-tieni element, dak tal-***consilium fraudis***, il-gurisprudenza hija konformi li biex jissussisti dan l-element mhux mehtiega l-intenzjoni li wiehed jirreka danni. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Camilleri vs Agius**[18] *"La frode pauliana diferisce notevolmente dal dolo, nel senso che non suppone come questo l'uso di manovre sleali. Non e` nemmeno necessario che il debitore abbia agito coll'intenzione di nuocere ai suoi creditori; basta che abbia avuto conoscenzo del pregudizio che cagionava loro".*

---

[17] **Carmelo Sciortino –vs- Carmelo** Vella, P.A. 27 ta' Gunju, 1961, Vol. XLV.II.700
[18] 23 ta' Novembru 1934

"Illi ghad-debitur il-*consilium fraudis* jikkonsisti filli huwa jkun jaf li qieghed jirrendi ruhu nsolventi bis-sahha tal-att minnu kompjut ossia ikun qieghed jidhol fil-kundizzjoni ta' insolvenza jew ta' minorita solvibilita`. Ghat-terz jirrikorri l-*consilium fraudis* kull meta fil-waqt li jkun qieghed jikkuntratta mad-debitur, huwa jaf illi qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur.[19]

"Mill-provi jirrizulta illi kif sehhew l-affarijiet il-konvenut Joseph Schembri kien zgur konsapevoli tal-fatt li bil-bejgh *de quo* kien qed icahhad lis-socjeta` attrici C. Fino & Sons Limited mill-assi li kienu qed iservu ta' garanzija ghall-hlas tad-dejn li kellu maghha. Huwa car ghaliex l-ewwel konvenju ma wassalx ghall-eventwali iffirmar tal-kuntratt. Illi dina l-Qorti taqbel ma' dak li ssottometta l-Perit Legali fil-kawza Citaz. 136/93 fejn qal *"Illi meta wasal iz-zmien li l-attur Buttigieg jakkwista t-tlett flats minghand Schembri in segwitu ghall-konvenju tat-22 ta' Marzu 1985 u irrizulta illi fuq it-tlett flats li kellu jakkwista kien hemm ipoteka favur Fino inqala' inkwiet serju bejnu u bejn Schembri billi Buttigieg kien diga ghadda parti konsiderevoli tal-konsiderazzjoni lil Schembri u l-kreditu ta' Fino ma setghax jigi sodisfatt la minn Schembri (ghax ma kellux mezzi) u l-anqas minn Buttigieg (ghaliex il-parti tal-konsiderazzjoni li kien ghad fadallu jghaddi lil Schembri ma kinitx isservi biex Fino jigi sodisfatt)."*[20] Allura biex ma jinqalax inkwiet u xorta jsir it-trasferiment tnejn mill-appartamenti dawn gew ri-enumerati 5 u 6 sabiex ma jkunux kolpiti mill-ipoteka msemmija. Dwar appartament 1 ma setax isir l-istess peress li jekk jigi ri-enumerat bin-numru 3 xorta jibqa' kolpit.

"Illi apparti dan, anke d-deskrizzjoni tal-istess blokk fuq il-konvenji jitfa' dawl fuq il-*mala fede* tal-kontraenti. Filwaqt li l-konvenut Joseph Schembri kien ovvjament konsapevoli li l-blokk jikkonsisti f'erba' appartamenti peress li huwa kien sid l-istess, il-konvenut Saviour Buttigieg xehed li huwa kien mar jara l-istess *block* qabel ma ffirma l-ewwel l-konvenju u ghalhekk kien jaf wkoll li

---

[19] **Carmelo Bray et –vs- Stella Bray et**, Vol XLIV p.II p.659
[20] a fol. 201 tal-kawza Citaz. Nru. 1361/93

dak li kien qed jigi dikjarat fuq it-tieni konvenju li wassal ghall-kuntratt *de quo*, kien inveritjier.

"Ghar-rigward tat-tielet element, dak tal-***partecipatio fraudis***, intqal fil-kawza **Giuseppina Cianco -vs- Michele Buontempo** citata aktar 'il fuq, li dan l-element jikkonkorri kull meta t-terz jaf li qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta' hsara ghall-kreditur. Il-Qorti kompliet tghid li darba li t-terz kien jaf li kien hemm kawza ta' separazzjoni, dik ic-cirkostanza kienet bizzejjed biex tirrendi lit-terz "particeps" fil-frodi. Din il-Qorti fil-kawza **Gio Maria Chircop -vs- Rosario Mifsud et**[21] kienet osservat illi bi frodi tat-terz akkwirent, ghandu jiftiehmu n-notizja li dan kellu tal-istat tad-debitur.

"F'dan il-kaz, din il-Qorti hija konvinta li l-konvenut Saviour Buttigieg kien jaf bil-posizzjoni finanzjarja prekarja tal-konvenut Schembri. Kien jaf li dan Schembri kellu jaghti somma flus lis-socjeta` attrici C. Fino & Sons Ltd. Kien jaf li l-istess konvenut ma kienx f'xi posizzjoni finanzjarja tajba tant li l-anqas seta' jirrifondi d-depozitu li Buttigieg kien ghamel fuq il-konvenju. Anke l-istess persuna li qabbad Buttigieg biex jaghmillu l-konkos fl-istess appartamenti, certu George Aquilina, xehed fis-6 ta' Mejju 1996 illi meta haseb li x-xoghol kien ghall-konvenut l-iehor Joseph Schembri ma riedx jaghmlu.

"Illi dina l-Qorti taqbel ma' dak sottomess in eskussjoni mill-periti perizjuri[22] fejn qalu *"Fil-fehma taghna l-agir li sar meta thassar l-ewwel konvenju u sar konvenju iehor kien li Buttigieg ipprova jevita li jhallas l-ammont kawtelat bl-ipoteka bil-kostituzzjoni ta' debitu li kien sar bejn Schembri u Fino fl-1984… Iz-zewg (2) partijiet ftiehmu biex jaghmlu l-enumerazzjoni kif ghamluha, u ghalhekk iz-zewg (2) partijiet fuq l-att kienu ppartecipaw ghall-evazjoni biex nghidu hekk tal-piz tal-ipoteka, jew ahjar ghall-attentat biex tigi evitata l-ipoteka."*

"Illi ghaldaqstant dina l-Qorti hija tal-fehma illi l-elementi kostituttivi kollha tal-*actio pauliana* gew sufficjentejment

---

[21] 25 ta' Jannar, 1954
[22] a fol. 559 u 560 ta' Citaz. 1361/93

ippruvati mis-socjetajiet attrici u t-talba taghhom ghandha tintlaqa."

L-appell ta' Saviour Buttigieg.

Saviour Buttigieg hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fis-17 ta' Gunju, 2008 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u konsegwentement tichad it-talbiet attrici – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Is-socjetajiet attrici appellati pprezentaw risposta ghar-rikors tal-appell imsemmi ta' Saviour Buttigieg biss b'digriet tat-30 ta' Lulju, 2010, ta' din il-Qorti kif dak inhar komposta, din ir-risposta giet sfilzata billi tardiva.

L-aggravji mressqa mill-konvenut appellant jikkoncernaw l-aspetti kollha tas-sentenza appellata billi l-eccezzjonijiet sollevati mill-istess konvenut gew kollha michuda fis-sentenza tal-ewwel Qorti. L-appell ghalhekk jittratta:

a) In-nullita` tal-hatra tal-kuraturi sabiex jirrapprezentaw lil Joseph Schembri.

b) Il-preskrizzjoni tal-azzjoni Pauliana.

c) L-interess guridiku ta' Strand Contractors Limited u Multiple Estates Limited.

d) Il-fatt li Multiple Estates Limited ma akkwistatx id-dritt litigjuz f'din l-azzjoni inizjata minn Strand Contractors Limited.

e) L-assenza ta' qerq jew frodi da parti tal-appellant fil-konfront tal-atturi.

f) Il-fatt li Multiple Estates Limited u Strand Contractors Limited ma humiex "kreditur" u ma ghandhom ebda '*jeddijiet'* ghall-finijiet tal-Azzjoni Pauliana.

g) Il-fatt li C. Fino & Sons Ltd ma kellha ebda '*jeddijiet*' pregudikati mill-esponent.

Qabel xejn din il-Qorti taghmel referenza ghall-kronologija tal-fatti kif rapporti fil-pagni 7, 8 u 9 tas-sentenza appellata (pagni 433, 434, 435 tal-process) billi hemm tinghata stampa cara ta' dak li sehh u li wassal ghal proceduri odjerni. Biss in addenda ma dak li rrapportat l-ewwel Qorti dwar il-konkluzjonijiet raggunti fis-sentenza tad-29 ta' April, 2004 fil-kawza fl-ismijiet "**Saviour Buttigieg vs C. Fino & Sons Limited**" u cioe` fejn "*gie dikjarat illi l-appartamenti 5 u 6 fil-blokk in kwistjoni huma l-istess zewg appartamenti bin-numru 3 u 4 li kienu gew liberati a favur tas-socjeta` attrici C. Fino & Sons Limited fis-subbasta fuq imsemmija. Fl-istess sentenza gie deciz illi l-appartamenti 5 u 6 huma proprjeta` esklussiva tal-konvenut odjern Savour Buttigieg.*" din il-Qorti thoss li jkun xieraq li tigi citata s-silta segwenti tal-imsemmija sentenza billi dak li jinghad mill-Qorti f'dik is-sentenza, jirrifletti r-raguni ta' dawn il-proceduri. Fil-parti konkluzziva ta' dik is-sentenza jinghad hekk:-
"Jista' jigi argumentat mis-socjeta` konvenuta li dak li sehh bejn l-attur (Saviour Buttigieg) u Joseph Schembri sar bi frodi ghad-drittijiet taghhom. <u>Dan jista' jkun (u din il-Qorti tissuspetta serjament, li hekk gara</u>), pero` mhux qed issir talba ghar-revoka tal-kuntratt li sehh bejn l-imsemmi Schembri u l-attur. Skont l-artikolu 1144 tal-Kodici Civili, kull "kreditur"……………………….. ghandu dritt jezercita azzjoni imsejha l-actio pauliana, sabiex jattakka att li jsir b'qerq u li jkun ta' hsara tal-jeddijiet tieghu, izda s-socjeta` konvenuta naqset li tressaq azzjoni simili, anke fil-kontro-talba li hi ressqet man-nota tal-eccezzjonijiet taghha. La darba l-att tal-4 ta' Settembru, 1985, mhux qed jigi attakkat, il-Qorti ghandha tqis l-istess att bhala validu, u tohrog minnu l-effetti li taghtih il-ligi."

Wara s-sentenza citata u proprju fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fil-parti konklussiva tal-imsemmija sentenza, kif hawn fuq citat, is-socjeta` C. Fino & Sons Limited u Multiple Estates Limited intavolaw il-proceduri odjerni fl-14 ta' Gunju, 2004 fejn talbu espressament li l-Qorti:

1. “tiddikjara li l-kuntratt hawn fuq imsemmi ippubblikat fl-4 ta’ Settembru 1985 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri u li in-forza tieghu l-konvenut Joseph Schembri bieh u ttrasferixxa lill-konvenut Saviour Buttigieg iz-zewg flats fi stat ta’ gebel u saqaf, internament immarkati bin-numri 5 u 6 jinsabu fit-tielet sular (second floor) formanti parti minn blokk ta’ sitt appartamenti u garages sottostanti, bla numru u bla isem pero` maghruf bhala blokk ittra A, fi Triq l-Ispanjulett, kantuniera ma Triq il-Buqrajq, il-Kappara, limiti ta’ San Giljan/San Gwann, sar minnhom in mala fede, u bi pregudizzju u bi frodi tad-drittijiet tas-socjetajiet attrici kif fuq inghad.
2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmi kontratt tal-4 ta’ Settembru 1985 huwa null u bla effett legali u tordna r-rexissjoni, t-hassir u l-annullament tieghu.”

Kien wara ezami minuzjuz tal-provi kollha prodotti u tas-sottomissjonijiet ta’ natura legali, li l-ewwel Qorti, cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u laqghet it-talbiet attrici. Imbaghad ghaddiet biex hassret u irrexindiet in toto l-kuntratt datat 4 ta’ Settembru, 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri li sar bejn il-konvenuti. Dana wara li ddikjarat li “*dina l-Qorti hija tal-fehma illi l-elementi kostituttivi kollha tal-actio pauliana gew sufficjentement ippruvati mis-socjeta` attrici u t-talba taghhom ghandha tintlaqa.*”

Issa ser jigu ezaminati l-aggravji kollha hekk kif gew indikati fir-rikors tal-appell.

Dwar il-hatra ta’ kuraturi biex jirrapprezentaw lil Joseph Schembri.

L-appellant jissottometti li l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti dwar il-hatra ta’ kuraturi biex jirraprezentaw lil Joseph Schembri kienet zbaljata. Il-konvenut Buttigieg kien eccepixxa li din il-hatra kienet “*irrita u nulla billi l-bandi gew notifikati lill-eccipjenti li m’huwiex persona idonea ai termini tal-Artikolu 931(2) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili.*” Din l-eccezzjoni giet michuda mill-ewwel Qorti li rriteniet li l-kelma “habib” imsemmija fl-Artikolu

931(2) tal-Kap 12 hija "*konoxxenza tal-persuna u mhux necessarjament xi hbiberija stretta*."

Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb billi jidher li l-artikolu msemmi jistabilixxi li, fl-ewwel lok, il-bandi ghall-hatra ta' kuraturi "*ghandhom jigu notifikati lil wiehed mill-eqreb qraba tal-persuna li ghandha jkollha kuratur li jidher ghaliha, u jekk ebda qarib ma jkun maghruf, din il-kopja ghandha tigi notifikata lil xi hadd iehor* maghruf *bhala li hu jew li kien habib tal-persuna li ghandha interess.*"

L-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni taghha fuq dak li kien stqarr b'affidavit Lawrence Fino meta qal li "*ma kienx jaf jekk Schembri kellux xi membri tal-familja"* u li kien jaf pero` li Schembri kien innegozja mal-konvenut Saviour Buttigieg.

L-appellanti jirrileva li din il-konkluzjoni kienet zbaljata billi Buttigieg seta' kellu interessi konfliggenti kontra Schembri in vista` tal-garanzija tal-pacifiku pussess.

Din il-Qorti, tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, hija tal-fehma li, fl-ewwel lok, l-interpretazzjoni tal-Artikolu 931(2) tal-Kap 12 kienet wahda korretta. Hawn, wiehed ifakkar, li l-ligi kienet qed tissalvagwardja l-interessi tal-assenti billi dan jigi rapprezentat bl-ahjar mod u fl-istess hin jigu garantiti d-drittijiet tal-kontro-parti billi l-process jigi determinat. Ma hemm xejn kontradittorju fin-notifika tal-bandi wara d-digriet tal-hatra ta' kuraturi lil persuna tal-konvenut u dana specjalment billi, l-istess konvenut mhux talli kien persuna maghrufa lill-assenti, talli kellu l-istess interess fil-kawza stante li kien parti fil-kuntratt li n-nullita` tieghu kienet qed tintalab. Fil-fehma ta' din il-Qorti n-notifika tal-konvenut Buttigieg bil-bandi ghal hatra ta' kuraturi ta' Schembri kienet, fic-cirkostanzi, l-aktar wahda indikata. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

Dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni Pauliana.

Il-konvenut kien eccepixxa li l-azzjoni attrici, essendo wahda ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni, kienet preskritta a

tenur tal-Artikolu 1222 - (preskrizzjoni ta’ sentejn) jew skont l-Artikolu 1224 - (preskrizzjoni ta’ hames snin).

L-ewwel Qorti cahdet dawn l-eccezzjonijiet billi rriteniet, fuq skorta ta’ gurisprudenza u guristi, li l-azzjoni proposta mis-socjetajiet attrici ma kinitx wahda ta’ rexxissjoni billi din l-azzjoni tikkompeti biss lill-kontraenti. Bl-azzjoni esperita, skont l-ewwel Qorti, terzi kienu “*qed jattakkaw l-att ta’ trasferiment*”, billi bl-azzjoni pawljana kienu qed jitolbu li l-att in kwistjoni jigi annullat u mhux rexiss, kif gie ritenut fis-sentenza Bugeja vs Terribile Vol 29 p2 p866. Konsegwentement dik il-Qorti rriteniet li l-preskrizzjonijiet sollevati mill-konvenut ma kienux japplikaw izda kienet tapplika l-preskrizzjoni generali ta’ tlettin sena kontemplata fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

L-appellanti jsostni li l-ligi taghna hija cara b’mod li meta parti, bhal fil-kaz in ezami, titlob “*r-rexissjoni, t-thassir u l-annullament minhabba frodi tad-drittijiet”* taghha l-preskrizzjoni applikabbli hija dik kontemplata fl-Artikolu 1222, billi hawn qed jigu terminati obbligazzjonijiet u mhux dik generali kontemplata fl-Artikolu 2143. Dan l-argument, ghalkemm msejjes fuq dak li jipprovdi l-Artikolu 1222 tal-Kap 16, iwarrab ghal kollox dak li kostantement gie ritenut kemm mill-guristi kif ukoll mill-gurisprudenza nostrana, u li l-ewwel Qorti ccitat b’approvazzjoni. Il-Qrat dejjem irritenew li hemm distinzjoni netta bejn talba ghar-rexxissjoni li ssir minn wiehed mill-kontraenti u dik ta’ dikjarazzjoni ta’ nullita` li tikkompeti lill-terz estraneu ghall-kuntratt. Fl-ewwel ipotezi tapplika l-preskrizzjoni ta’ sentejn kontemplata fl-Artikolu 1222, mentri fejn it-talba hija proposta minn terz estraneu ghall-kontraenti l-preskrizzjoni, *per necessita`,* ghandha tkun wahda ferm itwal u ghalhekk japplika l-Artikolu 2143 tal-Kap 16. Din il-Qorti taghmel taghha l-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti u ghalhekk tichad dan l-aggravju.

Dwar l-interess guridiku ta’ Strand Contractors Limited u Multiple Estates Limited.

Fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut Buttigieg kien ressaq l-eccezzjoni tan-nuqqas ta’ interess guridiku tas-

socjetajiet Strand Contractors Limited u Multiple Estates Limited. Intqal ukoll li Strand Contractors Limited ma setghetx tipproponi din il-kawza billi kienet “*struck off*” minn fuq ir-Registru tal-Kumpanniji qabel ma giet intavolata c-citazzjoni.

Dwar din l-ahhar eccezzjoni l-ewwel Qorti rrilevat li Strand Contractors Limited kienet giet sostitwita bis-socjeta` Multiple Estates Limited b’digriet tal-4 ta’ Ottubru 2004 u cioe qabel ma c-citazzjoni giet notifikata lill-konvenuti. L-appellant jikkontendi li gialadarba s-socjeta` Strand Contractors Limited ma kinitx tezisti fil-mument tal-prezentata tac-citazzjoni kellu jkun hemm il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju. Dan l-argument ma jreggix u dana mhux biss minhabba dak li osservat l-ewwel Qorti li t-tibdil fl-ismijiet sehh qabel ma’ l-konvenuti gew notifikati bic-citazzjoni, izda ukoll in vista ta’ dak li jipprovdi l-Artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Infatti dan l-artikolu jidher li kien intiz biex jigu evitati eccezzjoni simili billi, fost affarijiet ohra, nghatat il-fakolta` lill-qorti li, f’kull waqt tal-kawza, sahansitra qabel ma tigi pronunzjata s-sentenza, wara talba ta’ wahda mill-partijiet, tordna li jizdied jew jitnehha l-isem ta’ wahda mill-partijiet u jitqieghed iehor floku jew billi jissewwa zball fl-isem tal-partijiet jew billi jissewwa kull zball iehor. Strand Contractors Limited giet estromessa minn dawn il-proceduri in vista` ta’ dan l-artikolu u ghalhekk ma tinkwadrax f’dawn il-proceduri hlief kif sejjer jinghad hawn taht. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat u qed jigi michud.

Dwar l-interess guridiku din il-Qorti taghmel referenza u taqbel ma dak li nghad fis-sentenza Onor E. Fenech Adami v. Dr. George Abela et citata mill-ewwel Qorti fejn, fuq it-taghlim tal-Mortara, inghad espressament li l-interess guridiku huwa “*l-utilita` finale della domanda giudiziale nel tema dell-asserita ezistenza o violazione del diritto.”* Dan ghas-semplici raguni li ebda qorti ma ghandha tigi mitluba tesprimi ruhha fuq koncetti astratti kemm’ il-darba dak il-pronunzjament ma jkunx ta’ utilita` lill-parti li tipproponi t-talba.

F’dan il-kuntest l-interess guridiku tas-socjeta` Multiple Estates Limited jirrizulta mill-fatt li din is-socjeta` issuccediet lis-socjeta` Strand Contractors Limited fid-drittijiet li din is-socjeta` kellha fuq l-appartamenti enumerati 1, 3 u 4 fi blokk ta’ appartamenti li jinsab fi Triq l-Ispanjulett, Kappara, San Giljan. Is-socjeta` Strand Contractors kienet akkwistat l-istess appartamenti minghand is-socjeta` C. Fino & Sons Limited permezz ta’ kuntratt tad-9 ta’ Novembru, 1989. Is-socjeta` Fino kienet giet fil-pusses tal-imsemmija appartamenti meta gew liberati favur taghha fil-bejgh b’subasta fit-13 ta’ Jannar, 1988.

Isegwi li meta bis-sentenza tad-29 ta’ April, 2004 fil-kawza fl-ismijiet Saviour Buttigieg v. Lawrence Fino et noe kien gie deciz li l-appartamenti numerati 5 u 6 fl-istess blokk akkwistati minn Saviour Buttigieg, kienu l-istess appartamenti numri 3 u 4 fuq imsemmija li, flimkien mal-appartament numru 1, kienu nghataw b’garanzija ghad-dejn ta’ Joseph Schembri favur is-socjeta` C. Fino & Sons Limited u sussegwentement akkwistati mill-istess socjeta` wara proceduri ta’ subasta, is-socjeta` C. Fino & Sons Limited kif ukoll is-successuri taghha, tilfu kull dritt li seta’ kellhom fuq din il-proprjeta` in vista ta’ din id-dikjarazzjoni gudizzjara. Kien ghalhekk li dawn is-socjetajiet kellhom u ghandhom kull interess li jottjenu dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li l-kuntratt tal-4 ta’ Settembru, 1985 li permezz tieghu l-konvenut Saviour Buttigieg akkwista minghand il-konvenut Joseph Schembri zewg flats internament immarkati 5 u 6 fi Blokk A, Triq l-Ispanjulett, Kappara, San Giljan, kien null u bla effett billi sar in *mala fede* u bi pregudizzju u bi frodi tad-drittijiet taghhom. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat u qed jigi michud.

Dwar l-aggravju konness man-nuqqas ta’ interess tas-socjeta Multiple Estates Limited billi, skont l-appellant, ma giex trasferit lilha d-dritt litiguz, din il-Qorti taghmel referenza ghall-kuntratt tat-30 ta’ Gunju, 2004 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood Dok I fol-86 tal-process fejn jinghad espressament hekk: “*It was resolved that all directum dominium in perpetuity and/or temporary and*

their relative annual and perpetual and/or temporary groundrents not mentioned herein are to be deemed as transferred to Multiple Estates Limited <u>*and that all litigious rights*</u> *(including principal and ancillary obligations) and pending court cases on any of the immoveable property mentioned herein* <u>*are to be deemed as transferred to the same company to which the property in question was allocated.*</u> " Jirrizulta ghalhekk li r-rekwiziti tal-Artikolu 1470 (1) kienu gew sodisfatti. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat u qed jigi michud.

Dwar l-azzjoni Pauliana.

L-Artikolu 1144 tal-Kap. 16 jiddisponi li "*Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu …… jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruz, il-kreditur ghandu jipprova li kien hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt …… jekk, pero`, dawn l-atti jkunu b'titolu gratuwitu, bizzejjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naha tad-debitur*."

L-att li qed jigi attakkat huwa dak tal-4 ta' Settembru, 1985 li permezz tieghu l-konvenut Saviour Buttigieg akkwista minghand il-konvenut Joseph Schembri zewg flats internament immarkati 5 u 6 fi Blokk A, Triq l-Ispanjulett, Kappara San Giljan. Dan l-att qed jigi attakkat in kwantu b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet "Saviour Buttigieg vs C. Fino & Sons Limited" datata 29 ta' April, 2004 gie dikjarat li l-appartamenti 5 u 6 fil-blokk in kwistjoni huma l-istess zewg appartamenti bin-numru 3 u 4 li kienu gew liberati favur tas-socjeta` attrici C.Fino & Sons Limited b'subbasta numru 81/1987. Fl-istess sentenza gie ukoll deciz illi l-appartamenti 5 u 6 huma proprjeta` esklussiva tal-konvenut odjern Saviour Buttigieg.

Bis-sahha tal-kuntratt fuq imsemmi, kif interpretat bis-sentenza msemmija, gara li s-socjeta` C. Fino & Sons Limited giet awtomatikament zvestita mid-drittijiet proprjetarji akkwistati fuq l-appartamenti msemmija cioe` dawk bin-numri 3 u 4 fi Triq l-Ispanjulett, Kappara, liema drittijiet proprjetarji kienet akkwistathom wara proceduri ta'

subasta, bil-konsegwenza li l-istess socjeta` ma kellha ebda dritt, kif kienet ghamlet, li titrasferixxi l-istess fondi, lis-socjeta` Strand Contractors Limited b'kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1989. Mhux hekk biss bhala konsegwenza ta' dan is-socjeta` C. Fino & Sons Limited giet esposta ghal proceduri gudizjarji fejn tista' tigi kundannata thallas danni talli ittrasferiet proprjeta` mhux appartenenti lilha.

Is-socjeta` Multiple Estates Limited giet ukoll svestita mid-drittijiet proprjetarji taghha fuq l-appartamenti numru 3 u 4 fi Blokk A, Triq l-Ispanjulett, Kappara billi bis-sentenza fuq imsemmija gie dikjarat li l-appartament 5 u 6 (gia 3 u 4) fl-imsemmi blokk, kienu, in vista tal-kuntratt fuq imsemmi, "*proprjeta` esklussiva tal-konvenut odjern Saviour Buttigieg.*"

Jidher ghalhekk li s-socjetajiet attrici kienu gew pregudikati bil-pubblikazzjoni tal-att imsemmi billi issa gew svestiti minn kull jedd li seta' kellhom naxxenti mid-drittijiet proprjetarji taghhom. Izda, biex tirnexxi l-azzjoni pauliana, l-mistoqsija li ghandha tigi sodisfatta hija jekk kienx hemm qerq perpetrat kontra s-socjetajiet attrici mill-kontraenti li hadu sehem fil-kuntratt tal-4 ta' Settembru, 1985 l-hekk maghruf "*consilium fraudis".* Minghajr prova ta' dan il-qerq l-azzjoni ma tistax tirnexxi. Jinghad ukoll li fil-kaz prezenti, gialadarba t-trasferiment ta' bejn Schembri u Buttigieg kien b'titolu oneruz, il-qerq ghandu jirrizulta fiz-zewg kontraenti.

In-negozju li sehh bejn iz-zewg konvenuti dwar l-appartamenti li jinsabu fil-Blokk fi triq l-Ispanjulett beda f'Marzu 1985 billi b'konvenju datat 22 ta' Marzu, 1985 l-imsemmi Joseph Schembri obbliga ruhu li jassenja u jittrasferixxi lil Saviour Buttigieg, tlett appartamenti deskritti hekk fl-imsemmi konvenju:
"*tlett flats fi stat ta' gebel u saqaf, wiehed fl-ewwel sular, qieghed fuq in-naha tax-xellug inti u thares lejn il-blokk u tnejn fit-tieni sular formanti minn blokk ta' erba' appartamenti u garages sottostanti bla numru u bla isem pero` maghruf bhala Block 'A', Triq l-Ispanjulett, il-Kappara fil-limiti ta' San Giljan ….. konfinanti mit-tramuntana ma' l-imsemmija triq mill-Lvant ma triq privata*

bla isem u mill-punent ma' beni tal-istess Joseph Schembri. Tal-valur ta' disat elef lira Maltija (LM9,000)".

Din id-deskrizzjoni taqbel perfettament ma' kif inhu l-post illum u tikkombacja ma' l-appartament 1, 3 u 4 fil-blokk.

Wara d-debiti ricerki n-Nutar Tonio Spiteri, li kien irrediga l-konvenju tat-22 ta' Marzu, 1985 informa lill-partijiet bl-ipoteka li Joseph Schembri kien irregistrata fuq l-imsemmija appartamenti permezz tal-kuntratt tal-11 ta' April, 1984 in kawtela tal-pagament tad-debitu dovut lis-socjeta` C. Fino & Sons Limited. Kien ghalhekk li bi skrittura privata ohra datata 24 ta' Gunju, 1985 l-istess Saviour Buttigieg u Joseph Schembri rrixindew il-konvenju imsemmi u fl-istess hin iffirmaw konvenju iehor li permezz tieghu Joseph Schembri obbliga ruhu li jittrasferixxi lil Saviour Buttigieg:

"zewg flats fi stat ta' gebel u saqaf, internament immarkati bin-numri 5 u 6 li jinsabu fit-tielet sular, formanti parti minn blokk ta' sitt appartamenti u garages sottostanti bla numru u bla isem pero` maghrufa bhala Blokk ittra A fi Triq l-Ispanjulett kantuniera ma' Triq il-Buqrajq, f'Kappara limiti ta' San Giljan/San Gwann……. "

Rinfaccjata b'din is-sitwazzjoni il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Saviour Buttigieg vs Lawrence Fino et (Citaz numru 1361/93) deciza fid-29 ta' April, 2004, hawn fuq citata, hasset il-htiega li "*ghandha tirriproduci bran mir-rapport tal-ewwel perit legali, u dan peress li thoss li verament gara dak li qal li gara l-ewwel perit legali. Dan qal hekk fuq din il-manuvra tal-attur* (Saviour Buttigieg) *ma' Joseph Schembri:*
"M'hemmx dubju li dak li gara hu li l-attur Buttigieg u Schembri ftehmu illi jirrisolvu l-problema ta' bejniethom a skapitu ta' Fino (ghall-anqas hekk hasbu) billi jirrinumeraw l-flats 3 u 4 bhala 5 u 6. Il-flat 1 ma kienx "salvabbli" billi anki bir-rinumerazzjoni 'l gdida kien jigi 3 u xorta jaqa taht l-umbrella ta' Fino li kienet tkopri l-flats 1, 3 u 4 u ghalhekk dan il-flat ma giex trasferit lill-attur Buttigieg fl-4 ta' Settembru, 1985. Illi ghal dan l-iskop ma' dan il-kuntratt tal-4 ta' Settembru, 1985 l-attur Buttigieg u Schembri

annettew disinn konsistenti f'elevazzjoni illi kienu jafu ben tajjeb li hu inveritier u ma jirriflettix ir-realta ghaliex l-ammont ta' flats fil-Blokk kien erba' u mhux sitta u l-blokk kien diga fl-istat ta' struttura kif inhu llum u cioe` kif bieh l-istess Schembri u kif rah l-attur* (Buttigieg) *skont kid xhed hu stess qabel l-ewwel konvenju. Id-deskrizzjoni tal-flats fil-kuntratt innifsu kien korrett u gie uzat l-kliem li skont il-prattika (ara xhieda tan-Nutar Spiteri) normalment jigi uzat ghar-rigward is-sulari cioe` li l-flats jinsabu fit-tielet sular (second floor)."

Il fuq espost dak li osservat l-Qorti fis-sentenza appellata fuq l-intrigi tal-kontraenti fil-kuntratt tal-4 ta' Settembru, 1985 li din il-Qorti taghmel taghha u b'hekk jidher li r-rekwiziti kollha tal-azzjoni pawljana jirrizultaw billi z-zewg konvenuti, b'dak li rrangaw bejniethom, riedu jiddefrawdaw l-interessi tas-socjeta` C. Fino & Sons Limited kif ukoll lis-socjeta Multiple Estates Limited bhala successur tal-istess C. Fino & Sons Limited. Fic-cirkostanzi l-aggravji kollha marbuta mal-azzjoni pawljana huma nfondati u b'hekk qed jigu michuda.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut Saviour Buttigieg qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-interezza taghha. L-ispejjez ta' dan l-appell ghandhom, fic-cirkostanzi, jigu sopportati mill-appellant Saviour Buttigieg. Fl-istess hin din il-Qorti tordna li t-terminu ta' xahar ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' rexissjoni ordnat fis-sentenza appellata, jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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