MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-3 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 1109/2005/1

Mario Galea, Pierre Galea u Anthony Galea
versus
Carmel Bezzina u b'digriet tal-4 ta' Novembru 2011, il-ġudizzju għan-nom ta' Carmel Bezzina li miet fil-mori tal-kawża ġie trasfuż f'isem uliedu Antoinette sive Antonia Attard, Vincent Bezzina, Josette sive Josephine Faenza, Mario Bezzina u Jeanette Abela; Grace Bezzina, Raymond Bezzina u l-istess Grace Bezzina li b'digriet tal-1 ta' Diċembru 2005 ġiet maħtura kuratriċi deputata sabiex tirrappreżenta l-interessi tal-assenti Vincent Bezzina u Jeffrey Bezzina; kif ukoll GMP Century Limited għal kull interess li jista' jkollha;

1. F'din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu rimedju għax igħidu illi ma tħarisx patt ta' preferenza favur tagħhom għall-bejgħ ta' immobbli.
2. L-atturi fissru illi b'kitba privata tat-22 ta' April 1991 il-konvenut Carmel Bezzina f'ismu u f'isem ħuh Duminku Bezzina, illum mejjet, kien ta b'kera lil Francis Galea, missier l-atturi, illum mejjet ukoll, l-għalqa ta' madwar għaxart itmien imsejħa *ta' Ħabel id-Debba* fil-limiti ta' Ħal Għaxaq. B'kitba oħra tal-25 ta' Mejju 1993 il-jeddijiet tal-kerrej għaddew għand l-atturi. F'din it-tieni kitba l-partijiet ftiehmu illi jekk l-art tiġi biex tinbigħ lil terzi l-atturi jkollhom jedd ta' preferenza biex l-art jixtruha huma bl-istess kondizzjonijiet.
3. Ġara illi l-atturi ġew notifikati b'ittra tad-9 ta' Frar 2005 mill-konvenuta *GMP Century Limited* ["is-soċjetà konvenuta"] li sejħitilhom biex joħorġu mill-għalqa u jgħaddu l-pussess lilha għax qalet li kienet is-sid. Wara, infetħet kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-ismijiet *GMP Century Limited versus* Francis Galea *et*[1] u waqt is-smigħ ta' din il-kawża ħareġ illi s-soċjetà konvenuta ma kinitx is-sid tal-art iżda fit-23 ta' Novembru 2004 kien sar konvenju bejnha u l-konvenuti l-oħra ["il-konvenuti Bezzina"] biex is-soċjetà konvenuta tixtri l-art bil-prezz ta' tlitt elef u ħames mitt lira (Lm3,500) – daqs tmint elef, mija u tnejn u ħamsin euro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€8,152.81) – kull tomna.
4. Il-konvenuti Bezzina qatt ma għarrfu lill-atturi bl-offerta għall-bejgħ, u għalhekk ma tawhomx l-opportunutà li jixtru l-art bl-istess prezz u kondizzjonijiet miftiehma mas-soċjetà konvenuta; li kieku l-offerta saret lilhom b'dak il-prezz u dawk il-kondizzjonijiet, l-atturi kienu jixtru l-art.
5. L-atturi għalhekk igħidu illi l-konvenju sar b'qerq mill-konvenuti Bezzina u huwa maħsub biex iċaħħadhom mill-jedd illi għandhom bis-saħħa tal-kitba tal-25 ta' Mejju 1993. Għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konvenuti Bezzina marru lura mill-ftehim mal-atturi tal-25 ta' Mejju 1993 meta daħlu f'konvenju tat-23 ta' Novembru 2004 mas-soċjetà konvenuta għall-bejgħ tal-art *ta' Ħabel id-Debba*;

---

1 Avviż numru 83/2005.

ii. tgħid illi l-konvenju tat-23 ta' Novembru 2004 bejn il-konvenuti Bezzina u s-soċjetà konvenuta ma jiswiex;
iii. tordna r-rexissjoni u t-tħassir tal-istess konvenju;
iv. tordna lill-konvenuti Bezzina jiffirmaw konvenju ġdid mal-atturi taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijet li kienu ġew stipulati mas-soċjetà konvenuta;
v. taħtar nutar biex jippubblika l-att ta' rexissjoni u l-konvenju "ġdid"; u
vi. taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx għall-att.
6. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:
i. is-soċjetà qatt ma kellha relazzjoni ġuridika mal-atturi u għalhekk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu kontrieha;
ii. iċ-ċitazzjoni ma tiswiex għax ma saritx talba għal dikjarazzjoni illi l-atturi tassew għandhom il-jedd minnhom vantat;
iii. iċ-ċitazzjoni ma tiswiex ukoll għax l-azzjoni mressqa mill-atturi "ma hijiex faċilment identifikabbli": qegħdin bl-azzjoni *pauliana* jitolbu t-tħassir tal-konvenju u qegħdin ukoll b'azzjoni *ex contractu* jitolbu t-twettiq ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali meta ma setgħux iressqu dawn iż-żewġ azzjoniiet flimkien;
iv. iċ-ċitazzjoni hija nulla wkoll għax l-azzjoni *pauliana* u dik *ex contractu* "huma konfliġġenti": jekk tintlaqa' l-azzjoni *pauliana* u jitħassar il-konvenju l-konvenuti Bezzina ma jibqgħux marbutin li jbigħu lis-soċjetà konvenuta, u, f'dak il-każ, il-jedd ta' preferenza ma jiskattax; biex il-jedd ta' preferenza jiskatta jrid ikun hemm fis-seħħ il-konvenju – li l-atturi jridu li jitħassar – biex minnu jirriżultaw il-kondizzjonijiet li taħthom l-atturi jkunu jistgħu jixtru;
v. iċ-ċitazzjoni ma tiswiex ukoll għax ir-raba' u l-ħames talbiet ma jistgħux jintlaqgħu: il-qorti ma tistax tiġi mitluba tordna lill-konvenuti Bezzina jagħmlu konvenju mal-atturi; barra minn hekk, ma hux meħtieġ nutar pubbliku biex jitħassar konvenju li sar b'kitba privata;
vi. fil-meritu, ma hemmx l-elementi biex tirnexxi l-azzjoni *pauliana*: ladarba l-wegħda ta' bejgħ saret b'titolu oneruż huwa meħtieġ l-element tal-*partecipatio fraudis* min-naħa tas-soċjetà konvenuta, u dan l-element ma jeżistix;

vii. fil-meritu wkoll, safejn l-azzjoni hija *ex contractu* l-atturi ma għandhomx il-jedd minnhom vantat: jekk kien hemm dak il-jedd, kien "anċillari għal-lokazzjoni" u jibqa' fis-saħħ biss sakemm iddum fis-seħħ il-lokazzjoni, u din ma għadhiex fis-seħħ għax il-kirja ntemmet fil-15 ta' Awissu 2004; u

viii. fil-meritu wkoll, it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jintlaqgħu għax, safejn l-azzjoni hija *ex contractu*, l-atturi setgħu talbu biss illi l-konvenuti Bezzina jiġu ordnati jbigħu l-art lilhom taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet miftiehma mas-soċjetà konvenuta u din it-talba l-atturi ma għamluhiex.

7. Il-konvenuti Bezzina ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-atturi għandhom qabel xejn jagħmlu prova tal-interess ġuridiku tagħhom li jmexxu bil-kawża għax il-kitba tat-22 ta' April 1991 hija "terminata" u l-atturi ma għadx għandhom titolu fuq l-art;

ii. ma hux minnu illi l-eċċipjenti marru lura mill-ftehim tat-23 ta' Mejju 1993 għax kienu offrew lill-atturi li jbigħulhom l-art bil-prezz ta' ħamsa u tletin elf lira (Lm35,000) iżda l-atturi ma aċċettawx u offrew biss għaxart elef (Lm10,000), u għalhekk il-konvenju mas-soċjetà konvenuta ma sarx b'ingann;

iii. l-atturi ma jistgħux jitolbu t-tħassir tal-konvenju tat-23 ta' Novembru 2004 għax dak il-konvenju huwa validu; *se mai* l-aktar li jista' jkollhom huwa jedd għad-danni;

iv. il-qorti ma tistax iġġiegħel lill-eċċipjenti jidħlu f'konvenju mal-atturi għax jekk jitħassar il-konvenju mas-soċjetà konvenuta l-eċċipjenti jagħżlu li ma jbigħux l-art; u

v. ma hijiex meħtieġa l-ħatra ta' nutar pubbliku jew ta' kuraturi biex jitħassar il-konvenju, li sar b'kitba privata.

8. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Novembru 2008 l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet tal-atturi, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«Illi f'din il-kawza l-atturi qed jallegaw li huma kellhom ftehim mal-konvenuti redatt permezz ta' skrittura datata 23 ta' Mejju 1993 fejn huma inghataw dritt ta' preferenza f'kundizzjonijiet ugwali ma' terzi sabiex jixtru l-art hemm indikata tal-kejl ta' cirka 10 itmien imsjeha *Ta' Habel id-Debba*, Hal Ghaxaq, izda minflok, l-istess konvenuti ma osservawx l-istess ftehim tant li kkonkludew konvenju

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

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

«Illi jirrizulta li fit-23 ta' Novembru 2004 l-konvenuti Bezzina ghamlu konvenju sabiex ibighu l-istess art lis-socjetà konvenuta *GMP Century Limited*, *verso* l-prezz hemm indikat ta' Lm35,000 (Lm3,500 it-tomna), u l-atturi jallegaw li dan saru jafu biha biss peress li Frar 2005 ircevew kawza fl-ismijiet <u>*GMP Century Limited vs* Francis Galea</u> (Avviz Numru 83/05/MM) li kienet intavolta quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) mill-socjetà msemmija sabiex huma jizgumbraw mill-istess art peress li l-istess socjetà ppremettiet li kienet xtrat l-istess ghalqa, kawza li effettivament giet wara ceduta fit-3 ta' Novembru 2005 peress li s-socjetà kienet ghadha ma akkwistatx l-istess art u kienet biss fuq att ta' konvenju li gie mgedded permezz ta' skrittura ohra datata 10 ta' Mejju 2005. L-atturi ottjenew l-ispedizzjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1759/05/TM degretat fl-14 ta' Novembru 2005 (Dok. "GB") kontra l-konvenuti Bezzina sabiex iwaqqfu t-

trasferiment tal-istess art u dan peress li huma riedu li jezercitaw dan id-dritt ta' preferenza u effettivament iddikjaraw li riedu jixtru l-istess art bl-istess kundizzjonijiet li gew maqbula ma' terzi.

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

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

«"Il-vendituri qeghdin jassenjaw lill-Kumpanija Xerrejja, li taccetta, kull dritt naxxenti mill-iskritturi privati ta' lokazzjoni datati 22 ta' April 1991 u 25 ta' Mejju 1993 partikolarment ghal klawsola numru tlieta (3) tal-imsemmija skritturi fejn il-Kumpanija Xerrejja ser ikollha d-dritt tittermina limsemmija lokazzjoni". Allura f'dik id-data l-istess konvenuti kollha kienu jafu, accettaw u ddikjaraw li l-lokazzjoni favur l-atturi kienet ghada *in vigore* u ma jidher li sehh xejn wara l-istess data sabiex tali lokazzjoni tintemm jew tigi kkunsidrata bhala terminata.

«Illi din il-qorti thoss li d-dritt ta' preferenza ta' xiri tal-istess art lill-atturi kien sar fil-kuntest ta' dak li kien stipulat fit-tielet paragrafu tal-ewwel skrittura tad-1991, fis-sens li hemmhekk kien hemm ftehim li jekk is-sid ibigh lil terzi fit-terminu ta' 13-il sena hemm indikat, missier l-atturi kellu jhalli l-art u jinghata biss dritt ta' kumpens; fit-tieni skrittura (anke in vista taz-zieda fil-qbiela u l-estensjoni tat-terminu tal-istess kif indikat) gie pattwiet li s-sid seta' xorta jbigh l-art izda jekk dan isir ukoll fi kwalunkwe perjodu, l-ahwa Galea ma kinux tenuti li jhallu l-art izda minflok inghatalhom id-dritt ta' preferenza u li allura jakkwistaw l-istess art bl-istess kundizzjonijiet li l-istess sid jew sidien kienu ftehmu li ser ibighu l-istess lil terzi.
«Illi l-konvenuti Bezzina jallegaw ukoll li fil-fatt huma kienu offrew lill-atturi sabiex jixtru l-istess art, izda dawn kien biss offrew l-ammont ta' Lm10,000 (*affidavit* ta' Carmel Bezzina); però jekk dan sehh, dan certament ma sarx wara li l-konvenuti Bezzina kienu ghamlu l-konvenju mas-socjetà konvenuta (23 ta' Novembru 2004) u dan jirrizulta anke mir-risposta li l-istess konvenuti (allura intimtati) kienu ghamlu fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fejn *a fol*. 75 jinghad li kien biss fit-12 ta' Novembru 2004 li l-attur Mario Galea kien cempel lil Carmel Bezzina u dan kien talab l-ammont ta' Lm35,000 u l-attur offra biss Lm10,000. Din certament ma tfissirx li l-konvenuti Bezzina offrew id-dritt ta' preferenza lill-atturi ghaliex ma ssemmiet l-ebda offerta li saret minn terzi. Dan apparti l-fatt li l-atturi dejjem insistew li qatt ma offrew li jbighu l-art lill-konvenuti u din hija konsistenti fix-xhieda kollha taghhom.
«Illi huwa veru li fix-xhieda tieghu tal-15 ta' Settembru 2006 l-istess Carmel Bezzina jghid li kien informa lil Mario Galea bit-trattativi li kien qed ghamel ma' Marco Gaffarena u dan permezz tat-telefon u dan f'Gunju 2004 izda din ix-xhieda ma hijiex kredibbli, kemm fil-kuntest ta' dak li gja inghad u kif ukoll peress li jidher car li fl-istess perjodu ma kien ghadu ntlahaq l-ebda ftetim dwar il-prezz ma' terzi, la ma' Marco Gaffarena u lanqas mas-socjetà konvenuta, tant li l-konvenju mas-socjetà gie ffirmat biss f'Novembru 2004, u kif ukoll fl-istess xhieda l-konvenut jghid li ma jiftakarx jekk dan l-allegata telefonata saritx wara li infurmahom li Marco Gaffarena kien ghamel offerta ta' Lm25,000! Fuq kollox, apparti l-inkonsistenza fix-

xhieda tal-konvenut li turi li din ma taqbilx mad-diversi versjonijiet minnu stess moghtija, dan ifisser li effettivament l-atturi qatt ma inghataw dritt ta' preferenza ghal xiri tal-istess art b'kundizzjonijiet ugwali ma' terzi ghaliex f'Gunju 2004 ma kien hemm ebda ftehim ma' terzi.
«Illi din ix-xhieda hija wkoll differenti minn dik li xehed il-konvenut Carmel Bezzina fl-1 ta' Ottubru 2007 fejn din id-darba qabel mad-domanda imposta lilu li meta wasal ghall-prezz ta' Lm35,000 ma' Marco Gaffarena hu kien informa lil Mario Galea bil-prezz. Din turi inkonsistenza fix-xhieda tal-konvenut stess, u l-qorti tinnota li hawn qed jissemma biss Marco Gaffarena meta l-konvenju sar mas-socjetà konvenuta u wkoll jidher li l-konvenut qed jghid li tkellem ma' wiehed biss mill-atturi. Fl-istess xhieda stess huwa jghid li kien "fil-bidu" meta qal lill Mario Galea li kien wasal fi ftehim ma' Marco Gaffarena bil-prezz ta' Lm35,000 u din il-qorti thoss li tali xhieda lanqas biss taghmel sens, izda tkompli turi li x-xhieda ta' Carmel Bezzina ma hijiex kredibbli. Biex tkompli tkun inkonsistenti x-xhieda tal-istess konvenut hemm it-testimonjanza tieghu tat-30 ta' Jannar 2007 fejn jghid li s-somma ta' Lm10,000 issemmiet "hekk kif ghalaq il-kuntratt ta' qbiela … … … u precisament fis-sena elfejn u hamsa" (*fol*. 110).
«Illi l-versjoni tal-konvenut ma tistax titwemmen iktar u iktar meta skond il-konvenuti din il-komunikazzjoni saret meta skond huma tali dritt ta' preferenza ma kienx jezisti peress li l-istess qbiela kienet giet terminata f'Awwissu 2004 tant li kienu baghtu zewg ittri datati Gunju 2004 (Dok. "KB1") u Settembru 2004 (Dok. "KB 2") lill-atturi li bihom avzawhom li ma kienx bi hsiebhom igeddu l-kera. Ovvjament jekk skond il-konvenuti tali dritt kien spicca ma kienx hemm ghalfejn javzaw lill-atturi b'tali offerta. Kienu jinsistu biss lil-atturi jizgombraw mill-ghalqa. Dwar l-istess ittri l-atturi dejjem sostnew li qatt ma rcevew xejn u dan apparti li jidher li mill-klawsola tal-istess konvenju citata f'din is-sentenza l-konvenuti stess ikkonsidraw l-istess lokazzjoni bhala wahda li kienet ghadha veljanti.
«Illi dwar dan jinghad ukoll li mill-provi prodotti jirrizulta … … … li l-lokazzjoni tal-istess art u ghalqa kienet ghall-skopijiet agrikoli, … … … u ghalhekk japplikaw ghall-istess id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan qed jinghad biss fil-kuntest tal-allegati ittri mibghuta

sabiex jitterminaw il-kirja u bla pregudizzju ghall-estensjoni tal-kirja a bazi tal-iskrittura datata 25 ta' Mejju 2003 (Dok. "B") u ghal dak li giet ritenut dwar l-istess f'din id-decizjoni.

«Illi stabilit dan kollu din il-qorti thoss rigward l-azzjoni pawliana jinghad li l-element necessarji ghall-istess huma l-*eventus damni* u l-*consilium fruadis* … … …

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

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

negozju bejn il-konvenuti ma tressaqx bhala xhud minn hadd mill-konvenuti.
«Illi fil-kuntest ta’ dan kollu din il-qorti jirrizultalha li tali att ta’ konvenju li jinjora d-dritt ta’ preferenza tal-atturi jippregudika serjament id-dritt li l-atturi jezercitaw id-dritt ta’ preferenza fuq l-art *de quo* u gie ppruvat ukoll li dan sar mill-partijiet kontraenti fl-istess konvenju bl-iskop li jiffrodaw lill-istess atturi, fis-sens li tali dritt ta’ preferenza li kellu ghall-akkwist tal-istess art u li huma ddikjaraw li jridu jesegwixxu ma jigix ezercitat minnhom u fl-opinjoni ta’ din il-qorti, gie ppruvat anke l-ingann jew qerq *da parte* tal-istess socjetà u in omagg tal-principju *fraus omnia corrumpit* hemm lok sabiex tintlaqa’ t-talba attrici ghall-annulament tal-istess konvenju fil-konfront taz-zewg konvenuti u fil-konfront taghhom tirnexxi allura l-azzjoni pawliana.
«… … …
«… … … huwa bizzejjed li t-terz ikun jaf … … … li bin-negozju li jkun qed jaghmel huwa jkun qed jikkawza hsara jew lesiv ghall-kreditur. Fil-kaz odjern din il-qorti thoss li gie ppruvat hafna iktar minn hekk peress li jirrizulta li l-intenzjoni tal-konvenuti (bil-mod kif agixxew u bil-mod kif sar l-istess konvenju) kienet li jiffrodaw lill-atturi fis-sens li jigi negat lilhom id-dritt ta’ preferenza fuq l-istess art u ghalhekk din il-qorti qed tiddeciedi li t-tieni u t-tielet talba ghandhom jigu milqugha fil-konfront tal-konvenuti kollha.
«Illi dwar it-talbiet l-ohra ma hemm l-ebda dubju li l-ewwel talba fil-konfront tal-konvenuti Bezzina hija ben provata u sostanzjata … … … u ghalhekk anke qed tigi milqugha fil-konfront tal-istess.
«Illi din il-qorti thoss li r-raba’ talba wkoll ghandha tigi milqugha u dan peress li tali talba hija wahda sabiex l-atturi jezercitaw id-dritt taghhom ta’ preferenza ghax-xiri tal-istess art skond l-iskrittura privata tat-23 ta’ Mejju 1993 u dan jista’ jsir biss bil-mod indikat; dan peress li sabiex fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz dan id-dritt ta’ preferenza jigi ezercitat, jinhtieg li l-atturi (ladarba huma esprimew l-intenzjoni taghhom b’mod car li jridu jezercitaw u jattwaw l-istess dritt ta’ preferenza ghall-akkwist tal-istess art) jidhlu fil-posizzjoni li l-art *de quo* kienet ser tigi akkwistata minn terzi, u ghalhekk ikunu qed jezecitaw d-dritt ta’

preferenza “f’kondizzjoni ugwali ma’ terzi sabiex jixtru l-istess art”.

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

«Illi dwar l-eccezzjoni tas-socjetà konvenuta li hija ma ghandha l-ebda relazzjoni mal-atturi, jinghad li fil-kuntest tal-azzjoni pawliana u t-talba ghar-rexizzjoni tal-istess konvenju, proprju ghaliex dan sar bl-*animus nocendi* u din il-qorti thoss bi frodi ghad-drittijiet tal-atturi, certament li l-istess socjetà konvenuta hija l-legittima kontradittur fl-azzjoni pawliana … … …

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

9. Is-soċjetà konvenuta appellat minn din is-sentenza b’rikors tal-15 ta’ Diċembru 2008 u l-atturi wieġbu fis-6 ta’ Jannar 2009. Il-konvenuti Bezzina la appellaw mis-sentenza u lanqas wieġbu għall-appell tas-soċjetà konvenuta. L-aggravji tas-soċjetà konvenuta huma dawn:

10. L-ewwel aggravju huwa dwar iċ-ċaħda tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, li tgħid illi ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn is-soċjetà u l-atturi għax il-ftehim bejn l-atturi u l-konvenuti Bezzina dwar il-jedd ta’ preferenza huwa *res inter alios acta* għas-soċjetà. Kompliet tfisser l-eċċezzjoni billi tgħid illi l-atturi ma kienx imisshom mexxew bl-azzjoni *pauliana* iżda biss bl-azzjoni *ex contractu* u, billi f’dak il-kuntratt is-soċjetà ma kinitx parti, ma hijiex kontradittriċi leġittima:

«… … … effettivament l-atturi appellati ma kellhom qatt iressqu l-azzjoni pawljana jew aħjar dik revokatorja u dana għaliex l-effetti tal-istess azzjoni huma restitutorji u dana fis-sens illi jekk tirnexxi kull parti terġa’ titqiegħed fil-pożizzjoni li fiha kienet qabel ma seħħ l-att impunjat;

«… … …

«… … … fil-każ odjern jekk tirnexxi l-azzjoni pawljana bil-konsegwenza li l-konvenju bejn il-konvenuti Bezzina u l-appellanti jitħassar, l-allegat dritt ta’ preferenza tal-atturi

appellati ma jiskattax u dana għaliex ma jibqgħux jikkonkorru l-elementi neċessarji sabiex jiskatta dana d-dritt kif stipulat fil-ftehim tal-25 ta’ Mejju 1993;
«… … …
«Illi jekk jitħassar l-konvenju bejn l-appellanti u l-konvenuti Bezzina ma jkunx hemm aktar kundizzjonijiet bejn terzi li fuqhom jista’ jiġi eżerċitat id-dritt ta’ preferenza u wisq anqas ikun għad hemm ftehim li l-konvenuti Bezzina qed ibigħu l-art in kwistjoni lil terzi;
«Illi għalhekk l-azzjoni li kellha titressaq mill-appellati kellha tkun limitata għall-azzjoni *ex contractu* li permezz tagħha jitolbu lill-onorabbli qorti sabiex tordna li l-konvenuti Bezzina ibigħu l-art *de quo* lilhom bl-istess kundizzjonijiet naxxenti mill-konvenju bejn l-appellanti u l-konvenuti Bezzina u dana *ai termini* tal-iskrittura tal-25 ta’ Mejju 1993;
«Illi f’dina l-azzjoni *ex contractu* l-appellanti ċertament ma hijiex leġittima kontradittriċi u għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni kellha tiġi milqugħa.»
11. Miftehem hekk, dan l-aggravju, fil-fehma ta’ din il-qorti, huwa tajjeb. Wieħed mill-elementi tal-azzjoni *pauliana* huwa l-*eventus damni*: l-att impunjat b’dik l-azzjoni jrid ikun wieħed illi jnaqqas il-patrimonju tad-debitur b’mod li ma jkunx aktar jista’ jwettaq l-obbligazzjoni tiegħu lejn il-kreditur, li għalhekk ibati d-*damnus*. Issa, bil-wegħda ta’ bejgħ biss, u sakemm ma jsirx il-bejgħ, ma ħareġ xejn mill-patrimonju tad-debitur – il-konvenuti Bezzina – u għalhekk ma hemmx l-*eventus damni* li trid il-liġi. L-art għadha proprjetà tal-konvenuti Bezzina u għadha tista’ tinbigħ lill-atturi bla ma hu meħtieġ li jitħassar il-konvenju bejn is-soċjetà konvenuta u l-konvenuti Bezzina.
12. L-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, kif imfissra aħjar f’dan l-ewwel aggravju, ma hijiex illi t-talbiet kollha tal-atturi safejn magħmula kontrieha huma dwar *res inter alios acta* iżda biss dawk relativi għall-azzjoni *ex contractu*: ma huwiex kontestat illi leġittimat passivament għall-azzjoni *pauliana* huwa wkoll it-terz li jkun għamel l-att impunjat mad-debitur iżda li miegħu l-kreditur ma jkollux relazzjoni kuntrattwali. Dan ifisser l-eċċezzjoni hi illi l-azzjoni *pauliana* ma tistax tirnexxi għax jonqos l-

eventus damni u l-azzjoni *ex contractu* hija dwar *res inter alios acta* għas-soċjetà.

13. Per konsegwenza t-tieni u t-tielet talbiet biex jitħassar il-konvenju ma kellhomx jintlaqgħu.

14. It-tieni aggravju hu dwar iċ-ċaħda tat-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, li kienet tgħid illi ċ-ċitazzjoni ma tiswiex għax ma saritx talba għal dikjarazzjoni illi l-atturi tassew għandhom il-jedd minnhom vantat. Din l-eċċezzjoni hija fiergħa u l-ewwel qorti għamlet sew li ċaħditha. Li l-atturi għandhom il-jedd minnhom vantat hija waħda mill-premessi taċ-ċitazzjoni li l-qorti trid tara ġewx provati jew le, bla ħtieġa ta' talba għal dikjarazzjoni għal hekk. Barra minn hekk, fiċ-ċitazzjoni hemm talba biex tingħata kull "dikjarazzjoni meħtieġa".

15. Dan l-aggravju huwa miċħud.

16. It-tielet aggravju huwa dwar iċ-ċaħda tat-tielet u r-raba' eċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, li jgħidu illi ċ-ċitazzjoni ma tiswiex għax l-azzjoni mressqa mill-atturi "ma hijiex faċilment identifikabbli" u għax l-azzjoni *pauliana* u dik *ex contractu* "huma konfliġġenti".

17. Dwar it-tielet eċċezzzjoni għandu jingħad illi ma hu minnu xejn illi l-azzjoni li qegħdin imexxu l-atturi ma hijiex identifikabbli. Kif, wara kollox, tgħid is-soċjetà konvenuta stess, l-atturi qegħdin imexxu bl-azzjoni *pauliana* biex iħassru l-konvenju li, fil-fehma tagħhom, jista' jxejjen l-esekuzzjoni tal-jedd kuntrattwali tagħhom kontra l-konvenuti Bezzina – għalkemm, kif rajna, il-konvenju ma jġibx miegħu dak l-*eventus damni* għall-atturi – u qegħdin imexxu bl-azzjoni *ex contractu* biex iwettqu l-jedd tagħhom. Għamlet sew għalhekk l-ewwel qorti li ċaħdet dik l-eċċezzjoni.

18. Dwar ir-raba' eċċezzjoni, is-soċjetà konvenuta fir-rikors tal-appell tagħha fissret illi l-konflitt bejn it-talbiet huwa fis-sens illi jekk tintlaqa' t-talba fl-azzjoni *pauliana* ma tkunx tista' tintlaqa' dik fl-azzjoni *ex contractu*:

«… … … l-effett tal-*actio pauliana* huwa wieħed restitutorju fis-sens li, jekk tigi sostnuta b'suċċess, il-kreditur jitpoġġa fl-istess kondizzjoni li kien fiha qabel ma kien seħħ l-att frawdolenti għad-dannu tiegħu.

«Illi meta dina tiġi riflessa fuq il-mertu odjern l-effett ikun li l-konvenju bejn il-konvenuti Bezzina u l-appellanti jiġi

rexiss u b'hekk il-konvenuti Bezzina ma jkunux aktar obbligati li jbigħu lill-appellanti.

«Illi kieku dan kellu jkun l-eżitu, il-konvenuti Bezzina anqas ikollhom obbligu li jbigħu lill-atturi appellati għaliex id-dritt ta' preferenza minnhom allegat ma jiskattax. Jekk il-konvenuti Bezzina ma jkunux obbligati jbigħu lill-appellanti anqas jistgħu jiġu obbligati jbigħu lill-atturi appellati għab-bażi tad-dritt ta' preferenza allegat mill-atturi appellati.

«Illi min-naħa l-oħra l-azzjoni *ex contractu,* fil-dawl tal-mertu odjern, tikkonsisti filli l-onorabbli qorti tiddeċiedi dwar dritt naxxenti minn ftehim … … … u tordna l-eżekuzzjoni ta' dak id-dritt. Iżda sabiex id-dritt ta' preferenza allegat mill-atturi appellati jiskatta u allura huma jkollhom dritt jakkwistaw ir-raba' bl-istess kundizzjonijiet tat-terz huwa neċessarju li jissussisti ftehim bejn il-konvenuti Bezzina u terz (f'dana l-kaz l-appellanti) li minnu jirriżultaw il-kundizzjonijiet li għab-bazi tagħhom l-atturi appellati ikunu jistgħu jixtru.

«Illi jekk, bl-azzjoni pawljana, kulħadd jerġa' jitqiegħed fil-pożizzjoni li kien fiha qabel ma sar il-konvenju bejn Bezzina u l-appellanti, mela kollox irid jerġa' jinbeda mill-ġdid u *cioè* li Bezzina (jekk ikun irid) jerġa' joffri għall-bejgħ l-art in kwistjoni u l-offerti riċevuti minghand it-terz (li jkunu aċċettabli għalih) jinforma lill-atturi appellati bihom u jekk dawn jaċċettaw jixtru r-raba' huma.»

19. Dan iżda ma jfissirx illi ċ-ċitazzjoni hija nulla; tista' tfisser *se mai* illi t-talbiet jew xi wħud minnhom ma jintlaqgħux. Ġà rajna illi ma hemmx l-elementi biex jistgħu jintlaqgħu t-talbiet relativi għall-azzjoni *pauliana* u għalhekk, f'kull każ, il-konflitt li qiegħda tara s-soċjetà konvenuta ma jqumx. Barra minn hekk, ma hu minnu xejn illi biex jiskatta d-dritt ta' preferenza jrid ikun sar ftehim ma' terzi dwar il-bejgħ tal-proprjetà biex minn dak il-ftehim ikunu magħrufa l-kondizzjonijiet għax-xiri mill-atturi: ikun biżżejjed li tkun saret offerta, li trid tkun saret lill-atturi qabel ma ssir lit-terzi, u l-kondizzjonijiet ikunu magħrufa minn dik l-offerta, kif wara kollox tgħid is-soċjetà konvenuta stess fl-aħħar paragrafu tar-rikors tagħha miġjub fuq.

20. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

21. Ir-raba' aggravju huwa dwar iċ-ċaħda tal-ħames u t-tmien eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta. Dawn l-eċċezzjonijiet igħidu illi ma hux meħtieġ nutar pubbliku biex jitħassar konvenju li sar b'kitba privata; illi l-qorti ma tistax tiġi mitluba tordna lill-konvenuti Bezzina jagħmlu konvenju mal-atturi; u illi l-atturi setgħu talbu biss illi l-konvenuti Bezzina jiġu ordnati jbigħu l-art lilhom taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet miftiehma mas-soċjetà konvenuta.

22. Jekk hux meħtieġ nutar pubbliku biex jitħassar konvenju li sar b'kitba privata huwa f'dan l-istadju irrelevanti ladarba rajna illi ma huwiex meħtieġ illi l-konvenju jitħassar.

23. L-aggravju illi l-atturi misshom talbu mill-ewwel illi l-konvenuti Bezzina jbigħulhom flok illi jidħlu f'konvenju magħhom jista' jkun li għandu xi meritu, għalkemm fid-dawl tal-liġijiet fiskali, partikolarment ir-reg. 10 tar- Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti[2], huwa dubbjuż kemm jista' jsir bejgħ ta' immobbli bla ma qabel isir konvenju. F'kull każ, iżda, kif sewwa tgħid is-soċjetà konvenuta stess fl-ewwel aggravju tagħha, dak kollu li għandu x'jaqsam mal-azzjoni *ex contractu* – bħal ma hija l-obbligazzjoni tal-konvenuti Bezzina li jidħlu f'konvenju jew f'kuntratt ta' bejgħ-u-xiri mal-atturi – huma *res inter alios acta* għaliha u għalhekk, minħabba nuqqas ta' interess, ma hijiex leġittimata li tikkontestah.

24. Il-qorti għalhekk ma tistax tqis iżjed dan l-aggravju.

25. Il-ħames u l-aħħar aggravju huwa dwar iċ-ċaħda tas-sitt eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, li hija illi ma hemmx l-elementi biex tirnexxi l-azzjoni *pauliana* billi jonqos l-element tal-*partecipatio fraudis* min-naħa tas-soċjetà konvenuta.

26. Ġà rajna illi l-azzjoni *pauliana* ma tistax tirnexxi, mhux minħabba n-nuqqas tal-*consilium fraudis* iżda minħabba n-nuqqas tal-*eventus damni*. Għalhekk ma huwiex meħtieġ illi l-qorti tqis dan l-aggravju.

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi, u, minflok, tiċħad dawk it-talbiet, u tikkonfermaha fejn laqgħet l-ewwel, ir-raba', il-ħames (relativament biss

2 L.S. 364.06.

għall-formazzjoni ta’ konvenju bejn l-atturi u l-konvenuti Bezzina u mhux ukoll għat-tħassir tal-konvenju bejn il-konvenuti Bezzina u s-soċjetà konvenuta) u s-sitt talbiet, b’dan illi l-konvenju bejn l-atturi u l-konvenuti Bezzina għandu jsir fis-16 ta’ Marzu 2012 fil-11.00 *a.m.*

28. Billi, effettivament, is-soċjetà konvenuta ġiet imħarrka għalxejn, l-ispejjeż tagħha, taż-żewġ istanzi, għandhom iħallsuhom l-atturi. L-ispejjeż l-oħrajn kollha jibqgħu regolati kif tgħid is-sentenza appellata.

< Sentenza Finali >

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