MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 51/1991/2

Raymond Debrincat u George Grech għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpanija Gozo Villas Limited (C 625)
v.
Angelo Cefai u Ignatius Attard, fil-kwalita` tagħhom ta' diretturi u in rappreżentanza tal-kumpanija Ta' Frenc Real Estate Company Limited (C-9220), Dr. Paul Coppini li b'digriet tal-20 ta' Mejju, 1991 ġie nominat Kuratur Deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Michael David Chapman, u b'nota l-istess Michael David Chapman tal-25 ta' Lulju 1991 assuma l-atti tal-kawża, u b'nota tas-17 ta' Novembru 1992 Dr. Carmelo Galea LL.D. assuma l-atti tal-kawża minflok l-imsiefer Michael David Chapman u b'digriet tat-2 ta' Mejju 1996 ġiet kjamata fil-kawża Margerita mart Gorg Vella

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fit-12 ta' Jannar 2010 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li laqgħet eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku tad-direttarju illi jirrexxindi kuntratt li bih l-utilista jittrasferixxi l-*utile dominium* lil terzi.
2. Il-fatti seħħew hekk: B'kuntratt tal-4 ta' Ottubru 1969 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, is-soċjetà attriċi kienet tat biċċa art b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil ċertu Joseph Xuereb. Fost il-pattijiet tal-kuntratt hemm dak li jgħidu hekk:
"2. Grantee undertakes to erect improvements on said plot having a total value of not less than two thousand five hundred pounds (₤2,500) within two years from today in the shape of a fully detached villa surrounded by an open space or garden as part of a private residential estate. Grantee binds himself, before starting any work of construction or alteration, to seek the approval of the grantor's architect …
"8. The grantee shall not transfer by any title whatsoever the land or the improvements built thereon other than as one unit and partial transfers of the property are not allowed."
3. L-*utile dominium* sussegwentement għadda għand Margaret Pisani, illum Vella Pisani – li ssejħet fil-kawża – u din b'kuntratt tat-8 ta' Lulju 1988 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo bigħet l-*utile dominium* lis-soċjetà konvenuta.
4. L-atturi jgħidu illi meta s-soċjetà konvenuta ġiet biex tibni fuq l-art mhux biss ma kisbitx l-approvazzjoni minn qabel tal-perit tal-attriċi iżda wkoll bniet blokk ta' appartamenti flok *fully detached villa* kif ried il-kuntratt, u qiegħda tbigħ dawn l-appartamenti wieħed wieħed. Fil-fatt bigħet appartament minnhom lill-konvenut Michael David Chapman b'kuntratt tas-17 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo.
5. Billi qegħdin igħidu illi dan kollu sar bi ksur tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-4 ta' Ottubru 1969, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:
"tordna r-rexissjoni tal-att ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sbatax (17) ta' Marzu elf disa' mija u disghin (1990) … li sar bejn il-kumpannija konvenuta u l-

konvenut l-ieħor Michael David Chapman … peress li sar bi vjolazzjoni tal-kundizzjoni tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali."

6. Is-soċjetà konvenuta ressqet din l-eċċezzjoni, fost oħrajn, bħala eċċezzjoni ulterjuri, b'żjieda ma' dawk mogħtija fin-nota oriġinali ta' eċċezzjonijiet:

"In-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-atturi u dana peress li kawża ta' nullità jew rexissjoni ta' kuntratt tista' tiġi perċepita (*sic*) biss minn xi ħadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi. Illi għalhekk bħala tali, l-azzjoni kif proposta mill-atturi mhijiex legalment konċepibbli."

7. Għandu jingħad ukoll illi waqt li kienet miexja l-kawża s-soċjetà konvenuta fdiet iċ-ċens.

8. Bis-sentenza tat-12 ta' Jannar 2010 l-ewwel qorti laqgħet din l-eċċezzjoni u għalhekk ċaħdet it-talbiet tal-atturi wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Fil-liġi tagħna, l-istitut tar-rexxissjoni huwa regolat bl-artikoli 1209 sal-artikolu 1231 tal-Kap. 16. Dwar l-azzjoni ta' rexissjoni, insibu illi: "Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni."

"Fid-dottrina legali din l-azzjoni ġiet imfissra bil-mod segwenti: "*L'azione di nullità o rescessione è il mezzo giuridico concesso al contraente di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia. È un rimedio, che ha per necessario presupposti uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo."*

"Sabiex tirnexxi kawża bħal din iridu jikkonkorru tliet kundizzjonijiet: "*Affinchè l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni: (a) che l'obbligazione sia invalida; (b) che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene; (c) che non sia scorso il tempo*

assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva."

"Huwa mal-ewwel evidenti għalhekk mit-tieni kundizzjoni meħtieġa f'kawża ta' nullità illi din tista' tiġi perċepita biss minn xi ħadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi. "*L'azione di nullità o rescissione è il mezzo giuridico concesso al contraente, che si obbligò invalidamente o fu leso dal contratto, di liberarsi dagli effetti pregudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendone l'annulamneto, o rescissione che dir si voglia. … Quel solo contraente che stipulò senza capacità sufficente, o il consenso del quale fu viziato da errore, o violenza, o dolo, può fare pronunciare la nullità*." Imma fil-każ tagħna l-atturi *nomine* bl-ebda mod ma jista' jingħad illi kienu parteċipi fil-kuntratt in kwistjoni, għax fil-kuntratt in kontestazzjoni dehru biss is-soċjetà *Ta' Frenc Real Estate Limited*, kif rappreżentata mill-konvenuti *nomine*, bħala vendituri u l-konvenut Chapman bħala kumpratur, u għalhekk skond dan it-tagħlim mhux mogħti lilhom il-jedd illi jitolbu n-nullità tiegħu.

"Fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom l-atturi *nomine* jikkontendu, b'referenza għal din l-eċċezzjoni, illi d-dottrina hawn fuq ċitata tapplika għal kawżi ta' nullità imma mhux ukoll għal dawk ta' rexxissjoni, bħal ma għandna fil-każ in eżami. Igħidu għalhekk illi teżisti distinzjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet u jsostnu illi "filwaqt li per eżempju l-azzjoni għad-dikjarazzjoni tan-nullità jew tal-annullament għandha bħala fondament in-nuqqas ta' xi kundizzjoni rikjesti tassativament mil-liġi għal validità tal-att, u għalhekk bl-azzjoni ta' nullità dak li jkun ikun qed jimpunja l-att minħabba nuqqas ta' kapaċità ta' xi ħadd mill-kontraenti, jew minħabba xi vizzju fil-kunsens, l-azzjoni għar-rexxissjoni għandha bħala fondament il-leżjoni, il-preġudizzju li joħroġ minn dak l-att u l-infrazzjoni li tkun qed issir għal min jipproponi l-azzjoni, minkejja li l-att li tiegħu qiegħda tintalab ir-rexxissjoni għandu r-rekwiżiti kollha meħtieġa għal validità tiegħu mil-liġi u mid-dritt pożittiv." Infatti jiċċitaw bran mil-Laurant fejn isemmi li fid-dritt l-antik ta' qabel il-*Code Napoleon* kienu jeżistu dawn iż-żewġ azzjonijiet. Ma jgħidux però illi l-istess awtur jgħid illi dawn l-azzjonijiet kienu waħda għan-nullità tal-kuntratti minħabba xi nuqqas ta' kondizzjoni meħtieġa

għall-validità u l-oħra għar-rexxissjoni minħabba leżjoni, u li llum din id-distinzjoni ma baqgħetx teżisti. Fi kliem il-Laurant: "*Il codice annovera fra le cause che estinguono le obbligazioni l'azione di nullità o di rescissione. Ciò suppone che si tratti di una obbligazione annulabile o rescindibile. Vi è differenza fra questa e quella? Nell'antico diritto ve ne erano di assai rilevanti. Le esporremo brevemente, perchè questa materia non presenta ormai più che un interesse storico. Si faceva luogo all'azione di nullità allorché la nullità era pronunciata dalle ordinanze o dalle consuetudini; mentre la rescissione era accordata nei casi in cui nessuna legge positiva dichiarava nulla la convenzione. Valida giusta il rigore del diritto, la obbligazione nondimeno era rescindibile, perché feriva l'equità: tali erano le convenzioni viziate dall'errore, dalla violenza, dal dolo, dalla lesione. Ecco l'interesse pratico di questa distinzione. Le azioni di nullità' erano portate immediatamente innanzi ai tribunali competenti, mentre l'attore in rescissione doveva, prima di adire l'autorità giudiziaria, provvedersi di lettere di rescissione, le quali si rilasciavano, in nome del Re, dai cancellieri addetti ai parlamenti*."

"Imma, kif ġà ngħad, illum din id-distinzjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet ma baqgħetx teżisti. "*Il codice civile equipara l'azione di nullità a quella di rescissione, per meglio dire, non vi sono più due azioni, ma soltanto una, che la legge qualifica indifferentemente azione di nullità, o azione di rescissione. Gli è in forza di ciò che la nostra sezione ha per titolo: Dell'azione di nullità, o azione di rescissione. La legge non dice delle azioni: ve n'è dunque soltanto una. … Non vi è del resto nei nostri codici alcuna traccia di una differenza fra le due azioni*."

"Ikompli jispjega l-istess awtur illi: "*La frase azione di rescissione ha dunque due significati nel codice: essa è, in generale, sinonima di quella di nullità quando si tratti di domandare l'annullamento di un atto per una causa qualunque, eccetuata la lesione; e si adopera altresì in un senso più ristretto, per designare esclusivamente l'azione fondata sulla lesione. Presa in quest'ultimo senso, essa differisce da quella di nullità sotto due rapporti: in quanto*

concerne la prova da fornirsi dall'attore ed in quanto riguardi i diritti del convenuto."

"Dwar il-kondizzjoni li din l-azzjoni tista' ssir biss minn min kien parti għall-kuntratt kontestat jiġi mgħallem fid-*Digesto Italiano* illi:

""*Un'altra condizione, perché sia utilmente esperibile l'azione da noi studiata, è che dessa sia promossa dall'una delle parti contro l'altra. Questa condizione è intimamente legata a quella già enunciata, che si tratti di un'obbligazione contrattuale, tanto che può affermarsi che desse formino una sola condizione. Infatti, se l'articolo 1300* (l-azzjoni rexxissoria) *non è applicabile, come abbiamo dimostrato, che ai casi in cui l'annulamento è proposto contro un contratto, ne deriva che l'articolo stesso non trova applicazione se non quando una parte agisca contro l'altra. Difatti un atto giuridico non può avere carattere di contratto se non per coloro che vi figurano come parti, per i terzi costituisce una res inter alios acta. Lo dice l'articolo 1130 del nostro codice,* (identiku għall-artikolu 1001 tal-Kodiċi taghna*): 'I contratti non hanno effetto che fra le parti contraenti; essi non pregudicano, nè giovano ai terzi fuorchè nei casi stabiliti dalla legge.' Essi, quindi, in rapporto ai terzi non sono che semplici fatti, contro i quali, ove lo riescano pregudizievoli, possono esercitare un'azione derivante dalle disposizioni generali di diritto contenute negli art. 1152 e 1153 del codice (*u cioè għad-danni) …

""*È questo un principio incontestabile, che bisogna tener presente nella risoluzione dei casi in cui possa dubitarsi se ricorra o non l'applicazione dell'azione rescissoria. Così non potrà valersi di tale azione chi non è parte in un contratto ed intende far annulare questo per simulazione o dolo; a lui sarà concesso un'azione di annulamento, ma questa non sara rescissoria,* (l-azzjoni pawljana) *…*"

"L-istess, il-liġi tagħna ma jidhirx li tagħmel ebda distinzjoni bejn l-azzjoni rexxissorja u dik għan-nullità. Infatti tittrattahom ukoll bħala azzjoni waħda fl-artikoli 1209 - 1231 tal-Kap. 16. Sinjifikanti ħafna illi fl-artikolu 1209(1) tirreferi għall-effett li tali rexxissjoni jkollha fuq *il-partjiet.* Hekk ukoll fis-subinċiż (2) u (4) tal-istess artikolu terġa' ssemmi *l-parti*. Imkien ma hemm ebda indikazzjoni li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata minn terzi estranei għall-

kuntratt. Imbagħad ir-raġunijiet li għalihom tista' tintalab tali rexxissjoni skond din it-taqsima tal-Kodiċi Ċivili huma biss (a) *in-nullità* minħabba n-nuqqas ta' xi waħda mill-kondizzjonijet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa' jew li l-liġi tiddikjara espresament li hu null, inkella (b) *il-lezjoni* f'każ ta' minuri.

“Minn dan kollu huwa evidenti għalhekk illi ġaldarba llum id-distinzjoni bejn l-azzjoni rexxissorja u dik ta' nullità li ttentaw jipproponu l-atturi *nomine* in ġustifikazzjoni tal-kawża preżenti tagħhom, ma fadlilha ebda sinjifikat fid-dritt pożittiv kontemporanju, la f'dak kontinentali u wisq inqas f'dak tagħna, jiġi li l-konvenuti Cefai u Attard *nomine* kellhom raġun iqajjmu din l-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom li għandha għalhekk tiġi milqugħa.

“Għal dawn il-motivi u peress illi ġie deċiż illi l-azzjoni kif proposta mill-atturi *nomine* mhix legalment konċepibbli, tiddeċidi l-kawża billi filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Cefai u Attard *nomine* dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-atturi *nomine* peress li kawża ta' nullità jew rexxissjoni ta' kuntratt tista' tiġi perċepita (*sic*) biss minn xi ħadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi u għalhekk bħala tali l-azzjoni proposta mill-atturi *nomine* mhijiex legalment konċepibbli, tiċħad it-talbiet attriċi, salv u impreġudikata però kwalunkwe azzjoni għad-danni jew mod ieħor lilhom spettanti.”

9. Is-soċjetà attriċi appellat minn din is-sentenza u l-aggravji tag]ha huma dawn:

10. ukoll jekk ir-rexissjoni ta' kuntratt tista' tintalab biss minn min hu parti f'dak il-kuntratt u mhux minn terzi, l-attriċi ma għandhiex titqies li hija terza persuna għall-għanijiet tal-konċessjoni enfitewtika;

11. l-atturi għandhom interess li jaraw li jitħarsu l-pattijiet tal-kuntratt oriġinali li bih inħolqot l-enfitewsi;

12. ma huwiex minnu illi r-rexissjoni ta' kuntratt tista' tintalab biss minn min hu parti f'dak il-kuntratt; u

13. l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku hija eċċezzjoni ta' natura preliminari li kellha tingħata *in limine litis* u mhux, kif ġara f'an il-każ, bħala eċċezzjoni ulterjuri.

14. Is-soċjetà konvenuta wieġbet fl-24 ta' Frar 2010, u l-kuratur tal-konvenut Michael David Chapman wieġeb fil-25 ta' Frar 2010, u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-

appell għandu jiġi miċħud. Margaret Vella Pisani, imsejħa fil-kawża, ukoll wieġbet fl-1 ta' Marzu 2010 u qalet illi l-appell għandu jiġi miċħud.

15. Fl-ewwel aggravju tagħha s-soċjetà attriċi tgħid illi ma għandhiex titqies "fil-pożizzjoni ta' terzi għall-konċessjoni enfitewtika". Tkompli tgħid hekk:

"… il-kuntratt ta' enfitewsi jikkontempla t-trasferiment ta' drittijiet li jappartjenu lil terzi, u għalhekk kull trasferiment li jsir mis-subenfitewta, dak it-trasferiment jkun jimporta wkoll trasferiment ta' drittijiet reali li jappartjenu lill-padrun dirett. Għaldaqstant il-padrun dirett ma jista' qatt jiġi ikkunsidrat bħala terzi fit-trasferimenti suċċessivi li ma jsirux mingħajr il-parteċipazzjoni tal-utili dominju. Ikun żbaljat li wieħed jirritjeni … li l-padrun dirett jiġi bħala terz estranju għat-trasferimenti tal-utili dominju meta dawn it-trasferimenti jimpurtaw drittijiet reali li jappartjenu lilu, f'dan il-każ il-*canone* u d-diversi kondizzjonijiet ristrettivi li joħorġu mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali."

16. Ħlief meta tgħid illi "kull trasferiment li jsir mis-subenfitewta … jkun jimporta wkoll trasferiment ta' drittijiet reali li jappartjenu lill-padrun dirett" – għax it-trasferiment tal-*utile dominium* ma huwiex trasferiment tad-drittijiet tad-direttarju għax dan għandu d-*directum dominium* li jibqa' tiegħu minkejja kull trasferiment tal-*utile* – dak li tgħid l-attriċi, fis-sens illi d-direttarju huwa parti interessata f'kull trasferiment tal-utli, għax tinbidel il-persuna li magħha għandu r-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn direttarju u utilista, huwa minnu iżda mhux neċessarjament relevanti għall-għanijiet tal-kawża tallum.

17. Fil-fatt, il-kawża ma hijiex dwar ksur jew ħarsien ta' kondizzjonijiet tal-enfitewsi, bħal ma huwa l-ħlas taċ-ċens[1]. Li kien hekk, dawk il-kondizzjonijiet kienu jintemmu mal-fidi taċ-ċens. Jekk tgħid illi l-kondizzjonijiet li dwarhom saret il-kawża tallum huma kondizzjonijiet marbuta mal-konċessjoni enfitewtika, l-attriċi tkun qiegħda twaqqa' l-pedament li fuqu tistrieħ il-kawża, issa illi ċ-ċens infeda.

---

[1] Ara Joseph G. Coleiro *nomine v.* Maria Felicita Cremona, App. 14 ta' Ottubru 1987, u Salvino Testaferrata Morini Viani *v.* Hubert Mifsud, App. 22 ta' Novembru 1995.

18. Dan l-aggravju għalhekk, safejn imsejjes fuq ir-relazzjoni bejn id-direttarju u l-utilista, huwa ħażin.
19. Fit-tieni aggravju l-attriċi tgħid illi għandha interess leġittimu li tara li jitħarsu l-pattijiet tal-kuntratt tal-4 ta' Ottubru 1969. Dan ukoll huwa minnu: irrispettivament mill-fidi taċ-ċens, l-attriċi, bħala parti f'dak il-kuntratt, għandha interess u jedd li tara li jitħarsu dawk il-kondizzjonijiet li jibqgħu jorbtu minkejja l-fidi taċ-ċens. Dan huwa wkoll essenzjalment il-meritu tat-tielet aggravju li jgħid illi ma huwiex minnu illi r-rexissjoni ta' kuntratt tista' tintalab biss minn min hu parti f'dak il-kuntratt iżda tista' tintalab minn kull min juri interess ġuridiku f'dik ir-rexissjoni.
20. Dan l-interess iżda huwa ekwivalenti għal interess li jitħassar il-kuntratt tas-17 ta' Marzu 1990 bejn is-soċjetà konvenuta u l-konvenut Chapman?
21. Safejn għandha x'taqsam l-obbligazzjoni "*to erect … a fully detached villa surrounded by an open space or garden as part of a private residential estate*", ċertament ma hijiex meħtieġa r-rexissjoni tal-kuntratt bejn is-soċjetà konvenuta u l-konvenut Chapman biex jitwettaq il-ħarsien ta' din l-obbligazzjoni: biżżejjed jintalab illi jitwaqqa' l-bini li ttella' bi ksur ta' din il-kondizzjoni taħt l-art. 1129 tal-Kodiċi Ċlvili. Naturalment, dan qiegħed jingħad bla ħsara għal kull eċċezzjoni fil-meritu li tista' tolqot lil din l-obbligazzjoni.
22. Aktar problematika hija l-obbligazzjoni illi l-akkwirent "*shall not transfer by any title whatsoever the land or the improvements built thereon other than as one unit and partial transfers of the property are not allowed*". Ukoll dak li sejjer jingħad dwar din l-obbligazzjoni huwa bla ħsara għal kull eċċezzjoni fil-meritu li tista' tolqotha.
23. L-art. 1001 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

"1001. Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi."

24. Dan iżda jolqot l-effetti kuntrattwali tal-att: ma jolqotx l-effetti reali bħal ma huwa t-trasferiment tal-proprjetà illi, għalkemm isir b'*res inter alios acta*, madankollu jseħħ *erga omnes*. Madankollu, l-attriċi qiegħda titlob mhux li jitħassru l-effetti reali tal-kuntratt iżda r-rexissjoni tal-kuntratt kollu.

25. Biex tħassar l-effetti reali tat-trasferiment l-attriċi kellha tinqeda mhux bl-azzjoni tallum iżda bl-azzjoni taħt l-art. 1068 tal-Kodiċi Ċivili biex tħassar, mhux il-kuntratt bejn is-soċjetà konvenuta u l-konvenut Chapman li fih ma kinitx parti, iżda l-kuntratt oriġinali tal-4 ta' Ottubru 1969, dak li fih hemm il-kondizzjoni li l-attriċi tgħid li ma tħarsitx:
"1068. Il-kondizzjoni riżoluttiva tingħadd dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha:
"Iżda, f'dak il-każ, il-kuntratt ma jinħallx *ipso jure*, u l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra tal-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ.[2]"
26. Meta jinħall il-kuntratt tal-4 ta' Ottubru 1969 jinħallu wkoll l-effetti reali tal-kuntratt bejn is-soċjetà konvenuta u l-konvenut Chapman bis-saħħa ta' dak li jgħid l-art. 1210:
"**1210.** (1) Ir-rexxissjoni għandha effett ukoll kontra t-terzi pussessuri.
"(2) Ir-rexxissjoni tħassar kull jedd li jkun ġie mogħti jew kull piż li jkun ġie magħmul fuq il-ħaġa li, minħabba t-tħassir tal-kuntratt, għandha tintradd."
27. Għalhekk ma huwiex minnu dak li tgħid l-attriċi appellanti illi, jekk ma titħalliex tirrexxindi l-kuntratt bejn is-soċjetà konvenuta u l-konvenut Chapman, dan "ikun ifisser li dawn il-kondizzjonijiet [tal-kuntratt oriġinali tal-4 ta' Ottubru 1969], bl-aġir tal-konvenuti, ikunu ġew reżi ineffettivi".
28. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ma huwiex il-każ li jintlaqgħu t-tieni u t-tielet aggravji tal-attriċi appellanti.
29. L-aħħar aggravju jolqot il-proponibilità tal-eċċezzjoni fl-istadju li fih tressqet. L-art. 732 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:
"732. (1) Bla ħsara dejjem tad-disposizzjonijiet ta' dan il-Kodiċi dwar il-produzzjoni tal-provi, l-eċċezzjonijiet perentorji jistgħu jingħataw ukoll fil-qorti fi grad ta' appell għalkemm ma jkunux ġew mogħtija fil-qorti tal-ewwel grad.

[2] Id-disposizzjoni dwar il-kuntratt ta' bejgħ hija dik tal-art. 1438(1) – "Il-bejjiegħ ta' immobbli ma jistax jitlob il-ħall tal-bejgħ minħabba li ma jkunx ġie lilu mħallas il-prezz" – u ma tolqotx il-każ tallum.

"(2) B'dan kollu, l-eċċezzjoni ta' deżerzjoni ta' kawża titqies li ġiet rinunzjata, jekk ma tingħatax qabel kull eċċezzjoni perentorja oħra."

30. L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess hija ċertament eċċezzjoni perentorja, kif tistqarr l-attriċi stess, iżda l-attriċi tgħid ukoll illi hija biss perentorja fuq il-ġudizzju u mhux fuq il-meritu, u l-art. 732 jolqot biss eċċezzjonijiet perentorju fuq il-meritu u mhux ukoll dawk fuq il-ġudizzju. Tistrieħ fuq sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fit-22 ta' Ġunju 1988 *in re* Carmela Farrugia *v.* Avukat Grazio Mercieca *nomine* li tgħid hekk:

"… din id-disposizzjoni tal-liġi tirriferixxi għall-eċċezzjonijiet perentorji fil-mertu u mhux għall-eċċezzjonijiet perentorji merament tal-ġudizzju; dawn tal-aħħar, għall-finijiet tal-istadju li fih għandhom jiġu eċċepiti, għandhom jitqiesu bħala eċċezzjonijiet dilatorji."

31. Il-qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju, għal żewġ raġunijiet:

32. Qabel xejn huwa dubbjuż kemm l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku hija biss perentorja fuq il-ġudizzju u mhux ukoll fuq il-meritu. Jekk l-eċċezzjoni tintlaqa', l-attriċi ma tkunx tista' terġa' tipproponi l-kawża fuq l-istess meritu, li għalhekk, bejn il-partijiet fil-kawża, jintlaqat definittivament bl-eċċezzjoni.

33. Barra minn hekk, din il-qorti ma tistax taqbel illi l-art. 732 jolqot biss eċċezzjonijiet perentorji fuq il-meritu u mhux ukoll dawk perentorji biss fuq il-ġudizzju. L-eċċezzjoni ta' deżerzjoni ta' kawża, għallinqas fl-ewwel grad, hija perentorja biss fuq il-ġudizzju[3]; madankollu, kienet tintlaqat bl-art. 732(1) li ma kinitx għad-disposizzjoni tal-art. 732(2). Li kieku ma kinitx tintlaqat bl-art. 732(1) għax perentorja biss fuq il-ġudizzju, l-art. 732(2) kien ikun żejjed u mhux meħtieġ. Il-konklużjoni mela hi illi l-art. 732(1) jolqot l-eċċezzjonijiet perentorji kollha, kemm jekk fuq il-meritu u kemm jekk fuq il-ġudizzju.

34. Għal din ir-raġuni dan l-aggravju wkoll huwa miċħud.

Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell tħallashom is-soċjetà attriċi appellanti.

---

[3] Art. 963(6) K.O.P.Ċ.

< Sentenza Finali >

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