MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 174/1995/1

Tabib Dottor Martin u Marthese konjuġi Cutajar

v.

Roy u Rosemary konjuġi Fleming; u b'digriet tal-14 ta' Marzu 2011

l-Avukat Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici

ġew nominati bħala kuraturi deputati sabiex jidhru għall-imsiefra

Roy u Rosemary konjuġi Fleming; u b'digriet tat-3 ta' Mejju 2011 ġie revokat id-digriet tal-14 ta' Marzu 2011 li bih ġew nominati Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici, Benjamin Rizzo bħala stralċjarju ghan-nom u in rapprezentanza tas-soċjetà Saint Leonard Limited

1. Dan huwa appell minn sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2010 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li ċaħdet talba tal-atturi biex tinbiegħ lilhom biċċa art li fuqha kellhom il-jedd ta' *first refusal* wara li dik l-art kienet, minkejja dak il-jedd tal-atturi, inbiegħet mis-soċjetà konvenuta *Saint Leonard Limited* lill-konvenuti Fleming. Il-fatti, safejn huma relevanti għal dan l-appell, seħħew hekk: B'kuntratt tat-12 ta' April 1991 l-attur xtara proprjetà fir-Rabat Għawdex mingħand is-soċjetà konvenuta. Fuq il-kuntratt dehru wkoll il-konvenuti Fleming f'isimhom proprju kif ukoll f'isem is-soċjetà konvenuta bħala diretturi tagħha u ġie stipulat dan il-patt:

> "Appearers Fleming *proprio et nomine* give unto purchaser [*i.e.* l-attur] the right of first refusal to acquire the property at the back of the property being sold."

2. Minkejja dan il-patt, b'kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 is-soċjetà konvenuta biegħet lill-konvenuti Fleming biċċa art tal-kejl ta' madwar erbat elef, sitt mija u tmenin metru kwadru (4,680m^2) li parti minnha hija l-art li fuqha l-attur jgħid li għandu l-jedd ta' *first refusal*. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

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

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

"3. tħassar u tiddikjara mingħajr ebda effett legali it-trasferiment magħmul fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Awissu tal-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi, limitatament in kwantu jirrigwarda l-art imsemmija;

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

"5. taħtar kuratur sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att ta' bejgħ fuq imsemmi."

3. Il-konvenuti wieġbu għal dawn it-talbiet b'nota tal-eċċezzjonijiet ippreżentata fis-16 ta' Novembru 1995 bl-ilsien ingliż.

4. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

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

"Għalkemm ħadd mill-kontendenti ma rrefera speċifikament għaliha, jidher li l-atturi qegħdin jeżeritaw l-*actio pauliana* jew revokatorja regolata bl-artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili. Huwa biss permezz ta' dan l-artikolu li l-liġi tagħha tagħti d-dritt li wieħed jattakka atti magħmula minn terzi bi preġudizzju għall-kreditu tiegħu. … … …

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

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

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

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

“Għal dak li jirrigwarda l-ewwel rekwiżit, il-kliem “kreditur” u “debitur” fl-artikolu 1144 m’għandhomx jiġu interpretati fis-sens restrittiv illi l-azzjoni pawljana tista’ tiġi eżerċitata biss meta wieħed għandu jieħu u l-ieħor għandu jagħti flus biss, imma għandhom jiġu meqjusa li jikkomprendu kull persuna li għandha xi jedd u kull persuna marbuta b’xi obbligazzjoni. Dan jirriżulta ċar mill-mod kif inhuma użati l-kliem “kreditur” u “debitur” fis-subtitolu IV tat-titolu IV “Effetti ta’ Obbligazzjonijiet" fejn huwa inkluż l-artikolu 1144, ...

»Fil-każ in eżami l-kreditu tal-atturi huwa d-dritt li kien ġie mogħti lilhom meta xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta l-fond … … … permezz tal-kuntratt in atti nutar Dottor Paul Pisani tat-12 ta’ April 1991, li jeżerċitaw ir-*right of first refusal* biex jakkwistaw “*the property at the back of the property hereby sold*”, naturalment jekk jiġu biex jittrasferixxu l-istess proprjetà.

“Għal dak li jirrigwarda l-*eventus damni*, f'każijiet dwar wegħdiet ta’ bejgħ, bħal ma jista’ jitqies dan ir-*right of first refusal*, il-fatt biss li l-ħaġa mwiegħda ma tkunx għadha fil-poter tad-debitur u l-kreditur ma jkunx jista’ għalhekk jissodisfa l-jedd tiegħu, jikkostitwixxi waħdu l-”ħsara għall-jeddijiet tal-kreditur” li trid il-liġi *ossia* l-*eventus damni.* Dan mingħajr il-bżonn ta’ xi indaġini ulterjuri dwar il-qagħda finanzjarja tad-debitur u danni pekunarji oħra li jista’ jbati il-kreditur, altrimenti meħtieġa. ... ...

“Għal dak li jirrigwarda l-qerq fid-debitur, qabel ma jiġu eżaminati l-fatti, għandhom jiġu stabiliti s-segwenti prinċipji biex iservu bħala gwida għall-indaġini meħtieġa, u *cioè*:

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

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

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

“Niġu għalhekk issa għall-applikazzjoni ta’ dawn il-prinċipji għall-każ in eżami. Mill-provi prodotti jirriżulta illi f'xi żmien fis-sena 1991 l-atturi ftiehmu mal-konjuġi Fleming li jixtru mingħandhom il-fond … … ... li dakinhar kien jappartjeni lill-kumpanija *Saint Leonard Limited*, proprjetà tagħhom ukoll u rappreżentata f'dawn l-atti mill-konvenut l-ieħor. L-atturi xtaqu jakkwistaw ukoll biċċa art adjaċenti għal dan il-fond li kienet tappartjeni lil din il-kumpanija wkoll, imma billi dik il-ħabta l-konjuġi

Fleming ma kellhomx ħsieb li jiddisponu mill-istess art, wiegħdu lill-atturi li jagħtuhom dritt ta' preferenza f'każ li jiġu biex ibiegħu din l-art. Dan il-ftehim ġie eventwalment inkorporat fil-kuntratt li permezz tiegħu l-atturi akkwistaw il-fond imsemmi mingħand is-soċjetà *St Leonard Limited*. Ġara illi għall-ħabta ta' Settembru 1995, l-atturi saru jafu illi l-konjuġi Fleming kienu daħlu fi trattattivi sabiex ibiegħu il-proprjetà kollha li kellhom f'dawk l-inħawi, konsistenti fid-dar … … … bil-ġnien magħha anness, u r-raba' li kellhom f'isem il-kumpanija tagħhom. Għalhekk, u biex jikkawtelaw dan id-dritt ta' preferenza tagħhom, intavolaw rikors għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-konjuġi Fleming ħalli dawn jiġu miżmuma milli jittrasferixxu l-art li dwarha kienu ngħataw ir-*right of first refusal*. Imma fil-mori tas-smigħ ta' dan il-mandat skoprew illi din l-art kienet ġà ġiet trasferita mingħand il-kumpanija *St Leonard Limited* għal fuq il-konjuġi Fleming personalment, permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992, mertu tal-kawża preżenti. Għalhekk ġiet imbagħad ippreżentata din il-kawża, f'tentattiv li dan il-kuntratt jiġi mħassar.

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

"Jirriżulta għalhekk li ma kien hemm l-ebda nuqqas ta' bona fidi da parti tal-kontraenti meta l-art li kien fadlilha l-kumpanija *St Leonard Limited* wara li nbiegħet id-dar numru 7 lill-atturi, ġiet trasferita għal fuq il-konjuġi Fleming personalment. Għalkemm jista' jiġi argumentat illi kumpanija għandha personalità distinta u separata, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh illi hawn ma kienx qed isir bejgħ proprju, imma sempliċement trasferiment minn fuq kumpanija proprjetà tal-konjuġi Fleming għal fuqhom personalment, u ma kien hemm l-ebda terzi persuni veri u proprji involuti. F'tali ċirkostanzi ma jistax jingħad illi seta' kien hemm xi frodi da parti tal-kontraenti f'tentativ li jiġu elużi d-drittijiet tal-atturi. Infatti meta sussegwentement il-konjuġi Fleming ġew biex tassew jittrasferixxu l-proprjetà tagħhom, huma ma naqsux milli joffru

partijiet minn din l-art lill-atturi, u l-inkwiet inqala' dakinhar u mhux qabel, proprju għax il-partijiet ma setgħux jiftiehmu dwar il-prezz.

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

5. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors tat-22 ta' Ottubru 2010 u l-konvenuti wieġbu fil-15 ta' Marzu 2011.

6. L-aggravji tal-atturi huma (i) illi n-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti ma tiswiex għax saret bl-ilsien ingliż bla ma ngħatat l-ordni meħtieġa għalhekk taħt id-disposizzjonijiet tal-Att dwar Proċeduri Ġudizzjarji (Użu tal-Ilsien Ingliż) [Kap. 189]; (ii) l-azzjoni tagħhom ma kinitx azzjoni pawljana, kif qalet l-ewwel qorti, iżda azzjoni *ex contractu*; u (iii) f'kull każ, u bla ħsara għat-tieni aggravju, il-konvenuti ma kinux *in bona fide* u għalhekk kien hemm ukoll il-*consilium fraudis* meħtieġ biex tirnexxi l-azzjoni pawljana.

<u>L-ewwel aggravju – l-użu tal-ilsien ingliż</u>

7. L-ewwel aggravju hu illi l-ewwel qorti kellha tiskarta n-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti billi din saret bl-ilsien ingliż bla ma tħares dak li jgħid u jrid il-Kap. 189.

8. Tassew illi, biex in-nota tal-eċċezzjonijiet issir validament bl-ilsien ingliż, kellhom jitħarsu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 189, ħaġa li ma saritx. Essenzjalment, dan l-aggravju huwa eċċezzjoni ta' nullità ta' att ġudizzjarju minħabba "vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi" taħt l-art.

789(1)(*ċ*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Madankollu, l-art. 789(2) jgħid illi dik l-eċċezzjoni "ma tistax tingħata, meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħat tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru atti oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullità".

9. Kif sewwa jgħidu l-konvenuti fit-tweġiba tagħhom, kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ippreżentata fit-28 ta' Mejju 2010, wara li kienu saru diversi atti oħra, illi l-atturi ressqu l-oġġezzjoni għan-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti. F'dak l-istadju tal-kawża l-eċċezzjoni ta' nullità ma setgħetx tingħata u għalhekk għamlet sew l-ewwel qorti li ma qisithiex u ħalliet illi n-nota ta' eċċezzjonijiet tkompli tifforma parti mill-inkartament.

10. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

<u>It-tieni aggravju – l-azzjoni ma kinitx *actio pauliana*</u>

11. Fit-tieni aggravju l-atturi jgħidu l-azzjoni tagħhom ma kinitx dik *pauliana* iżda azzjoni *ex contractu* u għalhekk l-ewwel qorti għamlet ħażin meta stħarrġet kienx hemm l-elementi meħtieġa biex tirnexxi dik l-azzjoni.

12. L-art. 1144 tal-Kodiċi Ċivili, li jirregola l-*actio pauliana*, jgħid hekk:

> "**1144.** (1) Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti magħmula b'qerq mid-debitur bi ħsara tal-jeddijiet tiegħu, … … …
>
> "(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruż, il-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt."

13. Li mhux għax l-obbligazzjoni favur l-attur daħlu għaliha mhux is-soċjetà konvenuta biss, bħala bejjiegħa, iżda wkoll il-konvenuti Fleming *proprio*, is-sitwazzjoni kienet tkun waħda klassika ta' azzjoni pawljana. Il-fatt illi ż-żewġ partijiet fil-kuntratt impunjat – is-soċjetà konvenuta u l-konjuġi Fleming – huma t-tnejn debituri, u għalhekk ebda wieħed minnhom ma jista' jitqies strettament bħala "terz", jibdel xi ftit jew wisq il-posizzjoni, u jibdilha favur l-attur għax ċertament il-posizzjoni ta' dan tkun aħjar meta ż-żewġ konvenuti huma debituri tiegħu milli meta huwa debitur wieħed minnhom biss.

14. Il-konvenuti jinsistu illi ladarba qiegħed jintalab it-tħassir ta' kuntratt li fih l-attur ma huwiex parti, l-azzjoni trid bilfors tkun dik pawljana jew, kif inhija wkoll magħrufa, l-azzjoni revokatorja:

> "... … ... it-tielet talba kontenuta fiċ-ċitazzjoni ... ... hija indirizzata speċifikatament sabiex tikseb it-tħassir tal-kuntratt lmsemmi in kwantu għall-parti rigwardanti l-porzjoni ta' art in vertenza u għalhekk l-esponenti ma jistgħux jifhmu kif l-appellanti jsostnu illi l-azzjoni tagħhom hija intiża biss sabiex tenforza l-klawsola kontrattwali kontenuta fil-kuntratt tat-12 ta' April 1991 u mhux sabiex timpunja l-kuntratt tas-27 t'Awissu 1992. Huwa minnu illi permezz ta' din l-azzjoni l-appellanti qegħdin effettivament jenforzaw id-dritt lilhom mogħti permezz tal-kuntratt tat-12 ta' April 1991, iżda jigi sottomess umilment illi, sabiex jagħmlu dan, per forza trid tiġi impunjata l-obbligazzjoni li tkun allegatament saret bi ksur ta' dan id-dritt. U sabiex persuna tista' timpunja obbligazzjoni li tkun saret bi ksur tad-drittijiet tagħha bejn terzi kontraenti, l-uniku rimedju li tipprovdi l-liġi huwa appuntu r-rimedju pawljana."

15. L-effett tal-azzjoni pawljana ma huwiex dak li jħassar għal kollox il-kuntratt għax l-effetti obbligatorji jibqgħu jorbtu lill-partijiet fuq il-kuntratt u jibqgħu jiswew ukoll quddiem terzi; il-kuntratt jitħassar biss fl-interess tal-kreditur li jmexxi bl-azzjoni. Dan it-tħassir fl-interess tal-

kreditur-attur huwa meħtieġ sabiex il-ħaġa aljenata tinġieb lura fil-patrimonju tad-debitur u hekk dan ikun jista' jwettaq l-obbligazzjoni tiegħu li jgħaddiha lill-kreditur, ladarba l-obbligazzjoni ma tkunx tista' tiġi esegwita kontra t-terza persuna billi din ma tkunx debitriċi tal-kreditur għal dik l-obbligazzjoni.

16. Fil-każ tallum dan it-tħassir strettament ma huwiex meħtieġ billi ż-żewġ partijiet fuq il-kuntratt attakkat huma debituri tal-obbligazzjoni, li għalhekk tista' tiġi esegwita kontra kull wieħed minnhom. Billi, iżda, l-atturi fit-tielet talba tagħhom talbu t-tħassir tal-kuntratt, kienu huma li mexxew l-azzjoni tagħhom fuq il-binarji ta' azzjoni pawljana u għalhekk għamlet sew l-ewwel qorti li qieset l-azzjoni bħala waħda pawljana.

17. Għalhekk, għalkemm għandhom raġun l-atturi jgħidu illi b'din l-azzjoni qegħdin jitolbu t-twettiq ta' obbligazzjoni li torbot kemm lis-soċjetà konvenuta u kemm lill-konjuġi Fleming, u għalkemm dan il-fatt jista' jkun ta' relevanza għall-eżitu tal-kawża, l-aggravju tagħhom ma għandux iwassal għat-tħassir tas-sentenza.

<u>It-tielet -aggravju – il-*consilium fraudis*</u>

18. Fit-tielet aggravju l-atturi jikkontestaw il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi ma hemmx l-element tal-*consilium fraudis*.

19. L-ewwel qorti essenzjalment qalet illi ma kienx hemm qerq għax fil-ħsieb tal-partijiet l-art kienet ġià pratikament meqjusa proprjetà tal-

konvenuti Fleming *proprio* – is-soċjetà ddaħħlet biss “biex jiġu sorvolati restrizzjonijiet imposti mil-liġi għall-akkwist ta’ proprjetà minn barranin” – u kien għalhekk illi Fleming dehru fuq il-kuntratt biex, flimkien mas-soċjeta`, jintrabtu huma wkoll favur l-atturi bid-dritt ta’ preferenza. Il-konvenuti fit-tweġiba tagħhom għall-appell fissru dan l-argument hekk:

> “... … … kieku l-intenzjoni tal-appellati ma kinitx minn dejjem appuntu illi l-art *de quo* tiġi trasferita mis-soċjetà *St Leonard Limited* għal fuq il-konjuġi Fleming *proprio*, kieku ma kienx ikun hemm ħtieġa illi l-konjuġi Fleming jintrabtu wkoll bl-obbligazzjoni li jagħtu dritt ta’ preferenza lill-appellanti fuq trasferiment eventwali lil terzi tal-art *de quo.*”

20. Dan ma huwiex għal kollox minnu. L-art setgħet ġiet f’idejn il-konjuġi Fleming b’konsegwenza ta’ xoljiment tas-soċjetà u t-tqassim tal-assi tagħha lill-azzjonisti. Huwa għall-inqas diskutibbli kemm f’dik l-eventwalità l-obbligazzjoni li tikkorrispondi għad-dritt ta’ preferenza kienet tkompli torbot lill-konjuġi Fleming li kieku dawn ma ntrabtux ukoll personalment. Dan qiegħed jingħad biex juri illi l-fatt illi Fleming intrabtu personalment ma jimplikax neċessarjament dak li fehmet l-ewwel qorti u dak li qegħdin jgħidu l-konvenuti.

21. Din il-qorti tifhem illi, li kieku l-ħsieb tal-partijiet meta ġie stipulat id-dritt ta’ preferenza kien illi dak id-dritt ma jiskattax f’każ ta’ trasferiment mis-soċjetà lil Fleming, kienu jgħidu hekk espressament u mhux iħallu illi dan jiftehem biss b’implikazzjoni mill-fatt illi Fleming ukoll intrabtu personalment bl-obbligazzjoni. Il-ftehim iżda huwa ċar u ma jagħmilx eċċezzjonijiet.

22. Il-konvenuti iżda jkomplu jgħidu illi meta xtraw l-art mingħand is-soċjetà dan "ma wettquhx bix-xjenza li kienu qed jagħmlu xi ħsara lid-drittijiet tal-appellanti".

23. Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, "il-frodi stess tista' tkun ... oġġettiva"; fi kliem ieħor, biex tkun *in mala fide* mhux meħtieġ ukoll l-*animus nocendi*. Biżżejjed li l-parti tkun taf bl-eżistenza tal-obbligazzjoni u illi meta jsir l-att attakkat dik l-obbligazzjoni ma tkunx tista' aktar titwettaq. Jista' jkun illi l-konvenuti Fleming ġenwinament ħasbu illi bil-bejgħ mis-soċjetà lilhom ma kienx jiskatta d-dritt ta' preferenza; jista' jkun illi meta stipulaw il-patt ta' preferenza tassew kellhom f'moħħhom illi dan ma kellux jolqot it-trasferiment mis-soċjetà lilhom: jekk iżda dan il-ħsieb ma inkorporawhx fil-ftehim u baqa' *propositum in mente retentum*, oġġettivament intrabtu b'obbligazzjoni li tolqot kull trasferiment bla eċċezzjoni. Biżżejjed li jafu bl-obbligazzjoni – il-fatt illi interpretawha ħażin ma jħollhomx minnha – u biżżejjed li jafu illi jekk is-soċjetà tbiegħ lilhom ma tibqax iżjed tista' tagħti preferenza lill-attur. F'hekk qiegħed il-*consilium fraudis*.

24. Il-fatt illi s-soċjetà kienet tagħhom u kienet b'xi mod *alter ego* tagħhom, tant illi nħolqot, fi kliem l-ewwel qorti, "biex jiġu sorvolati restrizzjonijiet imposti mill-liġi għall-akkwist ta' proprjetà minn barranin" – għall-evażjoni ta' liġi ta' ordni pubbliku, fi kliem ieħor – ma jibdel xejn minn dan. L-inkorporazzjoni ta' soċjetà ġġib mhux biss vantaġġi iżda wkoll konsegwenzi li fiċ-ċirkostanzi jistgħu jkunu sfavorevoli, iżda ma tistax

tagħżel li tgawdi biss il-vantaġġi u tiskarta dak li ma hux konvenjenti. Is-soċjetà għenet lill-konvenuti Fleming jevadu l-liġi iżda għandha wkoll personalità għaliha, u bejgħ minnha lilhom jitqies bħal kull bejgħ ieħor ladarba l-ftehim dwar id-dritt ta' preferenza ma jiddistingwix u ma jagħmilx eċċezzjonijiet.

25. Il-konvenuti iżda jgħidu illi ma hemmx *consilium fraudis* għax ma hemmx *eventus damni*; ma jistax ikollok il-ħsieb li ġġib fix-xejn obbligazzjoni jekk b'dak li tagħmel dik l-obbligazzjoni xorta tista' titwettaq:

> "… … ... dan l-element tal-*eventus damni* ma jirriżultax li ġie sodisfatt f'dan il-każ, *stante* illi minkejja t-trasferiment li sar bl-att tas-27 t'Awissu 1992, l-appellanti xorta waħda kienu f'posizzjoni illi jeżerċitaw id-dritt ta' preferenza lilhom mogħti u lanqas ma għamlilhom differerza fil-prattika jekk id-debitur tagħhom fir-rigward ta' din l-obbligazzjoni kinitx is-soċjetà *St Leonard Limited* jew il-konjuġi Fleming *proprio.* Fil-fatt, … … … għalkemm il-ħaġa mwiegħda (f'dan il-każ id-dritt ta' preferenza) ma kinitx għadha fil-poter tas-soċjetà *St Leonard Limited*, kienet għadha żgur fil-poter tal-konjuġi Fleming li kienu xorta waħda marbutin flimkien mal-imsemmija soċjetà bl-obbligazzjoni li jagħtu dan id-dritt ta' prefereneza lill-appellanti u kwindi l-appellanti xorta waħda setgħu jissodisfaw il-jedd tagħhom fil-konfront tal-konjuġi Fleming."

26. Il-konvenuti qegħdin ifittxu li jdawru favur tagħhom fatt – li bl-obbligazzjoni ntrabtu huma wkoll u mhux biss is-soċjetà – li għandu jsaħħaħ u mhux idgħajjef il-posizzjoni tal-attur. Id-dritt li kellu l-attur hu li jkollu preferenza fl-ewwel bejgħ li jsir tal-art, u l-ewwel bejgħ tal-art kien dak mis-soċjetà lill-konvenuti Fleming meta kellu jkun mis-soċjetà lill-attur. L-*eventus damni* huwa appuntu l-fatt illi l-bejgħ sar lil Fleming u mhux lill-attur. Il-fatt illi issa Fleming marbutin li jagħtu preferenza lill-attur jekk jiġu biex ibiegħu ma jsewwix dak li tilef l-attur meta l-ewwel

bejgħ ma sarx lilu, bl-istess prezz u bl-istess kondizzjonijiet tal-bejgħ li sar lil Fleming.

27. Li kieku kien korrett dak li qegħdin jgħidu l-konvenuti d-dritt ta' preferenza jista' faċilment jiġi skonfitt u jiġi ma jfisser xejn jekk min ikun marbut b'dik l-obbligazzjoni, meta jiġi biex ibiegħ lil terzi, jistipula ma' dawn it-terzi, taħt l-art. 1000 tal-Kodiċi Ċivili, dritt ta' preferenza favur min ġià kellu dak id-dritt. Bl-argument tal-konvenuti, billi issa x-xerrej xorta marbut bid-dritt ta' preferenza mela ma hemmx *eventus damni*, li huwa assurd.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti sejra tilqa' l-appell. Billi iżda għad fadal li jiġu determinati talbiet li dwarhom ma hemm ebda deċiżjoni, u huwa xieraq, biex il-partijiet ma jiġux imċaħħda mill-benefiċċju tal-eżami doppju, illi dawk it-talbiet jiġu l-ewwel deċiżi mill-ewwel qorti, l-atti sejrin jintbagħtu lura lil dik il-qorti.

29. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti għall-kontinwazzjoni fid-dawl ta' dak deċiż illum. L-ispejjeż tal-eċċezzjoni ta' nullità tan-nota ta' eċċezzjonijiet iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħra ta' dan l-episodju jħallsuhom il-konvenuti flimkien.

< Sentenza Finali >

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