MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta ta' l-14 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 1112/2006

Nazzareno sive Leonard u Margaret konjugi Caruana [I.D. 404858(M) u 242562(M) rispettivament]

kontra

(1) Martha Debono [I.D. 403063(M)] ;
(2) Joseph Aquilina [558931(M)] fil-kwalita` tieghu ta` mandatarju ta` Anita mart Emanuele Aquilina, u b`digriet tat-8 ta` Gunju 2012 gew mahtura kuraturi deputati Dr. Patrick Valentino u l-PL Noel Scerri stante l-mewt ta` Joseph Aquilina ;
(3) Jasper Developments Limited [C39645]

Il-Qorti:

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-14 ta` Dicembru 2006 li jaqra hekk :-

1. Illi permezz ta` att ta` konvenju ta` l-1 ta` Gunju 2006 (Dok A) il-konvenuti Debono proprio u Aquilina nomine obbligaw rwiehhom li jbieghu lill-atturi n-nofs indiviz ta` l-ghalqa li qieghda fil-limiti ta` Hal-Ghaxaq fil-kontrada ta` Bir id-Deheb b`faccata fuq Triq Santa Marija tal-kejl superficjali komplessiv ta` cirka elfejn disa` mija u sitta u tletin (2936m²) hekk kif delineata bl-ahmar fuq pjanta annessa ma` l-istess att ta` konvenju, konfinanti min-nofsinhar ma` l-imsemmija triq, mil-lvant ma` beni ta` Joseph Muscat u mill-punent ma` beni ta` Joseph Borg, libera u franka, izda hekk kif imqabbla lil certu Zoru ta` Bajda minn Marsaxlokk versu l-prezz ta` hamsa u ghoxrin elf lira (Lm25,000) li minnhom l-atturi hallsu elfejn u hames mitt lira (Lm2,500) akkont tal-prezz globali u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra msemmija fl-istess konvenju ;

2. Illi dan il-konvenju gie debitament notifikat u thallset it-taxxa provizorja relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni hekk kif jirrizulta mid-dokument anness immarkat "Dok. B" ;

3. Illi l-kuntratt definittiv ta` komprovendita kellu jsir fi zmien sitt xhur mid-data ta` l-istess konvenju ;

4. Illi minkejja li l-konvenuti Debono u Aquilina kienu vinkolati bl-imsemmi konvenju, huma ttrattenew milli jersqu ghall-pubblikazzjoni ta` l-att definittiv ta` komprovendita fir-rigward tal-beni mertu ta` l-istess konvenju. Ghalhekk l-esponenti pprocedew billi nterpellaw lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta` l-imsemmi att definittiv ta` komprovendita permezz ta` att

gudizzjarju hekk kif trid il-ligi, liema att gudizzjarju u cjoe ittra ufficjali giet debitament notifikata lill-konvenuti Debono u Aquilina ;

5. Illi fil-frattemp l-esponenti gew a konoxxenza tal-fatt illi l-konvenuti Debono u Aquilina abbuzivament b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion tad-disgha (9) ta` Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006), kopja ta` liema kuntratt qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. C", huma bieghu u ttrasferew lis-socjeta` konvenuta, sehemhom mill-assi immobbli ta` l-eredita` ta` Walter Zahra li miet nhar is-sitta u ghoxrin (26) ta` Ottubru tas-sena elf disa` mija u hamsa u sittin (1965), liema assi immobbli jikkomprendu l-art fuq deskritta li l-istess konvenuti Debono u Aquilina kienu wieghdu li se jbieghuha lill-esponenti ;

6. Illi dan il-kuntratt sar bi ksur tal-konvenju ma` l-esponenti, sar b`qerq, u sabiex l-konvenuti jevadu d-drittijiet ta` l-esponenti u dan peress li l-konvenuti kollha kienu konoxxenti tal-fatt illi kien hemm konvenju vinkolanti fir-rigward tal-beni fuq deskritti, hekk kif se jigi ppruvat ahjar fil-mori ta` dina l-kawza ;

7. Illi ghalkemm il-konvenuti kienu msejha bi protest gudizzjarju ipprezentat f`din l-Onorabbli Qorti nhar it-tmienja u ghoxrin (28) ta` Novembru tas-sena elfejn u sitta (2006) sabiex jirrexxindu dan il-kuntratt ta` komprovendita li sar b`qerq, fil-waqt li l-konvenuti Debono u Aquilina kienu msejha sabiex jersqu ghal kuntratt ta` komprovendita ma` l-esponenti, skond it-termini tal-precitat konvenju, huma baqghu inadempjenti ;

8. Illi sabiex tigi kawtelata l-pretensjoni taghhom l-esponenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti tordna l-hrug ta` l-opportun Mandat ta` Inibizzjoni kontra s-socjeta` konvenuta sabiex din tigi inibita milli tbiegh, tassenja jew tittrasferixxi taht kwalsiasi titolu, kemm oneruz kif ukoll gratuwitu, lil terzi, l-art fuq deskritta, liema Mandat inhareg nhar il-hamsa (5) ta` Dicembru tas-sena elfejn u sitta (2006). Jinghad ukoll illi l-esponenti kienu precedentement talbu l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-konvenuti l-ohra Debono u Aquilina sabiex dawn jigu inibiti milli jbieghu, jassenjaw jew jittrasferixxu taht kwalsiasi titolu, kemm oneruz kif ukoll gratuwitu, lil terzi, l-art fuq deskritta, liema Mandat inhareg nhar it-tlieta u ghoxrin (23) ta` Novembru tas-sena elfejn u sitta (2006) ;

9. Illi r-raguni li fuqha hi msejsa dina t-talba hi li l-konvenuti resqu ghal kuntratt ta` komprovendita bejniethom meta kien hemm konvenju vinkolanti bejn l-atturi u l-konvenuti Debono u Aquilina dwar beni li gew trasferiti bl-istess kuntratt ta` komprovendita, liema kuntratt ta` komprovendita sar b`qerq u u bl-intenzjoni li jigu evitati l-obbligi versu l-atturi, u li wkoll liema att ikkawza danni lill-istess atturi.

Ghaldaqstant, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha :-

1. Tiddikjara illi l-bejgh li sar b`kuntratt tad-9 ta` Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion mill-konvenuti Debono proprio u Aquilina nomine lis-socjeta` konvenuta Jasper Developments Limited sar b`qerq, ghad-dannu ta` l-atturi ;

2. Tordna r-rexissjoni ta` l-istess kuntratt tad-9 ta` Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion ;

3. Tikkundanna lill-konvenuti Debono proprio u Aquilina nomine sabiex jersqu ghall-formazzjoni u pubblikazzjoni ta` kuntratt biex ibieghu lill-atturi il-proprjeta` deskritta fil-konvenju (Dok A) bil-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha miftiehma fl-istess konvenju ;

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jircievi u jippubblika l-kuntratti ta` rexissjoni u ta` komprovendita, u kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratti ;

5. Tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi l-Mandati ta` Inibizzjoni mahruga minn din l-Onorabbli Qorti kontra l-konvenuti fuq talba ta` l-atturi ;

6. Jekk dawn it-talbiet ghal xi raguni ma jistghux jintlaqghu, tillikwida d-danni, bl-opera occorrendo ta` periti nominandi, li sofrew l-atturi minhabba fin-nuqqas tal-konvenuti Debono u Aquilina li jersqu ghall-kuntratt ta` bejgh u xiri skond il-konvenju ; u

7. Tikkundanna lill-istess konvenuti Debono u Aquilina jhallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta` l-ittra ufficjali tas-sitta u ghoxrin (26) ta` Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006), tal-protest gudizzjarju tat-28 ta` Novembru 2006, tal-Mandat ta` Inibizzjoni numru 1662/2006 fl-ismijiet "Nazzareno Caruana et vs Martha Debono et noe", u tal-Mandat ta` Inibizzjoni numru 1751/2006 fl-ismijiet "Nazzareno Caruana et vs Jasper Developments Limited" kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku tad-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentat il-konvenuta Jasper Developments Limited fit-<u>8 ta` Frar 2007</u> li taqra hekk :–

1. <u>Dwar il-fatti</u> :

1.1 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors attrici l-eccipjenti ma jaf xejn u ghalhekk jirriserva li jelabora dwar dan fl-istadju opportun, biss, jispjega li jekk l-attur qieghed ivanta xi drittijiet naxxenti minn xi att ta` konvenju jinkombi fuqu li jipprova l-esistenza u t-termini ta` tali konvenju.

1.2 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors attrici l-eccipjenti ma jaf xejn u ghalhekk jirriserva li jelabora dwar dan fl-istadju opportun.

1.3 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici jinghad li l-eccipjenti ma jaf xejn u ghalhekk jirriserva li jelabora dwar dan fl-istadju opportun.

1.4 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fir-raba` paragrafu tar-rikors attrici l-eccipjenti ma jaf xejn u kien estraneju ghal dawn il-fatti u ghalhekk jirriserva li jelabora dwar dan fl-istadju opportun.

1.5 Illi dwar il-fatti kif dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors attrici dawn huma kontestati in kwantu qieghed jigi allegat li l-kuntratt tad-9 ta` Ottubru 2006 sar abusivament, dan billi l-eccipjenti akkwista l-proprjeta` deskritta validament.

1.6 Illi l-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu attrici huma kontestati u rigettati bhala foloz billi l-eccipjenti ma kienx jaf li kien hemm konvenju vinkolanti (liema konvenju huwa fi kwalsiasi kaz ghal kull bwon fini kontestat) u ghalhekk akkwista validament il-proprjeta deskritta wara li hallas il-valur pattwit bejn il-partijiet.

1.7 Illi l-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu attrici huma kontestati u rigettati bhala foloz billi l-kuntratt mertu ta` din il-kawza huwa validu u effettiv u l-eccipjenti ma jistghax ghalhekk jigi mitlub jirrexindi l-istess kuntratt.

1.8 Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tmien paragrafu attrici l-eccipjenti jitlob li jigu allegati il-processi tal-mandati in kwistjoni u jirriserva li jikkummenta ulterjorment wara li dawn ikunu in atti.

1.9 Illi l-eccipjent qieghed isofri danni u pregudizzju kagun tal-Mandat ta` Inibizzjoni u ghalhekk filwaqt li jinterpella lill-attur sabiex jirtira l-istess jirriserva r-rimedji kollha tieghu skond il-ligi inkluz ghad-danni.

2. <u>Eccezzjonijiet</u>

2.1 Illi in linea preliminari, ic-citazzjoni odjerna hija nulla u minghajr effetti fil-ligi u dan peress li l-azzjoni kif proposta hi mproponibbli u dana stante illi l-attur qieghed jivvanta l-pretensjonijiet tieghu f`citazzjoni wahda kontra diversi konvenuti abbazi ta` obbligazzjonijiet jew kawzali distinti u legalment differenti u dan kif ser jintwera waqt is-smigh tal-kawza.

2.2 Illi bla pregudizzju ghas-suespost, ukoll in linea preliminari, s-sitt talba hija nulla u inammissibli u dan stante li din it-talba hija ripunjanti ghas-sistema guridika Maltija, billi din l-Onorabbli Qorti qieghda tintalab li tiddeciedi dwar possibilita` futura li ghadha trid tigi determinata.

2.3 Illi, dwar it-talbiet diretti kontra l-eccipjenti, l-atturi ma ghandhomx interess fir-rexissjoni tal-kuntratt tad-9 ta` Ottubru 2006 billi din tittratta dwar kumpless ta` drittijiet differenti minn dawk previsti fil-konvenju.

2.4 Illi bla pregudizzju ghas-suespost, u sussidjarjament, jigi eccepit li rexissjoni parzjali ta` kuntratt ma huwiex permissibbli fil-ligi.

2.5 Illi fi kwalsiasi kaz, kompletament bla pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu jigi eccepit li l-kuntratt de quo huwa validu fil-ligi billi l-eccipjenti hallas il-prezz pattwit mal-konvenuti l-ohra u bl-ebda mod ma ppartecipa f`xi qerq fil-konfront tal-atturi.

2.6 Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi, inkluzi l-ispejjez tal-Mandat ta` Inibizzjoni numru 1751/06.

2.7 Illi l-eccipjenti huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

2.8 Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Martha Debono u Joseph Aquilina fil-kwalita` tieghu ta` mandatarju ta` Anita mart Emanuele Aquilina prezentata fit-<u>9 ta` Lulju 2007</u> li taqra hekk :–

1. Illi preliminarjament, ic-citazzjoni odjerna hija nulla u nattendibbli u dan ai termini tal-massimu Latin "electa una via non datum recursum ad alteram" fis-sens illi l-atturi qed jittentaw jirrexindu kuntratt u jqieghdu l-partijiet fl-"istatus quo ante contractum" mill-banda l-wahda waqt li fl-istess hin qeghdin jipproponu kawza ghad-danni.

2. Illi in linea preliminari wkoll, l-azzjoni proposta mill-atturi hija nulla u minghajr effett stante illi l-atturi pproponew kawza sabiex jittentaw jirrexindu l-kuntratt ta` bejgh ta` kwota ereditarja konsistenti f`diversi beni mmobbli li wirtu l-eccipjenti minghand nannuhom filwaqt illi l-ghalqa illi huma allegatament intrabtu jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi hija biss wahda mill-proprjetatjiet formanti parti mill-istess eredita` mibjugha u trasferita lis-socjeta` konvenuta Jasper Developments Limited u ghaldaqstant, l-atturi ma jistghux jattakkaw il-kuntratt ta` trasferiment tal-kwota ereditarja stante illi dan jikkostitwixxi "res inter alios acta" fil-konfront taghhom u ghaldaqstant, fil-konfront tal-istess m`ghandhom l-ebda interess guridiku.

3. Illi fil-mertu, l-eccipjenti jichdu bil-qawwa kollha li huma ttrasferew il-kwota ereditarja lis-socjeta` konvenuta Jasper Developments Limited b`kolluzjoni bejnhom u bejn is-socjeta` msemmija bil-ghan illi jqarrqu lill-atturi u dan stante illi s-socjeta` Jasper Developments Limited ma kinitx taf dwar l-ezistenza tal-konvenju bejnhom u l-atturi li allegatament kien ghadu fis-sehh, dan kollu kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi inoltre, d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stante illi l-konvenju msemmi bejnhom u bejn l-atturi ghall-bejgh tal-ghalqa in kwistjoni kien skada.

5. Illi ghalhekk ma hemm l-ebda danni x`jigu likwidati u mhallsa lill-atturi mill-konvenuti eccipjenti.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhhom.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti Martha Debono u Joseph Aquilina fil-kwalita` tieghu ta` mandatarju ta` Anita mart Emanuele Aquilina.

Rat illi sas-16 ta` Jannar 2014, din il-kawza kienet qeghda tinstema` minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat is-sentenza parzjali li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta` Ottubru 2008 fejn cahdet l-ewwel, it-tieni u r-raba` eccezzjonijiet tal-konvenuti Martha Debono u Joseph Aquilina, bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tad-9 ta` Dicembru 2008 fejn kienet mahtura l-Av. Dr. Yvette Cassar bhala Assistent Gudizzjarju sabiex tigbor il-provi.

Rat il-verbali tas-seduti li nzammu mill-Assistent Gudizzjarju, kif ukoll il-provi li tressqu.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta` Ottubru 2010 fejn, wara talba tal-partijiet, innominat lill-Perit Robert Musumeci bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku fit-18 ta` April 2011, u li kkonferma bil-gurament fl-istess data.

Rat illi l-istadju tal-gbir tal-provi kien maghluq fl-udjenza tas-6 ta` Novembru 2013.

Rat l-ordni tal-Onor. Prim` Imhallef tas-16 ta` Jannar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet li pprezentat Jasper Developments Limited fis-17 ta` Jannar 2014.

Rat id-digriet li nghata fl-udjenza tat-13 ta` Marzu 2014 fejn din il-Qorti halliet ghas-sentenza ghat-30 ta` Ottubru 2014.

Rat id-digriet li nghata fit-2 ta` Ottubru 2014 fejn, wara rikors tal-atturi, kienet sospiza l-prolazzjoni tas-sentenza.

Semghet ix-xiehda in kontroezami ta` Victor Bonavia fl-udjenza tal-10 ta` Novembru 2014.

Rat illi wara li kienu debitament notifikati bl-atti promotorji, il-kuraturi deputati pprezentaw risposta fid-19 ta` Novembru 2014 li li taqra hekk :–

1. Illi prevja li jirrizulta illi ntbaghtet interpellazzjoni ufficjali a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta fit-terminu hemm stabbilit, l-esponenti f`dana l-istadju ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza pero` jirriservaw illi jipprezentaw risposta guramentata ulterjuri u aktar xhieda meta u jekk jirnexxilhom jottjenu aktar informazzjoni dwar il-kaz odjern.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kuraturi deputati.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw l-atturi fit-22 ta` Jannar 2015.

Semghet is-sottomissjonijiet finali fl-udjenza tas-16 ta` Marzu 2015.

Rat id-digriet li nghata fl-istess udjenza fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Sintesi tal-provi

Anthony Scicluna xehed illi l-attur jigi l-kugin tieghu. Persuna haditu ghand il-konvenuta Debono biex jixtri bicca raba`. Qalulu li kien hemm diga` konvenju fuq dik ir-raba`. Ir-ragel ta` Martha Debono qallu li jekk jaghmel offerta li tkun ta` izjed minn Lm 25,000, huwa jkun lest li jbiegh ir-raba` lilu. L-offerta telghet ghal Lm 60,000 ghall-wirt kollu mhux ghal dik ir-raba` biss. Il-konvenju ma sarx ghax kien infurmat li kien hemm persuna ohra li offriet aktar. L-offerta telghet ghal Lm 100,000 izda kien kollu ghalxejn. Meta kienu qeghdin isiru dawn il-kuntatti ma` Debono, il-konvenju kien diga` ilu hmistax–il gurnata li sar. Huwa ltaqa` l-ewwel darba ma` Martha Debono u r-ragel taghha ; iltaqa` wkoll ma` Martha Debono wahedha. L-ahhar offerta saret fil-prezenza ta` Martha Debono u ta` zewgha.

Nutar Dottor Joseph Henry Saydon ikkonferma li huwa rrediega l-konvenju a fol 8 tal-process. Fuq l-att jidhru l-firem tal-kontraenti kif ukoll il-firma tieghu. Il-konvenju kien registrat skond il-ligi. Xehed illi l-kompratur kien talbu kemm –il darba biex jippubblika l-kuntratt. Ma setax jiftakar jekk kienx hemm xi problemi da parti tas-sidien biex jersqu ghall-kuntratt. Li ftakar certament kien illi huwa dejjem jinkoraggixxi lil kompratur sabiex jekk jista` jkun jixtri l-intier u mhux l-indiviz. Spjega li diffikolta` li kellu kienet li kien hemm aktar propjetajiet. Jaf li kien avvicinat minn certu Scicluna, li jigi mill-kompratur, izda ma kien immaterjalizza xejn. Id-depozitu li thallas fuq il-konvenju kien ghadu fil-pussess tieghu. Ghandu kien depozitat l-ammont ta` Lm 2,500, mentri ammont iehor ta` Lm 250 kien depozitat ghand il-Gvern.

Nutar Dottor Malcolm Mangion ikkonferma li huwa kien ippubblika l-kuntratt esebit a fol 10. Jiftakar lix-xerrej u lill-konvenut Aquilina. Wahda mill-partijiet kienet kellmitu avvicinatu diversi drabi biex isir il-kuntratt. Ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ma kien hemm xejn ta` barra min-normal. Minn qari tal-kuntratt, jidher li ma kenitx thallset it-taxxa provizorja ; ghalhekk jidher li ma kienx sar konvenju. Huwa qal li ma kienx hemm ipoteki jew privileggi registrati fuq l-art in vendita. Fil-kuntratt inghatat il-garanzija tal-pacifiku pussess, kif ukoll garanzija illi ebda terzi ma kellhom drittijiet reali jew personali.

L-attrici Margaret Caruana xehdet illi fil-bidu tal-2006, l-attur zewgha sar jaf li kien hemm bicca art ghall-bejgh go Bir id-Deheb. Tghid illi marret ma` zewgha biex jaraw din l-art. L-art ghogbithom billi kienet tajba kemm biex tinhadem, kif ukoll kienet tajba ghall-izvilupp, fil-kaz illi l-lok fejn kienet ikun dikjarat xi darba bhala zona ta` zvilupp. Kellmet lill-konvenuta Debono, li kellha nofs indiviz ta` l-ghalqa. Din tkellmet ukoll ma` ohtha bit-telefon. It-tnejn jidher li kienu kuntenti li l-art tinbiegh ghall-prezz ta` Lm 25,000. Fl-1 ta` Gunju 2006 sar konvenju ghall-bejgh tal-art quddiem in-Nutar Joseph Saydon. Ghal oht Martha Debono, deher prokuratur jismu Joseph Aquilina. Il-prezz kien iffissat fl-ammont miftiehem ta` Lm 25,000. Huma hallsu depozitu ta` Lm 2,500 u thallset anke t-taxxa provvizorja. Xi tlitt ijiem wara li sar il-konvenju, mar ghandhom certu Anthony Camilleri maghruf bhala Tal-Franciz li talabhom icedu l-jeddijiet taghhom fuq l-art ghall-prezz ta` Lm 20,000. Qalulu li ma riedux u Camilleri widdibhom li kien se jaghmel minn kollox sabiex jiehu l-art. Qalilhom li kien diga` xtara art adjacenti ghall-art mertu tal-konvenju ; kien jehtieg l-art tal-konvenju sabiex ikabbar l-art li kienet diga` propjeta` tieghu. In segwitu, l-attur zewgha ghamel appuntament man-nutar biex isir il-kuntratt izda l-vendituri naqsu li jidhru. Sar mandat ta` inibizzjoni kontra l-vendituri. Irrizulta li l-konvenuti Debono u Aquilina bieghu l-art lill-konvenuta Jasper Developments Limited, meta l-konvenju maghhom kien ghadu fis-sehh.

L-attur Nazzareno Caruana xehed illi huwa kien sar jaf illi l-konvenuta Martha Debono kellha raba` fil-limiti ta` Hal Ghaxaq li xtaqet tbiegh. L-art kienet tappartjeni in kwantu ghal nofs lill-istess Debono, filwaqt li n-nofs l-iehor kien ta` ohtha li tghix l-Ingilterrra. Huwa xtaq jixtri dan ir-raba` izda zamm lura peress li kien hemm bidwi jahdem l-ghalqa. Debono staqsietu jekk riedx jixtri l-art kif inhi, u huwa ddecieda li jixtri l-art ghall-prezz ta` Lm 25,000. Debono cemplet lil ohtha u din ta` l-ahhar accettat il-prezz ukoll. Sar il-konvenju. Il-kuntratt kellu jsir fi zmien sitt xhur. Intant mar ghandu certu Anton Camilleri maghruf bhala Tal-Franciz li talbu jcedielu l-art. Ma` Camilleri ma ftiehem xejn anzi mar ikellem lin-nutar sabiex ifittex jaghmel il-kuntratt. In-nutar qallu li r-ricerki ma kienux lesti. Wara xi zmien kienet miftehma d-data tal-kuntratt. Huwa mar ghall-kuntratt izda l-vendituri ma marrux. Mar ifittex lil Martha Debono fejn kienet tahdem u din qaltlu li l-art kienet inbieghet. Qaltlu li l-konvenju mieghu kien ghal tliet xhur, li t-tliet xhur kien ghaddew, u li ghalhekk ma kellhiex obbligi fil-konfront tieghu. Kellem lin-nutar u dan ikkonferma li kien baghat kopja tal-konvenju lil Debono. Minhabba l-imgieba tal-vendituri, saret il-kawza tal-lum.

Fil-**kontroezami** l-attur xehed illi fuq il-konvenju hallas depozitu ta` Lm 2,500. Dwar il-prezz, huwa accetta li jhallas l-ammont li talbet Debono. Huwa accetta wkoll l-konkluzjonijiet tar-rapport li pprezenta l-Perit Robert Musumeci.

Edward Dalmas mir-Registru tal-Kumpanniji pprezenta kopja tal-memorandum u ta` l-articles of association tal-kumpannija Jesper Developments Limited.

Victor Bonavia xehed illi meta Jesper Developments Limited akkwistat l-art in kwistjoni ma kienx involut sensar. Il-konvenuta Debono u r-ragel taghha wrewh l-art. Hu kien interessat jixtri. Qalulu li kellhom bzonn flus malajr. Huwa accetta li jixtri bil-kundizzjoni li jsiru ricerki u li kollox ikun sewwa. Huwa nkarika lin-Nutar Charles Mangion biex jaghmel ir-ricerki. Fuq parir tan-nutar sar il-kuntratt mill-ewwel minghajr konvenju. Jesper Developments Limited hija kumpannija tieghu u huwa xtara f`isem il-kumpannija mhux f`ismu personali.

Stqarr illi Debono ma kinitx infurmatu li kienet ghamlet ftehim ma` haddiehor ghall-bejgh ta` din l-art. Ikkonferma li l-attur kien cempillu u kien sorpriz hafna b`dak li qallu. Huwa kkonfronta lil Debono b`li qallu l-attur, u Debono sostniet li kien hemm xi haga bil-miktub izda billi l-attur ma kellux flus ma setghux jaslu. Debono nsistiet li l-attur ma kellux drittijiet fuq l-art. Dawn il-kuntatti saru kollha wara li l-kuntratt tieghu kien diga` sar. Huwa ma kellux hjiel li seta` kien hemm problemi. Qal li huwa ma akkwistax l-art in kwistjoni biss izda l-artijiet kollha li kellhom il-konvenuti l-ohra. Fuq l-art mertu tal-kawza ghad ma hemmx permessi tal-izvilupp.

Fil-**kontroezami**, Bonavia xehed illi huwa kien mar jara post ghal bejgh go tas-Sliema. Fil-post kien hemm bajjat li nserta r-ragel ta` Martha Debono. Dan qallu li kellu proprjeta` ghall-bejgh. Qal li kellu zewg bicciet art u xtaqu jbieghuhom flimkien. L-artijiet kienu wahda go Hal-Ghaxaq u l-ohra B`Bugia. Mar jarahom u ghogbuh it-tnejn. Mistoqsi x`kienet ir-raguni ghala ma sarx konvenju, Bonavia sostna li l-venndituri riedu l-flus malajr u n-nutar qallu li jekk isir kuntratt malajr ma kienx hemm htiega li jsir konvenju. Kull ma ghaddew kienu xi gimghat bejn l-ewwel darba li tkellem ma` Debono u d-data tal-kuntratt. Ikkonferma li kien hemm insistenza minn Debono li jsir il-kuntratt. Qal li r-ricerki lahqu saru u n-nutar serrahlu rasu. L-intiza kienet illi li ezatt wara li jsiru r-ricerki, isir il-kuntratt. Ir-ricerki li saru kienu dwar jekk l-art kenitx tal-vendituri u dwar jekk kienx hemm dejn fuqha. Kieku sar il-konvenju, kien

ikollu jigi registrat fi zmien wiehed u ghoxrin jum. Il-kuntratt sar fil-pront ghaliex ir-ricerki kienu sewwa.

Kompla jixhed illi din tal-kaz tal-lum ma kenitx l-ewwel darba li xtara. Ir-raguni ghala Jasper Developments Limited kienet kostitwita ftit jiem qabel sar il-kuntratt kienet peress li huwa ried li l-art ta` B`Bugia li kienet b`cens ghand l-Enemalta. Il-hsieb li ssir il-kumpannija gie fil-perijodu meta ftiehem ma` Martha Debono dwar dan in-negozju. Ikkonferma li Martha Debono qatt ma semmietlu li kien hemm konvenju iehor. Sar jaf bil-konvenju wara li cempillu l-attur u ltaqa` mieghu. Kien hemm problemi fuq l-art ta` Hal Ghaxaq. Il-laqgha mal-attur saret wara li kien diga` sar il-kuntratt u wara li kien diga` hallas. Iltaqa` ma` l-konvenut Joseph Aquilina dakinhar tal-kuntratt biss. Mieghu ma sar l-ebda diskors.

Xehed illi huwa mar darba biss jara s-sit. Fir-raba` ta` Hal Ghaxaq kien ghad hemm bidwi. Ir-raba` kienet tinsab fi green area. Huwa stabilixxa li l-valur tal-art ta` Hal Ghaxaq fl-ammont ta` Lm 60,000 waqt li l-art ta` Birzebbuga stmaha fl-ammont ta` Lm 40,000 ; dan kollu minghajr l-assistenza ta` perit. L-art ta` B`Bugia kienet tiswa inqas peress li hemm cens. Deherlu li l-art ta` Hal Ghaxaq tiswa aktar ghax kien hemm ic-cans li fuqha johrog permess tal-izvilupp. Huwa akkwista biss nofs indiviz tal-ghalqa mhux l-ghalqa kollha. Dwar ic-cens li kien hemm fuq l-art ta` B`Bugia, huwa halla f`idejn in-nutar ; ma kellem lil hadd fl-Enemalta. Lill-bidwi ta` art ta` Hal-Ghaxaq ma kienx kellmu. Huwa sostna li meta sar in-negozju ma` Martha Debono huwa ma kienx jaf dwar il-pjanijiet tal-MEPA ghar-rigward tas-sit in kwistjoni. Illum kollox ghadu kif kien meta akkwista. Huwa ma rax ir-rapport tal-perit tekniku.

III. <u>L-actio pauliana</u>

Dik tentata mill-atturi hija l-actio pauliana li hija regolata bl-**<u>Art 1144 tal-Kap 16</u>** li jaqra hekk :-

(1) Kull kreditur jista` wkoll, f`ismu, jattakka l-atti maghmula b`qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu, bla pregudizzju tal-jedd tal-konvenut ghall-

eccezzjoni tal-beneficcju tal-eskussjoni, taht id-disposizzjonijiet tal- artikoli 795 sat-801 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.

(2) Jekk dawn l-atti jkunu b`titolu oneruz, il-kreditur ghandu jipprova li kien hemm qerq min-naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt.

(3) Jekk dawn l-atti jkunu b`titolu gratuwitu, bizzejjed li l-kreditur jipprova li kien hemm qerq min-naha tad-debitur .

Tenut kont tal-mod kif kienet impostata l-kawza, sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici (ara : **Torrente** : "**Manuale di Diritto Privato**" : Ottava Edizione : Pg. 455) iridu jigu ppruvati :-

i) l-*eventus damni* ;

ii) il-*consilium fraudis* ;

iii) il-*partecipatio fraudis.*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**PA/MC**) fit-30 ta` Novembru 2011 fil-kawza "**Kummissarju tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud vs John Mary Bugeja et**" jinghad hekk :-

"Din il-Qorti tqis il-kwistjoni b`dan il-mod. L-attur qed jibbaza l-kawza tieghu fuq l-azzjoni pauliana, ai termini tal- artikolu 1144 tal-Kapitolu 16. Din l-azzjoni hi miftuha 'ghal kull min ghandu azzjoni x`jiddeduci biex jirreklama l- adempiment ta` obbligazzjoni b`mod li jista` jisparixxi tali azzjoni kull min jinsab ippregudikat bil-fatt ta` haddiehor b`atti kompjuti mid-debitur' (ara f`dan is-sens 'Zammit Tabona Moira vs Silmar Limited et' PA 13/02/2003 TM).

L-iskop tal-azzjoni hu sabiex il-kreditur li jhoss ruhu ppregudikat b`att jew atti tad-debitur, jerga` jpoggi lid-debitur fl-istat li kien qabel ma ghamel dawk l-atti.

Hi azzjoni principalment bejn il-kreditur fis-sens ta` tali terminu u d-debitur fejn il-kreditur irid jipprova li l-att tad-debitur li qed jigi impunjat iddiminwixxa l-patrimonju tad-debitur bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-kreditur, liema att irrenda lid-debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli, tal-ahhar, prova negattiva li trid tigi meghluba mid-debitur.

Inoltre trid tigi ppruvata wkoll ix-xjenza da parti tad-debitur li bl-att tieghu qed jigu pregudikati d-drittijiet tal-kreditur.

L-azzjoni hi ghalhekk principalment intiza biex terga ggib lura l-istatus quo ante bejn il-kreditur u d-debitur permezz tar-reintegrazzjoni tal-patrimonju tad-debitur minghajr referenza jekk l-att allegatament kompjut mid-debitur kienx att uniku jew sensiela ta` atti."

Fis-sentenza taghha tal-10 ta` Jannar 1955 fil-kawza "**Emmanuele Calleja vs Carmelo Grima et**", il-Qorti tal-Appell irriteniet :-

"L-azzjoni pawljana jew revokatorja hija moghtija lill-kredituri f`isimhom biex jattakkaw l-attijiet maghmula b`qerq mid-debituri taghhom bi hsara tad-drittijiet taghhom. Din l-azzjoni hija akkordata biss lill-kredituri, u biex wiehed ikun kreditur, jehtieg li jkollu kreditu.

Ghall-esercizzju ta` din l-azzjoni hemm bzonn taz-zewg elementi, l-'eventus damni' u l-'consilium fraudis' u meta jkun jittratta minn att b`titolu oneruz, anke l-komplicita` tat-terz kontraent.

Imma dan ir-rimedju ghandu jiftiehem moghti mhux biss lill-kredituri pekunarjarji, imma wkoll lil kulhadd iehor 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.

Il-kreditu ghandu jkun anterjuri ghall-att impunjat bi frode ; imma din ir-regola tigi eskluza meta l-att frawdolent ikun gie maghmul ghall-oggett preciz li jigu defrawdati l-kredituri futuri …

L-'animus nocendi' mhux mehtieg biex tigi ezerecitata l-azzjoni revokatorja imma huwa bizzejjed li jkun hemm ix-xjenza u l-previzjoni li l-att sejjer ikun lesiv ghall-kreditur…"

a) ***L-'eventus damni'***

L-*'eventus damni'* huwa sodisfatt bil-prova illi b`rizultat tal-att li qed jigi mpunjat, id-debitur ikun sofra diminuzzjoni fil-patrimonju tieghu li tkun ta` pregudizzju ghad-drittiijiet tal-kreditur, liema att jkun rrenda lill-istess debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**PA/NC**) fil-15 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Dottor Louis Cassar Pullicino noe vs Vincent Pace et**" inghad hekk :-

"L-ewwel element dak tal-eventus damni jgi sodisfatt bil-prova li, rizultat tal-att li qed jigi impunjat, id-debitur ikun sofra diminuzzjoni fil-patrimonju tieghu li tkun ta` pregudizzju ghad-drittijiet tal- kreditur, liema att jkun rrenda lill-istess debitur insolvibbli jew aktar insolvibbli.

'Biex kreditur jithalla jintervjeni f` kuntratt li fih hu ma kienx parti fl-ewwel lok, jrid juri li b`rizultat ta` dak l-att impunjat, id-debitur tieghu sar insolvibbli" PA. Bugeja vs Terribile deciza 7 ta` Jannar 1936 – Vol.XXIX.II.866, vide wkoll, Prim Awla (TM) PL. Adrian Borg nomine vs Agostino sive Winston Carbone noe deciza 30 ta` Mejju 2002;

Illi inoltre 'id-duttrina u l-gurisprudenza pero` ma jinsistux li huwa l-kreditur li jrid jesawrixxi r-rimedji kollha li ghandu kontra d-debitur, izda d-debitur jista`, jekk irid, ixejjen l-azzjoni paoliana billi jindika lill-kreditur assi ohra tieghu li fuqhom il-kreditur jista` jesegwixxi. Hu d-debitur li jrid juri li hu solvibbli u mhux il-kreditur li jrid juri li d-debitur tieghu hu insolvibbli" Qorti Kum. Hare vs Diacono deciza fid-29 ta` Marzu 1920 – Vol.XXIV.III.789."

Fil-p.232 n.243 ta` "**Corso di Diritto Civile**" **Francesco Ricci** jikkwalifika bhala *pregudizzju* :

"Il danno pertanto o pregiudizio che i creditori debbono risentire dall`atto compuito dal debitore, non puo` consistere in altro se non nella diminuzione della guarentigia ad essi accordata, diminuzione che compromette la esigibilita` dei loro crediti"

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) [Gurisdizzjoni Superjuri] (**PC**) fil-5 ta` Ottubru 2010 fil-kawza "**Tabib Dr Martin Cutajar et vs Roy Fleming et**" qalet hekk dwar r-rekwizit tal-*eventus damni* :-

"Ghal dak li jirrigwarda l-eventus damni, f` kazijiet dwar weghdiet ta` bejgh, bhal ma jista` jitqies dan ir-right of first refusal, il-fatt biss li l-haga mweghda ma tkunx ghadha fil-poter tad-debitur u l-kreditur ma jkunx jista` ghalhekk jissodisfa l-jedd tieghu, jikkostitwixxi wahda l-`hsara ghall-jeddijiet tal-kreditur` li trid il-ligi ossia l-eventus damni. Dan minghajr il-bzonn ta` xi indagini ulterjuri dwar il-qaghda finanzjarja tad-debitur u danni pekunarji ohra li jista` jbati l-kreditur, altrimenti mehtiega. Il-Qorti ta` l-Appell fil-kawza `Catania vs Ellul Bonnici` (29.02.91932 vol. XXVIII.i.254) iddecidiet illi `se mediante un atto alienatorio di un immobile gia promesso per il trasferimento ad altri, questo (il creditore), si trova pregudicato perche avvenuta diminuzione della cosa promessagli nel patrimonio del promettente obligato, non c` e` alcuna ragione perche non possa esercitare l` azione revocatoria`. Il-Qorti Civili Prim` Awla fil-kawza `Sciortino vs Vella et` (27.06.1961 vol XLV.11.700), qabel ma ccarat `illi ghal ezercizzju tal-azzjoni pawljana ma hemmx bzonn li l-proponent ikollu dritt likwidu imma bizzejjed li jkollu d-dritt li jigi ppregudikat bl-att impunjat u illi huwa sufficjenti li r-raguni tal-kreditu li tkun biss potenzjali ghall-epoka `della redazione` tal-att impunjat li jsir wara` kienet iddecidiet illi `huwa bizzejjed u sufficjenti li jkun jista` jinghad li jkun hemm dannu meta l-att impunjat jippregudika l-kreditur, li b` dak l-istess att jigu lilu mnehhija l-possibilitajiet li jkun sodisfatt fir-ragunijiet tieghu mal-patrimonju tal-istess debitur. Fl-ahhar nett jinghad li d-dannu, f` din l-azzjoni li jirrizenti l-kreditur irid ikun jidderiva direttament mill-att impunjat."

Din is-sentenza kienet appellata. Fis-sentenza li tat fit-30 ta` Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell hassret is-sentenza u baghtet lura l-atti lill-ewwel qorti ghall-kontinwazzjoni. Fl-istess waqt, fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appell ma skartatx dak li nghad mill-ewwel qorti fil-paragrafu citat.

b) **Il-'*consilium fraudis*'**

Il-*consilium fraudis* huwa sodisfatt bil-prova tax-xjenza li bl-att tad-debitur qed jigu ppregudikati d-drittijiet tal-kreditur. Ghall-fini ta` dan ir-rekwizit mhuwiex mehtieg l-*animus nocendi.* (ara : Kollez. Vol. XXIX.II.866 : "**Bugeja vs Terribile**" : 7 ta` Jannar 1936).

Il-konsapevolezza tad-debitur li l-att tieghu ser jikkaguna hsara lid-drittijiet tal-kreditur tieghu taghti lok ghal presunzjoni tal-intenzjoni frawdolenti "*ghax min ikun jaf bl-effett ta` xi att, u b`dankollu jrid jaghmel dak l-att, allura jsegwi li hu jrid wkoll dak l-effett*". (ara : Appell Civili – "**Vella vs Vella et**" - 27 ta` Frar 2003).

Fis-sentenza ta` din il-Qorti fil-kawza "**Dottor Louis Cassar Pullicino noe vs Vincent Pace et**" (op. cit.) inghad ukoll hekk :-

"It-tieni element dak tal-consilium fraudis huwa sodisfatt bil-prova tax-xjenza li bl-att tad-debitur qed jigu ppregudikati d-drittijiet tal-kreditur. Mhux rikjesta l-prova tal-animus nocendi. L-element tal-consilium fraudis jikkonsisti fix-xjenza illi bl-att tkun qeghda tigi determinate l-insolvenza jew imnaqqsa s-solvibilita` tad-debitur,u ma jirrikjedix l-intenzjoni li jigi defrawdat il-kreditur. Il-konsapevolezza da parti tad-debitur li l-att tieghu ser jikkaguna hsara fid-drittijiet tal-kreditur tieghu, taghti lok ghal presunzjoni ta l-intenzjoni frawdolenti "ghax min ikun jaf bl-effett ta` xi att, u b` dankollu jirid jaghmel dak l-att, allura jsegwi li hu jrid wkoll dak l-effett.

Izda ghajr ilprova tax-xjenza tal-effetti tal-att da parti tad-debitur, il-ligi ma tirrikjedix prova ulterjuri da parti tal-kreditur."

Fis-sentenza taghha tas-6 ta` Ottubru 1999 fil-kawza **"<u>Anna Bellia vs</u> <u>Victor Grech et</u>**" tas-6 ta` Ottubru 1999", il-Qorti tal-Appell ukoll sostniet illi :

"Il-frode f`din l-azzjoni hi element ta` sostanza u objettiv u tista` timmanifesta ruhha taht diversi aspetti. Tista` tkun indiretta jew oggettiva u l-piz tal-prova jinkombi fuq min jallega l-frodi u jittenta l-azzjoni revikatorja, ghaliex il-frode fil-kuntratt ma jistax jigi prezunt. 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-krediti. Id-dannu jrid ikun idderiva direttament mill-att impunjat."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**<u>PA/TM</u>**) fil-21 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**<u>Mario Camilleri vs Mario Borg et</u>**" inghad dwar l-element in ezami :-

"Il-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 li fl-evidenza u certezza juri l-perikolu tan-nuqqas ta` garanziji tal-kredituri. Id-dannu irid ikun idderiva direttament mill-att impunjat". (Vol XLV.II.700).

Ghad-debitur il-"consilium fraudis" jikkonsisti filli huwa jkun jaf li qieghed jirrendi ruhu insolventi bis-sahha ta` l-att minnu kompjut ossia ikun qieghed jidhol fil-kondizzjoni ta` insolvenza jew ta` minorata solvibilita`. Ghat-terz jirrikorri l-"consilium fraudis" kull meta fil-waqt li jkun qieghed jikkontratta mad-debitur, huwa jaf illi qieghed jaghmel negozju guridiku li huwa ta` hsara ghall-kreditur". (Vol XXXIV.III.851)

(ara wkoll : Qorti tal-Appell : "**<u>Giuseppina Ciancio vs Michele Buontempo</u> <u>et</u>"** : 20 ta` Novembru 1950 ; u Prim`Awla tal-Qorti Civili : "**<u>Carmen Mizzi vs</u> <u>Mabel Mizzi et</u>**" : 5 ta` Ottubru 1994).

Ghalhekk in succint din il-Qorti tghid illi :-

1) il-frodi fil-kuntratt ma tistax tigi prezunta u ghalhekk l-onus tal-prova taghha jispetta lill-kreditur ;

2) din il-prova tista` ssir b` kull xorta ta` mezzi, kemm dawk diretti kif ukoll dawk indiretti, li jinkludu prezunzjonijiet u indizji li jridu jkunu gravi, precizi u konkordanti ;

3) il-frodi stess tista` tkun indiretta jew oggettiva, li tista` tikkonsisti biss fix-xjenza tad-debitur illi bl-att impunjat huwa mhux ser jibqa` fil-pozizzjoni li jilqa` b` mod sufficjenti d-dritt tal-kreditur tieghu, fis-sens li jkun bizzejjed ghall-attur li jipprova biss li d-debitur kien jaf li qed jirrendi mpossibbli jew difficli ghall-kreditur li jikkonsegwixxi dak li lilu jisthoqq in korrispondenza u bhala korollarju necessarju tad-dritt tieghu.

c) <u>Il-"partecipatio fraudis"</u>

Dan l-element irid jigi ppruvat meta l-att ikun oneruz. Hekk ghandu jsir fil-kaz tal-lum.

Fis-sentenza taghha tal-25 ta` Jannar 1954 fil-kawza "**<u>Chircop vs</u> <u>Mifsud et</u>**" din il-Qorti rriteniet illi meta l-att ikun oneruz, m`ghandhiex tirrizulta biss il-frodi tad-debitur izda anke tat-terz kontraent.

Il-Qorti qalet :-

"Bi frodi tat-terz akkwirent ghandu jiftiehem in- notizzja lid an kellu tal-istat tad-debitur, jigifieri x-xjenza lid-debitur, bl-att li kien sejjer jaghmel, kien se jirreka dannu lill-kreditur, sija billi d-debitur jirrendi ruhu insolvibbli, sija billi tizdied din l-insolvenza. Mela l-prova tal-fatt mhux tal-intenzjoni ghaliex l- intenzjoni li tirreka dannu mhix rekwizit tal-azzjoni."

IV. **<u>Locus standi</u>**

Fis-sentenza taghha tal-10 ta` Jannar 1955 fil-kawza "**<u>Calleja vs Grima</u> <u>et</u>**" (Kollez. Vol. XXXIX.I.24) il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"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."

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` Jannar 2002 fil-kawza **"<u>Bongailas vs</u> <u>Magri et</u>**" il-Qorti tal-Appell qalet illi : –

"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." Ghalkemm kien hemm zmien meta dan ir-rimedju kien moghti biss lil min ikun titolari ta` kreditu pekunjarju, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-20 ta` Novembru 1950 fil-kawza "Ciancio vs Buontempo" (Kollez. Vol. XXXIV.III.851) bidlet id-direzzjoni tal-gurisprudenza fis- sens illi tat ir-rimedju lil mara mizzewga li riedet timpunja att ta` zewgha.

Fis-sentenza taghha fil-kawza "**<u>Calleja vs Grima et</u>**" (op. cit.) il-Qorti tal-Appell osservat illi :–

"ir-rimedju tal-applikazzjoni tal-azzjoni revokatorja ghandu jiftiehem moghti mhux biss lill-kredituri pekunjarji, imma wkoll lil kull haddiehor 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."

Fis-sentenza taghha tas-16 ta` Ottubru 1999 fil-kawza "**Bellia vs Grech et**" il-Qorti tal-Appell tghid illi l-azzjoni hija miftuha *"ghal kull min ghandu azzjoni x`jiddeduci biex jirreklama l-adempiment ta` obbligazzjoni, b`mod li jista` jisperixxi l-azzjoni, kull min jinsab pregudikat bil-fatt ta` haddiehor b`att kagunat mid-debitur."* (ara wkoll : Qorti tal- Appell : "**Vella vs Vella**" : 27 ta` Frar 2003).

Fis-sentenza taghha tat-8 ta` April 2011 fil-kawza "**Ta` Frenc Real Estate Limited vs L-Avukat Dottor Chris Said noe et**" il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) [Gurisdizzjoni Superjuri] (**PA/PC**) qalet hekk :-

Għal dak li jirrigwarda l-ewwel rekwiżit, il-kliem "kreditur" u "debitur" fl-artikolu 1144 m`għandhomx jiġu nterpretati fis-sens restrittiv illi l-azzjoni pawljana tista` tiġi eżerċitat 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, kif ukoll mill-prinċipji tad-dritt ruman u l-prinċipji enunċjati mill-qrati taljani li għalihom saret ampja referenza mill-Qorti ta` l-Appell ta` Malta fil-kawża Mifsud vs Cini tas-7 ta` Diċembru 1934 (kollez. vol. XXIX. i. 28) li rriteniet "illi l-kelmiet `kreditur` u `debitur` ta` l-artikolu 850 (illum 1144) għandhom jittieħdu fis-sens wiesa li jigu użati fl-istess Titolu tal-Ligi fejn jinsab dak l-artikolu, u għalhekk għandhom jikkomprendu wkoll dak li jwiegħdu u għalhekk huma miżmuma mil-ligi li jixtru jew ibiegħu. Min iwiegħed li jbiegħ huwa debitur fis-sens li hu miżmum li jbiegħ dak li wiegħed, u fl-istess ħin kreditur illi min intrabat li jixtri għandu jixtri tassew, u fl-istess pożizzjoni ta` kreditur u debitur, mutatis mutandis, jinsab dak li wiegħed u jintrabat li jixtri." Camoin vs Contini 13.11.1933.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-atturi jikkwalifikaw bhala *kredituri* ai sensi tal-Art 1144 tal-Kap 16 stante l-*actio pauliana* ma tispettax biss lil persuna li ghandha tiehu l-

flus izda tispetta wkoll lil kull persuna li ghandha jedd fil-konfront ta` haddiehor konsegwenti ghal obbligazzjoni. Fil-kaz tal-lum, l-obbligazzjoni li nholqot favur l-atturi mill-konvenuti Debono u Aquilina noe bis-sahha tal-konvenju tal-1 ta` Gunju 2006 taghtihom dritt ta` azzjoni skond l-Art 1144 tal-Kap 16. Naturalment il-prova li fil-kaz tal-lum jissussistu t-tliet elementi tal-*actio pauliana* tispetta lill-atturi.

V. <u>L-ewwel u t-tieni talbiet</u>

1) <u>Il-qies tal-prova</u>

Meta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni tieghu sabiex fuq **<u>dawk</u>** il-provi jaghti decizjoni, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, *izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja* (**"<u>Borg vs Bartolo</u>"** – Appell Inferjuri – 25 ta` Gunju 1980). Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel **<u>certezza morali</u>** fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi fuq bilanc ta' probabilitajiet (**"<u>Caruana vs Laurenti</u>"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; **"<u>Borg vs Manager ta` l-Intrapriza tal-Halib</u>"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; **"<u>Vassallo vs Pace</u>"** – Vol.LXX.II.144 u **"<u>Zammit vs Petrococchino</u>"** – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952). Meta mbaghad tkun qeghda tintalab ir-rexxissjoni ta` att pubbliku, kif qieghed isir fil-kaz tal-lum, *il-massima tad-dritt probatorju li min jallega jrid jipprova, tehtieg li tigi osservata fir-rigorosita` taghha.* ("**<u>Tabone vs Tabone</u>**" - Qorti ta` l-Appell - 9 ta` Jannar 2009).

2) <u>L-eventus damni</u>

Il-Qorti hija tal-fehma li r-rekwizit tal-*eventus damni* huwa ppruvat.

Jirrizulta li l-konvenju tal-1 ta` Gunju 2006 (Dok A) bejn l-atturi u l-konvenuti Debono u Aquilina noe huwa validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Hadd mill-konvenuti ma kkontesta *per via di eccezione* l-validita` tal-konvenju de quo. Ghalhekk qed jigi attakkat il-kuntratt tad-9 ta` Ottubru 2006 (Dok B) ghaliex l-art mertu ta` l-konvenju ma setghetx tigi trasferita mill-konvenuti Debono u Aquilina noe lill-konvenuta l-ohra Jesper Developments Limited. Bhala *debituri* fl-obbligazzjoni li kellhom mal-atturi, il-konvenuti Debono u Aquilina noe kienu prekluzi milli jittrasferixxu l-art lil Jesper Developments Limited. Fil-kaz ta` weghda ta` bejgh, il-fatt biss li l-haga mweghda ma tkunx ghadha fil-poter tad-debitur tikkostitwixxi prova tal-*eventus damni.*

3) <u>Il-consilium fraudis</u>

Anke dan l-element huwa ppruvat.

Abbazi tal-provi akkwiziti, jirrizulta li l-konvenuti Debono u Aquilina noe kienu konsapevoli li bil-kuntratt ta` l-bejgh a favur ta` Jasper Developments Limited kienu ser jigu ppregudikati d-drittijiet ta` l-atturi, ghaliex bl-effettiv trasferiment anke ta` l-art de quo lil Jasper Developments Limited, ma setax ikun hemm bejgh tal-art a favur tal-atturi. Inoltre rrizulta ppruvat li l-konvenju mal-atturi kien ghadu fis-sehh ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Irrizulta li bhala firmatarji tal-konvenju, Debono u Aquilina noe kienu fil-pussess ta` kopja tal-konvenju de quo, anke meta ffirmaw il-kuntratt ma` Jasper Developments Limited.

4) <u>Il-partecipatio fraudis</u>

Fil-fehma ta` l-Qorti, abbazi tax-xiehda ta` Victor Bonavia, l-agir ta` Jasper Developments Limited, bhala terz akkwirenti, kien fil-kaz tal-lum imtebba` b`mala fede. Ghal din il-Qorti mhijiex kumbinazzjoni li Jasper Developments Limited marret mill-

ewwel ghall-kuntratt mal-konvenuti l-ohra bla ma sar konvenju. Meta jsir konvenju, xerrej prospettiv ikun protett ghaliex sakemm isiru r-ricerki, jew sakemm jigu sodisfatti xi kondizzjonijiet ohra, il-proprjeta` ma tkunx tista` tinbiegh lil haddiehor. Mhuwiex konvincenti dak mistqarr minn Victor Bonavia illi fil-kaz tal-lum ma kienx sar konvenju peress li huwa kien lest li fil-kaz li jirrizulta li r-ricerki jkunu sewwa, ighaddi direttament b`kuntratt ghall-akkwist. Ghal din il-Qorti, huwa nverosimili dak li xehed Victor Bonavia fis-sens illi l-kuntratt sar mill-ewwel mhux biss ghaliex in-nutar serrahlu rasu li r-ricerki kienu sewwa, izda ghaliex il-konvenuti l-ohra riedu l-flus fil-pront. Kien ikun aktar minn awl id-dinja illi kieku tassew il-konvenuti l-ohra riedu l-flus malajr, kien isir konvenju xorta, jithallas depozitu qawwi akkont tal-prezz sakemm isiru r-ricerki. Tenut kont tan-natura tal-kuntratt li sar minn Jasper Developments Limited, mhuwiex fatt oggettivament affidabbli li r-ricerki hadu daqstant qasir zmien biex isiru b`mod li jnisslu f`mohh Victor Bonavia s-serhan li kollox kien tabilhaqq sewwa.

Huwa evidenti mill-assjem tad-deposizzjoni ta` Victor Bonavia bhala rapprezentant ta` Jasper Developments Limited illi dan jaf tajjeb kif jigi operat in-negozju ta` l-kompravendita tal-propjeta`. Mhuwiex normali li akkwirent imur mill-ewwel ghal kuntratt minghajr ma jsir konvenju. Weghda ta` bejgh ta` art jew mmobbli bil-fomm biss la tiswa` u lanqas torbot. Bonavia jistqarr li lil Martha Debono ma kienx jafha qabel. Jistqarr illi lill-konvenut Aquilina rah biss dakinhar tal-kuntratt. Ghalhekk ftit li xejn jista` jingieb `il quddiem l-argument li Bonavia seta` jaghti affidament lill-konvenuti l-ohra ghaliex kien jafhom qabel. Il-verita` tassew hija li l-konvenju ma sarx ghaliex li kieku sar, kien ikollu jigi registrat, u mar-registrazzjoni, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien jintebah li kien diga` hemm registrat il-konvenju tal-atturi, u kien certament jissenjala dan il-fatt lill-persuni kollha interessati. Il-fattur taz-zmien ma kienx jiffavorixxi lil Jasper Developments Limited billi din inqalghet wara li kien iffirmat il-konvenju tal-atturi. Mhijiex attendibbli l-istqarrija ta` Bonavia li ma kienx jaf bl-esistenza tal-konvenju tal-atturi. Jekk tassew hekk kien il-kaz, fatt improbabbli ghal din il-Qorti, Jasper Developments Limited kienet certament iggib ruhha xort`ohra u mhux tmur mill-ewwel ghall-kuntratt fuq il-pretest li kellha rasha mistrieh mir-ricerki. L-assjem tal-imgieba ta` Jasper Developments Limited juri l-maqlub ta` dak li stqarr Bonavia u cioe` kienet taf bil-konvenju tal-atturi u hadet ir-riskju li tmur ghall-kuntratt mill-ewwel.

Ghal din il-Qorti ghandu rilevanza notevoli fil-kumpless tal-provi dwar mala fede tat-terz akkwirenti l-fatt illi Jasper Developments Limited kienet kostitwita biss propju ftit taz-zmien qabel sar il-kuntratt ta` bejgh. Ghal din il-Qorti, Victor Bonavia ttenta jahbi l-malafede tieghu wara l-formazzjoni tal-kumpannija. Ghax kien jaf li kien hemm konvenju fis-sehh, Bonavia holoq il-paraventu tal-kumpannija in anticipazzjoni ta`

nkwiet mal-atturi. Bil-kumpannija kostitwita u bil-kumpannija bhala l-kompratrici, Bonavia ttenta jxejjen proceduri legali kontra tieghu personalment. Fid-deposizzjoni Bonavia jaccetta li Jasper Developments Limited kienet kostitwita unikament ghall-akkwist tal-propjeta` mertu tal-kuntratt.

Il-Qorti hija wkoll tal-fehma li l-kuntratt de quo sar kif sar u cioe` billi kien trasferit sehem il-konvenuti Debono u Aquilina noe mill-wirt tan-nannu taghhom sabiex jaghti sembjanza li n-natura tal-kuntratt hija differenti mill-konvenju li fih kienet ser tinxtara biss parti mill-wirt. Skond il-kuntratt, il-wirt tan-nannu tal-konvenuti Debono u Aquilina noe kien nofs indiviz (1/2) tar-raba` ta` Hal Ghaxaq u wahda minn tmienja ndiviz (1/8) tad-dirett dominju temporanju ta` porzjon art gewwa B`Bugia. Il-Qorti tosserva li l-assi immobbli principali ta` l-wirt kien in-nofs indiviz (½) tar-raba` ta` Hal Ghaxaq. Fil-fehma konsiderata taghha, iz-zieda tal-wiehed minn tmienja (1/8) tac-cens tal-art ta` B`Bugia sar tapposta u bi skop sabiex ma jkunx jidher daqstant apparenti l-fatt li kien qed isir bejgh ta` xi haga li diga` kienet imweghda li tinbiegh lill-atturi. Dan il-fatt ikompli jikkonferma f` ghajnejn il-Qorti li Jasper Developments Limited kienet taf tajjeb bl-ezistenza ta` l-konvenju tal-atturi u holqot stratagemmi legali sabiex tittenta tahbi l-malafede taghha.

Il-Qorti ssib li kienu ppruvati sal-grad rikjest mil-ligi r-rekwiziti kollha tal-*actio pauliana* skond l-Art 1144 tal-Kap 16 u ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

VI. L-eccezzjonijiet immarkati 2.1 u 2.3 ta` Jasper Developments Limited

L-eccezzjonijiet immarkati 2.1 u 2.3 ta` l-kumpannija konvenuta jixbhu fis-sostanza l-ewwel u ghat-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti Debono u Aquilina noe.

Ladarba l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti Debono u Aquilina noe kienu respinti minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza parzjali taghha tas-6 ta` Ottubru 2008, l-istess sejra taghmel din il-Qorti kif presjeduta fis-sentenza

taghha tal-lum ghar-rigward ta` l-eccezzjonijiet immarkati 2.1 u 2.3 ta` l-kumpannija konvenuta.

In aggunta din il-Qorti kif presjeduta zzid tirrileva li l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta ma humiex fondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex il-fatt li l-kuntratt de quo kien jirrelata ghal bejgh ta` sehem minn wirt, xorta wahda ma jirrendix lill-atturi nieqsa mill-interess rikjest mil-ligi sabiex jippromwovu azzjoni ta` din ix-xorta ; kif jirrizulta mill-kuntratt ta` l-bejgh, l-art mertu tal-konvenju de quo kienet parti mill-istess wirt anzi kienet l-immobbli ewlieni fil-wirt. Il-Qorti tirrileva inoltre li l-kumpannija konvenuta m`ghamlet l-ebda riferenza ghal dawn l-eccezzjonijiet fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha.

Dawn l-eccezzjonijiet qeghdin ikunu respinti.

VII. L-eccezzjoni mmarkati 2.4 ta` Jasper Developments Limited

Din il-Qorti hija tal-fehma li anke din l-eccezzjoni ghandha tkun michuda ghaliex it-t-talba attrici hija ghal rexxissjoni tal-kuntratt de quo mhux ghal rexxissjoni parzjali.

VIII. It-tielet u r-raba` talbiet

Sabiex ftehim b`weghda ta` komprovendita ta` mmobbli jkun validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, irid jikkonkorru l-elementi segwenti :-

a) **il-ftehim irid isir bil-miktub**. Fil-kitba jkun hemm esposizzjoni ta` fatti jew dikjarazzjoni ta` volonta`.

b) **il-ftehim ikun iffirmat mill-partijiet**.

Il-**Giorgi** fit-"***Teoria delle Obbligazioni***" – Vol I ; Part I ; Pg 373 et seq ighid :-

"Il secondo requisito della scrittura privata si e` di contenere il tenore delle promesse, delle stipulazioni, delle liberazioni, che e` preordinata a consacrare. Ma questo requisito, piu` che alla materiale compilazione del documento, si riferisce alla sostanza intellettuale del medesimo. Ed e` per se evidente, che nihil agit chi non seppe in una scrittura dichiarare che cosa voleva."

Fis-sentenza tas-26 ta` Jannar 1933 fil-kawza "**Psaila vs Scicluna**" inghad hekk :-

" *... le parole scrittura privata nella piu` larga concezione, comprendono qualunque scritto di obbligo o di liberazione ... che non sia raccommandato alla fede pubblica quod auctoritate privata a privates est compositum, apoche`, antapoche` chirografi, singrafi ... e gli altri documenti ... Ma nell` uso della scienza giuridica da un certo tempo a questa parte, quella denominazione ha un senso piu` ristretto e proprio, in cui s` intende per privata scrittura l`atto destinato a constatare una o piu` obbligazzioni o liberazioni e munito della sottoscrizione di coloro che intervengono a stipularlo, ma non ricevuto ... dal notaro o da altro pubblico ufficiale autorizzato a dargli pubblica fede.*"

Meta l-iskrittura privata tkun tikkontjeni weghda ta` bejgh, il-ligi marret oltre minn dawn ir-regoli generali.

L-**Art 1233 tal-Kap 16** jitkellem dwar l-atti li ghandhom isiru b`att pubbliku jew b` kitba privata. Ighid :-

"(1) Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b` att pubbliku jew b` kitba privata, taht piena ta` nullita` –

(a) Il-ftehim li jkun fih weghda ta` trasferiment jew ta` akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta` ta` beni immobbli jew ta` jedd iehor fuq dawk il-beni."

Fis-sentenza li fil-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza "**Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et**" il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk :-

"Hu car allura illi biex l-iskrittura taht is-subinciz (a) ta` l-artikolu 1233 tkun valida fil-ligi jehtieg li tkun (a) tirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom ; (b) tikkontjeni l-weghda ta` trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta` dak il-ftehim ; (c) tidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit ; (d) tistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment ; u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinanti jew determinabbli skond il-ftehim."

(ara wkoll : **PA/RCP** : 24 ta` April 2001 : "**John Azzopardi vs George Zammit noe**" ; u Qorti tal-Appell : 29 ta` Ottubru 2004 : "**Dr. Carmel sive` Lino Gauci Borda et vs Carmelina sive` Carmela Azzopardi et**")

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/TM**) tal-20 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**E. Grech Cristal Bath Ltd vs Grezzju Patiniott**", inghad hekk :-

"Biex weghda ta` bejgh tkun valida, jehtieg, fost affarijiet ohra, li l-ftehim jiddentifika l-oggett li kellu jigi stabbilit, u l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim. Dawn l-elementi jridu johorgu mill-kitba tal-ftehim.

Biex weghda ta` bejgh tkun valida, il-partijiet iridu jkunu ftehmu fuq kollox, partikolarment l-oggett preciz tal-vendita`, u ma jistghux ihallu l-ftehim fuq affarijiet importanti ghal wara."

L-Art 1357 tal-Kap 16 jirregola l-weghda ta` bejgh ta` proprjeta`.

L-ewwel (1) subartikolu jghid :-

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

It-tieni (2) subartikolu jghid :-

"L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b` att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b` citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Mill-kumpless ta` din id-disposizzjoni, jemergi kjarament li persuna li ssib ruhha f`sitwazzjoni bhal dik ta` l-atturi, u li ma tkunx trid li taqa` l-effikacja tal-konvenju, ghandha :-

a) Qabel ma jilhaq jiskadi l-konvenju, ghandha tipprezenta ittra ufficjali li permezz taghha tinterpella lill-kumpratur sabiex jersaq ghall-kuntratt ;

b) Fil-kaz li fi zmien tletin gurnata minn meta jaghlaq il-konvenju, il-kumpratur jibqa` jirrifjuta li jersaq ghall-kuntratt, hija ghandha tipprezenta kawza biex il-kumpratur jersaq ghall-kuntratt ta` trasferiment.

L-effetti ta` d-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza li tat din il-Qorti (**PA/GV**) fil-kawza "**Maria Bianchi Maria et vs J.M.A. Developments Ltd et**" fit-28 ta` Marzu 2003. Is-sentenza kienet sostanzjalment ikkonfermat mill-Qorti tal-appell fis-sentenza taghha tas-26 ta` Mejju 2006.

Inghad hekk :-

"Jidher ghalhekk li una volta li jigi prezentat l-att gudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjaru jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta` xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xhar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

Huwa biss meta konvenju jiskadi minghajr ma jittiehdu mizuri gudizzjarji sabiex jigu nfurzat skond l-Art 1357(2) tal-Kap 16 illi konvenju jitlef l-effikacja tieghu.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**PA/PS**) fit-28 ta` April 2003 fil-kawza "**Jason Formosa et vs Carmelo Sammut**" inghad hekk :

"Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta` interpellazzjoni ufficjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghal kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga` ghall-istatus ante quo ..."

Id-dekadenza mid-dritt li jiehu lura dak li ghalih hu intitolat javvera ruhu jekk hu minghajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali. Dan kien jippresupponi l-missiva ta` ittra ufficjali, u xejn anqas minn dan."

(ara wkoll : **PA/GV** - 30 ta` April 2004 – "**Edward Portelli et vs. Hector Cassola**" ; u **PA/JRM** – 2 ta` Dicembru 2004 – "**Emmanuel Cuschieri et vs Michael Mifsud Michael et**")

Huwa tassattiv li konvenju ghandu jigi wkoll registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u trid tithallas taxxa provvizorja. Sabiex konvenju jista` jitqies validu ghall-finijiet u effetti tal-ligi jrid ikun hemm osservanza tal-**A.L. 7 tal-2004**.

L-**Art 10** tal-avviz legali jaqra hekk :-

"(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta` l-Att, il-persuna li qedtittrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentantawtoriżżat minnhom, għandhom jagħtu avviż tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta` proprjeta`immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.

(2) L-avviż għandu jkun iffirmat mill-partijietkollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittrikapitali fil-forma murija u jkun fih it-tagħrif meħtieġ fit-Tielet Skeda li tinsab ma` dawn ir-regoli.

(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa proviżorja relattiva qabel ma dak l-avviż ikun ġie ppreżentat.

(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviżflimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx ġie ppreżentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital TransferDuty) fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsiril-konvenju tal-bejgħ jew ta` trasferiment ta` proprjeta`immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha."

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-konvenju de quo kien registrat skond il-ligi.

Jirrizulta li l-konvenju de quo kellu validita` ta` sitt xhur. Ghalhekk l-att finali kellu jkun konkluz sa mhux aktar tard mit-30 ta` Novembru 2014.

Jirrizulta li fis-26 ta` Ottubru 2006 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali sabiex il-konvenuti Debono u Aquilina noe jersqu ghall-kuntratt finali (fol 136).

Jirrizulta li fit-28 ta` Novembru 2006 sar protest gudizzjarju (fol 132) fejn il-konvenuti kollha kienu interpellati jirrexxindu l-kuntratt ta` kompravendita` ta` bejniethom, kif ukoll sabiex il-konvenuti Debono u Aquilina noe jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh wara l-konvenju ta` l-1 ta` Gunju 2006.

Il-kawza tal-lum kienet ipprezentata fl-14 ta` Dicembru 2006 ai sensi tal-Art 1357(2) tal-Kap 16.

Billi l-atturi qaghdu mad-disposizzjoni tal-ligi, u billi l-konvenuti Debono u Aquilina noe ma gabu l-ebda raguni valida skond il-ligi sabiex ma

jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` t-tielet u r-raba` talbiet.

IX. <u>Il-hames talba</u>

Hlief ghal riferenza fir-rikors guramentat ghal zewg mandati ta` inibizzjoni, ma hemmx in atti l-ahjar prova kostitwita mill-presentata ta` kopja tal-atti taz-zewg mandati. Dan premess il-Qorti mhijiex tara l-htiega li tikkonferma l-mandati ladarba qeghda tilqa` t-tieni u r-raba` talbiet.

Il-Qorti qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-hames talba.

X. <u>Is-sitta u s-seba` talbiet</u>

Billi dawn iz-zewg talbiet kienu alternattivi u sussidjarji ghat-talbiet principali fil-kaz illi dawk it-talbiet jigu michuda, il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt u tas-seba` talbiet attrici, ladarba t-talbiet principali se jkunu milqugha.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad il-bqija ta` l-eccezzjonijiet li ressqu l-konvenuti Martha Debono u Joseph Aquilina noe, u li baqghu mhux decizi bis-sentenza parzjali li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta` Ottubru 2008.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjoni sollevata mill-kuraturi deputati.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha li ressqet il-konvenuta Jasper Developments Limited.

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet.

Tilqa` t-tielet talba. Tikkundanna lill-konvenuta Martha Debono, u lill-Av. Dr. Patrick Valentino u lill-P.L. Noel Scerri bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Anita Aquilina, wara l-mewt fil-mori tal-kawza ta` l-mandatarju taghha l-konvenut Joseph Aquilina, sabiex jersqu ghall-formazzjoni u pubblikazzjoni tal-kuntratt, li permezz tieghu tinbiegh lill-atturi l-propjeta` deskritta fil-konvenju tal-1 ta` Gunju 2006 (Dok A) a fol 8 tal-process, ghall-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha hemm miftiehma.

Tilqa` r-raba` talba.

Ghall-fini tar-raba` talba, tinnomina lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Joseph Henry Saydon sabiex nhar il-Hamis 27 ta` Awissu 2015 fl-10.00 a.m. fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, jircievi u jippubblika l-

kuntratt li permezz tieghu ghandu jkun rexxiss il-kuntratt imsemmi fit-tieni talba.

Ukoll ghall-fini tar-raba` talba, tinnomina lill-istess Nutar Pubbliku ta` Malta Joseph Henry Saydon sabiex nhar il-Hamis 27 ta` Awissu 2015 fl-10.00 a.m., fit-tieni sular tal-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, jircievi u jippubblika l-kuntratt tal-bejgh lill-atturi tal-propjeta` deskritta fil-konvenju tal-1 ta` Gunju 2006 (Dok A) a fol 8 tal-process, ghall-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha hemm miftiehma.

Ukoll ghall-fini tar-raba` talba, tinnomina lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq iz-zewg kuntratti riferiti fiz-zewg paragrafi precedenti.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta` l-hames, tas-sitt u tas-seba` talbiet attrici.

Salv dak li diga` pprovdiet din il-Qorti diversament presjeduta dwar il-kap tal-ispejjez fis-sentenza taghha tas-6 ta` Ottubru 2008, din il-Qorti kif presjeduta qeghda tordna :-

a) Illi l-ispejjez kollha relattivi ghall-hatra tal-perit tekniku ghandhom jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet ;

b) Illi l-ispejjez relattivi ghall-hames talba ghandhom jithallsu mill-atturi ;

c) Illi l-ispejjez kollha relattivi, inkluz it-twettieq, tal-ewwel, ghat-tieni, ghat-tielet, u ghar-raba` talbiet ghandhom jithallsu mill-konvenuti ;

d) Illi kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha fir-rigward tas-sitt u tas-seba` talbiet.

e) Illi kull parti ghandha tbati wkoll l-ispejjez taghha fir-rigward ta` l-ispejjez kollha tal-atti li huma ndikati fi-paragrafu tal-ahhar tar-rikors guramentat.

< Sentenza Finali >

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