QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 15

Ċitazzjoni numru 174/1995/2 JVC

Tabib Martin u Marthese konjuġi Cutajar

v.

Roy u Rosemary konjuġi Fleming; Benjamin Rizzo bħala stralċjarju f'isem is-soċjetà *Saint Leonard Limited*; u b'dikriet tat-8 ta' Novembru 2016 is-soċjetà *Ta' Sika Auto Limited* tħalliet tintervjeni fil-kawża *in statu et terminis*

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fl-20 ta' Ottubru 2015 illi għalkemm laqgħet talba tagħhom biex tħassar bejgħ ta' immobbli mill-konvenuta *Saint Leonard Limited* ["*Saint Leonard*"] lill-konvenuti Fleming illi l-atturi jgħidu li sar bi ksur tal-jedd tagħhom ta' preferenza fil-

każ ta' bejgħ ta' dik il-proprjetà, madankollu ċaħdet it-talba biex l-immobbli jinbigħ lilhom minflok. Sar ukoll appell inċidentali mill-konvenuti Fleming minn dik il-parti ts-sentenza li laqgħet it-talba biex jitħassar il-bejgħ bejn il-konvenuti. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tat-12 ta' April 1991 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, *Saint Leonard* biegħet lill-atturi immobbli fil-Belt Victoria, Għawdex. Fost il-pattijiet fil-kuntratt hemm dak illi jgħid hekk:

> »(8) Appearers Fleming *proprio et nomine*[1] give unto purchaser the right of first refusal to acquire the property at the back of the property hereby sold.«

3. Ġara iżda illi, b'kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, *Saint Leonard* bigħet lill-konvenuti Fleming (li kienu wkoll dehru personalment fuq l-att tat-12 ta' April 1991, u stipulaw f'isimhom ukoll il-patt fuq imsemmi) biċċa art, tal-kejl ta' erbat elef, sitt mija u tmenin metru kwadru (4,680 m^2), illi l-atturi jgħidu illi parti minnha hija l-art soġġetta għall-jedd tagħhom ta' preferenza, mingħajr ma qabel saret lilhom offerta biex jixtru l-art huma.

4. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddetermina u tiddefinixxi l-art li dwarha jispetta lill-atturi d-dritt ta' preferenza fuq imsemmi;
>
> »2. a bażi tal-prezz li bih giet mibjugħa l-art intiera tistabilixxi l-prezz ġust għall-art li fuqha l-atturi jgawdu d-dritt ta' preferenza;
>
> »3. tħassar u tiddikjara minghajr ebda effett legali t-trasferiment magħmul fis-27 ta' Awissu tal-1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi, limitatament in kwantu jirrigwarda l-art imsem-mija;
>
> »4. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jersqu għall-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;

[1] Il-konjuġi Fleming dehru wkoll f'isem *Saint Leonard*.

»5. taħtar kuraturi sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-att ta' bejgħ fuq imsemmi.

»Bl-ispejjeż … … ….«

5. B'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2010 l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi, iżda din il-qorti b'sentenza tat-30 ta' Mejju 2014 ħassret is-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2010 u bagħtet l-atti lura lill-ewwel qorti biex jitkompla s-smigħ.

6. Imbagħad, bis-sentenza tal-20 ta' Ottubru 2015 li minnha sar dan l-appell, l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»1. *ai termini* tal-ewwel talba tiddetermina u tiddefinixxi illi l-klawżola numru 8 tal-kuntratt datat 12 ta' April 1991 li seħħ bejn il-partijiet tapplika għal dik il-parti kollha li tinsab immarkata bil-kulur roża fuq il-pjanta esebita *a fol.* 190 tal-process bit-termini u l-kundizzjonijiet kif dikjarati minn din il-qorti taħt it-titlu hawn fuq 'L-ewwel talba';

»2. tilqa' t-tielet talba attriċi u tħassar u tiddikjara mingħajr ebda effett legali t-trasferiment magħmul fis-27 ta' Awissu tal-1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi bejn il-konvenuti, limitatament ghal dik l-art kif dikjarata u deċiża minn din il-qorti fl-ewwel talba attriċi;

»3. tiċħad it-tieni, ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi.

»L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti flimkien.«

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»L-ewwel talba:

»L-ewwel talba titlob kif isegwi:

> »"Tiddeterimina u tiddefinixxi l-art li dwarha jispetta lill-atturi d-dritt ta' preferenza fuq imsemmi."

»Mill-premessi tal-istess attur fiċ-ċitazzjoni *ex admissis* l-art li fuqha huwa kien qed jippretendi d-dritt ta' preferenza mihjiex dik kollha involuta fil-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 iżda biss parti minnha:

> »"Din l-art tinkludi dik il-parti li fuqha l-atturi qegħdin jippretendu l-jedd ta' preferenza."

»Konsegwentement għall-preżentata taċ-ċitazzjoni l-attur bidel il-verżjoni tiegħu diversi drabi u daqqa jippretendi d-dritt fuq il-parti li tiġi wara bi dritt il-fond, daqqa fuq il-metri kwadri kawtelati permezz tal-mandat ta' inibizzjoni u daqqa fuq l-art kollha. Jipprova wkoll isostni li l-konvenuti fl-eċċezzjonijiet tagħhom ammettew li l-art involuta kienet l-art kollha meta eċċepew illi "*the essential right pertaining to the plaintiff is in connection with all the land and not in connection with a portion of land*". Bir-rispett kollu, din il-qorti ma taqbilx ma' din is-sotto-

missjoni *stante* li tali eċċezzjoni evidentement qed tagħmel referenza għal dik il-parti tal-art maqbula fil-kuntratt bejn il-partijiet u għalhekk il-konvenuti korrettement isostnu li jekk għandha tiġi vvalutata l-art involuta fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet din għandha tiġi vvalutata b'mod sħiħ u mhux parti biss minnha. Dan iżda bl-ebda mod ma jfisser li l-konvenuti kienu qed isostnu li l-art kollha involuta fil-kuntratt tat-28 ta' Awissu 1992 kienet l-art kollha involuta fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet li seħħ fis-sena 1991.

»Din il-qorti rat il-provi kollha fl-atti u d-diversi verżjonijiet mogħtija mill-partijiet dwar x'suppost kien intiż wara l-klawżola 8 tal-kuntratt ta' bejn il-partijiet. Min-naħa tiegħu jirriżulta li l-attur saħansitra sal-punt tal-aħħar nota ta' sottomissjonijiet tiegħu kien għadu mhux ċert eżatt għal liema parti mill-art kellha tirreferi l-klawżola tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra l-konvenuti jsostnu li l-intenzjoni tagħhom kienet dejjem li dik il-klawżola kellha tinkludi dik il-parti tal-art ta' wara l-fond numru 7 magħrufa bħala l-*prickly pear* u li kellha tinkludi biss l-art ta' fuq wara li kienet fl-istess livell tal-fond numru 7 u mhux *oltre*. B'dana kollu iżda jirriżulta li fil-kawzola 8 li tnižżlet liberament mill-partijiet fil-kuntratt ma saru l-ebda kwalifiki kif pretiżi miż-żewġ partijiet u l-klawżola sempliċement taqra:

> »"Appearers Fleming *proprio et nomine* give unto purchaser the right of first refusal to acquire the property at the back of the property hereby sold."

»Il-qorti tqis li għall-kuntrarju ta' dak espost miż-żewġ partijiet din il-klawżola hija pjuttost ċara u inekwivoka meta wieħed iħares lejn il-pjanta tal-fond u l-art in kwistjoni. *A fol.* 190 tal-proċess tinsab esebita l-pjanta mmarkata bħala dokument GG 1; imberfel bil-kulur iswed fuqha jidher il-fond numru 7. Fil-bqija mmarkati bir-roża, aħdar u isfar tidher il-proprjetà rimanenti tal-konvenuti. Applikata l-klawżola hawn fuq ikkwotata għal din il-pjanta huwa ċar li din tapplika għall-proprjetà li tiġi eżatt wara l-fond numru 7 sal-estremità tal-proprjetà tal-konvenuti fuq wara u xejn aktar u xejn anqas *stante* li l-klawżola kif miktuba ma tagħmel l-ebda limitazzjoni. Bl-ebda mod din il-klawżola ma tista' tiġi interpretata li qed tillimita d-dritt tal-atturi għal porzjon iżgħar li ma tasalx sal-estremità tal-proprjetà fuq wara kif qed jippretendu l-konvenuti iżda lanqas ma tista' tiġi interpetata li tapplika għall-proprjetà li tiġi adjaċenti (u mhux wara) tal-fond numru 7.

»Għalhekk il-klawżola numru 8 tal-kuntratt bejn il-partijiet ma tista' tingħata l-ebda interpretazzjoni legali u ġusta oħra għajr illi din tapplika għal dik il-parti kollha li tinsab immarkata bil-kulur roża fuq il-pjanta *a fol.* 190 tal-proċess. Din il-qorti iżda tirrikonoxxi li l-marka bir-roża mihjiex ċertifikata minn xi perit kwalifikat iżda probabbilment saret jew mill-attur jew mill-konsulent legali tiegħu. Għalhekk sabiex tiġi determinata b'eżattezza l-estensjoni ta' din il-porzjon ikun jeħtieġ li jiġi inkarigat perit jew *surveyor* sabiex skont is-sengħa u l-arti jiddetermina l-linja dritta mit-tarf tal-fond numru 7 (li jiġi adjaċenti għall-bqija tal-proprjetà tal-konvenuti) sal-estremità tal-proprjetà tal-konvenuti fuq wara tal-istess fond. Din il-qorti tifhem li fuq in-naħa l-oħra tal-fond numru 7, u li jiġi jmiss ma' proprjetà ta' terzi jew mal-isqaq komun, il-linja tal-proprjetà hija ġà delinjata kif anki jirriżulta mill-istess pjanta *a fol.* 190. B'hekk hija deteriminta l-ewwel talba tal-atturi.

»It-tielet talba:

»Il-qorti ser tgħaddi issa sabiex tiddeterimina t-tielet talba attriċi fl-iinterezza tagħha in linea wkoll ta' dak ġà deċiż mill-Qorti tal-Appell.

»It-tielet talba taqra kif isegwi:

> »"Tħassar u tiddikjara mingħajr ebda effett legali t-trasferiment magħmul fis-27 ta' Awissu tal-1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi, limitatment in kwantu jirrigwarda l-art imsemmija."

»*In vista* tad-deċizjoni tal-Qorti tal-Appell li sabet li l-elementi kollha tal-*actio pauliana* kif regolata fl-artikolu 1144 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kienu sodisfatti din il-qorti ma għandhiex triq oħra għajr li tip-proċedi sabiex tilqa' t-tielet talba attriċi u tħassar u tiddikjara mingħajr ebda effett legali t-trasferiment magħmul fis-27 ta' Awissu tal-1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi, limitatament għal dik l-art kif dikjarata u deċiża fl-ewwel talba attriċi kif hawn fuq dettaljat.

»It-tieni, ir-raba' u l-ħames talba:

»It-talbiet rimanenti tal-atturi jaqraw kif isegwi:

> »"2. a bażi tal-prezz li bih ġiet mibjugħa l-art intiera tistabbilixxi l-prezz ġust għall-art li fuqha l-atturi jgawdu d-dritt ta' preferenza;
>
> »"4. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jersqu għall-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 kuraturi sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-att ta' bejgħ fuq imsemmi."

»Fi kliem l-istess Qorti tal-Appell:

> »"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 quddiem terzi; il-kuntratt jitħassar biss fl-interess tal-kreditur li jmexxi l-azzjoni. Dan it-tħassir fl-interess tal-kreditur 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-obblig-azzjoni ma tkunx tista' tiġi esegwita kontra t-terza persuna billi din ma tkunx debitriċi tal-kreditur għal dik l-obbligazzjoni."

»Għalhekk din il-qorti, deċiżi l-ewwel u t-tielet talba ssib ruħha f'sitwazzjoni fejn dik il-parti mill-art dikjarata fl-ewwel talba (li iżda sabiex tkun speċifika jeħtieġ li tiġi delinjata minn professjonist kif ġà dikjarat) permezz ta' din id-deċiżjoni ser issib ruħha lura fil-pussess tal-kumpannija konvenuta *Saint Leonard Limited*. Għandu jiġi nutat ukoll li fl-atti tressqet il-prova li s-soċjetà konvenuta tpoġġiet in likwid-azzjoni u li fis-sena 2008 r-Reġistratur tal-Kumpanniji kellu jipproċedi sabiex jirreġistra l-likwidazzjoni tal-istess kumpannija u sabiex isem il-kumpannija jiġi maqtugħ mil-lista tal-kumpanniji. Ma tressqet l-ebda prova ulterjuri quddiem din il-qorti ta' x'ġara mill-kumpannija sal-lum il-ġurnata.

»L-istess Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni hawn fuq imsemmija għamlet referenza għal xenarju li seta' jseħħ bejn il-konvenuti f'każ tal-likwidazzjoni tal-kumpanija:

> »"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."

»Jirriżulta għalhekk li l-proprjetà dikjarata f'din id-deċiżjoni, ladarba tingħata din id-deċiżjoni, ser tirriverti lura fil-kotba tal-kumpannija konvenuta li sa fejn taf il-qorti hija in likwidazzjoni daqs li kieku l-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 qatt ma seħħ għal dik il-parti tal-art involuta.

»F'tali sitwazzjoni jerġa' jiskatta d-dritt tal-atturi li jingħataw id-dritt ta' preferenza mill-kumpannija fl-eventwalità li din tkun ser tittrasferixxi l-art skont il-klawżola 8, liema klawżola iżda fl-ebda mument ma tikkontempla li għandha tkun din il-qorti jew xi qorti oħra li tiddetermina l-valur tal-art iżda għandhom ikunu l-kundizzjonijiet tat-trasferiment matterz li minnhom joħroġ il-valur, valur mhux tal-art iżda l-valur li jrid jiġi mħallas sabiex l-atturi jeżerċitaw id-dritt tagħhom ta' preferenza, valur li huwa differenti mill-valur tal-art għaliex jiddependi fuq l-offerta tatterz. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-kawża odjerna kienet azzjoni *ex contractu* li iżda mhux il-każ.

»Anki li kieku kellha tkun din il-qorti li tivvaluta l-valur tal-art in kwistjoni u li kif ġà ngħad din il-qorti lanqas setgħet tindika b'mod ċar u inekwivoku minfejn tibda sa fejn tispiċċa permezz ta' pjanta *stante* li ma ġiet preżentata l-ebda pjanta konfermata minn professjonist, huwa ċar millatti li l-qorti fl-ebda ħin ma tpoġġiet fil-posizzjoni li tagħmel tali valutazzjoni abbażi tal-provi li tressqu quddiemha. Issemmew diversi ċifri u valutazzjonijiet diversi applikabbli għal diversi offerti li saru u li japplikaw għall-partijiet diversi tal-art jew l-art kollha iżda fl-ebda ħin ma ġie stabbilit minn professjonist, kif trid is-sengħa u l-arti, il-valur talart konċernata. Kif sewwa jissottomettu l-konvenuti, kien jinkombi fuq l-atturi li jressqu tali prova li fl-opinjoni tal-qorti ma kinitx daqshekk diffiċli li titressaq billi l-atturi jressqu rapport ta' persuna kompetenti li jelenka l-valuri diversi tal-art kif kontestata bejn il-partijiet u *cioè* l-parti fejn hemm il-*prickly pears*, il-parti fl-istess livell tal-fond tal-atturi (jekk tmur *oltre* l-*prickly pears*), il-parti kollha ta' wara l-fond tal-atturi bi dritt il-konfini tal-fond numru 7 u l-art kollha tal-konvenuti. Dan iżda ma sarx u għalhekk jonqos prova daqstant importanti u essenzjali għassuċċess tat-talbiet attriċi. Għalhekk anki minn dan il-lat it-tieni talba ma tistax tiġi milqugħa għax mihjiex sufficjentement pruvata.

»Fl-istess ħin wieħed irid ukoll iżomm f'moħħu l-possibbiltà (kif anki msemmija mill-Qorti tal-Appell) li tali proprjetà la darba issa tirritorna lura fl-assi tal-kumpannija, li din tista' tgħaddi mill-kumpannija konvenuta lill-konvenuti l-oħra konsegwenza tax-xoljiment tas-soċjetà u ttqassim tal-assi tagħha lill-azzjonisti, possibbilità li realistikament din ilqorti mill-atti ma tistax teskludi. *In vista* tal-konsiderazzjoni kollha msemmija din il-qorti tqis li t-tieni talba attriċi mihjiex legalment ġustifikata u għandha tiċħad l-istess.

»La darba ser tiġi miċħuda t-tieni talba din il-qorti mhjiex fil-posizzjoni li tikkontempla r-raba' u l-ħames talba *stante* li huma dipendenti fuq ittieni talba u għalhekk tiċħad l-istess.«

8. L-atturi appellaw b'rikors tas-6 ta' Novembru 2015 li għalih il-konvenuti Fleming wieġbu, b'appell inċidentali, fis-27 ta' Mejju 2016. L-atturi wieġbu għall-appel inċidentali fi fl-20 ta' Ġunju 2016. *Saint Leonard* la wieġbet għall-appell u lanqas għall-appell inċidentali.

9. B'rikors tal-21 ta' April 2016 is-soċjetà *Ta' Sika Auto Limited* ["*Ta' Sika*"] talbet li titħalla tidħol fil-kawża *in statu et terminis*. L-interess tagħha fil-kawża ġej mill-fatt illi b'kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1996 hija xtrat min-għand il-konvenuti Fleming l-art milquta bil-kawża tallum. It-talba ntlaqgħet b'dikriet tat-8 ta' Novembru 2016.

10. L-appell ewlieni tal-atturi jolqot dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-tieni, ir-raba' u l-ħames talbiet (biex l-qorti tifissa l-prezz tal-art li fuqha l-atturi jgawdu dritt ta' preferenza, tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-pubblik-azzjoni tal-kuntratt li bih ibigħu dik l-art lill-atturi bil-prezz hekk iffissat u taħtar kuraturi), filwaqt li l-appell inċidentali tal-konvenuti jolqot dik il-parti tas-sentenza li laqgħet l-ewwel u t-tielet talbiet (biex tgħid liema hi l-art li fuqha l-atturi għandhom dritt ta' preferenza u tħassar il-bejgħ ta' dik l-art minn *Saint Leonard* lil Fleming).

11. Billi fuq l-eżitu tal-ewwel u t-tielet talbiet jiddependi jekk jistgħux jintlaqgħu t-tieni, ir-raba' u l-ħames talbiet, id-deċiżjoni fuq l-ewwel u t-tielet talbiet tiġi loġikament qabel it-talbiet l-oħra. Il-qorti għalhekk sejra tibda billi tqis l-appell inċidentali.

12. L-aggravji tal-appell inċidentali safejn jolqtu l-ewwel talba tal-atturi jgħidu hekk:

»L-ewwel qorti laqgħet l-ewwel talba tal-atturi billi ddefiniet l-art li fuqha l-istess atturi jgawdu minn dritt ta' preferenza bħala l-porzjoni ta' art delinejata fuq il-pjanta Dok. GG1 bil-kulur roża, *ossia* dik il-porzjoni ta' art li tiġi *più o meno* direttament wara l-proprjetà akkwistata mill-atturi permezz tal-kuntratt tat-12 ta' April 1991 u li testendi sal-konfini tal-art appartenenti lill-konvenuta. Din l-interpretazzjoni l-ewwel qorti waslet għaliha wara illi għarfet li l-atturi ma wrew l-ebda konsistenza fl-interpretazzjoni tagħhom tad-dritt ta' preferenza minnhom vantat fuq l-art tal-konvenuti u bidlu l-verżjoni tagħhom f'dan ir-rigward diversi drabi matul il-kors tal-proċeduri. B'danakollu, skond l-ewwel qorti, id-dritt ta' preferenza kif imfisser fil-klawsola numru 8 tal-kuntratt tat-12 ta' April 1991 ma jippermetti ebda interpretazzjoni għajr illi dan għandu jestendi, mingħajr ebda limitazzjoni, għall-art kollha li tiġi wara (mhux adjaċenti) għall-proprjetà akkwistata mill-konvenuti u li kienet pos-seduta mis-soċjetà konvenuta dak iż-żmien, sal-konfini estrem ta' dik l-art.

»Il-konvenuti appellati ma jikkondividux din l-interpretazzjoni tal-ewwel qorti *stante* illi, fl-ewwel lok, ma jidhirx illi kien l-intendiment wara l-klawsola numru 8 fil-kuntratt tat-12 ta' April 1991 illi d-dritt ta' pre-ferenza jestendi sal-konfini estrem tal-art li tiġi wara d-dar mibjugħa lill-atturi, kif definit mill-ewwel qorti fis-sentenza tagħha bhala l-porzjoni mmarkata bil-kulur roża fuq il-pjanta Dok. GGI. Kif ġie diversi drabi enfasizzat b'mod konsistenti, partikoiarment mill-esponenti Rosemary Fleming fit-testimonjanza tagħha, l-intendiment tal-konvenuti konjuġi Fleming kien minn dejjern illi jittrasferixxu l-art kollha minnhom pos-seduta fl-inħawi in kwistjoni bħala entità waħda, u dan flimkien ma' xi trasferiment eventwali tar-residenza tagħhom, *ossia* d-dar bin-numru 6. Ir-raġuni li konsistentement taw il-konvenuti esponenti għal din id-deċiżjoni kienet illi huma riedu, *inter alia*, li l-art tibqa' sservi bħala paraventu għal skopijiet ta' privatezza minn mal-fond bin-numru 7 li kienu bigħuh lill-atturi. Jirriżulta b'mod mill-iktar inekwivoku illi l-espo-nenti qatt ma riedu jbigħu l-ebda biċċa mill-art tagħhom separatament mill-bejgħ tad-dar tagħhom bin-numru 6, u kienu disposti biss illi jik-konċedu dritt ta' preferenza lill-atturi fuq it-terrazzin ta' fuq nett retrostanti għad-dar mibjugħa lill-atturi, *cioè* l-parti hekk imsejha il-*prickly pear patch.*

»Addirittura l-atturi stess irrikonoxxew dan l-intendiment tal-esponenti meta Dr Martin Cutajar xehed hekk:-

> »"… u billi huma ma kienu interessati li jbigħu xejn mill-art retro-stanti, konna wasalna fi ftehim li nieħdu r-*right of first refusal* f'każ li fil-futur il-kumpannija tiġi biex tbigħ l-art ta' wara d-dar jew parti minnha."

»Infatti, dan l-intendiment ġie konfermat b'mod assolut meta l-espo-nenti pproċedew, permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Ottubru 1996, għall-bejgħ, lil *Ta' Sika Auto Limited*, tad-dar tagħhom bin-numru 6 … flimkien mal-art kollha retrostanti li kienu dak iż-żmien għadhom jippossjedu l-istess esponenti, salv għall-porzjoni bil-kejl superfiċjali ta' 561 m.k. li kien milqut bil-mandat ta' inibizzjoni maħruġ fuq talba tal-atturi appellanti.

»Jiġi sottomess illi l-ewwel qorti ma kellhiex tapplika interpretazzjoni tal-klawsoia in kwistjoni li twassal sabiex l-art kollha, sal-konfini estrem tal-art tal-esponenti u li tiġi wara d-dar tal-atturi, tkun milquta bid-dritt

ta' preferenza, *stante* illi din ma tirriżulta minn imkien, u lanqas jirriżulta illi l-esponenti kienu taw xi pjanti lill-atturi appellanti fiż-żmien tan-negozjati li wasslu għall-kuntratt tat 12 ta' April 1991, li setgħu jindikaw l-area preċiża milquta b'dan il-jedd. Kif jirriżulta kkonfermat mill-korrispondenza esebita mill-attur Dr Martin Cutajar waqt is-seduta tat-18 ta' April 1999, l-intendiment tal-esponenti kien illi jbigħu l-art kollha tagħhom bħala parti minn u flimkien mar-residenza tagħhom bin-numru 6, jew inkella, b'mod separat, l-art li tigi direttament wara d-dar tal-atturi fuq l-istess livell ("*same terrace level*"; "*prickly pear same terrace*") biss. Tant hu hekk illi l-uniku *sketch* li jeżisti li jiddelineja l-porzjoni ta' art soġġetta għad-dritt ta' preferenza huwa dak anness mal-ittra mibgħuta mill-esponenti datata 4 ta' Diċembru 1994, liema *sketch* jindika dik il-porzjoni ta' art li tiġi fuq l-istess livell tar-residenza tal-atturi direttament warajha, kif distinta mill-bqija tal-art li tinsab f'livelli differenti peress illi l-art hija *terraced.*

»Għalhekk, jiġi sottomess illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta attribwixxiet lill-klawsola numru 8 tal-kuntratt interpretazzjoni li ma ssib konfort u sostenn fl-ebda pjanta, diskors jew intendiment, u ma hija sorretta bl-ebda mod. Konsegwentement, jiġi sottomess illi d-dritt ta' preferenza mogħtija lill-atturi fuq il-kuntratt in kwistjoni għandu jiġi interpretat illi jestendi għall-porzjoni ta' art li tiġi direttament fl-istess livell wara d-dar tal-atturi, kif offruta wkoll espressament lill-atturi mill-esponenti fl-ittra datata 4 ta' Diċembru 1994:-

> »"We are therefore offering you first refusal on that part of our land that is situated directy behind your property, on the same terrace level."

»Finalment jiġi sottomess illi l-unika darba li l-esponenti offrew għall-bejgħ lill-atturi l-art kollha li tiġi direttament wara d-dar bin-numru 7 kienet permezz tal-ittra Dok. MC9 u dan għaliex, kif jirriżulta mill-istess ittra, din l-offerta kienet ibbażata fuq dak li xtaqu u talbu l-istess atturi, u mhux għaliex kien l-intendiment li din il-porzjoni ta' art kienet dik imfissra fil-klawsola numru 8 tal-kuntratt tat-12 ta' April 1991.

»Mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jiġi sottomess illi d-deċiż-joni tal-ewwel qorti hija żbaijata wkoll fir-rigward tad-determinazzjoni tal-ewwel talba attriċi *ossia* d-definizzjoni tal-art soġġetta għall-jedd ta' preferenza a favur tal-appellanti, *stante* illi jirriżulta b'mod manifest u evidenti, kif ukoll b'mod inekwivoku, illi l-atturi appellanti definixxu [*sic*] espressament huma stess il-porzjoni ta' art li dwarha jippretendu li jgawdu minn dritt ta' preferenza. Il-limitazzjoni volontarja u spontanja tal-atturi fir-rigward tal-pretensjoni tagħhom hija manifesta u definittiva, u tikkonsisti f'porzjoni tal-kejl ta' 561 rnetri kwadri indikata fil-pjanta Dok. MC12 kif ukoll fil-pjanta Dok. GGI li hija identika. Din il-porzjoni hija mmarkata *ossia* delinejata bil-kulur ċelesti u aħdar, bil-parti l-oħra tikkonsisti fit-*top terrace/prickly pear patch* li l-esponenti kienu disposti li jikkonċedu dritt ta' preferenza dwarha lill-atturi. Din il-porzjoni komplessivament għandha l-kejl, skond l-atturi, ta' 561 m.k. u jirriżulta bl-iktar mod ampju u ċar illi l-atturi rrinunzjaw għal kull pre-tensjoni tagħhom fil-konfront tal-bqija tal-art li dwarha, preċedende-ment, kienu jippretendu xi dritt.

»Din ir-rinunzja saret inekwivokabbilment għall-ewwel darba meta l-atturi stess, fit-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 619/ 1995, illimitaw espressament il-pretensjoni tagħhom dwar il-jedd ta'

preferenza għal porzjoni ta' art bil-kejl ta' 561 m.k. L-atturi għamlu din il-limitazzjoni fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 619/1995 fl-ismijiet Dr Martin Cutajar *et v.* Roy Fleming *et*) fejn iddikjaraw illi:-

> »"L-esponenti għandhom l-interess li jakkwistaw l-art adjaċenti u retrostanti għall-proprjetà tagħhom bi prezz ġust stabbilit a bażi tal-prezz tal-proprjetà intiera u għal dan il-għan mingħajr preġudizzju għall-jeddijiet kollha tagħhom, iżda sabiex jevitaw kwistjonijiet inutili, disposti jillimitaw it-talba tagħhom għal ħames mija u wieħed u sittin metru kwadri (561 m.k.)."

»Sussegwentement, fir-rikors tagħhom ippreżentat fit-2 ta' Ottubru 1995 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi, l-atturi reġgħu irribadixxu l-limitazzjoni li riedu li tappiika għall-art soġġetta għad-dritt ta' preferenza, u talbu illi l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni jiġi estiż:-

> »"… anke għal dik il-parti mill-art oġġett tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 li tiġi wara l-proprjetà tar-rikorrenti u dejjem limitatament għall-area mitluba fir-rikors oriġinali."

»Fil-fatt, il-mandat ta' inibizzjoni msemmi reġa' nħareġ limitatament għall-area ta' 561 m.k. permezz tad-digriet datat 2 ta' Ottubru 1995.

»Mhux talli hekk, talli l-atturi jirribadixxu din il-limitazzjoni fil-pretensjoni tagħhom diversi drabi matul il-kors tal-proċeduri in prim'istanza. Fil-fatt, fis-seduta tal-15 ta' April 1999 l-attur Dr Martin Cutajar xehed hekk:-

> »"Bla preġudizzju però jiena llum dispost illi nillimita dan id-dritt għal dik il-parti kollha tar-raba' li tiġi direttament f'linja dritt mad-dar tagħna kif murija bil-kulur ċelest u aħdar fil-pjanta li jiena esebejt."

»Sussegwentement, meta xehed in kontro-eżami fis-seduta tat-30 ta' April 2008, l-istess attur qal hekk:-

> »"Mistoqsija: B'riferenza għad-dokument GG1 ix-xhud qed jindika l-parti mmarkata bir-roża?
>
> »"Tweġiba: Le, tliet sigħan huma din il-parti, iċ-ċelesta. Din il-parti, din il-parti.
>
> »"Mistoqsija: Jiġifieri, dik il-*five six one square meters* (561 m^2) li mmarkajt, dik kienet area li intom għażiltu li tillimtaw ir-*right of first refusal*.
>
> »"Tweġiba: Eżatt, eżatt."

»Din tal-aħħar kienet l-aħħar dikjarazzjoni tal-attur fir-rigward tad-definizzjoni tal-jedd minnu pretiż, liema dikjarazzjoni saret mingħajr ebda riżerva u tikkonferma l-intenzjoni oriġinali u espressa tal-atturi kif dikjarata fil-mandat ta' inibizzjoni tagħhom, illi jillimitaw il-jedd tagħhom għal area ta' 561 m.k. biss mill-art kollha tal-konvenuti.

»Jiġi sottomess … illi dan kollu kellu jwassal lill-ewwel qorti illi tiddeċiedi illi l-atturi nfushom iddeterminaw l-art li fuqha kellhom dritt ta' preferenza u rrinunzjaw għal kull dritt ta' preferenza fuq l-art rimanenti, tant illi ippermettew b'hekk b'mod espress, kif ukoll volontarjament u xjentement, illi l-art rimanenti tiġi trasferita mill-esponenti lil terzi.

»Wieħed irid jiftakar illi, fiż-żmien tal-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, l-atturi kienu ben konsapevoli dwar l-intenzjoni tal-esponenti u kienu jafu li l-esponenti kienu għaddejjin b'negozjati biex ibigħu lil terzi, u li

fil-fatt bigħu lill-istess terzi l-art kollha li setgħu jiddisponu minnha fid-dawl tar-rinunzja da parti tal-atturi għall-jeddijiet tagħhom fir-rigward tal-art minnhom espressament eskluża mill-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni. Konsegwentement, il-bejgħ tal-bqija tal-art li kellhom l-esponenti, lil terzi, sar bl-approvazzjoni tal-atturi u ma jistgħux issa l-istess atturi jippretendu illi d-dritt tagħhom jestendi fuq dik l-art illi huma approvaw illi tinbigħ lii terzi.

»Jiġi sottomess għalhekk illi l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni kif ukoll ix-xiehda tal-atturi jammontaw għal rinunzja espressa tad-dritt ta' preferenza da parti tal-atturi fir-rigward tal-art tal-esponenti li tmur *oltre* għall-area ta' 561 m.k. indikata f'Dok. MC12 u Dok. GG1.

»Fi kwalunkwe każ, anke jekk dina l-qorti ma taċċettax illi r-rinunzja da parti tal-atturi għall-jedd tagħhom fuq il-bqija tal-art kienet waħda espressa, ma jista' jkun hemm l-ebda dubju illi r-rinunzja hija waħda taċita. Kif inhu paċfikatament ritenut, ir-rinunzja taċita tkun aċċettabbli meta l-aġir tat-titular tad-dritt ikun inkompatibbli mal-volontà li jiġi asserit dak id-dritt. Infatti, l-indizji f'dan il-każ, li jirriżultaw mill-assjem tal-provi mressqa f'dawn il-proċeduri, huma ċari, konkludenti u univoċi u ma jistgħux jitqiesu ħlief bħala rinunzja da parti tal-atturi tal-jeddijiet ta' preferenza tagħhom fuq il-bqija tal-art.

»… … …

»Kif rajna, ix-xiehda tal-attur fuq ċitata, kif ukoll il-fatt illi l-atturi għażlu xjentement u b'mod espress illi jillimitaw id-dritt tagħhom biss għal porzjoni ta' art tal-kejl superfiċjali limitat ta' 561 m.k., huma inkompatibbli ma' asserzjoni ta' dritt iktar ampju, u ma jħallu l-ebda dubju illi l-intenzjoni tal-atturi appellanti kienet illi jirrinunzjaw għad-drittijiet minnhom pretiżi fuq il-bqija tal-art.

»Konsegwentement, l-ewwel qorti ma setgħet qatt taġġudika illi l-atturi appellanti baqgħu jgawdu dritt ta' preferenza fuq dik l-art li teċċedi u li tmur *oltre* l-limitazzjoni li għamlu fil-posizzjoni ġuridika tagħhom, u li komplew jagħmlu fil-provi minnhom imressqa, u kellha l-istess qorti tiddeterrnina illi, fl-aħjar ipotesi għall-atturi, huma jistgħu jgawdu biss minn dritt ta' preferenza fuq porzjoni ta' art tal-kejl ta' 561 m.k. kif definita minnhom fil-pjanti minnhom esebiti.

»B'mod sussidjarju u dejjem mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, huwa sinjifikanti illi, fid-determinazzjoni tal-porzjoni ta' art li tinsab soġġetta għad-dritt ta' preferenza a favur l-atturi appellanti, ma teżisti l-ebda prova teknika ċara, konkreta u oġġettiva li tiddetermina bi preċiżjoni l-porzjoni ta' art, hi liem'hi, li dwarha l-atturi jgawdu minn dritt ta' preferenza. Kif ġà ngħad fis-sottomissjonijiet li saru qabel ingħatat is-sentenza tal-20 ta' Ottubru 2015, l-atturi appellanti ma reqqsu l-ebda prova sabiex jintwera l-lok preċiż fejn tinsab din il-porzjoni tal-art, u l-konfini tagħha, permezz ta' xi pjanta redatta minn perit prodott bħala xhud espert *ex parte*. Lanqas ma ntalbet in-nomina ta' xi espert tekniku ġudizzjarju biex jirrediġi pjanta jew pjanti tal-art in kwistjoni li jindikaw b'mod ċar u definit dawk il-porzjonijiet li possibbilment jistgħu jkunu kolpiti bid-dritt ta' preferenza spettanti lill-atturi, kif ukoll il-posizzjoni, konfini u kejl superfiċjali tagħhom. Kien jinkombi fuq l-atturi li jġibu din il-prova teknika, li skond ma trid il-liġi għandha tkun l-aħjar prova u li mingħajrha l-qorti ma tistax tasal biex tiddetermina u tiddefinixxi din l-art *ai termini* tal-ewwel talba attriċi.

> »Għaldaqstant, jiġi sottomess illi l-ewwel qorti ma setgħet qatt taġġudika l-ewwel taiba attriċi billi tiddefinixxi l-porzjoni ta' art li fuqha l-atturi appellanti jgawdu dritt ta' preferenza, mingħajr ebda opinjoni teknika imqar *ex parte,* u mingħajr ebda pjanta formali jew uffiċjali li tindika korrettement u b'reqqa l-kejl u konfini tal-art u d-diversi porzjonijiet relevanti. Jiġi sottomess umilment illi l-ewwel onorabbli qorti, rinfaċċjata bin-nuqqas ta' provi bażiċi u fondamentaii għan-natura tat-talbiet dedotti, kellha tiċħad l-ewwel taiba u t-talbiet li jiddependu intrinsikament minnha, bħala mhux ippruvata sodisfaċjentement skond ii-grad tal-prova rikjesta mit-talba in kwistjoni.«

13. Dan l-aggravju ma jolqotx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi għandu jitqies inopponibbli għall-atturi l-bejgħ tas-27 t'Awissu 1992 bejn il-konvenjuti; jolqot biss id-determinazzjoni tal-konfini tal-art milquta bid-deċiżjoni.

14. L-argument tal-konvenuti hu illi l-art milquta bid-dritt ta' preferenza ma hijiex dik fuq wara tal-proprjetà mibjugħa – "*at the back of the property hereby sold*" – iżda dik fuq wara tal-proprjetà mibjugħa *u* fl-istess livell tagħha fejn hemm il-bajtar tax-xewk.

15. Il-liġi hija ċara. L-art. 1002 Kod. Ċiv. igħid:

> »**1002.** Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.«

16. Il-kuntratt tat-12 ta' April 1991 ukoll huwa ċar: id-dritt ta' preferenza jolqot l-art tal-bejjigħa "*at the back of the property hereby sold*" mingħajr limitazzjoni ta' livell u mingħajr konsiderazzjonijet ta' bajtar tax-xewk, u l-ittra tal-konvenuti Fleming tal-4 ta' Diċembru 1994 ma tibdilx dak li ftiehmu l-partijiet fit-12 ta' April 1991.

17. Il-konvenuti jgħidu iżda illi meta talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni l-atturi iddikjaraw illi "disposti jillimitaw it-talba tagħhom għal ħames mija u wieħed u sittin metru kwadri". Li ma jgħidux il-konvenuti hu li dik l-istqarrija

saret bla preġudizzju, u "sabiex jevitaw kwistjonijiet inutli". Ladarba iżda l-kwistjonijiet, utli jew inutli, xorta nqalgħu, tant li saret din il-kawża li ilha għaddejja sebgħa u għoxrin sena, b'ebda mod ma jista' jingħad illi l-atturi "inekwivokabilment" irrinunzjaw għal xi dritt; anzi, il-fatt li jkollhom jistrieħu fuq stqarrija magħmula mingħajr preġudizzju mill-parti l-oħra juri biss id-dgħufija tal-argument tal-konvenuti, u, forsi wkoll, nuqqas ta' lealtà u affid-abilità.

18. Lanqas ma jista' jinġibed argument mill-fatt illi fil-mandat ta' inibizzjoni l-atturi talbu li tintlaqat biss parti mill-art; b'hekk ma jfissirx illi irrinunzjaw għal kull dritt fuq il-bqija, aktar u aktar meta tqis illi dan sar espressament "mingħajr preġudizzju".

19. Lanqas ma hu minnu illi ma hemm ebda prova li tiddetermina bi preċiżjoni l-porzjoni ta' art. Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, l-art milquta bid-dritt ta' preferenza hija dik "li tiġi eżatt wara l-fond numru 7 sal-estremità tal-proprjetà tal-konvenuti fuq wara u xejn aktar u xejn anqas" u għalhekk hija faċilment identifikabbli. Jista' jkun illi, għall-għanijiet tal-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment ikun meħtieġ *site plan* li juri l-kejl u l-qagħda tal-proprjetà[2], u għal dan il-għan il-qorti jkollha taħtar perit arkitett sabiex jagħmel dan l-eserċizzju purament mekkaniku, iżda dan hu meħtieġ għall-għanijiet tal-validità tat-trasferiment u mhux biex tiġi identifikata l-art għall-għanijiet tal-kawża.

20. L-aggravju dwar l-ewwel talba huwa għalhekk miċħud.

---

2 Art. 28(1)(*f*)(ii) tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Nutarili [Kap. 55]

21. L-aggravju dwar it-tielet talba jgħid hekk:

> »Fid-dawl ta' dak kollu sottomess fir-rigward tad-determinazzjoni tal-ewwel talba attriċi, liema talba ma tistax, mill-assjem tal-provi prodotti, tiġi milqugħa, jew *in pessima ipotesi* kellha tiġi milqugħa biss in kwantu għal porzjoni ferm u ferm iżgħar minn dik li aġġudikat l-ewwel qorti, it-tielet talba kellha konsegwentement tiġi determinata abbażi u fid-dawl tad-deċiżjoni tal-ewwel talba.
>
> »Fi kliem ieħor, f'każ li l-ewwel talba attriċi tiġi miċħuda bħala riżultat ta' dan l-appell inċidentali fl-intier tagħha minħabba nuqqas ta' provi, it-tielet talba għandha tiġi miċħuda wkoll minħabba l-istess nuqqas ta' provi; u f'każ illi l-ewwel talba tiġi akkolta iżda limitatament għal porzjoni ta' art iżgħar minn dik definita mill-ewwel qorti, kif imfisser fl-ewwel aggravju ta' dan l-appell inċidentali, it-tielet talba tiġi akkolta limitatament għal dik il-porzjoni mill-art *de quo* li dwarha jispetta lill-atturi appellanti dritt ta' preferenza.«

22. Naturalment, il-kuntratt ta' trasferiment lil terzi tal-art milquta bid-dritt ta' preferenza jitħassar biss safejn jolqot dik l-art, kif wara kollox tgħid is-sentenza appellata.

23. Ngħaddu mela għall-appell tal-atturi.

24. L-aggravju jgħid hekk:

> »… … … it-tieni, ir-raba' u ħames talbiet attriċi kellhom jiġu milqugħa konsegwenza logika u neċessarja tal-akkolijiment tat-talba tagħhom in konnessjoni mal-eżerċizzju tal-*actio pauliana*, u *cioè* l-ewwel u t-tielet talba. Ġaladarba l-qorti laqgħet it-talba tal-atturi biex jitħassar l-att ta' bejgħ tas-27 ta' Awissu 1992, per konsegwenza loġika huma kellhom jingħataw id-dritt li jixtru l-proprjetà mertu tad-dritt ta' preferenza abbażi tat-termini tal-istess kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992.
>
> »Huwa evidenti li l-eżerċizzju ta' din l-azzjoni odjerna neċessarjament jimplika li l-esponenti qegħdin igawdu dritt ta' preferenza li kienet qiegħda tiġi validament eżerċitata. Kien preċiżament minħabba l-frodi perpetwata għal dak id-dritt tagħhom li kien neċessarju li l-bejgħ ma terzi – f'liema kienet daħlet is-soċjetà konvenuta – jiġi annullat. U per konsegwenza, biex jiġi osservat id-dritt ta' preferenza favur l-esponenti, għandu jsir bejgħ lilhom tal-proprjetà in kwistjoni bl-istess prezz u bl-istess kondizzjonijiet tal-bejgħ annullat.
>
> »Issa bħala stat ta' dritt l-eżistenza ta' dak id-dritt ta' preferenza u l-eżerċizzju validu tal-atturi ġà għadda in ġudikat bis-sentenza *in parte* ġà deċiża preċedentement f'din l-istess kawza minn dina l-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2014.
>
> »Kif qalet sew il-Qorti tal-Appell fis-sentenza[3] preċitata tagħha:

[3] Sentenza tat-30 ta' Mejju 2014

> »"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 tbigħ lilhom ma tibqax iżjed tista' tagħti preferenza lill-attur. F'hekk qiegħed il-*consilium fraudis.*
>
> »"26. … … … 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 ibigħu 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".

»Fid-dawl ta' dawk il-kliem ċitati minn din l-istess Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha, fejn hija stqarret li l-atturi kellhom dritt jakkwistaw il-proprjetà in kwistjoni bl-istess prezz u bl-istess kondizzjonijiet tal-bejgħ li sar lil Fleming, quddiem min qiegħed jsir il-presenti appell, ma jistax ikun hemm dubbju li l-azzjoni tal-atturi kellha neċessarjament tirnexxi. Huwa għaldaqstant ferm stramb kif fid-deċiżjoni hawn appellata, l-ewwel qorti marret kontra l-prinċipji esposti minn din il-Qorti tal-Appell stess fid-deċiżjoni suċċitata.

»Jidher minn qari tas-sentenza li flok l-ewwel qorti ddeċidiet skond il-ġist tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell hawn fuq kwotata, hija assumiet li hija kellha tiffissa l-prezz biex il-bejgħ isir u li hija ma kellhiex kompetenza tagħmel dan għaliex id-dritt ta' preferenza u l-eżerċizju ta' dak id-dritt ma kienx jagħti lill-qorti d-dritt li tiffissa hija l-prezz tat-trasferiment imma dan kellu jiġi fissat fid-dawl tal-bejgħ li jkun qiegħed eventwament jew xi darba jipproponi li jagħmel il-konvenut.

»L-ewwel qorti kkonkludiet ukoll li:

> »"Applikata l-klawżola hawn fuq ikkwotata għal din il-pjanta huwa ċar li din tapplika għall-proprjetà li tiġi eżatt wara l-fond numru 7 sal-estremità tal-proprjetà tal-konvenuti fuq wara u xejn aktar u xejn anqas *stante* li l-klawżola kif miktuba ma tagħmel l-ebda limitazzjoni. Bl-ebda mod din il-klawżola ma tista' tiġi interpretata li qed tillimita d-dritt tal-atturi għal porzjon iżgħar li ma tasalx sal-estremità tal-proprjetà fuq wara kif qed jippretendu l-konvenuti iżda lanqas ma tista' tiġi interpetata li tapplika għall-proprjetà li tiġi adjaċenti (u mhux wara) tal-fond numru 7."

»Dwar dan il-punt deċiż mill-ewwel qorti mhux isir appell imma qiegħed jsir appell minn dak li qalet *oltre* dan l-ewwel qorti. Però dan il-kliem neċessarjament jimplika li l-atturi kienu qegħdin igawdu dritt ta' preferenza validu fuq l-art determinata mill-ewwel qorti u li huma kienu

validament eżerċitaw dak id-dritt. Fil-fatt l-ewwel qorti kompliet tgħid dan.

»Però mbagħad l-ewwel qorti marret *oltre*, u dwar dan evidentement l-atturi qegħedin jappellaw u jħossuhom aggravati bih. Il-qorti qalet hekk:

> »"Jirriżulta għalhekk li l-proprjetà dikjarata f'din id-deċiżjoni, ladarba tingħata din id-deċiżjoni, ser tirriverti lura fil-kotba tal-kumpannija konvenuta li sa fejn taf il-qorti hija in likwidazzjoni daqs li kieku l-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 qatt ma seħħ għal dik il-parti tal-art involuta.
>
> »F'tali sitwazzjoni jerġa' jiskatta d-dritt tal-atturi li jingħataw id-dritt ta' preferenza mill-kumpanija fl-eventwalità li din tkun ser tittras-ferixxi l-art skont il-klawżola 8, liema klawżola iżda fl-ebda mument ma tikkontempla li għandha tkun din il-qorti jew xi qorti oħra li tiddetermina l-valur tal-art iżda għandhom ikunu l-kun-dizzjonijiet tat-trasferiment mat-terz li minnhom joħroġ il-valur, valur mhux tal-art iżda l-valur li jrid jiġi mħallas sabiex l-atturi jeżerċitaw id-dritt tagħhom ta' preferenza, valur li huwa differenti mill-valur tal-art għaliex jiddependi fuq l-offerta tat-terz. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-kawża odjerna kienet azzjoni *ex contractu* li iżda mhux il-każ."

»Huwa sottomess però bil-qima li huwa paċifiku li d-dritt ta' preferenza jiskatta u jiġi eżerċitat meta s-sid jkun ser ibigħ lil terz fuq il-prezz minnu determinat għal dak il-bejgħ u ma jiġix fissat mill-qorti b'riferenza għal xi valur ieħor. Huwa preċiżament dak li ġara f'dan il-każ. Bil-bejgħ, issa rexxiss, il-konvenut innifsu iddetermina x'kien il-valur fis-suq b'liema huwa ried ibigħ il-proprjetà tiegħu u kellu obbligu preċiż fil-liġi in konsegwenza tad-dritt ta' preferenza konferit lill-attur li joffri l-proprjetà biex tiġi mixtrija mill-atturi biex dawn jixtruha bl-istess prezz li huwa jkun qiegħed ibigħha lil terzi. Huwa hawn fejn bir-rispett żbaljat l-ewwel qorti għaliex l-atturi ma humiex jitolbu li l-qorti tiffissa xi prezz fil-ġudizzju tagħha fuq valur li tiffissa hija għall-art, imma l-atturi qegħdin jitolbu li dak il-prezz jiġi determinat fid-dawl tan-negozju li kien sar mis-soċjetà konvenuta skond il-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992, għaliex dina kienet obbligata li tbigħ dik il-proprjetà bl-istess prezz u kondizzjonijiet li hija kienet qiegħda tittrasferiha lil terzi. Ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment b'konsegwenza tal-eżerċizzju tal-azzjoni pawljana ma jbiddel xejn minn dik ir-realtà u bl-ebda mod ma jnaqqas u jaltera l-obbligu tas-soċjetà li toffriha lill-atturi bl-istess prezz li hija kienet qiegħed tipproponi li tittrasferiha lil terzi: prezz li ma jiġix determinat mis-suq jew mill-qorti imma li ġie determinat mis-soċjetà konvenuta nnifisha meta hija daħlet fil-kuntratt ta' bejgħ kontra korrispettiv li huwa l-prezz; huwa dak il-prezz kif jirrisulta mill-kuntratt ta' trasferiment li japplika għall-art fuq liema l-attur għandu dritt validu ta' preferenza li jrid jiġi determinat minn dina l-qorti u xejn iżjed u xejn inqas. Huwa evidenti li l-qorti għandha dan id-dritt u kompetenza li tiddeċiedi b'dan il-mod la darba s-soċjetà konvenuta għażlet li tit-trasferixxi. L-unika funzjoni tal-qorti hija li tiddetermina hija b'liema kor-rispettiv sar dak it-trasferiment u dan kif jirriżulta mill-atti ta' tras-feriment biex b'konsegwenza ta' dan l-atturi li qegħdin jeżerċitaw id-dritt tagħhom ta' preferenza jkunu jistgħu jagħtu effett għalih skond il-liġi.

»… … … l-ewwel qorti assumiet li d-dritt ta’ preferenza tal-attur għad irid jiġi eżerċitat fil-futur meta s-soċjetà konvenuta tiġi biex tittrasferixxi l-art. Però dan evidentement mhux korrett, għaliex id-dritt ta’ preferenza skatta, kif anke ġà deċiż minn dina l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha preċedenti, malli s-soċjetà konvenuta għamlet it-trasferiment; ġà kien hemm negozju ta’ bejgħ fuq liema l-atturi setgħu jeżerċitaw validament id-dritt ta’ preferenza tagħhom u għalhekk il-mansjoni ta’ dik il-qorti kienet li tiddetermina l-valuri fuq liema sar dak it-trasferiment biex fid-dawl ta’ dik id-determinazzjoni u fid-dawl tad-dritt ta’ preferenza validament eżerċitat mill-atturi dawn igħaddu biex jakkwistaw l-art bl-istess prezz preċiż b’liema dik l-art kienet ġiet offerta għall-bejgħ u mibjugħa lil terzi.

»Huwa sottomess bil-qima li bid-deċiżjoni tagħha l-ewwel qorti ma vestietx lill-esponenti bid-drittijiet tagħhom naxxenti mill-att ta’ bejgħ tagħhom, fejn huma ngħataw id-dritt ta’ preferenza biex jixtru l-art mertu ta’ din il-kawza sa mill-ewwel okkażjoni li fiha *Saint Leonard Limited* għoġobha li takkorda bejgħ fuqha. Iżda minflok, hija ħafret l-obbligu ta’ *Saint Leonard Limited* li toffri d-dritt ta’ preferenza lill-esponenti, u reġgħet tefgħet il-proprjetà tagħha fis-suq, sabiex forsi xi darba, eventwalment, u jekk jidhrilha hi, din il-kumpannija terġa’ takkorda l-bejgħ ta’ proprjetà ma’ ħaddiehor u f’dak il-każ hija toffri lill-esponenti l-opportunità li jixtru l-proprjetà huma b’tali pattijiet u kundizzjonijiet.

»Ċertament dan m’huwiex il-mod kif għandu jiġi eżerċitat id-dritt ta’ preferenza. U dana kif *del resto* kkonfermat din l-istess Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha tat-30 ta’ Mejju 2014, meta saħqet li dan id-dritt ta’ preferenza kellu jagħti dritt lill-attur “… li jkollu preferenza fl-ewwel bejgħ li isir tal-art …”; u li f’dan il-każ kellu d-dritt li jixtri l-proprjetà oġġett ta’ din il-kawża hu “bl-istess prezz u bl-istess kondizzjonijiet tal-bejgħ li sar lil Fleming”.

»Li kieku dan id-dritt kellu jiġi eżerċitat bil-mod kif propost fis-sentenza appellata, dan ikun qed jiġi eżerċitat a detriment kbir tal-atturi esponenti kemm mil-lat ta’ prezz – għaliex issa bit-trapass taż-żmien m’hemmx dubju li l-prezz tal-proprjetà għola xi ftit jew wisq – kif ukoll mil-lat ta’ żmien – għaliex dak li l-atturi kellhom dritt jakkwistawh fis-sena 1992 kapaċi jdumu ħafna ma jakkwistawh, jew inkella kapaċi jispiċċaw li ma jkunu jistgħu jakkwistawh qatt.

»Għalhekk l-atturi jissottomettu bir-rispett li s-sentenza in kwistjoni għandha tiġi riformata biex b’hekk huma jakkwistaw l-art in kwistjoni skond id-dritt ta’ preferenza lilhom konċess, u dana fit-termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet stabbiliti fil-kuntratt ta’ bejgħ li sar minn *Saint Leonard Limited* stess favur terzi, in konnessjoni ma’ liema kuntratt l-esponenti suppost ġew offruti dritt ta’ preferenza.«

25. Il-konvenuti Fleming wieġbu hekk:

»L-appellanti jillanjaw illi, ġaladarba kien diġà deċiż definittivament mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-30 ta’ Mejju 2014 mogħtija fuq appell tal-istess appellanti illi t-trasferiment bejn il-konvenuti permezz tal-kuntratt datat 27 ta’ Awissu 1992 fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo kien mingħajr ebda effett legali in kwantu l-art li dwarha jispetta lill-appellanti dritt ta’ preferenza (definita permezz tal-ewwel talba), l-

ewwel qorti kellha tilqa' wkoll iż-żewġ talbiet sussegwenti u tordna l-bejgħ tal-porzjoni ta' art soġġetta għad-dritt ta' preferenza direttament lill-istess appellanti permezz tas-sentenza tagħha.

»L-appellanti jallegaw illi l-akkoljiment tar-raba' u l-ħames talbiet tagħhom kellu jkun "konsegwenza loġika u neċessarja tal-akkoljiment tat-talba tagħhom in konnessjoni mal-eżerċizzju tal-*actio pauliana*". B'danakollu, jiġi sottomess illi din it-teżi hija bbażata fuq interpretazzjoni ħażina tal-iskop u n-natura tal-azzjoni pawljana esperita mill-istess appellanti. Kif diġà jinsab definittivament stabbilit minn dina l-qorti fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2014, l-azzjoni esperita mill-atturi appellanti hija prettament l-*actio pauliana* a tenur tad-dispos-izzjonijiet tal-artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili.

»L-azzjoni tal-atturi appellanti, kif *del resto* kkonstatat l-ewwel qorti, ma hijiex wahda *ex contractu* fejn l-atturi jridu t-twettiq sforzat ta' obbligazzjoni assunta a favur tagħhom, iżda hija mibnija espressament u esklużivament fuq l-impunjazzjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992. Ma hemmx dubju illi t-talbiet kif dedotti ma humiex imfasslin b'mod illi jistgħu jiksbu l-eżekuzzjoni diretta ta' obbligazzjoni kuntrattata a favur tagħhom, *stante* illi ma hemmx talba sabiex il-qorti tagħti effett lil xi dritt konkret u stabbilit li l-atturi ġew imċaħħda minnu. U dan huwa ovvju, *stante* illi ma jeżisitx kuntratt jew skrittura li permezz tagħhom l-esponenti ntrabtu jew wiegħdu illi jittrasferixxu lill-appellanti porzjoni ta' art għal prezz fiss u definit u li kwindi l-atturi jistgħu jitolbu illi dan l-obbligu kuntrattwali jingħata effett. Dan ma huwiex każ fejn qed ifittxu dikjarazzjoni ta' ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali u l-eżekuzzjoni tal-istess obbligazzjoni. L-obbligazzjoni fit-talbiet attriċi ma ġietx definita u l-appellanti lanqas talbu fiċ-ċtazzjoni tagħhom it-twettiq tal-obbligu tal-esponenti illi jagħtu lill-istess appellanti d-dritt ta' preferenza fuq it-trasferiment tal-art in kwistjoni.

»Infatti, jiġi sottomess illi f'dan il-każ ma jeżisti l-ebda obbligu illi l-art tiġi trasferita lill-atturi akkost ta' kollox – it-trasferiment tal-art lill-atturi jista' jingħad illi jsir dritt tagħhom jekk u meta l-art tiġi biex tinbigħ lil terzi u l-istess atturi joffru l-prezz mitlub mill-esponenti għall-bejgħ tal-istess art.

»Issa f'dan il-kaz, jekk bħala riżultat tal-azzjoni pawijana l-art reġgħet tpoġġiet lura fil-patrimonju tal-kumpannija konvenuta, żgur li l-atturi ma jistgħux jesiġu t-trasferiment ta' dik l-art lilhom taħt l-istess kundizzjonijiet u għall-istess prezz, kif pretiż minnhom. Dan jingħad għaliex it-trasferiment impunjat ġie dikjarat li sar bi preġudizzju tal-jeddijiet tagħhom, u ġie dikjarat ukoll li huwa mingħajr effett, *oltre* l-fatt ukoll li t-trasferiment impunjat kien jinkorpora art li fuqha l-atturi ma jgawdu l-ebda jedd ta' preferenza. Allura ma jeżisti l-ebda trasferiment li dwaru l-atturi jistgħu jeżerċitaw il-jedd ta' preferenza tagħhom.

»Huma għalhekk żbaljati l-appellanti meta sostnew fir-rikors tal-appell tagħhom "per konsegwenza [tal-annullament tal-bejgħ minhabba frodi perpetwata b'leżjoni tad-dritt ta' preferenza] biex jiġi osservat id-driit ta' preferenza favur l-esponenti, għandu jsir bejgħ lilhom tal-proprjetà in kwisjtoni bl-istess prezz u bl-istess kundizzjoni tal-bejgħ annullat". Il-bejgħ impunjat illum, bl-eżerċizzju tal-azzjoni esperita mill-atturi, ġie meqjus definittivament, bis-sentenza ta' dina l-qorti tat-30 ta' Mejju 2014, li ma għandu l-ebda effett legali fil-konfront tal-atturi, għaliex hekk talbu permezz tat-tielet taiba tagħhom fiċ-ċitazzjoni *de quo*. Għal-

hekk ma jistgħux l-atturi fl-istess nifs jużaw dak il-bejgħ, li llum tqies li qatt ma sar u li ma għandu l-ebda effett legali, bħala l-bażi ta' allegat dritt li għandhom biex jakkwistaw l-art in kwistjoni taħt l-istess kundizz-jonijiet. *Quod nullurn est nullum producit effectum*. Ċertament li, fil-konfront tal-atturi, dak il-bejgħ tas-27 ta' Awissu 1992 ma pproduċa l-ebda effett, wisq anqas l-effett illi jinħoloq dritt spettanti lilhom li jakkwistaw bl-istess prezz u bl-istess kundizzjonijiet.

»L-atturi għażlu huma stess l-azzjoni li ġiet minnhom esperita f'dan il-każ, u din l-azzjoni tipproduċi effetti partikoiari, iżda ċertament mhux l-effett li jridu l-atturi bir-raba' u l-ħames talbiet tagħhom. L-effett primarju tal-azzjoni pawljana huwa r-restituzzjoni tad-dritt tal-kreditur fil-patrimonju tad-debitur. Infatti, f'dan il-każ, id-dritt tal-preferenza li jeżisti a favur l-atturi u li ġie leż bit-trasferiment tas-27 ta' Awissu 1992 ġie restitwit lilhom bl-impunjazzjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 u bir-restituzzjoni tal-proprjetà soġġetta għal dan id-dritt lura fil-patrimonju tas-soċjetà konvenuta.

»L-effetti tal-eżerċizzju b'suċċess tal-azzjoni pawljana huma paċifiċi fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna kif inhuma paċifiċi wkoll skond l-awturi ċitati mill-qrati tagħna. L-azzjoni *ossia actio pauliana* hija waħda ta' natura revokatorja u hija intiża biex terġa' ġġib lura l-i*status quo ante* bejn il-kreditur u d-debitur permezz tar-reintegrazzjoni tal-patrimonju tad-debitur sabiex dan jiġi preservat għas-salvagwardjar tal-interessi tal-kredituri. … … …

»… … …

»… … … l-appellanti ma għandhomx raġun legalment jistrieħu fuq il-bran minnhom ċitat mis-sentenza ta' dina l-qorti tat-30 ta' Mejju 2014 biex isaħħu l-pretensjoni tagħhom illi l-art għandha tinbigħ lilhom bl-istess prezz u kundizzjonijiet tat-trasferiment impunjat. L-interpretazz-joni li jixtiequ li tingħata lill-bran ċitat mis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2014 bl-ebda ġinnastika legali ma tista' tiġġebbed biex tfisser li l-qorti kienet qed tagħti x'tifhem li r-raba' u l-ħames talba tal-atturi appellanti fiċ-ċitazzjoni tagħhom għandhom jirnexxu u għandhom jintlaqgħu. Ma huwa minnu xejn li l-ewwel qorti "marret kontra l-prinċipji esposti" mill-Qorti tal-Appell, *stante* illi dina l-qorti qatt ma ttrattat il-mertu tar-raba' u l-ħames talba attriċi. Il-kunsiderazzjonijiet li għamlet din il-qorti fl-imsemmija sentenza tagħha jidher li saru bħala parti mill-kunsider-azzjonijiet tagħha dwar l-eżistenza tal-element tal-*eventus damni* f'dan il-każ, liema kunsiderazzjonijiet fissrithom meta rriteniet li l-preġudizzju li soffrew l-atturi u li jiġġustifika l-eżeċizzju b'suċċess tal-azzjoni pawl-jana jikkonsisti fit-telf da parti tal-atturi appellanti tad-dritt li kien spettanti lilhom li jeżerċitaw fuq l-ewwel bejgħ tal-art in kwistjoni. It-telf tal-atturi meta l-ewwel bejgħ (tas-27 ta' Awissu 1992) ma sarx lilhom taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess prezz tal-bejgħ li sar bejn il-konvenuti appellati kien l-element kostituttiv tal-*eventus damni* f'dan il-każ li effettivament wassal lil dina l-qorti illi timpunja l-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 u kwindi tilqa' fil-prinċipju it-tielet talba attriċi.

»It-telf li soffrew l-appellanti b'dan l-ewwel trasferiment tal-art li sar bi frodi tad-dritt tagħhom ġie appuntu rimedjat bir-restituzzjoni tal-art fil-patrimonju tas-soċjetà konvenuta, b'mod li l-appellanti jistgħu jeżer-ċitaw il-jedd ta' preferenza tagħhom fuq dak li eventwalment ikun jitqies xorta waħda bħala l-ewwel bejgħ, u dan wara li l-bejgħ tas-27

ta' Awissu 1992 ġie impunjat u mneħħi minn kull effett legali fil-konfront tal-istess atturi appellanti.

»… … …

»Jekk imbagħad l-atturi appellanti jidhrilhom li soffrew xi telf minħabba kundizzjonijiet inqas favorevoli tal-eventwali bejgħ li fuqu jistgħu, issa, bis-suċċess tal-azzjoni pawljana minnhom esperita, jeżerċitaw il-jedd tagħhom ta' preferenza, jistgħu ifitxxu rimedju ieħor ġudizzjarju li, madanakollu, ikun ta' xejra u natura ferm differenti mit-talba li vvantaw fir-raba' u l-ħames talba taċ-ċitazzjoni *de quo*.

»Ċertament li l-effetti tal-azzjoni pawljana ezerċitata mill-appellanti f'dan il-każ ma jistgħu qatt iwasslu għall-akkoljiment tar-raba' u ħames talbiet tagħhom biex l-art tiġi trasferita direttament lilhom. L-atturi, jiġi ribadit, ma għandhom l-ebda jedd eżegwibbli illi jakkwistaw l-art jew illi jesiġu illi l-art tiġi trasferita lilhom: dan il-jedd jiskatta biss fl-eventwalità li l-art tiġi biex tinbigħ għall-ewwel darba *cioè* tiġi biex tiġi trasferita mill-patrirnonju tad-debitur lil terzi. U din hija s-sitwazzjoni viġenti llum: l-art reġgħet daħlet lura fil-patrimonju tas-soċjetà konvenuta sabiex, jekk u meta l-istess konvenuta tiġi biex tbigħha, din tkun l-ewwel bejgħ fejn, għall-ewwel darba, l-kreditur *ossia* l-appellanti jistgħu jeżerċitaw il-jedd tagħhom.

»B'danakollu, dan kollu ġie skartat rnill-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom. L-atturi jippretendu illi l-qorti għandha tordna li jsir bejgħ lilhom tal-art soġġetta għad-dritt ta' preferenza iżda ma jispeċifikawx min mill-konvenuti għandu jkun tenut li jbigħ l-art. Jekk però huma jippretendu illi jwettqu d-dritt tagħhom abbażi tal-bejgħ tas-27 ta' Awissu 1992 u jakkwistaw taħt l-istess kundizzjonijiet, isegwi neċessarjament illi huma jippretendu illi jakkwistaw mingħand is-soċjetà *St Leonard Limited*. U, jekk din ma għadhiex teżisti, ikun impossibbli li jiġi ordnat il-bejgħ kif pretiż *purché* l-istess soċjetà ma terġax titqiegħed fuq ir-registru tas-soċjetajiet biex tista' tiġi ordnata tbigħ lill-atturi appellanti. Dan *oltre* l-fatt illi l-atturi donnhom qatt ma indagaw u ressqu xi prova dwar dak li huwa l-istat tas-soċjetà konvenuta llum sabiex isostnu t-talba tagħhom għall-bejgħ dirett tal-art lilhom. Dan huwa għalhekk ostakolu ieħor għall-akkoljiment tar-raba' u l-ħames talba attriċi.

»Donnhom l-appellanti warrbu wkoll l-portata tal-fatt illi l-akkoljiment tar-raba' u l-ħames talba jiddependi per neċessità fuq l-akkoljiment tat-tieni talba. Infatti, l-aggravju tagħhom dwar ir-respinzjoni tat-tieni talba tagħhom huwa ftit jew wisq neboluż. Kif qalet tajjeb l-ewwel qorti, ġaladarba t-tieni talba attriċi biex jiġi stabbilit il-prezz ġust għall-art li fuqha l-appellanti jgawdu dritt ta' preferenza ġiet miċħuda, ma hemmx skop għall-akkoljiment tar-raba' u l-ħames talba. Fi kliem ieħor, il-konvenuti ma jistgħux jiġu kkundannati jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ tal-art in kwistjoni a favur l-atturi jekk ma hemmx prezz iffissat għall-porzjoni ta' art in kwistjoni. Il-prezz f'dan il-każ ma ġiex stabbiiit mill-ewwel qorti li ċaħdet it-tieni talba attriċi billi qalet li l-prezz tal-bejgħ li dwaru l-appellanti jistgħu jeżerċitaw il-jedd ta' preferenza tagħhom għandu jiġi stabbiiit mis-suq *ossia* mill-offerta tat-terz meta din l-art tiġi biex tinbigħ eventwalment. L-appellanti, min-naħa tagħom, jippretendu illi kellha tkun l-ewwel qorti li tiddetermina l-prezz tal-bejgħ tal-art soġġetta għall-jedd ta' preferenza, biex din l-art tiġi trasferita lilhom permezz tal-akkoljiment tar-raba' talba. L-appellanti jkomplu jip-

pretendu illi dan il-prezz kellha tiddeterminah l-ewwel qorti abbażi tal-prezz tat-trasferiment impunjat.

»Wieħed irid però jiftakar illi apparti l-fatt illi t-taiba għall-bejgħ tal-art lill-appellanti ma tistax tiġi akkoita għar-raġunijiet fuq imsemmija, lanqas ma huwa possibbli jew konċepibbii illi l-qorti tiddetermina l-prezz ta' porzjoni ta' art formanti parti minn art ikbar, meta:-

»• ma hemm l-ebda xejn fl-atti proċesswali li jista' jindika x'kien ikun il-prezz offrut għall-porzjoni diviża tal-art li dwarha jista' jispetta lill-atturi dritt ta' preferenza;

»• il-porzjoni ta' art soġġetta għad-dritt ta' preferenza lanqas ma ġiet identifikata b'mod tekniku jew formali; u

»• il-porzjoni ta' art in kwistjoni fl-ebda murnent ma ġiet offruta għall-bejgħ separatament u b'mod individwali.

»Kif qalet tajjeb l-ewwel qorti, il-prezz tal-art għandu jiġi stabbilit mill-kundizzjonijiet tat-trasferiment mat-terz li minnhom joħroġ il-valur "valur mhux tal-art iżda l-valur li jrid jiġi mħallas sabiex l-atturi jeżerċitaw id-dritt tagħhom ta' preferenza, valur li huwa differenti mill-valur tal-art għaliex jiddependi fuq l-offerta tat-terz".

»Dan, infatti, jikkostitwixxi ostakolu ieħor għall-akkoljiment tar-raba' u l-ħames talbiet attriċi, liema ostakolu jikkonsisti fil-fatt li l-konfini kif ukoll il-kejl superfiċjali tal-art li dwarha jispetta dritt ta' preferenza favur l-appellanti ma humiex identifikati b'mod espert u tekniku, aħseb u ara b'dik ir-reqqa li trid il-liġi għall-finijiet ta' reġistrazzjoni ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli. Dan l-istat ta' fatt huwa dovut lil karenza assoluta ta' provi li kien mistenni li l-appellanti jressqu sabiex jid-definixxu bir-reqqa l-porzjoni ta' art li jippretendu għandhorn jeddijiet fuqha. Huwa inkonċepibbli kif il-qorti tista' tiġi realistikament mitluba tordna l-bejgħ ta' porzjoni ta' art mingħajr kejl u konfini definiti aħseb u ara determinati u preċiżi, wisq anqas tistabbilixxi prezz (*dato non concesso* r-raba' u l-ħames talba kienu legalment sostenibbli f'dan il-każ) għall-bejgħ ta' dik il-porzjoni art.

»Wieħed irid ukoll jiftakar illi l-art in kwistjoni li dwarha jispetta dritt ta' preferenza lill-appellanti hija biss porzjoni diviża mill-art intiera mibjugħa permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992, liema art intiera kellha kejl superfiċjaii ta' 4,680 metru kwadru ċirka. Jekk il-konfini u l-kejl superfiċjali ta' din il-porzjoni ma ġewx determinati mill-provi mressqa, kif tista' l-qorti hi stess tasal biex tiffissa prezz "abbażi tal-prezz li biha ġiet mibjugħa l-art intiera", kif pretiż fit-tieni talba attriċi? Dan jiġi mistoqsi mingħajr preġudizzju għall-konsiderazzjoni li wieħed lanqas jista' jassumi li l-porzjoni ta' art li dwarha l-appellanti għandhom il-jedd ta' preferenza, bħala porzjoni diviża mill-art intiera trasferita bil-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992, għandha jkollha valur *pro rata* tal-valur tal-art intiera. Il-valur, kif ġustament riteniet l-ewwel qorti, ta' dik il-porzjoni partikolari jista' jiġi stabbilit biss mill-offerti li jistgħu jagħmlu terzi offerenti għal dik l-istess porzjoni, speċfikatament.

»B'danakollu, f'dan il-każ, jiġi ribadit, din il-porzjoni ta' art soġġetta għad-dritt ta' preferenza, kif definita mill-ewwel qorti, qatt ma ġiet offruta lil ħadd għall-bejgħ qabel it-trasferiment permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 bejn iż-żewġ konvenuti, u dan għaliex:-

»• l-art qatt ma kienet għall-bejgħ dak iż-żmien; u

»• lanqas l-appellanti nfushom ma kienu jafu fejn kien jispetta lilhom dan id-dritt. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza tal-20 ta' Ottubru 2015 kif ukoll għan-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-esponenti qabel il-prolazzjoni ta' dik is-sentenza dwar l-inkonsistenza qawwija tal-atturi dwar l-entità tal-art li fuqha għandhom id-dritt ta' preferenza.

»Huwa għalhekk inkonċepibbli u impossibbli illi f'din l-azzjoni l-qorti tiffissa hija stess il-valur ta' dik il-porzjoni ta' art partikolari meta, fiż-żmien tal-kuntratt impunjat, din qatt ma kienet offruta għall-bejgħ f'dik l-entità. Jiġi sottomess illi mingħajr prezz stabbilit ma jista' jsir l-ebda bejgħ kif pretiż mill-atturi appellanti.

»Dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, fi kwalsiasi każ, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh illi dan kien bejgħ minn soċjetà lill-azzjonisti tagħha stess, u mhux bejgħ lil terzi estranei, u għalhekk il-prezz tal-bejgħ ċertament ma kienx il-prezz li l-art kienet tattira kieku tpoġġiet għall-bejgħ fuq is-suq miftuħ. Il-konvenuti l-konjuġi Fleming, kif jista' jirriżulta mix-xiehda ta' Rosemary Fleming, kienu diġà xtraw din l-art flimkien mad-dar bin-numru 7 (sussegwentement mibjugħa lill-atturi appellanti) f'isem il-kumpannija tagħhom *St Leonard Limited*. L-akkwist kien sar fuq il-kumpannija għaliex il-liġi dak iż-żmien ma kinetx tippermetti lill-barranin jixtru f'isimhom personali iktar minn proprjetà waħda, liema proprjetà l-konjuġi Fleming kienu diġà akkwistaw meta xtraw id-dar bin-numru 6, … preċedentement. Għalhekk, huma kienu diġà ħallsu għan-nom tal-kumpannija tagħhom il-prezz tal-akkwist ta' din l-art u żgur li wieħed ma jistax jippretendi illi huma jerġgħu joħroġu minn buthom l-istess prezz jew prezz simili biex din l-istess art issa tiġi akkwistata minnhom personalment. Wieħed ma jridx jinsa wkoll illi l-iskop wara dan it-trasferiment tal-art lill-azzjonisti tas-soċjetà kien unikament sabiex l-istess soċjetà tista' tiġi stralċjata wara li ma kien fadallha l-ebda skop li tibqa' teżisti iktar wara tibdil fil-liġi dwar l-akkwist ta' proprjetà immobbli.

»Jidher ċar għalhekk mit-talbiet tal-atturi appellanti illi l-intenzjoni tagħhom wara t-tieni, ir-raba' u l-ħames talba hija illi japprofittaw ruħhom minn dan il-bejgħ partikolari bejn is-soċjetà u l-azzjonisti (*beneficial owners*) tagħha, għaliex dan it-trasferiment kien sar bi prezz li ma jirriflettix l-fatt illi dan ma kienx bejgħ fuq is-suq apert. Ċertament, jiġi sottomess, li kieku s-soċjetà konvenuta ġiet biex tbigħ l-art in kwistjoni, mhux lill-uniċi azzjonisti tagħha, iżda lil terzi estranei (kif *del resto* għamlu l-esponenti l-konjuġi Fleming sussegwentement), żgur ma kinetx toffri l-art għall-bejgħ bil-prezz ta' Lm4,000 iżda bi prezz ferm u ferm ogħla skond kif dettat mis-suq miftuħ. B'danakollu, peress li dan it-trasferiment li sar bil-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 ma kienx bejgħ fuq is-suq miftuh, hija ħaġa odjuża iili l-appellanti jippretendu mhux talli jannullaw dak l-att ta' trasferiment, talli jakkwistaw l-art huma stess bi prezz ibbażat fuq il-prezz tat-trasferiment li sar bejn iż-żewġ debituri tad-dritt ta' preferenza. Huwa sinjifikanti f'dan il-kuntest illi t-trasferiment impunjat lanqas jista' jitqies bħala bejgħ mid-debitur lil terz, għaliex iż-żewġ kontraenti fuq il-kuntratt impunjat it-tnejn kienu obbligati versu l-atturi appellanti illi jagħtu jedd ta' preferenza – it-tnejn kienu debituri tal-jedd ta' preferenza spettanti lill-atturi.

»Hija ħaġa tassew tal-għaġeb kif l-atturi appellanti ħassew li setgħu jilmentaw fir-rikors tal-appell tagħhom li, jekk ma jingħatawx id-dritt illi jakkwistaw l-art direttament permezz ta' din l-azzjoni tagħhom taħt l-

istess kundizzjonjiet u bl-istess prezz li l-konvenuti nnegozjaw fuq il-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992, ir-riżultat ser ikun "ta' detriment kbir" għalihom minħabba l-prezz ikun ogħla mhux ħażin bit-trapass taż-żmien.

»L-appellanti addirittura jilmentaw ukoll illi d-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar kif jistgħu jeżerċitaw id-dritt ta' preferenza tagħhom fuq l-art in kwistjoni tista' tagħti lok għal sitwazzjoni fejn huma jistgħu jispiċċaw ma jakkwistaw l-art qatt jew inkella jakkwistawha wara ħafna żmien. Kif diġà ngħad, dan huwa appuntu n-natura u l-effett ta' dritt ta' preferenza: dan id-dritt huwa ta' natura differenti ferm minn wegħda ta' bejgħ jew xi jedd ieħor fejn il-kreditur tal-jedd jista' jesiġi li l-art tinbigħ lilu *entro* żmien definit jew bi prezz fiss. Dan huwa dritt kondizzjonali li jiskatta biss jekk tavvera ruħha kundizzjoni wahdanija, *cioè* li l-proprjetà soġġetta għal dan id-dritt tiġi biex tinħareġ mill-patrimonju tad-debitur b'trasferiment lil terzi u l-prezz offrut ikun dak li jridu l-vendituri. Jista' għalhekk l-eżerċizzju ta' dan il-jedd ma jiskatta qatt jekk id-debitur jagħżel li ma jbigħ qatt.

»Iżda l-appellanti jippretendu illi jakkwistaw l-art in kwistjoni akkost ta' kollox permezz ta' dan l-azzjoni. Ir-raġuni għal din il-pretensjoni hija ovvja fiċ-ċirkostanzi: jiġi enfasizzat minn din in-naħa illi f'dan il-każ huma ż-żewġ konvenuti, *cioè* s-soċjetà *St Leonard Limited* u l-konjuġi Fleming, id-debituri tal-jedd ta' preferenza a favur l-atturi, u huma għalhekk iż-żewġ konvenuti tenuti illi jagħtu l-jedd ta' preferenza lill-atturi fuq eventwali bejgħ. L-atturi għalhekk, minkejja t-trasferiment impunjat, kellhom f'kull każ il-jedd ta' preferenza fuq bejgħ susseg-wenti li sar bejn il-konjuġi Fleming u terzi permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech. Jirriżulta wkoll ikkon-fermat mit-testimonjanza tal-attur Dr Martin Cutajar li waqt in-negozjati li wasslu għal dan il-bejgħ il-konvenuti appellati l-konjuġi Fleming kienu taw lill-appellanti d-debita opportunità li jeżerċitaw il-jedd tagħhom biex jakkwistaw l-art kollha posseduta mill-istess konvenuti appellati (*ossia* l-art kollha), iżda huma ma kinux interessati jixtru minħabba illi ma waslux sabiex joffru l-prezz li kien ġie determinat mill-offerti ta' terzi meta l-proprjetà kienet għall-bejgħ fuq is-suq miftuħ. Infatti, jirrizulta illi d-dar bin-numru 6, kif ukoll l-art kollha li kien baqgħalhom il-konvenuti konjuġi Fleming, eskluż il-porzjoni ta' 561 metri kwadri miżmuma bil-mandat ta' inibizzjoni maħruġ fuq talba tal-atturi appellanti (numru 619/1995), inbigħu lis soċjetà *Ta' Sika Auto Limited* għall-prezz ta' Lm125,575.

»Sussegwentement, l-appellanti, meta saru jafu bit-trasferiment li kien sar preċedentement bejn is-soċjetà u l-azzjonisti tagħha, dehrilhom kien jaqblilhom ferm iktar li jeżerċitaw il-jedd ta' preferenza fuq dak it-trasferiment, *stante* illi l-prezz ma kienx wieħed li ġie ffissat mis-suq u minn offerenti varji għaliex kien prettament trasferiment privat fejn il-proprjetà ma tpoġġietx għall-bejgħ fuq is-suq apert u, konsgwente-ment, il-prezz ma ġiex determinat mill-forzi liberi tas-suq.

»Jiġi sottomess għalhekk illi, kieku l-appellanti jingħataw il-jedd illi jakkwistaw l-art direttament permezz ta' din l-azzjoni u dan abbażi tal-prezz li ġie mħallas għat-trasferiment privat bejn is-soċjetà u l- azzjon-isti, dan ikun a skapitu u bi preġudizzju enormi għall-konvenuti – u mhux tal-atturi – għaliex l-atturi jkunu qegħdin appuntu jarrikkixxu ruħhom indebitament a dannu tal-konvenuti. … … …

»… … …

»Finalment, u dejjem mingħajr ebda pregudizzju għall-premess, hemm kunsiderazzjoni oħra li l-atturi appellanti qegħdin konvenjentement iwarrbu mill-kuntest iktar ampju ta’ din il-kawża. Kif jafu ben tajjeb l-atturi appellanti, porzjoni mill-art li fuqha l-ewwel qorti riteniet illi huma għandhom jedd ta’ preferenza (liema deċiżjoni dwar l-ewwel talba attriċi tifforma parti mill-mertu tal-appell inċidentali interpost mill-esponenti kontestwalment) diġà ġiet mibjugħa mill-appellati konjuġi Fleming lil terzi estranei (*Ta’ Sika Auto Limited*) wara l-kuntratt tas-27 ta’ Awissu 1992. Dan l-atturi appellanti jafuh għaliex kienu huma stess illi esebixxu l-kuntratt datat 19 ta’ Ottubru 1996 fl-atti ta’ din il-kawża. Barra minn hekk, it-terz akkwirent, Carmel Camilleri (għan-nom ta’ *Ta’ Sika Auto Limited*) xehed fl-atti ta’ din il-kawża dwar il-prezz minnu offrut u l-prezz minnu mħallas għall-akkwist. Infatti, kien wara li l-appellanti nfushom illimitaw fuq talba tagħhom stess l-effetti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 619/1995, u kwindi tad-dritt lilhom spettanti, għal porzjoni ta’ art bil-kejl superfiċjali ta’ 561 metri kwadri fuq pjanta esebita mill-attur Dr Martin Cutajar fl-atti ta’ din il-kawża (Dok. MC12S) li sar il-bejgħ (permezz tal-kuntratt tad-19 ta’ Ottubru 1996) tad-dar bin-numru 6 … kif ukoll tal-kumplament tal-art li kien ġie akkwistat mill-konjuġi Fleming bil-kuntratt tas-27 ta’ Awissu 1992, salv għall-porzjoni tal-kejl superfiċjali ta’ 561 m.k.

»Huwa inkonċepibbli għalhekk li l-appellanti, konsapevoli dwar dan il-bejgħ ta’ porzoni ta’ art li setgħet kienet soġġetta għad-dritt ta’ preferenza skond il-klawsola numru 8 tal-kuntratt tat-12 ta’ April 1991, jistgħu jippretendu illi l-art kollha li l-ewwel qorti ddeċidiet illi hija soġġetta għad-dritt ta’ preferenza (inkluża għalhekk parti mill-porzjoni mibjugħa lil terzi) tista’ tiġi ordnata mill-qorti li tinbigħ lill-istess atturi permezz ta’ din il-kawża. Dan jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt illi l-atturi, li baqgħu sal-aħħar mhux ċerti dwar liema porzjoni mill-art tal-konvenuti kienet milquta bid-dritt ta’ preferenza, naqsu milli jsejħu fil-kawża dawn it-terzi akkwirenti sabiex sentenza favorevoli eventwali li tiddikjara li d-dritt ta’ preferenza jolqot ukoll parti mill-art tat-terz akkwirent tista’ tiġi enforzata kontriehom in kwantu r-raba’ u l-ħames talba fiċ-ċitazzjoni.

»Huwa ċar illi l-appellanti ma apprezzawx li ma huwiex konsentit lilhom japprofittaw ruħhom mit-trasferiment li sar bejn is-soċjetà u l-azzjonisti tagħha għaliex ma waslux biex joffru prezz ekwivalenti għal dak li kienu offrew it-terzi li eventwalment akkwistaw il-proprjetà li tinkudi l-porzjoni ta’ art soġġetta għad-dritt ta’ preferenza, u fl-istess ħin jippretendu wkoll li jakkwistaw dik il-porzjoni ta’ art mingħand it-terz akkwirent li ma huwiex u qatt ma kien parti minn din il-kawża. Jiġi sottomess illi huwa nuqqas pależi da parti tal-atturi li qatt ma ħadu l-passi biex jassikuraw illi l-art in kwistjoni kif minnhom pretiż tiġi trasferita lilhom minn min effettivament huwa fil-pussess għaliex akkwista t-titolu ta’ proprjetà tal-istess art.

»Jiġi sottomess illi l-element tal-*consilium fraudis* irid jiġi ppruvat kontra kull parti sabiex att oneruż jigi annullat, u, sabiex l-azzjoni revokatorja jkollha utilità ġuridika għall-kreditur, il-kreditur irid ikompli jattakka kull persuna li tkun involuta fit-trasferimenti tal-immobbli (f’dan il-każ) li fuqu jippretendi li għandu drittijiet. Konsegwentement, fejn il-kreditur ma jkunx ħarrek lit-terzi akkwirenti possessuri tal-proprjetà biex jidħlu bħala parti fil-kawża, jew ma mexxiex kontriehom f’pro-ċeduri separati, l-azzjoni pawljana minnu esperita kontra d-debitur

tiegħu ma tistax tagħmel stat fil-konfront tal-imsemmija terzi persuni, għaliex id-deċiżjoni fl-azzjoni revokatorja tkun *res inter alios acta* fil-konfront tagħhom.

»F'dan il-każ odjern, jirrizulta illi s-soċjetà *Ta' Sika Auto Limited* akkwistat wara l-intavolar tal-azzjoni *de quo*, iżda wara wkoll li l-atturi nfushom talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni espressament u limitatament għall-area bil-kejl superfiċjali ta' ħames mija u wieħed u sittin metri kwadri (561 m.k.), kif konfermat ukoll mill-attur Dr Martin Cutajr fit-testimonjanza tiegħu. Infatti, kien appuntu minħabba l-limit-azzjoni tad-dritt ta' preferenza li sar mill-atturi stess fil-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi li l-bejgħ mill-konjuġi Fleming lit-terz akkwirent sar in kwantu għall-bqija tal-art tal-konvenuti esklużi dik il-porzjoni tal-kejl superfiċjali ta' 561 m.k. Ta' min josserva illi kienu l-atturi nfushom illi rrinunzjaw għad-dritt tagħhom fuq l-art rimanenti meta ħarġu l-mandat ta' inibizzjoni esklużivament u limitatament għall-area ta' 561 m.k., indikata wkoll fuq il-pjanta minnhom esebita bhala Dok. GG112.

»Fid-dawl ta' dan, jiġi sottomess umilment illi, ġaladarba parti mill-proprjetà li fuqha ġie deċiż li l-atturi jgawdu minn dritt ta' preferenza ġiet trasferita lii terzi, jeżisti ostakolu oġġettiv għall-akkoljiment tal-appell tal-appellanti fir-rigward tar-raba' u l-ħames talbiet attriċi, speċjalment meta l-atturi, konxji tat-trasferiment lit-terzi, għażlu li ma jinkluduhomx bħala konvenuti fil-kawża, *nonostante* wkoll illi l-attur Dr Martin Cutajar kien diġà xehed lura fl-1999 li kien jaf b'dan il-bejgħ u, kif diġà ngħad, Carmel Camilleri nnifsu xehed fl-1997 fl-atti ta' din il-kawża dwar l-akkwist li għamel mingħand il-konvenuti l-konjuġi Fleming.

»Ir-rexxissjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992, li bis-saħħa tiegħu l-konvenuti appellati bigħu sussegwentement lil terzi, ma ġġibx magħha bħala effett awtomatiku tagħha wkoll ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ li sar lit-terz, u dan *stante* illi għal dan il-każ ma jsibux riskontru d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1210 tal-Kodiċi Ċivili li japplikaw biss għal każijiet ta' rexxissjoni fejn l-impunjazzjoni tkun qed tintalab minn kontraent tal-istess kuntratt. Għalhekk, jiġi sottomess illi, anke f'każ illi r-raba' u l-ħames talbiet kellhom jintlaqgħu, il-parti tal-art li fuqha l-atturi jgawdu dritt ta' preferenza ma tistax tmur lura fil-patrimonju tad-debituri billi jinsabu fil-pussess ta' terzi li ma humiex parti fil-kawza.«

26. Qalet sew l-ewwel qorti illi l-prezz li bih isir il-bejgħ lil min għandu dritt ta' preferenza huwa bbażat mhux fuq il-valur tal-proprjetà imma fuq il-prezz tal-offerta lit-terz. Sa ċertu punt iżda l-ewwel qorti ikkontradiċiet ruħha meta kompliet tgħid illi:

»… … … iżda fl-ebda ħin ma ġie stabbilit minn professjonist, kif trid is-sengħa u l-arti, il-valur tal-art konċernata. Kif sewwa jissottomettu l-konvenuti, kien jinkombi fuq l-atturi li jressqu tali prova li fl-opinjoni tal-qorti ma kinitx daqshekk diffiċli li titressaq billi l-atturi jressqu rapport ta' persuna kompetenti li jelenka l-valuri diversi tal-art kif kontestata bejn il-partijiet … … … Dan iżda ma sarx u għalhekk jonqos prova daqstant importanti u essenzjali għas-suċċess tat-talbiet attriċi. Għa-

> hekk anki minn dan il-lat it-tieni talba ma tistax tiġi milqugħa għax mihjiex suffiċjentement pruvata«

27. L-element ta' prova meħtieġ kien il-prezz li bih *Saint Leonard* offriet l-art lill-konvenuti Fleming. Tassew illi l-offerta lill-Fleming kienet ta' art akbar minn dik li fuqha hemm id-dritt ta' preferenza, iżda dan ma jtellifx id-dritt ta' preferenza. Kull ma hu meħtieġ hu li tara xi proporzjon hemm bejn l-art kollha u l-art milquta bid-dritt ta' preferenza, u żżomm l-istess proporzjon biex tistabilixxi l-prezz. Għalhekk, jekk il-prezz kien x għal art ta' kejl y u d-dritt ta' preferenza huwa fuq art ta' kejl z, mela l-prezz għal min irid jinqeda bid-dritt ta' preferenza jkun ta' $z/y \times x$.

28. Il-konvenuti Fleming joġġezzjonaw illi:

> »… … … wieħed lanqas jista' jassumi li l-porzjoni ta' art li dwarha l-appellanti għandhom il-jedd ta' preferenza, bħala porzjoni diviża mill-art intiera trasferita bil-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992, għandha jkollha valur *pro rata* tal-valur tal-art intiera.«

29. Dan l-argument joqbot mal-argument l-ieħor tal-konvenuti illi "t-trasferiment impunjat kien jinkorpora art li fuqha l-atturi ma jgawdu l-ebda jedd ta' preferenza. Allura ma jeżisti l-ebda trasferiment li dwaru l-atturi jistgħu jeżerċitaw il-jedd ta' preferenza tagħhom". Iżda ma tistax tevadi d-dritt billi l-bejgħ tal-art milquta b'dak id-dritt tinkorporah fil-bejgħ ta' art akbar biex tgħid illi ma sarx bejgħ speċifikament ta' dik l-art.

30. L-argument imbagħad illi l-prezz ma jistax jinħadem *pro rata* fuq il-prezz offert lil terzi kien ikollu meritu li kieku l-bejgħ kien ta' artijiet maqtugħa minn xulxin, jew jekk jintwera li l-parti milquta bil-preferenza hija fabbrikabbli u l-bqija ma hijiex, jew *vice versa*, iżda ma tressqet ebda prova ta' hekk. L-art li minnha l-art milquta bil-preferenza hija parti hija ħaġa waħda,

kollha fl-istess inħawi u ma ntweriex li parti hija fabblikabbli u parti le, jew li hemm xi fattur ieħor li jista' joħloq differenza fil-prezz. Ma hemm xejn x'juri li l-prezz ma jistax jinqasam *pro rata*.

31. Tassew illi huwa meħtieġ illi jsir tqabbil bejn il-kejl tal-art kollha u l-kejl tal-parti milquta bil-preferenza, *viz.* dik "li tiġi eżatt wara l-fond numru 7 sal-estremità tal-proprjetà tal-konvenuti fuq wara u xejn aktar u xejn anqas", iżda dan jista' jsir mill-perit illi f'kull każ irid jitqabbad kif jingħad fil-para. 19 *supra*.

32. Argument ieħor tal-konvenuti huwa illi:

> »… … … it-trasferiment impunjat ġie dikjarat li sar bi preġudizzju tal-jeddijiet tagħhom [tal-atturi], u ġie dikjarat ukoll li huwa mingħajr effett … … … Għalhekk ma jistgħux l-atturi fl-istess nifs jużaw dak il-bejgħ, li llum tqies li qatt ma sar u li ma għandu l-ebda effett legali, bħala l-bażi ta' allegat dritt li għandhom biex jakkwistaw l-art in kwistjoni taħt l-istess kundizzjonijiet. *Quod nullurn est nullum producit effectum*. Ċertament li, fil-konfront tal-atturi, dak il-bejgħ tas-27 ta' Awissu 1992 ma pproduċa l-ebda effett, wisq anqas l-effett illi jinħoloq dritt spettanti lilhom li jakkwistaw bl-istess prezz u bl-istess kundizzjonijiet.«

33. Iżda mhux il-bejgħ lil terzi huwa l-bażi tal-azzjoni iżda l-offerta lil terzi: biex jiskatta d-dritt ta' preferenza biżżejjed li ssir offerta lil terzi, u mhux meħtieġ li jsir ukoll bejgħ lil terzi. Anzi, jekk isir bejgħ lil terzi dan ikun bi ksur tal-jedd ta' preferenza, u mhux kondizzjoni biex il-jedd jibda jseħħ. Fil-każ tallum ma huwiex kontestat li saret dik l-offerta minn *Saint Leonard* lil Fleming, u fil-fatt l-offerta ġiet ukoll aċċettata. Iżda hu biżżejjed il-fatt li saret l-offerta.

34. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi:

> "L-atturi jippretendu illi l-qorti għandha tordna li jsir bejgħ lilhom tal-art soġġetta għad-dritt ta' preferenza iżda ma jispeċifikawx min mill-konvenuti għandu jkun tenut li jbigħ l-art. Jekk però huma jippretendu illi jwettqu d-

> dritt tagħhom abbażi tal-bejgħ tas-27 ta' Awissu 1992 u jakkwistaw taħt l-istess kundizzjonijiet, isegwi neċessarjament illi huma jippretendu illi jakkwistaw mingħand is-soċjetà *St Leonard Limited*. U jekk din ma għadhiex teżisti, ikun impossibbli li jiġi ordnat il-bejgħ kif pretiż *purché* l-istess soċjetà ma terġax titqiegħed fuq ir-registru tas-soċjetajiet biex tista' tiġi ordnata tbigħ lill-atturi appellanti. Dan *oltre* l-fatt illi l-atturi donnhom qatt ma indagaw u ressqu xi prova dwar dak li huwa l-istat tas-soċjetà konvenuta llum sabiex isostnu t-talba tagħhom għall-bejgħ dirett tal-art lilhom.«

35. Ovvju illi hija s-soċjetà konvenuta li għandha tbigħ il-proprjetà lill-atturi, ladarba issa bit-tħassir tat-trasferiment lill-konvenuti Fleming l-art reġgħet daħlet fil-patrimonju tas-soċjetà. Dwar jekk is-soċjetà għadhiex teżisti, il-fatt li hija fi stralċ ma jfissirx li ma għadhiex teżisti. Jekk imbagħad kien hemm bdil fl-i*status* taħgha wara li nbidlet il-kawża ma nġiebet ebda prova ta' hekk, u kien fuq min jallega li seħħ dak il-bdil l-oneru tal-prova.

36. F'kull każ din hija ħaġa li ma tolqotx lill-konvenuti Fleming, u għalhekk ma għandhom ebda interess li jressqu dan l-argument.

37. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi:

> »L-atturi għażlu huma stess l-azzjoni li ġiet minnhom esperita f'dan il-każ, u din l-azzjoni tipproduċi effetti partikolari, iżda ċertament mhux l-effett li jridu l-atturi bir-raba' u l-ħames talbiet tagħhom. L-effett primarju tal-azzjoni pawljana huwa r-restituzzjoni tad-dritt tal-kreditur fil-patrimonju tad-debitur. Infatti, f'dan il-każ, id-dritt tal-preferenza li jeżisti a favur l-atturi u li ġie leż bit-trasferiment tas-27 ta' Awissu 1992 ġie restitwit lilhom bl-impunjazzjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 u bir-restituzzjoni tal-proprjetà soġġetta għal dan id-dritt lura fil-patrimonju tas-soċjetà konvenuta«

38. L-argument hu li l-effett tal-azzjoni pawljana huwa biss li jħassar dak li seħħ bi ksur tal-jedd tal-kreditur, u mhux li jitwettaq dak il-jedd.

39. Fil-każ tallum iżda l-azzjoni ma kinitx biss dik pawljana; igħidu ħażin il-konvenuti illi l-azzjoni "hija mibnija … esklużivament fuq l-impunjazzjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992". L-atturi ma talbux biss it-tħassir tal-

bejgħ lil Fleming – il-"parti pawljana" tal-azzjoni – iżda wkoll illi l-bejgħ isir lilhom bi twettiq tal-jedd ta' preferenza. It-tħassir tal-ewwel bejgħ ma kienx l-għan waħdieni tal-azzjoni; kien biss mezz biex jista' jinkiseb l-għan aħħari. L-argument li l-atturi kisbu li riedu bit-tħassir tal-bejgħ u għandhom ikunu kuntenti b'hekk huwa fieragħ.

40. Il-konvenuti jgħidu wkoll illi "dan kien bejgħ minn soċjetà lill-azzjonisti tagħha stess, u mhux bejgħ lil terzi estranei, u għalhekk il-prezz tal-bejgħ ċertament ma kienx il-prezz li l-art kienet tattira kieku tpoġġiet għall-bejgħ fuq is-suq miftuħ".

41. Dan iżda huwa irrelevanti. Jekk il-konvenuti ħadu l-benefiċċju tal-personalità tal-kumpannija biex jevitaw il-projbizzjoni tal-liġi – "għaliex il-liġi dak iż-żmien ma kinetx tippermetti lill-barranin jixtru f'isimhom personali iktar minn proprjetà waħda" – ma jistgħux jippretendu li jieħdu biss il-benefiċċji u mhux ukoll il-piżijiet. Imbagħad, jekk riedu li d-dritt ta' preferenza jiskatta biss fil-każ ta' bejgħ lil terzi u mhux ukoll fil-każ ta' bejgħ lill-azzjonisti, dan kellhom jistipulawh espressament, u mhux jippretendu li joħroġ b'implikazzjoni mill-fatt li l-azzjonisti wkoll dehru fuq l-att ta' bejgħ lill-atturi.

42. Barra minn hekk, xi jkun il-prezz tal-bejgħ minn *Saint Leonard* lill-atturi ma jinteressax lill-konvenuti Fleming, ladarba ma humiex sejrin ikunu parti f'dak il-bejgħ, u għalhekk ma għandhomx interess ġuridiku f'dan l-argument.

43. Fl-aħħarnett il-konvenuti jgħidu wkoll illi, issa li sar bejgħ ieħor, din id-darba lis-soċjetà intervenuta fil-kawż, il-bejgħ lill-atturi ma jistax iżjed isir għax il-proprjetà ma għadhiex fil-patrimonju ta' *Saint Leonard*.

44. Dik hija kwistjoni bejn l-atturi u l-intervenuta fil-kawża. Lill-konvenuti Fleming ma tintessahomx ladarba l-art ma hijiex tagħhom u titqies li qatt ma kienet tagħhom, u għalhekk mhux huma sejrin ibigħuha lill-atturi.

45. Lil *Saint Leonard* – li ma appellatx – tinteressaha biss fis-sens li, meta jsir il-bejgħ minnha lill-atturi bi twettiq tad-dritt ta' preferenza, is-soċjetà tkun obbligata tiggarantixxi l-pussess paċifiku ta' proprjetà li jista' jkun li qiegħda f'idejn terzi. Iżda l-fatt li s-soċjetà abużivament qiegħdet lilha nfisha f'sitwazzjoni fejn possibilment ma tkunx tista' twettaq dik l-obbligazzjoni ma hijiex raġuni għala għandha tinħeles minnha.

46. Għalhekk ebda wieħed mill-argumenti mressqa mill-konvenuti Fleming ma jiswa bħala ostakolu biex ma jintlaqax l-appell tal-atturi.

47. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tikkonfermaha fejn laqgħet l-ewwel u t-tielet talbiet tal-atturi;

    ii. tħassarha fejn ċaħdet it-tieni, ir-raba' u l-ħames talbiet; minflok, tilqa' dawk it-talbiet:

    iii. għall-għanijiet tat-tieni talba taħtar lill-A.I.Ċ. Mario Cassar bħala perit sabiex iħejji pjanta tal-art kif imfisser fil-para. 19 ta' din is-sentenza u sabiex igħid kemm hu l-prezz ta' dik l-art kalkolat *pro rata* fuq il-prezz ta' erbat elef lira ta' Malta (Lm4,000) – illum disat elef, tliet mija u sbatax-il euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€9,317.49) – li jidher fuq il-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo;

iv. tikkundanna lil *Saint Leonard* tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att li bih tbigħ l-art imfissra fil-para. 19 ta' din is-sentenza bil-prezz kif stabbilit fis-sub-paragrafu ta' qabel dan u bil-kundizzjoniiet miftiehma fil-kuntratt tas-27 ta' Awissu 1992 fuq imsemmi; u

v. taħtar lin-Nutar Michael Refalo biex jiriċevi u jippubblika l-att relativ fil-post, data u ħin minnu komunikat lill-partijiet, u lill-Avukat Angele Portelli sabiex jidher f'isem min jonqos li jidher fuq l-att.

48. L-ispejjeż – ħlief dawk tas-soċjetà intervenuta fil-kawża, li tħallas l-ispejjeż kollha tagħha – jinqasmu bin-nofs bejn il-konvenuti Fleming u s-soċjetà konvenuta *Saint Leonard Limited*.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr