MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 74/2002

Adelaide Darmanin

Vs

Ta' Frenc Real Estate Company Limited u b'digriet tal-24 ta' April 2003 Marianne Ellul, Francis Xavier Darmanin u Lawrence Darmanin gew kjamati fil-kawza.

Kawza li tittratta talba ghar-ripreza tal-pussess ta' porzjon art u hlas ta' kumpens lill-uzufruttwarja (l-attrici) in segwitu ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' bejgh li permezz tieghu n-nudi proprjetarji bieghu l-proprjeta' lill-kumpannija konvenuta, u wara liema kuntratt is-socjeta konvenuta hadet pussess ta' l-art. Fuq l-att ta' trasferiment in-nudi proprjetarji deheru bhala vendituri tal-proprjeta' minghajr ma ssemma xejn li l-art kienet soggetta ghall-uzufrutt.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fl-24 ta’ Lulju 2002 li permezz taghha l-attrici ppremettiet illi:-

B’att tan-nutar Dr. Paul George Pisani tat-18 ta’ Mejju 2000, il-konvenuti akkwistaw b’titolu ta’ xiri, bil-prezz dikjarat ta’ wiehed u ghoxrin elf lira Maltija (Lm21,000) minghand Marianne Ellul, Francis Xavier, u Lawrence ahwa Darmanin, porzjoni diviza mill-art imsejha tat-Tamar limiti tal-Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta’ circa hames mija u wiehed u sittin metri kwadri (561mk), tmiss mill-punent ma’ Triq il-Fanal u mill-irjieh l-ohra ma’ beni tal-kumpannija Ta’ Frenc Real Estate Company Limited (is-socjeta konvenuta), libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha u kif ahjar murija fuq pjanta u site plan annessa ma’ att tan-Nutar Dottor Rachel Mallia tat-tnax (12) ta’ Ottubru tal-elf disgha mija u disgha u disghajn (1999) u bhala provenjenza gie dikjarat li l-immobbli hemm trasferit ippervjena lill-vendituri bl-imsemmi att ta’ divizjoni tat-12 ta’ Ottubru 1999.

L-imsemmi immobbli hekk mibjugh u trasferit ma huwiex liberu u frank kif indikat fl-att ta’ bejgh izda gie assenjat lill-imsemmija ahwa Darmanin b’titolu ta’ divizjoni a saldu ta’ sehemhom bhala suggett ghall-uzu u uzufrutt tul hajjtiha tal-attrici kif jirrizulta mill-att imsemmi ta’ divizjoni tat-12 ta’ Ottubru 1999.

L-attrici ma kienitx parti fil-kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani fuq imsemmi u bl-ebda mod ma ttrasferiet id-dritt ta’ uzu u uzufrutt li jappartjeni lilha, u konsegwentement is-scojeta konvenuta ghad ghandha biss in-nuda proprjeta’ tal-fond in kwistjoni.

L-attrici, b’tentattiv ta’ kompromess, interpellat lis-socjeta konvenuta biex tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-dritt spettanti lilha, pero’ l-istess socjeta konvenuta baqghet inadempjenti, u dan minkejja li qeghda taghmel uzu mill-proprjeta’.

Talbet l-attrici sabiex il-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-attrici ghandha d-dritt ta’ uzu u uzufrutt fuq il-porzjon diviza mill-art imsejha Tat-Tamar, limiti Ghasri, Ghawdex, hawn fuq imsemmija.
2. Tiddikjara li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul George Pisani tat-18 ta’ Mejju 2000, li bih is-socjeta konvenuta akkwistat l-imsemmi porzjoni art sar bi frode tad-drittijiet tal-attrici, ghaliex tul il-hajja tal-attrici, il-vendituri kellhom biss in-nuda proprjeta’, dak biss setghu jittrasferixxu, u s-socjeta konvenuta setghet biss takkwista dak li kellhom il-vendituri, salv li wara l-mewt tal-attrici ssir il-konsolidazzjoni tal-utili man-nuda proprjeta’.
3. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta tirrilaxxja u thalli libera ghaf-favur tal-attrici l-imsemmija porzjon art tat-Tamar fuq imsemmija biex l-attrici tkun tista’ tezercita fuqha d-dritt taghha ta’ uzu u uzufrutt.
4. Tillikwida kumpens xieraq, okkorrendo bl-opra ta’ periti nominandi, ghall-uzu li s-socjeta konvenuta ghamlet u ghadha qed taghmel mill-art in kwistjoni.
5. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-attrici l-kumpens hekk likwidat, bl-imghax tat-tmienja fil-mija fis-sena (8%) sal-jum tal-effettiv pagament.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fl-20 ta’ Awwissu 2002 is-socjeta konvenuta eccepiet:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attrici.
2. Illi l-att ta’ divizjoni m’huwiex l-att li bih gie kostitwit l-uzufrutt billi fl-att innifsu ma hemm ebda kostituzzjoni ta’ tali jedd a favur ta’ l-attrici.
3. L-esponenti hija proprjeta’ assoluta tal-proprjeta’ minnha akkwistata bl-att ta’ bejgh tat-18 ta’ Mejju 2000.
4. Illi bla pregudizzju kieku kellu jirrizulta xi jekk tal-attrici, is-socjeta konveuta bhala pussessur in buona fede ghandha tigi rizarcita ta’ l-ispejjez ingenti minnha maghmula fil-fond in kwistjoni.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata mill-kjamati fil-kawza Lawrence Darmanin et, eccepew:-

1. Is-socjeta konvenuta kienet taf x’inhi l-posizzjoni ghaliex qabel sar il-kuntratt ta’ vendita kienet inghatat il-kuntratt ta’ divizjoni tat-12 ta’ Ottubru 1999 atti Nutar Rachel Mallia.
2. Ghalhekk huwa veru li d-decizjoni tat-Tribunal tal-Qsim tal-Wirt u l-kuntratt ordnat minnha kienu jghidu li l-proprjeta’ maqsuma kienet soggetta ghall-uzufrutt tal-attrici, din kienet taf li dan kien zball ghaliex il-perit imqabbad mit-Tribunal li kien vvaluta l-proprjeta’ in divizjoni kien vvalutha bhala libera u franka u ma hax in konsiderazzjoni l-uzufrutt tal-attrici.
3. Malli l-avukat tal-imsejha fil-kawza induna b’dan kien informa lill-avukat tal-attrici li kien ukoll l-avukat tal-kondividenti l-ohra kollha barra l-kjamati fil-kawza, u talbu sabiex issir talba lit-Tribunal tal-Qsim tal-Wirt biex issir l-korrezzjoni mehtiega kif jipprovdi l-artikolu 10(7) tal-Att li Jirregola l-Qsim ta’ Wirt Kap. 308 u kif fl-ahhar gibdet l-attenzjoni tal-partijiet l-istess decizjoni tat-Tribunal fl-ahhar paragrafu taghha.
4. Ghalhek l-imsejha fil-kawza ghandhom jigu mehlusa minn kull responsabbilta’ kemm fil-konfront tas-socjeta konvenuta kif ukoll fil-konfront ta’ l-attrici.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz in-nota ta’ l-attrici prezentata fil-5 ta’ Dicembru 2006 u dik tas-socjeta konvenuta prezentata fil-11 ta’ Gunju 2007.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Mejju 2007 li permezz tieghu l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

(a) Permezz ta’ decizjoni moghtija mit-Tribunal ta’ Arbitragg Dwar il-Qsim tal-Wirt fil-kaz **Adelaide Darmanin**

vs Marian Ellul et (Rikors numru 2/97) deciza fil-25 ta' Mejju 1999[1] l-art li hi meritu ta' din il-kawza giet assenjata lill-imsejha fil-kawza. Dawn il-proceduri kienu jittrattaw id-divizjoni ta' l-assi ereditarji ta' Antoinette armla ta' Lorenzo Darmanin li mietet fit-3 ta' Mejju 1955. It-Tribunal iddikjara li kien qieghed *"jiddisponi mir-raba talba tar-rikorrenti billi jassenja l-porzjoni A lill-istess rikorrenti u l-porzjoni B lill-intimati dejjem* ***soggetti tali zewg porzjonijiet ghall-uzu u l-uzufrutt tar-rikorrenti Adelaide Darmanin****"*.

(b) Anoinette Darmanin kienet irregolat is-successjoni taghha permezz ta' zewg testmenti (wiehed fl-atti tan-nutar Joseph Vella Galea tat-3 ta' Mejju 1955 u l-iehor fl-atti tan-nutar Victor Bisazza tat-3 ta' Novembu 1962).

(c) Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 12 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-nutar Dr. Rachel Mallia gie ppubblikat il-kuntratt ta' qasma skond is-sentenza moghtija mit-Tribunal ta' Arbitragg Dwar il-Qsim tal-Wirt. L-imsejha fil-kawza gew assenjati a saldu ta' sehemhom il-proprjeta' li giet elenkata f'Porzjon B tal-kuntratt, *"bhala soggett din il-Porzjoni ghal usu u usufrutt favur Adelaide Darmanin"*[2]. Fil-Porzjon B hemm inkluz *"l-ghalqa maghrufa tat-Tamar, fil-limiti tal-Ghasri Ghawdex, fuq deskritta; tal-valur ta' mitejn u hamsin lira Maltija (Lm250)"*[3], cjoe' l-art meritu ta' din il-kawza.

(d) Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani datat 18 ta' Mejju 2000[4], l-imsejha fil-kawza bieghu lis-socjeta konvenuta l-porzjon art fuq imsemmija bhala *"libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha"* kif murija fuq pjanta li jinghad li hi annessa mal-kuntratt tad-divizjoni datat 12 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-nutar Dr. Rachel Mallia. Fil-kuntratt jinghad (fil-parti tal-provenjenza) li *"……l-immobli hawn trasferit ippervena lill-vendituri b'att ta' divizjoni wara wirt fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Mallia tat-tnax (12) ta' Ottubru ta' l-elf disa' mija u disgha u disghin (1999)"*.

(e) L-art in kwistjoni kienet imqabbla ghand certu Michael Formosa[5]. Wara li sar il-kuntratt fl-atti tan-nutar

[1] Fol. 108.
[2] Fol. 13.
[3] Fol. 12.
[4] Fol. 15.
[5] Fol. 187.

Dr. Paul George Pisani datat 18 ta’ Mejju 2000, il-kompraturi waslu fi ftehim mal-bidwi biex johrog mill-art (fatt li ma gie kontestat minn hadd). Skond ricevuta li tinsab a fol. 179 tal-process jirrizulta li l-qbiela kienet ta’ lira Maltija (Lm1) fis-sena (dikjarazzjoni li ma giet kontestata minn hadd).

(f) Jirrizulta li bejn id-difensur tal-attrici u dak tal-imsejha fil-kawza kienet giet skamjata korrispondenza[6]. Min-naha tal-imsejha fil-kawza jidher li qeghdin jargumentaw li fil-kawza li saret quddiem it-Tribunal ta’ Arbitragg Dwar il-Qsim tal-Wirt bi zvista l-perit tekniku ma kienx ghamel valutazzjoni tal-uzufrutt li kellha l-attrici fuq il-fondi in divizjoni. Ghalhekk riedu li ssir talba kongunttiva lit-Tribunal sabiex il-perit tekniku jaghmel stima tal-uzufrutt u l-attrici tigi kumpensata l-valur tieghu. Min-naha taghha l-attrici m’accettatx din il-proposta.

2. M’hemmx dubju li fuq l-art in kwistjoni l-attrici ghandha l-jedd ta’ l-uzu u l-uzufrutt. Hekk ighidu:-

(a) Is-sentenza moghtija mit-Tribunal ta’ Arbitragg dwar il-Qsim ta’ Wirt fil-25 ta’ Mejju 1999 fl-ismijiet **Adelaide Darmanin et vs Marian Ellul et** (Rikors numru: 2/97) fejn gie espressament dikjarat li l-porzjon li kienet tinkludi l-art meritu ta’ din il-kawza kienet soggetta ghal uzu u l-uzufrutt ta’ l-attrici (fol. 127); u

(b) Il-kuntratt ta’ qasma datat 12 ta’ Ottubru 1999 atti nutar Dr. Rachel Mallia. Ighid espressament li l-art meritu ta’ din il-kawza hi soggetta *“ghal usu u usufrutt favur Adelaide Darmanin”* (fol. 13).

Kemm is-sentenza u l-kuntratt jorbtu lill-attrici u l-imsejha fil-kawza. X’seta’ kienet l-intenzjoni fil-proceduri quddiem it-Tribunal ta’ Arbitragg dwar il-Qsim ta’ Wirt jew x’messu sar, m’huwiex rilevanti f’dan l-istadju. Wara kollox huwa maghruf li l-kuntratti huma ligi bejn il-partijiet li jkunu firmatarji taghhom. Inoltre, l-Artikolu 383 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi li ***“Il-bejgh tal-haga suggetta ghall-uzufrutt ma jgib ebda tibdil fil-jedd ta’ l-uzufruttwarju;***

---

[6] Fol. 132-134.

u huwa jibqa' jgawdi l-uzufrutt, kemm-il darba ma jkunx irrinunzja ghalih". Dan apparti l-fatt li mill-provi ma rrizultax li matul iz-zmien kien sar xi rikors sabiex issir korrezzjoni fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal. L-argument tas-socjeta konvenuta li l-attrici ma rnexxilhiex tressaq prova li ghandha l-uzufrutt, hu minghajr bazi. Il-fatt li ma gewx prodotti t-testmenti ta' Antoinetta Darmanin bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jistghu jfissru li l-attrici falliet fl-oneru tal-prova. Dan apparti li dak li jinghad fiz-zewg testmenti li ghamlet l-awtrici ta' l-attrici jinsab riprodott fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta' Arbitragg dwar il-Qsim ta' Wirt.

Il-kuntratt ta' vendita li sar bejn il-kumpannija venditrici u l-imsejha fil-kawza huwa *res inter alios acta* ghall-attrici. Il-fatt li l-imsejha fil-kawza bieghu l-art lis-socjeta konvenuta bhala libera u franka ma jfissirx b'daqshekk li l-attrici tilfet id-drittijiet rejali li ghandha fuq l-art. Ghalhekk m'hemm l-ebda dubju li l-attrici ghad ghandha d-dritt ta' l-uzu u l-uzufrutt fuq l-art in kwistjoni, u hadd ma jista' jcahhadha minn dan id-dritt. Ghalhekk permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani s-socjeta konvenuta setghet biss takkwista l-proprjeta' soggett ghal dak id-dritt ta' uzu u uzufrutt favur l-attrici. Kif tajjeb jinghad mill-awtur Laurent (*Principii di Diritto Civile*, Vol. VII para. 38) "*a rigor di principio il nudo proprietario non puo` usare della cosa, ne` goderla, poiche' il diritto di usare e di godere e` staccato dalla proprieta` ed appartiene all' usufruttuario*". Sabiex is-socjeta konvenuta takkwista l-proprjeta' pjena ta' l-art in kwistjon, kien hemm il-htiega li l-uzufruttwarja tunixxi ruhha fit-trasferiment. L-istess Laurent josserva, *"essendo l'usufrutto costituito sovra un terreno nudo di fabbriche, l-usufruttuario ha il diritto di goderne come tale, ed il nudo proprietario non ha facolta' di mutare questo godimento"* (ara wkoll sentenza riportata fil-Volum XXXII.ii.330 fl-ismijiet **Concetta Ellul et vs Gio Batta Zahra** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef W. Harding) fil-15 ta' Mejju 1946).

3. Ghal dak li jirrigwarda l-fatt jekk l-imsejha fil-kawza u s-socjeta konvenuta kienux jafu dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh li l-art kienet soggetta ghall-uzu u uzufrutt tal-attrici, jinghad li:-

(a) M'hemmx dubju li l-imsejha fil-kawza kienu jafu. Huma kienu parti fil-proceduri li saru quddiem it-Tribunal ta' Arbitragg dwar il-Qsim ta' Wirt u firmatarji tal-kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Ottubru 1999. Sahansitra l-imsejha fil-kawza Marianne Ellul xehedet li meta nnegozjaw il-bejgh tal-art kienu tkellmu kemm fuq il-bidwi *"kif ukoll l-uzufrutt ta' Adelaide Darmanin"*[7], ghalkemm is-socjeta konvenuta tikkontesta din id-dikjarazzjoni. In kontro-ezami[8] regghet ikkonfermat li kienet gharrfet lill-kompraturi qabel sar il-bejgh li l-art kienet soggetta ghall-uzufrutt.

(b) Min-naha taghha s-socjeta konvenuta, tramite r-rapprezentanti taghha Ignatius Attard u Angelo Cefai, cahdu li qabel l-akkwist kienu jafu li l-attrici kellha l-uzufrutt fuq l-art. Fil-fehma tal-Qorti din id-dikjarazzjoni m'hijiex verosimili. Fil-fatt fil-kuntratt ta' akkwist taghhom jinghad li mal-att kienet qeghda tigi annessa l-pjanta u *site plan* li kienu annessi ma' l-att tad-divizjoni tan-Nutar Dottor Rachel Mallia tat-12 ta' Ottubru 1999. Kif kellhom il-pjanta huwa verosimili li kellhom ukoll il-kopja tal-kuntratt u kienu jafu x'fih minn fejn jirrizulta bl-iktar mod car li l-attrici ghandha d-drittijiet minnha vantati permezz ta' dawn il-proceduri. Ignatius Attard[9] xehed, *"niftakar ukoll illi l-konvenju kien gie ffirmat meta d-divizjoni kienet ghada ma sehhitx jigifieri qabel ma gie ffirmat il-kuntratt ta' divizjoni, pero' l-kuntratt ghamilnih wara illi kienet saret id-divizjoni"*[10]. Wiehed jifhem dan l-atteggjament in kwantu prezumibilment is-socjeta msejjha fil-kawza riedet tkun zgura li qabel tixtri tkun certa li gie ppubblikat l-att ta' divizjoni ordnat mit-Tribunal ta' Arbitragg dwar il-Qsim ta'

[7] Affidavit ta' Marianne Ellul (fol. 19o-191).
[8] Seduta tal-15 ta' Settembru 2006 (fol. 203-208).
[9] Rapprezentant tas-socjeta konvenuta.
[10] Fol. 212.

Wirt. F'dawn ic-cirkostanzi huwa verosimili li s-socjeta konvenuta ghamlet il-verifiki taghha li dak il-kuntratt kien fil-fatt sar u li fil-qasma din l-art effettivament giet assenjata lill-vendituri. Dan iktar u iktar meta Ignatius Attard xehed:- *"mhux is-soltu nixtri fl-ghama"*[11]. Is-socjeta konvenuta lanqas ma ressqet lin-nutar li ppubblika l-att sabiex jikkorabora l-verzjoni moghtija minnhom, cjoe' li fid-data li sar it-trasferiment ma kienux jafu bl-ezistenza tal-uzufrutt li kellha favur taghha l-attrici. Dan apparti l-fatt li hemm ukoll ix-xhieda ta' Alfred Darmanin li xehed, *"lil dawn iz-zewg rapprezentanti niftakar illi gew tlett darbiet u f'dawn it-tlett darbiet kellimthom. Fl-ahhar okkazzjoni niftakar li kienu staqsewni jekk l-arbitragg tal-qsim tal-wirt kienx iddecieda u jiena kont irrispondejthom fl-affermattiv u kont indikajtilhom illi din l-art meritu din il-kawza kienet messet lil hija Giuseppe Darmanin ta' liema Giuseppe Darmanin issuccedew il-werrieta tieghu.* ***Kont ukoll, pero', ghidtilhom li l-art xorta kienet bagghet soggetta ghall-uzufrutt****"*[12]. Is-socjeta konvenuta targumenta li mix-xhieda moghtija mill-attrici fis-seduta tas-16 ta' April 2004 (fol. 103) jirrizulta li d-diretturi tal-kumpannija konvenuta saru jafu bl-ezistenza ta' l-uzufrutt wara li kien diga' sar l-att ta' vendita. L-attrici xehedet, *"mistoqsija jekk dan sarx qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt nghid li le; sar wara"*. Kuntrarjament ghal dak li qeghda ssostni s-socjeta konvenuta, l-attrici m'hijiex tirreferi ghall-kuntratt ta' vendita imma ghall-kuntratt. Dan prezumibilment hu l-kuntratt ta' divizjoni li kien sar fit-12 ta' Ottubru 1999. Jekk is-socjeta konvenuta kienet diga' xtrat l-art (kuntratt 18 ta' Mejju 2000 atti nutar Dr. Paul George Pisani) ma kien jaghmel l-ebda sens li jkellmu lil Alfred Darmanin sabiex jixtru art li kienu diga' xtraw. Dan apparti l-fatt li mix-xhieda moghtija in kontro-ezami mill-attrici, jirrizulta li Alfred Darmanin kien jiehu hsieb l-affarijiet taghha u x-xhieda tieghu ma giet bl-ebda mod kontradetta. Inoltre, ir-riferenza li ghamlet is-socjeta konvenuta ghax-xhieda tas-sensar (Michael Saliba) ma tistax tghinhom. Kliem bhal *"ma jidhirlix"* u *"lanqas nahseb"* ma jistghux iservu bhala prova. Dan apparti l-fatt li ghalkemm is-sensar ighid li ma

[11] Fol. 214.
[12] Fol. 144.

kien jaf xejn dwar l-uzufrutt, ma jeskludix li d-diretturi tas-socjeta konvenuta kienu jafu li l-art hi soggetta ghall-uzufrutt favur l-attrici.

4. Fir-rigward tat-tieni talba l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Paul George Pisani tat-18 ta' Mejju 2000 sar bi frode ghad-drittijiet taghha. Interessanti huwa l-ezempju moghti mill-awturi Andrea Torrente u Piero Schlesinger fil-ktieb *Manuale di Diritto Privato* (Undicesima Edizione, Giuffre' Editore) dwar kuntratt li jkun sar bi frode tad-drittijiet ta' terz:- *"….Il negozio concluso in frode ai creditori e', invece, voluto, ancorche' vi sia, in chi lo mette in essere, la consapevolezza di pregiudicare I creditori………Se invece, Tizio sceglie un mezzo diverso per sfuggire all'esecuzione, ossia vende effettivamente i beni a Caio, si ha un negozio in frode ai creditori. Nel quale – giova ribadirlo – le parti hanno effettivamente intenzione, Tizio di vendere e Caio di comprare: Tizio, poniamo per esempio, per scambiare I suoi beni immobili contro danaro che potra' spendere o occultare facilmente ai creditori; Caio, d'altro canto, puo' essere o meno al corrente del deficit patrimoniale di Tizio (e, come abbiamo appena visto, le conseguenze giuridiche variano secondo le due ipotesi) ma intende che effettivamente si producano gli effetti del negozio: Tizio vuol realmente spolgiarsi dell'immobile, Caio vuol diventarne proprietario, percepire I frutti, e paga (o deve pagare) il prezzo"* (pagna 480). Interessanti li f'sitwazzjonijiet simili l-ligi Taljana tikkontempla dik li tissejjah bhala *"azione revocatoria"* fejn ir-rimedju tal-kreditur hu li *"i beni alienati continuano ad essere sottoposti all'eventuale esecuzione forzata pur non facendo più parte del patrimonio del debitore ed il terzo è esposto a tale esecuzione come se su quei beni gravasse un diritto di séguito del creditore, il quale è preferito ai creditori dell'acquirente"* (*L'azione revocatoria, natura giuridica, funzioni, lineamenti generali della disciplina,* Federico Roselli fl-istudju *Responsabilità patrimoniale. I mezzi di conservazione*, Giappichelli editore, Torino 2005 , p. 319). Il-kaz odjern m'huwiex kaz fejn qieghed jigi mpunjat kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens. Hu maghruf

li f'dak il-kaz *"skond il-ligi, il-qerq, "dolus", huwa vizzju tal-kunsens; u meta jigi pruvat, jaghti lok ghall-annullament tal-kuntratt. L-ghemil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienetx tikkuntratta. U ghalhekk jehtieg illi l-inganni jkunu l-kawza determinanti li tat lok ghall-ftehim li ghaqqad in-negozju"* (**Alice Cassar Torregiani vs Albert R. Manche'** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Marzu 1958 [Vol. XLII.i.126]). Sabiex ikun hemm dan il-qerq irid ikun hemm raggiri da parti tal-persuna li twettaq il-qerq. L-awturi Andrea Torrente u Piero Schlesinger jispjegaw tajjeb dan it-tip ta' dolo:- *"....**il dolo quale vizio della volonta'**, invece, denota proprio un particolare tipo di azione, l'azione di chi inganna o raggira, e che si concreta, quindi, in un determinato fatto esterno, e non meramente in un atteggiamento psicologico o interno, come avviene per il dolo quale elemento qualificante di un atto illecito"* (pagna 202). Pero' x-xenarju li ghandna f'dan il-kaz huwa totalment differenti in kwantu l-attrici ma kienetx parti ghall-kuntratt tat-18 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-nutar Paul George Pisani. L-awtur Giorgi[13] jispjega *"..... la parola dolo ha un senso stretto.... Nel senso stretto significa frode raggiro o macchinazione diretta ad ingannare: e lo troviamo nell'articolo 1115, a proposito dei vizi di consenso"*. Fic-cirkostanzi attwali l-Qorti tqies li l-fatt li l-konvenut u l-imsejhin fil-kawza kienu jafu fiz-zmien li sar il-kuntratt li l-attrici kellha d-dritt ta' uzu u uzufrutt fuq l-art, fih innifsu jikkostitwixxi *dolo* u li fil-kuntratt ta' bejgh messhom ssemmew dan il-fatt. Il-Professur Caruana Galizia spjega l-kuncett ta' dolus b'dan il-mod:- *"Dolus consists in the knowledge that one's act is contrary to a provision of the law or that one's omission constitutes the breach of a duty imposed by law, and that such an act or omission will cause damage to others"*[14]. Wiehed jiftakar ukoll kif per ezempju fil-kaz ta' l-azzjoni pawljana, il-Qrati fissru kif hu bizzejjed li jkun hemm ix-xjenza u previzjoni li l-att ser ikun leziv ghall-kreditur minghajr il-htiega li jollok l-intenzjoni li jigi defrawdat il-kreditur (ara per ezempju

[13] *Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano*, Vol. II pagna 60-61.
[14] Notes on Civil Law, pagna 312.

sentenza **Carmelo Bray et vs Stella Bray et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Ottubru 1960 – Vol. XLIV.ii.659; **Emmanuele Calleja vs Carmelo Grima** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-10 ta' Jannar 1955 – Vol. XXXVIII.i.24). Il-Qorti ma tarax ghalfejn ma ghandux jigi addottat l-istess tip ta' ragunament.

Mill-provi prodotti l-Qorti hi moralment konvinta li fid-data tal-kuntratt ta' akkwist is-socjeta konvenuta ghalkemm kienet taf li l-art hi soggetta ghall-uzufrutt, ma tatx kaz tad-drittijiet reali li kellha l-attrici fuq l-art u baqghet ghaddejja bl-akkwist minghajr ma ssemma xejn fil-kuntratt u sahansitra hadet ukoll pussess ta' l-istess art u bdiet ukoll taghmel xi xoghol fl-art; *"fil-kamp civili – u b'distinzjoni mill-kamp kriminali – il-grad tal-prova hija wahda ta' 'balance of probabilities' u m'hemmx ghalfejn li l-attur jipprova l-kaz tieghu beyond reasonable dout. Jekk meta l-gudikant jifli u jqis il-provi, jhoss li l-kaz tal-attur aktarx gara kif ighid l-attur, huwa bizzejjed. Pero' din ma tridx tkun semplici kongettura jew possibilita'. Id-domanda mhix "jista' jkun li gara hekk ?" izda ghandha tkun "aktar u probabilment gara hekk ?". "Jinhtieg li l-attur iressaq provi bizzejjed li jikkonvincu moralment lill-gudikant dwar l-allegazzjonijiet maghmula" (Vol. XXXV.319)"* (**Raymond Falzon vs Alfred Agius** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Frar 1991). Ezercizzju li fil-fehma tal-Qorti gie sodisfatt mill-attrici f'dan il-kaz.

5. Fir-rigward tat-tielet talba (cjoe' r-ripreza ta' l-art mill-attrici), is-socjeta konvenuta ssostni li l-attrici m'hijiex tinsisti fuq din it-talba tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha semmiet biss il-hlas ta' kumpens. Pero' mill-atti ma jirrizultax li f'xi stadju tal-proceduri l-attrici rrinunzjat ghal din it-talba, u ghalhekk il-Qorti ser ikollha tiddecidi dwarha wkoll. Kif diga' rajna wkoll, minkejja l-bejgh ta' l-oggett soggett ghall-uzufrutt, l-uzufruttwarju ghandu d-dritt li jibqa' jgawdi l-oggett diment li ma jkunx irinunzja ghall-uzufrutt. Rinunzja li fil-fehma tal-Qorti m'hemmx fil-kaz tal-lum.

6. Fir-rigward tal-kumpens (ir-raba' talba), l-attrici pprezentat nota li permezz taghha ddikjarat li l-hlas ghandu jkun *"almenu ekwivalenti ghall-imghax li l-prezz tat-trasferiment tal-art in kwistjoni kien igib bhala depozitu fiss f'Bank lokali, jigifieri almenu tlieta fil-mija (3%) fis-sena fuq l-ammont ta' wiehed u ghoxrin elf lira (Lm21,000), ossija sitt mija u tletin lira (Lm630)"*[15]. F'dan ir-rigward il-Qorti ma taqbilx. Rajna kif irrizulta li l-art kienet imqabbla lil certu Michael Formosa bi qbiela ta' lira Maltija (Lm1) fis-sena u l-valur ta' l-art gie stmat mill-perit Joseph Borg Grech (nominat b'digriet tat-Tribunal ta' Arbitragg dwar il-Qsim ta' Wirt tat-2 ta' Gunju 1998) ghas-somma irrizorja ta' mitejn u hamsin lira Maltija (Lm250). L-attrici ma tat l-ebda spjegazzjoni fuq liema bazi qeghda tippretendi li bhala uzufruttwarja ghandha dritt li tircievi tlieta (3%) fil-mija tal-prezz li ghalieh inxtrat l-art mis-socjeta konvenuta. X'relazzjoni hemm bejn il-prezz imhallas u l-kumpens li qeghda tippretendi l-attrici, mehud in konsiderazzjoni li l-jedd taghha hu ta' uzu u uzufrutt ta' l-art ? Min-naha l-ohra ghalkemm huwa minnu li kieku baqghet il-kirja favur Michael Formosa ma kienitx ser tircievi iktar minn lira Maltija (Lm1) fis-sena, pero' mill-provi rrizulta li l-bidwi rrinunzja ghall-kirja. Diment li kien hemm il-kirja, l-attrici kellha d-dritt tircievi l-hlas tal-kera. Pero' b'sehh mis-sena 2001 il-kirja spiccat. F'dak l-istadju suppost l-art ghaddiet ghand l-attrici. Pero' mill-provi rrizulta li ma garax hekk u anzi baqghet ghand is-socjeta konvenuta. Ghalhekk, il-kumpens li l-attrici ghandha dritt ghalieh huwa mehud in konsiderazzjoni li minn meta spiccat din il-kirja, hi ma kellix l-uzu liberu tal-fond u anzi l-art ghaddiet fil-pussess tas-socjeta konvenuta. Il-Qorti qeghda ghalhekk fuq bazi *arbitrio boni viri* tiffissa l-kumpens dovut lill-attrici fl-ammont ta' mitejn lira Matlija (Lm200) fis-sena u li jibda jiddekorri mis-sena 2001, mehud in konsiderazzjoni li:-

(a) Il-kirja li kellu Michael Formosa kienet ta' lira Maltija (Lm1) fis-sena u l-Qorti qeghda tifhem li kienet lokazzjoni ta' art agrikola. Kien bl-isforz li ghamlet is-socjeta konvenuta li din il-kirja giet terminata. Kieku

[15] Fol. 216.

baqghet vinkolanti, l-attrici bhala uzufruttwarja ma kienx ikollha dritt li tircievi iktar minn lira Maltija (Lm1) fis-sena.
(b) Mill-kuntratt ta’ akkwist jirrizulta li l-art tmiss ma’ triq.
(c) Il-kaz jittratta dwar porzjon art li fiha kejl ta’ xi nofs tomna.
(d) Mill-provi ma rrizultax li fuq l-art hemm xi bini.
(e) Skond l-Artikolu 328 tal-Kodici Civili (Kap. 16) *“l-uzufrutt huwa l-jedd reali li wiehed igawdi l-hwejjeg li taghhom haddiehor ghandu l-proprjeta’, bl-obbligu li jzomm is-sustanza taghhom sew fil-materja kemm fil-ghamla”*.
(f) Mill-provi ma jirrizultax li s-socjeta konvenuta ghamlet xi uzu partikolari mill-art. Ignatius Attard xehed:- *“illum qeghda fi stat’ ta’ semi zvilupp. Mistoqsi nispejga l-istat li hi nghid illi giet imhammla u kien hemm xi qtugh ta’ blat. Pedamenti ghadhom ma sarux”*.
(g) Sal-lum is-socjeta konvenuta ma haditx xi beneficcju mill-art.
(h) Id-destinazzjoni ta’ l-art kien ghal skop agrikolu. Il-Qorti ma tarax li fic-cirkostanzi l-attrici seta’ kellha xi dhul iktar mill-kumpens li qieghed jigi likwidat kieku kienet qeghda taghmel uzu mill-art.

Kumpens li ghandu jithallas mis-socjeta konvenuta in kwantu kif rrizulta mill-provi l-art ghaddiet fil-pussess taghha hekk kif giet terminata l-kirja. Is-sottomissjoni li ghamlet is-socjeta konvenuta dwar il-valur ta’ l-uzufrutt m’hijiex flokha in kwantu f’dawn il-proceduri l-attrici m’hijiex titlob li jigi likwidat u jsir hlas tal-valur ta’ l-uzufrutt li tgawdi l-attrici fuq l-art *de quo*.

7. Dwar ir-raba’ eccezzjoni sollevata mis-socjeta konvenuta, din m’hijiex flokha in kwantu hi l-fehma tal-Qorti li fid-data tal-kuntratt kienet taf li l-attrici kellha l-uzufrutt fuq l-oggett tal-kuntratt ta’ xiri li gie ppubblikat fit-18 ta’ Mejju 2000 atti nutar Dr. Paul George Pisani. Ghalhekk ma jistax jinghad li kienet in *buona fede*.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u tal-imsejhin fil-kawza:-

1. Tilqa' l-ewwel talba u b'hekk tiddikjara li l-attrici ghandha dritt ta' uzu u uzufrutt fuq il-porzjoni diviza mill-art imsejha tat-Tamar, limiti Ghasri, Ghawdex u meritu ta' din il-kawza.
2. Tilqa' t-tieni talba limitatament in kwantu fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-att ta' akkwist tat-18 ta' Mejju 2000 atti nutar Dr. Paul George Pisani, is-socjeta konvenuta u l-imsejhin fil-kawza kienu jafu li l-attrici kellha d-dritt ta' uzu u uzufrutt fuq l-art oggett ta' dak il-kuntratt u ghalhekk sar b'dolo in kwantu jikkoncerna d-drittijiet ta' l-attrici bhala uzufruttwarja tal-fond.
3. Tilqa' t-tielet talba fis-sens li tordna lis-socjeta konvenuta sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum tirrilaxxa favur l-attrici l-porzjon diviza mill-art imsejha tat-Tamar limiti tal-Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' circa hames mija u wiehed u sittin metri kwadri (561mk) u li hi soggetta ghad-dritt ta' uzu u uzufrutt favur l-attrici
4. Tillikwida l-kumpens dovut lill-attrici fl-ammont ta' mitejn lira Maltija (Lm200) fis-sena b'sehh mis-sena 2001 u pagabbli mis-socjeta konvenuta sad-data tar-rilaxx tal-art.
5. Tilqa' l-hames talba fis-sens pero' li l-imghax fuq l-ammont li qieghed jigi likwidat ikun pagabbli b'effett mil-lum sad-data tal-hlas effettiv tal-kumpens, in kwantu l-ammont qieghed jigi likwidat illum.

Spejjez tal-atturi a karigu tas-socjeta konvenuta, filwaqt li s-socjeta konvenuta u l-imsejhin fil-kawza ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez rispettivi taghhom.

Salv ghal kwalsiasi dritt iehor li jista' jkollha l-attrici mehud in konsiderazzjoni tal-fatt li mill-provi jidher li llum l-art giet imhammla u sahansitra sar ukoll xi tqattiegh ta' blat.

< Sentenza Finali >

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