MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 1802/1999/1

Mario u Mary konjugi Borg

v.

Nahla Limited u b'digriet tas-7 ta' Marzu 2005, l-isem tas-socjeta` konvenuta gie mibdul ghal Portbart Limited u Charles u Cynthia konjugi Mangion

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:
"Premess illi b'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Novembru 1997, fil-kawza fl-ismijiet ''Mario Borg u martu Mary Borg vs Perit Randolph Bartoli u

Joseph Portelli ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Nahla Limited'' (Citazz. Nru. 280/95AM) il-konvenuti fl-imsemmija kawza gew ikkundannati li jaddivjenu ghall-finalizzazjoni tal-konvenju tad-19 ta' April 1994, li permezz tieghu l-partijiet kienu qablu dwar it-trasferiment ta' porzjon diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti minn plot numru seba' (7) fi New Street, off Triq il-Fabbriki, Xghajra, Zabbar;

"Premess illi minkejja li kienu ghaddejjin il-proceduri hawn fuq imsemmija l-konvenuti Nahla Limited dahlet f'kuntratt pubbliku li jgib id-data tat-8 ta' Frar 1995, fl-atti tan-Nutar Joseph Lia li permezz tieghu hija ttrasferiet l-imsemmija proprjeta lill-konvenuti l-ohra Charles u Cynthia Konjugi Mangion;

"Premess illi minhabba dan l-agir tal-konvenuti l-atturi soffrew u qieghdin isoffru danni u dan tort tal-konvenuti u minkejja li huma permezz ta' protest gudizzjarju li jgib id-data tat-12 ta' April 1999, interpellaw lill-konvenuti sabiex immedjatament jersqu ghar-rexxisjsoni ta' l-imsemmi kuntratt tad-datat tat-8 ta' Frar 1995, fl-atti tan-Nutar Joseph Lia liema rexxisjoni baqghet ma saritx.

"Jghidu l-konvenuti ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara illi l-kuntrattt datat 8 ta' Frar 1995, fl-atti tan-Nutar Joseph Lia huwa vvizzjat u dan ai termini tal-Artikoli 982(1) u 987 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk huwa null u minghajr effett ghall-effetti kollha tal-Ligi;

"2. Tordna ir-rexxisjoni ta' l-imsemmi kuntratt;

"3. Tillikwida d-danni li gew ikkagunati lill-atturi u tordna lill-konvenuti jhallsu dawn id-danni hekk likwidati.

"Bl-ispejjez u bl-imghax inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju u bil-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Charles u Cynthia konjugi Mangion li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi preliminarjament l-eccipjenti m’ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma’ l-atturi.

"2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-att pubbliku tat-8 ta’ Frar 1995, ippublikat fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Lia u li permezz tieghu l-eccipjenti akkwistaw l-art meritu tal-kawza minghand is-socjeta` konvenuta, huwa res inter alios acta ghall-atturi li ma jistghux jimpunjawh a bazi ta’ l-Artikoli 982(1) u 987 tal-Kodici Civili (Kap.16).

"3. Illi l-eccipjenti ma kienux parti ghall-proceduri fl-ismijiet Mario Borg et vs Perit Randolph Bartoli et (Citaz. Nru: 280/95AM) deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta’ Novembru 1997, u li ghalhekk ma tikkostitwix gudikat fil-konfront ta’ l-eccipjenti. Jinghad ukoll li mill-atti tal-kawza fl-ismijiet fuq premessi jirrizulta wkoll li l-propjeta in kwistjoni giet akkwistata mill-eccipjenti qabel ma giet intavolata l-kawza fl-ismijiet fuq premessi.

"4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premessi meta l-eccipjenti akkwistaw l-art meritu tal-kawza minghand is-socjeta` Nahla Limited, ma kien hemm xejn x’qieghed jimpedilhom milli jakkwistaw din l-art. Fil-fatt l-art li akkwistaw l-eccipjenti kienet ghadha propjeta’ tas-socjeta’ konvenuta. Min-naha l-ohra l-atturi kellhom mezzi fil-ligi biex jikkawtelaw il-pretenzjonijiet taghhom u li jirrizulta li naqsu milli jaddottaw.

"5. Illi l-fatt li issa rrizulta li kien hemm proceduri gudizzjarji bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta Nahla Limited dwar l-art meritu tal-kawza, ma jirrendix l-att pubbliku tat-8 ta’ Frar 1995, null.

"6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess ir-rimedji li ghandhom fil-ligi l-atturi huwa limitati ghal dawk kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap.16), u dan fil-konfront tas-socjeta` konvenuta biss.

"7. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess u kif jirrizulta mill-provi, il-kuntratt pubbliku tat-8 ta' Frar 1995, li permezz tieghu l-eccipjenti akkwistaw il-proprjeta` li tissemma' fl-istess att huwa validu u mhux vizzjat skond l-Artikolu 982(1) u 987 tal-Kodici Civili (Kap.16).

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-kontro-protest tas-6 ta' Lulju 1997, kontra l-atturi li huma minn issa ingunti in subizzjoni."

Rat il-kontro-talba mressqa mill-konvenuti konjugi Mangion li tghid hekk:
"Illi l-konvenuti CHARLES U CYNTHIA konjugi MANGiON iridu jaghmlu uzu minn din in-nota ta' l-eccezzjonijiet sabiex iressqu kontro-talba fil-kontront ta' l-atturi.

"Premess illi permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' Frar 1995, ippubblikat min-nutar Dr. Joseph Lia, il-konvenuti konjugi Mangion akkwistaw minghand is-socjeta` konvenuta Nahla Limited porzjon diviza ta' art formanti parti mill-plot numru seba' (7) fi New Street Off Triq il-Fabbriki, Xaghjra, Zabbar tal-kejl ta' cirka sebgha punt disa' u ghoxrin (7.29m.k) u l-arja mit-tnax il-filata 'l fuq mil-livell tal-qatran tal-plot numru sebgha (7) fi New Street, Off Triq il-Fabbriki, Xghajra, Zabbar tal-kejl ta' cirka mitejn u tlieta u erbghin metri kwadri (243m.k).

"Premess illi permezz ta' kuntratt pubbliku ta' l-10 ta' Settembru 1998, ippubblikat min-nutar Dr. Joseph Tabone l-atturi akkwistaw minghand is-socjeta` konvenuta il-plot numru sebgha (7) fi New Street, Off Triq il-Fabbriki, Xaghjra, Zabbar:

"Premess illi fil-kuntratt li bih akkwistaw l-atturi hemm inkluza l-propjeta` illi kienet precedentement giet akkwistata mill-konvenuti;

"Premess illi l-atturi gew debitament interpellati sabiex ma jivvantaw ebda pretenzjoni fuq il-propjeta` li akkwistaw il-konvenuti;

"Jghidu ghalhekk l-atturi ghaliex din l-Onorabbli Qorti m' ghandhiex ghar-ragunijijiet fuq premessi:

"1. Tiddikjara li permezz tal-kuntratt pubbliku ppubblikat min-nutar Dr. Joseph Tabone l-atturi akkwistaw minghand is-socjeta` Nahla Limited imma tal-konventi konjugi Mangion.

"2. Tiddikjara li l-kuntratt pubbliku ta' l-10 ta' Settembru 1998, u ppubblikat min-nutar Dr. Joseph Tabone huwa null u minghajr ebda effett limitatament in kwantu dan jirreferi ghall-propjeta` li kienet precedement akkwistata mill-konvenuti permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' Frar 1995, u ppubblikat min-nutar Dr. Joseph Lia.

"Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-atturi ghat-talbiet rikonvenzjonali li in forza taghha eccepew illi:
"1. Illi primarjament il-kontro-talba hija nulla u minghajr effett ghaliex il-format taghha ma sarx in konformita ma' dak li titlob il-ligi;

"2. Illi fit-tieni lok l-kuntratt pubbliku tal-10 ta' Settembru 1998, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone sar in konformi mas-sentenza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (gia` Qorti tal-Kummerc) datata 7 ta' Novembru 1997 (Citazz. Nru. 280/95AM) permezz ta' liema sentenza l-istess Qorti ordnat li ssir il-kuntratt tat-trasferiment ta' porzjon ta' art fabbrikabbli f'building scheme approvata x-Xghajra limiti ta' Haz-Zabbar markata bhala plot numru sebgha (7) b'faccata fuq Triq Gdida bla isem li tizbokka fi Triq il-Fabbriki Xghajra Zabbar;

"3. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kuntratt pubbliku sar ai termini u effetti kollha tal-Kodici Civili u jkopri l-propjeta' kollha li kienet oggett tal-kawza fl-ismijiet ''Mario Borg u martu Mary Borg vs Perit Randolph Bartoli u Josph Portelli ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Nahla Limited'' (Citazz. Nru. 280/95AM)."

Rat li s-socjeta` konvenuta Nahla Limited baqghet ma ressqet ebda nota ta' eccezzjonijiet u b'hekk baqghet kontumaci;

Rat is-sentenza in parte moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Ottubru 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi laqghet l-ewwel zewg talbiet ta' l-atturi, cahdet il-kontro-talba tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghha, u ddifferiet il-kawza ghal provi fuq it-tielet talba ta' l-atturi;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, il-konvenuti Mangion (ara l-ahhar paragrafu) issottomettew li t-talba ghar-rexxissjoni ta' dan il-kuntratt hija preskritta bl-gheluq ta' sentejn mid-data tal-kuntratt, u ftit qabel fin-nota, jaghmlu riferenza ghall-Artikolu 1222 tal-Kap. 16. Il-Qorti tirrileva li ma nghatat ebda eccezzjoni formali f'dan is-sens u l-atturi qatt ma kellhom l-opportunita' biex jittrattaw dana l-punt, li tqajjem issa fin-nota tal-konvenuti.

"Il-parti konvenuta m'ghandha ebda 'carte blanche' li kull meta u x'hin jidhrilha l-waqt izzid eccezzjonijiet ma' dawk l-eccezzjonijiet li hija tkun gja` tat. Fil-kawza fl-ismijiet "M. C. Zammit Tabona et vs Emanuele Borg", Appell Civili deciz fis-7 ta' Frar 1966, l-Qorti kienet stabbiliet li: "L-Artikolu 158 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili ghandu jfisser illi l-eccezzjonijiet kollha, tant ritwali kemm fil-meritu, li ghalihom fuq il-fatti maghrufa jista' jkun hemm lok, ghandhom jinghataw <u>mill-ewwel</u> fin-nota ta' l-eccezzjonijiet… Wara li jingiebu l-provi ta' l-attur, jista', <u>bil-permess tal-Qorti</u>, isir tibdil fin-nota ta' l-eccezzjoni, b'nota separata, sew bir-rinunzja ta' wahda jew ohra mill-eccezzjonijiet kemm biz-zieda ta' eccezzjonijiet ohra. Dan ma jfissirx li l-konvenut jista' jaghmel dan meta jrid, kif irid, u bla ebda raguni u dan 'bi dritt' minghajr ebda indhil jew kontroll tal-Qorti…… Il-fatt li tista' tinghata eccezzjoni fi stadju iehor tal-kawza wara l-ewwel nota ta' eccezzjonijiet ma jfissirx fih innifsu li jistghu, bi dritt tal-konvenut, jingiebu provi jew xhieda godda."

"Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma setghetx tinghata kif u meta nghatat. Anke kieku pero' jirrizulta mill-provi li l-atturi ma setghux jagixxu ghar-rexissjoni tal-kuntratt meta fl-istess hin huma kienu f'kawza mal-konvenuti Nahla Ltd fejn qed jitolbu lill-Qorti tikkundannahom jaddivjenu ghall kuntratt finali a bazi tal-konvenju li kellhom maghhom u ma kienux qed jirrikonoxxu f'dil-kawza bhala validu kwalunkwe kuntratt iehor li allegatament sar ma terzi minn Nahla Ltd.

"Art 982

"Il-konvenuti Mangion qed jissottomettu li l-talba a bazi ta' l-Artikolu 982(1) tal-Kap. 16 hija infondata u dana billi bil-kuntratt tat 8 ta' Frar 1995, il-kumpanija Nahla Ltd kienet ittrasferiet l-proprjeta` msemmija lill-konvenuti Mangion.

"L-Art. 982. (1) tal-Kap 16 jipprovvdi li: "Il-kuntratt ghandu b'oggett haga illi wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw tintrabat li taghti, li taghmel, jew li ma taghmilx".

"Effettivament fil-kuntratt imsemmi kien hemm **oggett** ta' ftehim li apparentement giet trasferit ghal **korrispettiv,** ghalhekk dina s-sottomissjoni tal-konvenuti hija wahda valida, u l-azzjoni attrici ma tistax timxi taht dana l-artikolu.

"Art 987

""L-atturi talbu li l-kuntratt de quo jigi dikjarat null ukoll a bazi ta' l-artikolu 987 tal-Kap 16. Dan jipprovvdi li:

L-obbligazzjoni minghajr kawza, jew maghmula fuq kawza falza jew illecita, m'ghandha ebda effett".

"Il-konvenuti jirritjenu li l-kuntratt li sar bejnhom u Nahla Ltd ma kellux kawza illecita billi l-propjeta' inxtrat skond il-ligi, u ma kienitx kontra l-ordni pubbliku jew kuntrarju ghall morali.

""... huwa risaput illi fl-obbligazzjonijiet, kif inhu l-kuntratt ta' bejgh, dak li huwa oggett ghal wiehed, huwa kawza ghall-iehor. Ghalhekk, kwalunkwe haga li tkun projbita'

mil-ligi bhala oggett, jew li tkun projbita mill-ligi bhala kawza ta' dak il-kuntratt, permezz ta' bejgh u xiri, ma tkunx tista' taqa' f'kuntrattazzjoni." (Appell, Giovanni Scicluna v. Filippo Abela)

"L-Art. 990 tal-Kap 16 jiddefinixxi ‘kawza illecita’ bhala dik li “hija pprojbita mil-ligi jew kuntrarja ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni publiku. “Din id-definizzjoni hija wahda wiesgha hafna u hija intiza biex tinkludi dak kollu li huwa pprojbit mill-ligi u kontra l-interess tas-socjeta`. Huwa f’idejn il-Qorti li tiddeciedi jekk kawza partikolari hiex illecita jew le. Fil-kawza Rosario Borg v. Carmela Portelli. l-Qorti (Imhallef E. Ganado J). iddecieda li: "... dina hija kwistjoni unikament ta' fatt illi ghandha tkun ezaminata minghand il-gudikant f'kull kaz specifiku skond ic-cirkostanzi ta' dak il-kaz; ...".

"Fil-kawza Vella v. Fenech   Comm Court (1990) – persuna kienet xtrat dar u in segwitu skopriet li dina kienet minghajr permess tal-bini. Kienet saret kawza biex jigi rexiss il-kuntratt billi kien hemm kawza illecita u l-Qorti kienet laqghet it-talba billi qalet li jekk l-oggett tal-kuntratt hu imcappas b’illegalita’ ikun sufficjenti biex jirrenndi l-oggett tal-kuntratt illecitu u jigi dikjarat null.

"Fil-kaz in ezami s-socjeta` konvenuta kienet taf li kien hemm konvenju li kien ghadu fis-sehh, u kienet giet intimata ufficjalment biex taddivjeni ghall-kuntratt finali u minkejja dana hija ghamlet kuntratt mal-konvenuti l-ohra Mangion biex tohrog mill-konvenju. Rilevanti huwa l-fatt li meta kellu jiskadi l-konvenju u l-atturi baghtu l-ittra ufficjali fejn talbu lis-socjeta` konvenut biex tersaq ghall kuntratt finali, tmint ijiem wara l-istess socjeta’ konvenuta ghamlet il-kuntratt ma' Mangion u dana sar minghajr ma sar konvenju qabel u n-Nutar gie ezentat milli jaghmel ir-ricerki.

"Il-fatti fuq esposti fil-fehma tal-Qorti juru li l-kuntratt li sar bejn il-konvenuti sar illegalment u ghalhekk bazat fuq kawza illecita. Is-socjeta` konvenuta kienet qed tbiegh proprjeta` li kienet taf li m’ghadhiex taghha billi kienet

marbuta b'konvenju li kien ghadu fis-sehh, kif eventwalment gie konfermat mill-Qorti.

"Il-konvenuti Mangion qed jissottomettu wkoll li l-kuntratt bejnhom u Nahla Ltd huwa *res inter alios acta* u r-rimedju ta' l-atturi seta forsi kien kawza ghad-danni kontra s-socjeta` konvenuta Nahla Ltd jew possibilment l-*Actio Pauliana*. Il-konvenuti Mangion issottomettew li fid-data ta' l-akkwist huma ma kienux jafu li l-socjeta` konvenuta kellha diga` konvenju ma' terzi u huma agixxew bla qerq.

"L-*actio pauliana* li hi regolata bl-Artikolu 1144 tal-Kap. 16 tiddisponi li "kull kreditur **jista'** wkoll jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-debitur bi hsara tal-jeddijiet tieghu". Il-kelma "jista" tindika li dan ir-rimedju hu wiehed fakoltativ ghall kreditur imma mhux eskluz u limitativ ta' rimedji ohra (ara sentenza Bongailas vs Magri et App 15/1/2002). Il-Ligi tqieghed ghad-disposizzjoni tal-kreditur diversi mezzi biex jassigura r-rintegrazzjoni fid-drittijiet kollha tieghu biex jirrimedja ghad-dannu provokat mill-inadempjenza.

"Il-konvenuti Mangion qed jissottomettu li l-azzjoni mhiex ezercitabbli kontra taghhom ghax huma agixxew bla qerq. Il-Qorti hi tal-fehma li l-provi prodotti juru l-kuntrarju. Diga` ssemma' li l-kuntratt bejn Nahla Ltd u Mangion sar wara li Nahla Ltd gew interpellati biex jaddivjenu ghall-kuntratt, u immedjatament dawn bieghu l-proprjeta`, bla ma sar konvenju u bla ma saru ricerki. Inoltre kien biss meta xehed fil-Qorti li l-konvenut Mangion semma' li xtara l-proprjeta` ghax Portelli kellu jaghtih, u ma semmiehx dan il-fatt qabel fl-affidavit tieghu u lanqas ma ssemmih fil-kuntratt.

"L-atturi kienu diga` ghamlu kawza kontra s-socjeta` konvenuta Nahla Ltd biex dawn jaddivjenu ghall-kuntratt u l-Qorti kienet laqghet it-talba taghhom u kienet iddikjarat li meta tigi milqugha t-talba, ikun l-obbligu tas-socjeta` konvenuta li tottempera ruhha mal-kundanna biex taddivjeni ghall-bejgh. Jekk tibqa' ma taghmilx dan u jekk l-atturi ma jkunux jistghu jesegwixxu s-sentenza jkun jispetta lill-atturi jekk f'dik l-eventwalita` jagixxux ghal-liwkidazzjoni u hlas tad-danni. (fol 10).

"F’dan il-kaz l-atturi kienu esegwew is-sentenza u sar il-kuntratt finali (ara Dok C a fol. 17) imma fl-istess hin sabu li dina l-proprjeta` kienet inbieghet ad insaputa taghhom minn Nahla Ltd lill-konvenuti Mangion. F’dina l-kawza issa l-atturi talbu d-danni kontra l-konvenuti jew min minnhom kif ukoll talbu r-rexissjoni tal-kuntratt Dok B fol 13 billi ma setax ikun li l-istess proprjeta` tkun fl-istess hin kemm ta’ l-atturi kif ukoll tal-konvenuti Mangion.

"Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li l-ewwel zewg talbiet ta’ l-atturi ghandhom jigu milqugha.

"Kontro-talba

"Fil-kontro-talba taghhom il-konvenuti Mangion talbu li jigi dikjarat li permezz tal-kuntratt Dok C a fol 17 pubblikat minn Nutar Joseph Tabone, l-atturi akkwistaw minghand Nahla Ltd proprjeta` li kienet tal-konjugi Mangion u mhux ta’ Nahla Ltd u ghalhekk null.

"Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt pubblikat minn Nutar Tabone sar fuq ordni tal-Qorti b’sentenza tal Prim Awla tas-7 ta’ Novembru 1997 li llum ghaddiet in gudikat u li kienet ordnat li jsir it-trasferiment tal-proprejta` ghal ghand l-atturi mill-konvenuti Nahla Ltd. Dina l-Qorti llum ma tistax thassar dak li gie deciz min Qorti ohra. Inoltre in vista ta’ dan li gie deciz illum fir-rigward ta’ l-ewwel zewg talbiet attrici, dina l-kontro-talba ma tistax tigi milqugha.

"Likwidazzjoni tad-danni.

"L-atturi pprezentaw id-dokument a fol. 129 li hija ittra mibghuta mid-difensur ta’ l-atturi fejn talab Lm353.27 drittijiet ta’ l-ewwel kawza; Lm42.50 drittijiet ta’ l-Avukat Clarke li deheret fil-kuntratt, kif ukoll Lm1,150 bhala spejjez li thallsu mal-kuntratt. Hemm ukoll pendenti Lm570 mad-Dipartiment tat-Taxxi relattivi ghat-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. L-atturi talbu wkoll id-differenza fil-prezzijiet tal-kostruzzjoni bejn in 1995 u 2005 u d-differenza fl-izvilupp li jista’ jsir fin-nuqqas ta' l-arja mit-tnax il-filata 'l fuq.

"Billi fuq dina t-talba ma ngabux provi, u billi, b'nota a fol 171 il-konvenuti Mangion qed jikkontestaw l-ammonti pretizi, l-Qorti hi tal-fehma, li l-partijiet ghandhom jinghataw opportunita` biex igbiu provi fuq dina t-talba."

Rat ir-rikors ta' l-appell imressaq mill-konvenuti konjugi Mangion li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti billi:

"(a) Tichad l-ewwel zewg talbiet ta' l-appellati in kwantu l-ewwel Qorti ddikjarat li l-kuntratt tat-8 ta' Frar 1995, fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Lia huwa vizzjat skond l-Artikolu 987 tal-Kodici Civili (Kap. 16) tal-Ligijiet ta' Malta minhabba kawza illecita u ordnat ir-rexxissjoni ta' l-istess kuntratt, u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-esponenti.

(b) Tichad it-tilet talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni.

(c) Tilqa' it-talbiet rikonvenzjonali ta' l-esponenti u tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-appellati fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali li ghamlu l-esponenti."

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu l-konferma tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li dehru fl-udjenza tal-5 ta' Frar, 2008;

Ikkunsidrat;

Dan hu appell minn sentenza ta' l-ewwel Qorti li waslet biex, fuq istanza ta' terz, annullat kuntratt a bazi ta' kawza illecita. Il-kuntratt hu dak li gie ppubblikat fit-8 ta' Frar 1995, li in forza taghha s-socjeta` konvenuta Nahla Ltd ittrasferiet porzjon art lill-konvenuti l-ohra l-konjugi Mangion. Peress li l-atturi kienu fuq konvenju (datat 19 ta'

April, 1994) mas-socjeta` Nahla Ltd ghat-trasferiment ta' l-istess art jew parti minnha, huma allegaw li l-kuntratt ta' Frar 1995, kien null peress li karpit b'kawza illecita a tenur ta' l-Artikolu 987 tal-Kodici Civili.

L-ewwel Qorti kienet laqghet it-talba attrici wara li kkunsidrat li l-kuntratt li sar bejn il-konvenuti "sar illegalment u ghalhekk bazat fuq kawza illecita".

Il-konvenuti konjugi Mangion appellaw bl-aggravju centrali jkun li l-azzjoni attrici bazata fuq l-Artikolu 987 tal-Kodici Civili ma setghetx treggi.

Il-konvenuti appellanti ssottomettew li l-kuntratt tat-8 ta' Frar 1995, ma setax jigi impunjat minn terzi a bazi ta' l-Artikolu 987. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Kif jidher mill-Artikolu 966 tal-Kodici Civili, il-htiega ta' kawza lecita huwa rekwizit essenzjali sabiex kuntratt jiswa, u meta jkun jonqos wiehed minn dawn l-elementi, l-kuntratt hu soggett ghar-rexxissjoni (Artikolu 1212 tal-Kodici Civili). Issa, kif inhu risaput, l-azzjoni ta' rexxissjoni hi miftuha biss ghall-partijiet. Il-gurista **Ricci** ("Corso Teorico Pratico di Diritto Civile", Vol VI, Titolo IV, para. 348) jghid fir-rigward li:
"L'azione di nullita` non puo` proporsi che dai contraenti, o da quello tra essi cui in alcuni casi la legge la concede, giammai dai terzi, i quali, essendo estranei alla convenzione, sono pure estranei ai rapporti che questa ha posto in essere tra i contraenti, e non possono quindi pretendere di modificare o distruggere cotali rapporti."

Dan il-principju gie kkonfermat mill-gurisprudenza lokali, fosthom fil-kawza **Terreni v. Frendo Randon**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Ottubru 2005, fejn intqal li "l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni tmiss biss lill-kontraenti". Dan il-principju kien gie kkonfermat mill-Qorti tal-Kummerc fil-kawza **Zammit Tabona et v. Grech noe et**, deciza fis-7 ta' Mejju, 1986 (fl-istess sens huwa l-**Giorgi** "Delle Obbligazzioni", Vol. VII para. 146). Kwindi, hu car, li bhala terzi, l-atturi ma setghux jinvokaw l-kawza llecita bhala bazi ghall-azzjoni taghhom biex jithassar il-kuntratt ta' bejn il-konvenuti.

F'kull kaz, il-fatt li parti (f'dan il-kaz Nahla Ltd.) tbiegh proprjeta` li tkun taf li diga` hija marbuta dwarha b'konvenju, ma jfissrux b'daqshekk li n-negozju li jsir ma' terzi hu llegali u suggett ghas-sanzjoni ta' l-Artikolu 987 invokat. Kif osservat din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Fava et v. Gulia et**, deciza fil-11 ta' Mejju, 1964:
"Skond il-ligi l-kawza hi llecita meta hi projbita mil-ligi jew kuntrarju ghall-morali jew l-ordni pubbliku. B'ligi, f'dan il-kuntest ghandu jiftiehem il-ligi tal-pajjiz, u mhux ir-regoli ta' l-Association tal-Football. Hu desiderabbli hafna illi r-Rules kollha jigu osservati minn dawk kollha li ghalihom huma applikabbli u l-ksur taghhom jista' jaghti lok ghal proceduri dixxipplinari li huma jipprovdu. Izda dan ma jfissirx illi kull kuntratt li jsir anki b'kontravenzjoni ta' dawk ir-regoli jista' dejjem jinghad li ghandu kawza li hi kontra l-ordni pubbliku."

Dan jghodd ukoll ghal kaz ta' konvenju. Min jagixxi bi ksur ta' dik l-obbligazzjoni, ikun passibbli ghas-sanzjonijiet kollha kontemplati fil-ligi (partikolarment ghal hlas tad-danni kif kontemplat fl-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili), pero`, b'daqshekk ma jfissirx li dak l-agir hu milqut b'xi kawza li hi kontra l-ordni pubbliku.

Fuq kollox, konvenju jaghti lok biss ghall-obbligazzjoni personali, u ma jwassalx ghall-konsegwenza li l-venditrici, f'dan il-kaz, is-socjeta` Nahla Ltd, ma setghetx titrasferixxi l-proprjeta` lil terzi - ladarba ma gietx mizmuma milli taghmel dan b'mandat ta' inibizzjoni. Dak li ghamlet is-socjeta` Nahla Ltd jista' jitqies agir bi frodi ghad-drittijiet ta' l-atturi, kredituri fuq il-konvenju ta' April 1994, pero` mhux att b'kawza illecita. Kif jinghad fil-ktieb ta' **Guido Alpa**, "Corso di Diritto Contrattuale" (CEDAM, Ediz. 2006 pagna 57),
"Dal negozio in frode alla legge si deve distinguere il negozio in frode ai creditori; e il caso di A che, temendo che i suoi creditori si soddisfino su un immobile, lo vende a B, perche` e` piu` facile occultare ai creditori la somma ottenuta quale prezzo dell'immobile; i creditori possono esperire l'azione revocatoria ordinaria (Art. 2901 c.c.); la conseguenza e` che l'atto concluso tra A e B e`

pienamente valido, ma inefficace parzialmente; inefficace cioe` solo nei confronti dei creditori istanti."

Dak li ghamlet is-socjeta` Nahla Ltd. jista' jitqies agir "*in frode ai creditori*", sanzjonabbli, jekk jirrikorru l-elementi rikjesti, bl-*actio pauliana* fit-termini ta' l-Artikolu 1144 tal-Kodici Civili. Li xerrej fuq konvenju hu "kreditur" li jista' jimpunja att li jkun sar bi ksur ta' l-obbligazzjoni tramite l-*actio pauliana* gie deciz minn din il-Qorti fis-sentenza **Bongailas v. Magri et**, deciza fil-15 ta' Jannar, 2002. Dan kien ir-rimedju opportun li l-atturi kellhom jiehdu fil-konfront ta' l-agir allegatament frawdolenti tal-konvenuti.

Kwindi l-azzjoni ta' l-atturi, indirizzata kif inhi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt a tenur ta' l-Artikolu 987 hija irritwali u monka u ma tistax treggi.

l-atturi talbu t-thassir tal-kuntratt a bazi wkoll ta' l-Artikolu 982(1) tal-Kodici Civili, izda t-talba in kwantu bazata fuq dan l-artikolu giet michuda mill-ewwel Qorti. L-atturi ma ressqu ebda appell incidentali fil-konfront ta' din il-parti tad-decizjoni, u kwindi dik ic-cahda issa ghaddiet in gudikat.

Ghalhekk, l-appell tal-konvenuti konjugi Mangion kontra l-akkoljiment mill-ewwel Qorti ta' l-ewwel zewg talbiet ta' l-atturi huwa misthoqq u se jigi milqugh. Ladarba l-ewwel zewg talbiet se jigu michuda, m'hemmx danni x'jigu likwidati fit-terminu tat-tielet talba, u kwindi t-talbiet kollha ta' l-atturi se jigu michuda. Ladarba l-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni, mhux mehtieg li tigi diskussa wkoll l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni sollevata fl-udjenza tat-12 ta' Frar, 2008.

Il-konvenuti konjugi Mangion appellaw kontra c-cahda mill-ewwel Qorti tal-kontro-talba taghhom. Fl-ewwel lok din il-Qorti ma tirriavviza xejn irregolari jew kontra l-ligi dwar il-mod kif giet redatta din il-kontro talba, u kwindi qed tichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-atturi f'dan is-sens. Biex issa jigi trattat dan l-aggravju huwa doveruz li, f'dan l-istadju, isir elenku fil-qosor tal-fatti li waslu ghal dawn il-proceduri:

(a) Permezz ta' konvenju datat 19 ta' April 1994, sar konvenju bejn l-atturi appellati u s-socjeta` Nahla Limited (illum Portbart Limited) ghax-xiri ta' porzjoni diviza ta' art fix-Xghajra, limiti Haz-Zabbar bin-numru sebgha (7) tal-kejl cirka mitejn wiehed u sittin metri kwadri (261mk). Dan il-konvenju kien validu sa l-1 ta' Frar, 1995.

(b) Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Lia datat 8 ta' Frar 1995, is-socjeta` appellata ttrasferiet lill-konjugi Mangion l-arja mit-tnax-il filata 'l fuq tal-plot numru sebgha (7) u parti zghira mill-plot numru sebgha (7).

(c) Dan il-kuntratt gie insinwat fix-xahar ta' Frar 1995.

(d) Fiz-zmien tat-trasferiment ma kien hemm l-ebda mandat ta' inibizzjoni li jwaqqaf it-trasferiment milli jsir.

(e) L-appellati pprezentaw kawza (Mario **Borg et v. Perit Randolph Bartoli et** [Cit. nru: 280/95AM]) kontra l-kumpanija biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

(f) Permezz ta' sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Novembru 1997, fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi, il-Qorti kkundannat lill-kumpanija Nahla Limited sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' trasferiment tal-proprjeta` fuq imsemmija.

(g) Fl-10 ta' Settembru 1998, gie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh skond is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Novembru 1997 fil-kawza fl-ismijiet **Mario Borg et v. Randolph Bartoli et** [Cit. nru: 280/95AM].

(h) Fit-12 ta' April 1999, l-appellati pprezentaw protest fil-konfront ta' l-esponenti u sejhulhom biex jersqu ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' akkwist datat 8 ta' Frar, 1995. Il-konjugi Mangion wiegbu permezz ta' kontro-protest li gie pprezentat fis-6 ta' Lulju, 1999.

Mill-premess jirrizulta car li l-kuntratt ta' trasferiment bejn il-konvenuti sar ferm qabel dak li sehh in konsegwenza

tas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-7 ta' Novembru, 1997; anzi dan ta' l-ahhar sar meta l-atturi kienu gia` jafu li l-proprjeta` meritu tal-kawza kienet, almenu in parte, giet trasferita lill-konvenuti konjugi Mangion. Ladarba l-kuntratt ta' bejn il-konvenuti mhux biss sar qabel dak favur l-atturi, izda gie insinwat qabel ma sehh it-trasferiment a favur l-atturi, fit-terminu ta' l-Artikoli 994 u 996(1) tal-Kodici Civili, it-titolu tal-konvenuti konjugi Mangion jirbah fuq dak ta' l-atturi. L-Artikolu 966(1) jipprovdi kawza ta' preferenza ghal kaz ta' meta l-istess proprjeta` mmobbli tigi trasferita successivament lil diversi xerrejja, u l-kawza ta' preferenza hija, f'dan il-kaz, ir-registrazzjoni ta' l-att ta' trasferiment fir-Registru Pubbliku. Kwindi, it-titolu tal-konvenuti Mangion, hekk registrat u insinwat kif trid il-ligi, jipprevali fuq dak ta' l-atturi.

Il-fatt li l-kuntratt ma' l-atturi sar fuq ordni tal-Qorti mhux rilevanti f'dan il-kaz, ghax hu principju li *nemo dat quod non habet*. Ladarba l-proprjeta`, jew ahjar parti minnha, ma kenitx tappartjeni lill-vendituri fuq il-kuntratt ta' Settembru 1998, ma setax ikun hemm traslazzjoni ta' proprjeta`, u la din kienet, f'dak il-mument, tappartjeni lill-konjugi Mangion, kull trasferiment *inter vivos* ta' dik il-proprjeta` kien jehtieg il-kunsens taghhom manifestat fuq kuntratt pubbliku, jew ordni tal-Qorti indirizzata lejhom. Ladarba ma hemm ebda wahda minn dawn, il-kuntratt favur l-atturi, in kwantu biss dan jirreferi ghall-proprjeta` li kienet precedentement akkwistata mill-konvenuti konjugi Mangion permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' Frar 1995, ghandu jitqies null u bla effett.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Ottubru 2005, u minflok tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha ta' l-atturi; tichad ukoll l-eccezzjonijiet sollevati mill-atturi fil-konfront tal-kontro-talba tal-konvenuti konjugi Mangion, u tilqa' l-istess talbiet rikonvenzjonali kif dedotti.

l-ispejjez ta' din il-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, jithallsu kollha kwantu ghal zewg terzi (⅔) mill-atturi u terz (⅓) mill-konvenuti *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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