



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 58/1991/1

Raymond Debrincat, u
George Grech,
Għan-nom u in rappreżentanza
Tal-Kumpanija "Gozo Villas Limited".

vs

Angelo Cefai u Ignatius Attard,
Fil-kwalita' taghom ta' Diretturi u in
Rappreżentanza tal-Kumpanija
"Ta' Frenc Real Estate Company Limited";

Dr. Michael Caruana LL.D. li b'degriet tad-29
Ta' Mejju 1991 ġie nominat kuratur Deputat
Sabiex jirrappreżenta lill-imsefrin Klaus Michael
Reutlinger, u Oda Reutlinger; u b'nota tal-25 ta'
Lulju 1991 Klaus Michael Reutlinger u Oda
Reutlinger assumew l-atti tal-kawża minflok
Dr. Michael Caruana;

Kopja Informali ta' Sentenza

li b'nota tas-17 ta' Novembru 1992,
Dr. Carmelo Galea LL.D. assuma l-atti tal-kawża
Minflok Klaus Michael Reutlinger stante li
Dan jinsab imsiefer;

U b'degriet tat-2 ta' Mejju 1996,
Margerita mart Gorg Vella giet kjamata fil-kawża.
Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li
ppremettew:

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tal-4 ta' Ottubru 1969 il-kumpanija attriċi kienet ikkonċediet b'titolu ta' ċens perpetwu lil ċertu Joseph Xuereb il-plot numru disgħa (9) mill-iżvilupp magħruf bħala "Calypso Bay Estate" tal-kejl superfiċjali ta' sitt elef seba' mija u sitt piedi kwadri (6706 piedi kwadri) pari għal elf erba' mija u sittin metri kwadru (1460m²) u deskritta bħala ii hija konfinanti minn naħa tan-Nofsinhar ma' triq ġdida bla isem, mill-Punent ma' plot numru ħamsa (5) mill-Lvant ma' plot numru sebgħa (7) u mit-Tramuntana ma' plot numru tmax (12) liema art kienet giet sussegwentement fil-poter ta' ċerta Margaret Pisani u mbagħad b'kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tat-8 ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) din ittrasferietha lill-kumpanija konvenuta "Ta' Frenc Real Estate Company Limited". u din tal-aħħar ikkostruwiet fuqha diversi appartamenti.

Illi skond il-klawsola numru tnejn (2) tal-konċessjoni oriġinali, il-konċessjonarju kien obbliga ruħu li jibni fuq 1-istess art, benefikati li ma jkunux jiswew inqas minn elfejn u ħames mitt lira Maltin (LM2500) "within two years, in the share of a fully detached villa surrounded by an open space garden as part of a private residential estate. Grantee binds himself before starting any work of construction or alteration. to seek the approval of grantor's architect". Iżda fil-fatt din l-obbligazzjoni giet bl-iktar mod evidenti vjolata, għaliex mhux biss l-arkitett tal-kumpanija konvenuta ma kkonsultax lill-arkitett tal-atturi nomine. iżda minflok "fully detached villa" il-kumpanija konvenuta bniet

Kopja Informali ta' Sentenza

u kkostruwiet blokk flats u qegħda tittrasferihom separatament;

Illi wkoll skond il-klawsola numru tmienja (8) l-istess konċessjoni enfitewtika "The grantee shall not transfer by any title whatsoever the land and the improvements thereon, other than as one unit and partial transfers of the property are not allowed".

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (21.12.89), il-kumpanija konvenuta "Ta' Frenc Real Estate Company Limited" bieghet u ttrasferiet lill-konvenuti l-oħrajn Klaus Michael Reutlinger u Oda Reutlinger il-flat internament numru ħamsa (5) li jiffirma parti mill-blokk flats fuq imsemmija mibni fuq il-plot numru disgħa (9) oriġinarjament konċessa.

Illi dan il-flat kien ġie deskritt bħala li qiegħed "on the second floor level" u li jiffirma parti mill-blokk flats imsejjaħ "Ta' Gerita Flats" bla numru fi Triq Omeru qabel New Street Off Qsajjem Road, Xlendi limiti tal-Munxar Għawdex, u 1-intier imiss min-nofsinar ma' proprjeta' ta' Anthony Cassar u oħrajn, Punent ma' Triq, Tramuntana ma' beni ta' "Gilmar Stewart Limited" iew is-suċċessuri tagħha fit-titolu.

Illi evidentement anke l-klawsola numru tmienja (8) tal-konċessjonijiet enfitewtika oriġinali ġiet vjolata bl-iktar mod manifest u għalhekk illum hemm lok li tiġi xjolta l-istess konċessjoni.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tordna r-rexixxjoni tal-Att ta' bejgħ li sar bejn il-konvenuti fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-21 ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989), bejn il-kumpanija konvenuta, u l-konvenuti Klaus Michael Reutlinger u Oda Reuthinger, rigwardanti t-trasferiment tal-flat numru ħamsa (5) "Ta' Gerita" fi Triq Gdida li tiftaħ fi Triq il-Qsajjem Xlendi, illum Triq Omeru.

limiti tal-Munxar Għawdex, peress ii dan it-trasferiment sar hi vjolazzjoni evidenti tal-konċessjoni oriġinali.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali ta' Awissu 1990 kollha kontra l-konvenuti, li jibqgħu minn issa m'harrka għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Raymond Debrincat.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Angelo Cefai u Ignatius Attard nomine li eċċepew illi:

1. Preliminarjament in-nullita' taċ-ċitazzjoni billi din ma hix iffirmata skond il-liġi.
2. Preliminarjament ukoll in-nullita' taċ-ċitazzjoni peress illi t-talba ma ssegwix mill-premessi, u dan għaliex din kellha tkun intiza għal dikjarazzjoni ta' nullita' tal-kuntratt imsemmi u mhux talba għar-rexissjoni tiegħu.
3. Preliminjament ukoll illi l-atturi Raymond Debrincat u George Grech iridu jippruvaw il-jekk tagħhom sabiex jirrapprezentaw lill-kumpanija "Gozo Villas Limited".
4. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju, il-proprjeta' in kwistjoni ġiet akkwistata mill-eċċipjenti bħala libera u franka u tiffirma oġġett taċ-ċertifikat tat-titolu maħruġ mir-Registatur tal-Artijiet bin-numru 214601036 li ma jindika ebda limitazzjonijiet tal-jeddijiet tal-eċċipjenti fuq din l-art u għalhekk skond il-Liġi, dan huwa d-dokument uffiċjali li jirregola l-proprjeta' u f'din il-kawża ebda prova kuntrarja ma hija possibbli, u dan kif hemm pprovdut fl-Att tal-elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet.
5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qegħdin jikkontestaw ukoll il-premessa li l-art akkwistata minnhom kienet l-istess waħda li ġiet konċessa

Kopja Informali ta' Sentenza

in enfitewsi fl-elf disa' mija u disgħa u sittin (1969) lil Joseph Xuereb, kif hemm imsemmi fiċ-ċitazzjoni.

6. Illi l-klawsola numru tmienja (8) tal-kuntratt ċitat tal-erbgha ta' Ottubru tal-elf disa' mija u disgħa u sittin (4.X.1969) fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, hija nulla u mingħajr ebda effett legali, billi din saret in vjolazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Liġi li jirregolaw l-enfitewsi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Angelo Cefai.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-avukat Dottor Michael Caruana bħala kuratur tal-konvenuti msiefrin Klaus Michael Reutlinger u Olga Reutlinger, li eċċepixxa:

1. Illi huwa mhux edott mill-fatti li taw lok għal din il-kawża, u għalhekk jirrimetti ruħu għall-provi.

Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut nomine minnu maħlufa.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konjuġi Reutlinger li assumew l-atti tal-kawża permezz ta' nota tal-25 ta' Lulju 1991 u li permezz tagħha eċċepew illi:

1. Preliminarjament in-nullita' taċ-ċitazzjoni billi din mhix iffirmata skond il-liġi.

2. Preliminarjament ukoll illi l-atturi Raymond Debrincat u George Grech iridu jippruvaw il-jedd tagħhom sabiex jirrappreżenaw lill-Kumpanija "Gozo Villas Limited";

3. Fil-meritu u mingħajr preġudizzju, it-talba attriċi hija totalment infondata fid-dritt u fil-fatt għaliex il-proprjeta' tal-esponenti ġiet akkwistata mill-eċċipjenti bħala libera u franka (ħlief għaċ-ċens annwu u perpetwu

indikant fl-art) u tiffirma oġġett taċ-ċertifikat tat-titolu maħruġ mir-Registratur tal-Artijiet bin-numru 214601040 li ma jindika ebda limitazzjonijiet tal-jeddijiet tagħhom fuq din l-art u għal hekk skond il-Liġi dan hu dokument ufficjali li jirregola l-proprjeta' u f'din il-kawża ebda prov kontrarja ma hi possibbli, a tenur tal-Att tal-elf disa' mija wieħed u tmenin (1981) dwar ir-registrazzjonijiet tal-Artijiet;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qegħdin jikkontestaw ukoll il-premess li l-art akkwistata minnhom kienet l-istess waħda li giet konċessa in enfitewsi fl-1969 lil Joseph Xuereb, kif hemm imsemmi fiċ-ċitazzjoni.

5. Illi il-klawsola numru tmienja (8) tal-kuntratt ċitat tal-4 ta' Ottubru, 1969 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel hija nulla u mingħajr ebda effett legali, billi din saret in vjolazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' natura pubblika tal-Liġi illi tirregola l-enfitewsi;

6. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti kienu in ottima fede meta akkwistaw l-art tagħhom stante illi a tenur tal-liġi f'dak iż-żmien it-titolu tal-awturi tagħhom kien wieħed assolut, u għalhekk l-azzjoni tal-atturi in kwantu diretta kontra l-esponenti hija infondata fid-dritt u fil-fatt.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat is-sentenza preliminari tagħha tat-22 ta' Jannar 1993 li biha laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Cefai u Attard nomine u tal-konvenuti Reutlinger, li biha kontestaw il-jedd ta' l-atturi li jirrapreżentaw lill-kumpanija attriċi f'din il-kawża.

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' Marzu 1995 li biha laqgħet l-appell ta' l-istess konvenuti u bagħtet lura l-atti tal-kawża lil din il-Qorti għall-kontinwazzjoni.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Mejju 1996 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-konvenuti Cefai u Attard nomine għall-kjamata fil-kawża ta' Margaret mart George Vella.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-istess kjamata fil-kawża li permezz tagħha eċċepiet illi:

1. Illi preliminarjament in-nuqqas ta' *locus standi udici* tagħha f'din il-kawża peress illi hawn hekk si tratta minn ksur ta' klawnsoli kontrattwali da parti tal-konvenuti li għalih hija kienet terza parti.

2. Illi fil-mertu hija m'għandha tbatu ebda preġudizzju billi hija għaddiet lill-konvenuti l-proprjeta' f'titolu tajjeb u skond it-titolu li bih kienet akkwistat.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tagħha debitament ikkonfermata bil-ġurament.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Cefai u Attard nomine tal-15 ta' Diċembru 2008 li biha eċċepew :

1. In-nuqqas ta' interess ġuridiku ta' l-atturi u dana peress li l-kawża ta' nullita' jew rexissjoni ta' kuntratt tista' tiġi perċepita bgiss minn xi ħadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi. Illi għalhekk bħala tali l-azzjoni kif proposta mill-atturi mhijiex legalment konċepibbli.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri oħra.

Rat l-verbal tagħha tat-30 ta' Gunju 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi ta' l-atturi nomine u l-konvenuti Cefai u Attard nomine.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jittentaw iwaqqgħu kuntratt ta' bejgħ illi permezz tiegħu l-konvenuti Cefai u

Attard nomine ttrasferew lill-konvenuti l-oħra Reutlinger l-appartament indikat bin-numru ħamsa (5) formanti parti minn blokk ta' flats bla numru msejjaħ "Ta' Gerita", fi triq ġdida li tiftah fi Triq tal-Qsajjam, ix-Xlendi, Għawdex, indikat aħjar fiċ-ċitazzjoni.¹ Dan qed jitlobuh għar-raġuni illi meta huma kienu kkonċedew b'titolu ta' ċens perpetwu lil terzi l-plot li fuqha eventwalment il-konvenuti Cefai u Attard nomine bnew il-blokk ta' appartamenti imsemmi, kienu mponew diversi kondizzjonijiet, fosthom illi fuq din il-plot kellha tinbena villa u li ma kienux permessi ttrasferimenti ta' xi partijiet minnha.²

Il-konvenuti u l-kjamata fil-kawża opponew it-talba għar-rexissjoni ta' dan il-kuntratt għal diversi raġunijiet, indikati fin-noti ta' l-eċċezzjonijiet rispettivi tagħhom.

Il-fatti li taw lok għal din il-kawża huma fil-qosor is-segwenti:

1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tal-4 ta' Ottubru 1969, is-soċjeta' Gozo Villas Limited (illum rappreżentata mill-atturi nomine), kienet ikkonċediet b'titolu ta' ċens perpetwu lil ċertu Joseph Xuereb il-plot numru sitta (6) mill-iżvilupp magħruf bħala "Calypso Bay Estate" tal-kejl superficjali ta' 6706 piedi kwadri, konfinanti min-naħa tan-nofsinar ma' triq ġdida bla isem, mill-punent ma' plot numru ħamsa (5), mil-lvant ma' plot numru sebgħa (7) u mit-tramuntana ma' plot numru tmax (12). Din l-art għaddiet sussegwentement għand Margaret Pisani (illum il-kjamata fil-kawża Vella), li da parti tagħha ttrasferietha lill-kumpanija konvenuta Ta' Frenc Real Estate Limited (kif rappreżentata mill-konvenuti Cefai u Attard nomine), permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Lulju 1988, atti Nutar Dottor Michael Refalo. Sussegwentement is-soċjeta' konvenuta kkostruwiet blokk ta' appartamenti fuq din il-plot, li lkoll ttrasferiethom separatament, wieħed minnhom u preċiżament dak internament immarkat bin-numru ħamsa (5) lill-konvenuti Reutlinger.

¹ Dok. A anness ma' c-citazzjoni a fol. 8 - 11 tal-process .

² Dok. B anness ma' c-citazzjoni a fol. 12 - 26 tal-process .

2. Is-soċjeta' attriċi sostniet li skond il-klawsola numru tnejn (2) tal-konċessjoni originali, il-konċessjonarju kien obbiga ruġu li jibni benefikati fuq l-istess *plot* li ma jkunux jiswew inqas minn Lm2500 "*within two years in the shape of a fully detached villa surrounded by an open space garden as part of a private residential estate. Grantee binds himself, before starting any construction or alteration, to seek the approval of the Grantee's architect.*"³

3. Kundizzjoni oħra ta' din il-konċessjoni kienet tistipula illi: "*the grantee shall not transfer by any title whatsoever the land and the improvements thereon, other than as one unit, and partial transfers of the property are not allowed.*"⁴

4. L-atturi nomine qed isostnu illi bil-bini tal-blokk ta' appartamenti da parti tal-konvenuti Cefai u Attard nomine fuq din il-*plot* u l-bejgħ tad-diversi appartamenti formanti parti minn dan il-blokk, fosthom lill-konvenuti Reutlinger, ġew trasgrediti dawn il-kondizzjonijiet.

5. Għalhekk u peress illi ma nstabitx soluzzjoni bonarja għal din il-kwistjoni, huma pproċedew bil-kawża preżenti għar-rexxissjoni tal-kuntratt li bih il-konvenuti Cefai u Attard nomine ttrasferew l-appartament numru ħamsa (5) mill-blokk "Ta' Gerita" fi triq ġdida li tinfed ma' Triq tal-Qsajjam, ix-Xlendi, lill-konvenuti Reutlinger.

Apparti l-problema jekk hawnhekk aħniex nitkellmu dwar l-istess *plot*, billi teżisti diskrepanza bejn in-numru tal-*plot* indikat fil-konċessjoni enfitewtika ta' l-4 ta' Ottubru 1969, li fuqha qed jibbażaw il-kawża tagħhom l-atturi nomine, u n-numru indikat fiċ-ċitazzjoni, billi f'ta' l-ewwel in-numru tal-*plot* huwa "*sitta (6)*" u f'tat-tieni huwa indikat bħala "*disgħa (9)*", u li dwarha il-konvenuti Cefai u Attard ressqu wkoll

³ ara kundizzjoni numru 2 tal-kuntratt relattiv "Dok. B" a fol. 17 - 18 tal-process .

⁴ ara kundizzjoni numru 8 tal-kuntratt relattiv "Dok. B" a fol. 20 tal-process .

eċċezzjoni *ad hoc*,⁵ jkun opportun illi qabel ma' jiġi nvestigat il-mertu, tiġi ttrattata l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Cefai u Attard nomine dwar kemm setgħu l-atturi nomine legalment jattakaw kuntratt li fih huma ma kienux ħadu parti u jitolbu r-rexxissjoni tiegħu.

Fil-liġi tagħna, l-istitut tar-rexxissjoni huwa regolat bl-artikoli 1209 sa' l-artikolu 1231 tal-Kap. 16. Dwar l-azzjoni ta' rexxissjoni, insibu illi: "**Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa', jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.**"⁶

Fid-dottrina legali din l-azzjoni ġiet imfissra bil-mod segwenti: "*L'azione di nullita' o rescissione e' il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia. E' un rimedio, che ha per necessario presupposti uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo.*"⁷

Sabiex tirnexxi kawża b'hal din iridu jikkonkorru tliet kundizzjonijiet: "*Affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni: (a) che l'obbligazione sia invalida; (b) **che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene**; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva.*"⁸

⁵ ara eccezzjoni numru 4 tagħhom .

⁶ art. 1212 kap. 16 .

⁷ Giorgio Giorgi : Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano 7ma. ed. vol. VIII . para. 146 pag. 246 .

⁸ ibid. .para. 149 pag. 251 .

Huwa mal-ewwel evidenti għalhekk mit-tieni kundizzjoni meħtieġa f'kawża ta' nullita', illi din tista' tiġi perċepita biss minn xi ħadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi. "*L'azione di nullita' o rescissione e' il mezzo giuridico concesso al **contraente**, che si obbligo' invalidamente o fu leso dal contratto, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendone l'annulamento, o rescissione che dir si voglia.*"⁹ ...*Quel **solo contraente** che stipulo' senza capacita' sufficiente, o il consenso del quale fu viziato da errore, o violenza, o dolo, puo' fare pronunciare la nullita'.*"¹⁰ Imma fil-każ tagħna l-atturi nomine bl-ebda mod ma jista' jingħad illi kienu parteċipi fil-kuntratt in kwistjoni, għax fil-kuntratt in kontestazzjoni dehru biss is-soċjeta' Ta' Frenc Real Estate Limited, kif rappreżentata mill-konvenuti nomine, bħala vendituri u l-konvenuti Reutlinger bħala kumpraturi, u għalhekk skond dan it-tagħlim, mhux mogħti lilhom il-jedd illi jitolbu n-nullita' tiegħu.

Fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom l-atturi nomine jikkontendu, b'referenza għal din l-eċċezzjoni, illi d-dottrina hawn fuq ċitata tapplika għal kawżi ta' nullita' imma mhux ukoll għal dawk ta' rexxissjoni, bħal ma għandna fil-każ in eżami. Jgħidu għalhekk illi teżisti distinzjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet u jsostnu illi "*filwaqt li per eżempju l-azzjoni għad-dikjarazzjoni tan-nullita' jew tal-annullament għandha bħala fundament in-nuqqas ta' xi kundizzjoni rikjesti tassativament mil-Liġi għal validita' tal-att, u għalhekk bl-azzjoni ta' nullita' dak li jkun ikun qed jimpunja l-att minħabba nuqqas ta' kapaċita' ta' xi ħadd mill-kontraenti, jew minħabba xi vizzju fil-kunsens, l-azzjoni għar-rexxissjoni għandha bħala fundament il-lezzjoni, il-preġudizzju li joħroġ minn dak l-att u l-infrazzjoni li tkun qed issir għal min jipproponi l-azzjoni, minkejja li l-att li tiegħu qegħdha tintalab ir-rexxissjoni għandu r-rekwiżiti kollha meħtieġa għal validita' tiegħu mil-liġi u mid-Dritt Pożittiv.*"¹¹ Infatti jiċċitaw bran mil-Laurant fejn isemmi li fid-dritt l-antik ta' qabel il-Code Napoleon kienu jeżistu dawn iż-żewġ azzjonijiet. Ma jgħidux pero' illi

⁹ ibid. para 146 pag. 246 .

¹⁰ ibid. para. 156 .

¹¹ ara Nota a' l-Osservazzjonijiet ta' l-atturi .

I-istess awtur jgħid illi dawn l-azzjonijiet kienu waħda għan-nullita' tal-kuntratti minħabba xi nuqqas ta' kondizzjoni meħtieġa għall-validita' u l-oħra għar-rexxissjoni minħabba lezzjoni, u li illum din id-distinzjoni ma baqgħetx teżisti. Fi kliem il-**Laurant**: " *Il codice annovera fra le cause che estinguono le obbligazioni l'azione di nullita' o di rescissione. Cio' suppone che si tratti di una obbligazione annullabile o rescindibile. Vi e' differenza fra questa e quella? Nell'antico diritto ve ne erano di assai rilevanti. Le esporremo brevemente, perche' questa materia non presenta ormai piu' che un interesse storico.*

Si faceva luogo all'azione di nullita' allorché la nullita' era pronunciata dalle ordinanze o dalle consuetudini; mentre la rescissione era accordata nei casi in cui nessuna legge positiva dichiarava nulla la convenzione. Valida giusta il rigore del diritto, la obbligazione nondimeno era rescindibile, perche' feriva l'equita': tali erano le convenzioni viziate dall'errore, dalla violenza, dal dolo, dalla lesione. Ecco l'interesse pratico di questa distinzione. Le azioni di nullita' erano portate immediatamente innanzi ai tribunali competenti, mentre l'attore in rescissione doveva, prima di adire l'autorita' giudiziaria, provvedersi di lettere di rescissione, le quali si rilasciavano, in nome del Re, dai cancellieri addetti ai parlamenti." ¹²

Imma, kif ġia ngħad, illum din id-distinzjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet ma baqgħetx teżisti. "Il codice civile equipara l'azione di nullita' a quella di rescissione, per meglio dire, non vi sono piu' due azioni, ma soltanto una, che la legge qualifica indifferentemente azione di nullita', o azione di rescissione. Gli e' in forza di cio' che la nostra sezione ha per titolo: **Dell'azione di nullita', o azione di rescissione**. La legge non dice **delle azioni**: ve n'e' dunque soltanto una... Non vi e' del resto nei nostri codici alcuna traccia di una differenza fra le due azioni." ¹³

¹² F. Laurant : Principii di Diritto Civil vol. XVIII (2da edizione italiana) para. 526 .

¹³ ibid. para. 527 .

Ilkompli jispjega l-istess awtur illi: "La frase azione di rescissione ha dunque due significati nel codice: essa e', in generale, sinonima di quella di nullita' quando si tratti di domandare l'annullamento di un atto per una causa qualunque, eccettuata la lesione; e si adopera altresì in un senso piu' ristretto, per designare esclusivamente l'azione fondata sulla lesione. Presa in quest'ultimo senso, essa differisce da quella di nullita' sotto due rapporti: in quanto concerne la prova da fornirsi dall'attore ed in quanto riguardi i diritti del convenuto." ¹⁴

Dwar il-kondizzjoni li din l-azzjoni tista' ssir biss minn min kien parti għall-kuntratt kontestat jigi mgħallem fid-
Digesto Italiano illi:

"Un'altra condizione, perche' sia utilmente esperibile l'azione da noi studiata, e' che dessa sia promossa dall'una delle parti contro l'altra. Questa condizione e' intimamente legata a quella gia enunciata, che si tratti di un'obbligazione contrattuale, tanto che puo' affermarsi che desse formino una sola condizione. Infatti, se l'articolo 1300 (l'azzjoni rexxissoria) non e' applicabile, come abbiamo dimostrato, che ai casi in cui l'annullamento e' proposto contro un contratto, ne deriva che l'articolo stesso non trova applicazione se non quando una parte agisca contro l'altra. Difatti un atto giuridico non puo' avere carattere di contratto se non per coloro che vi figurano come parti, per i terzi costituisce una **res inter alios acta**. Lo dice l'articolo 1130(10) del nostro codice, (identiku għall-artikolu 1001 tal-Kodici tagħna): 'I contratti non hanno effetto che fra le parti contraenti; essi non pregiudicano, ne' giovano ai terzi fuorche' nei casi stabiliti dalla legge.' Essi, quindi, in rapporto ai terzi non sono che semplici fatti, contro i quali, ove lo riescano pregiudizievoli, possono esercitare un'azione derivante dalle disposizioni generali di diritto contenute negli art. 1152 e 1153 del codice (u cioè' għad-danni)....

¹⁴ ibid. para. 528 .

*E' questo un principio incontestabile, che bisogna tener presente nella risoluzione dei casi in cui possa dubitarsi se ricorra o non l'applicazione dell'azione rescissoria. Così non potrà valersi di tale azione chi non è parte in un contratto ed intende far annullare questo per simulazione o dolo; a lui sarà concesso un'azione di annullamento, ma questa non sarà rescissoria, (l'azzjoni pawljana)...".*¹⁵

L-istess, il-liġi tagħna ma jidhirx li tagħmel ebda distinzjoni bejn l-azzjoni rexxissorja u dik għan-nullita'. Infatti titratthom ukoll bħala azzjoni waħda fl-artikoli 1209 - 231 tal-Kap. 16. Sinjifikanti ħafna illi fl-artikolu 1209(1) tirreferi għall-effett li tali rexxissjoni jkollha fuq **il-partijiet**. Hekk ukoll fis-subinċiż (2) u (4) ta' l-istess artikolu terġa' ssemmi **l-parti**. Imkien ma hemm ebda indikazzjoni li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata minn terzi estranei għall-kuntratt. Imbagħad ir-raġunijiet li għalihom tista' tintalab tali rexxissjoni skond din it-taqsimha tal-Kodiċi Civili huma biss (a) **in-nullita'** minħabba n-nuqqas ta' xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa' jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null,¹⁶ inkella (b) **il-lezzjoni** f'kaz ta' minuri.¹⁷

Minn dan kollu huwa evidenti għalhekk illi għaladarba llum d-distinzjoni bejn l-azzjoni rexxissorja u dik ta' nullita' li ttentaw jipproponu l-atturi nomine in ġustifikazzjoni tal-kawza preżenti tagħhom, ma fadlilha ebda sinjifikat fid-dritt pożittiv kontemporanju, la f'dak kontinentali u wisq inqas f'dak tagħna, jiġi li l-konvenuti Cefai u Attard nomine kellhom raġun iqajmu din l-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom li għandha għalhekk tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi u peress illi ġie deċiż illi l-azzjoni kif proposta mill-atturi nomine mhix legalment konċepibbli, tiddeċidi l-kawza billi filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Cefai u Attard nomine dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku ta' l-atturi nomine peress li kawza ta' nullita' jew rexxissjoni ta' kuntratt tista' tiġi perċepita biss

¹⁵ Digesto Italiano vol. XVI, voce "Nullita' o Rescissione (azione di)" para 38 pag. 545 .

¹⁶ art. 1212 kap. 16 .

¹⁷ art. 1213 ibid .

Kopja Informali ta' Sentenza

minn xi hadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi u għalhekk bħala tali l-azzjoni proposta mill-atturi nomine mhijiex legalment konċepibbli, tiċġad it-talbiet attriċi, salv u mpreġudikata pero' kwalunkwe azzjoni għad-danni jew mod ieħor lilhom spettanti.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-atturi nomine, ħlief għal dawk tas-sentenza *in parte*, li għandhom jiġu ssoportati skond ma ġie indikat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' Marzu 1995.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----