Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 20 ta' Ottubru 2015

Rikors numru:- 174/1995 JVC

Tabib Dottor Martin u Marthese konjugi Cutajar

Vs

Roy u Rosemary konjugi Fleming,
Benjamin Rizzo bhala stralcjarju ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Saint Leonard Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi huma l-proprjetarji tal-fond numru sebgha (7) Triq San Anard, Victoria, Ghawdex, li jmiss mil-Lvant u min-nofsinhar mal-fond numru sitta (6) tal-istess triq proprjeta' tal-konvenuti.

Illi huma akkwistaw il-proprjeta' taghhom b'xiri minghand il-konvenuti u s-socjeta' *Saint Leonard Limited* permezz ta' kuntratt tat-tnax (12) ta' April tal-elf disa' mija u wiehed u disghin (1991) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani (Dok A.)

Illi permezz ta' dak l-att fl-artikolu numru tmienja (8) gie pattwit li:

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

Illi l-atturi rrizultalhom li permezz ta' kuntratt ta' bejgh konkluz fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Awwissu tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo l-kumpanija *Saint Leonard*

Limited bieghet lill-konvenuti porzjon art li tkejjel erbat elef sitt mija u tmenin metri kwadri (4680m.k) (Dok B). Din l-art tinkludi dik il-parti li fuqha l-atturi qeghdin jippretendu l-jedd ta' preferenza .

Illi dan il-bejgh sar bi pregudizzju ghall-jeddijiet tal-atturi, minghajr ma' l-istess art giet offruta lill-esponenti. L-atturi ghandhom interess u jridu jakkwistaw l-art li dwarha ghandhom id-dritt ta' preferenza kif fuq spjegat.

Illi jezistu wkoll divergenzi bejn il-partijiet dwar l-estensjoni tal-art li fuqha huma jgawdu r-*right of first refusal.*

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddetermina u tiddefinixxi l-art li dwarha jispetta lill-atturi d-dritt ta' preferenza fuq imsemmi.

2. A bazi tal-prezz li bih giet mibjugha l-art intiera tistabilixxi l-prezz gust ghall-art li fuqha l-atturi jgawdu d-dritt ta' preferenza.

3. Thassar u tiddikjara minghajr ebda effett legali it-trasferiment maghmul fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Awwissu tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi, limitatament in kwantu jirrigwarda l-art imsemmija.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh tal-istess art favur l-atturi bil-prezz hekk iffissat u f'data, hin u lok li jigu determinati minn din il-Qorti.

5. Tahtar kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-att ta' bejgh fuq imsemmi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra nterpellatorja spedita fid-29 ta' Awwissu 1995 u tal-mandat tal-Inibizzjoni numru 619/1995 fl-istess ismijiet.

Il-konvenuti mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew illi:

1. *That in the first instance the plaintiffs' first request has to be turned down in that in the contract itself, the land which the plaintiffs were given the right of first refusal (which right was not exercised by the plaintiffs) is already defined and in the worst hypothesis the plaintiffs have already limited the area from the same land as specified in the application for the issue of a warrant of injunction.*

2. *That the second request must also be turned down due to the fact that this Court cannot and has no authority to decide the price of a portion of land that is demanded by the plaintiffs. The essential right pertaining to the plaintiff is in connection with* ***all the land*** *and not in connection with a portion of land.*

3. *That the third request must also be turned down and is unsustainable in that the defendants personally acquired from the company of which they were directors and the same defendants in their personal name gave the right of first refusal to the plaintiffs to acquire that land. That in effect is what happened in this case in that the defendants as "ex abundantia cautela" gave this right to the plaintiffs;*

4. *That for the reason already expounded the fourth request is also unsustainable in that the defendants cannot be condemned to appear for the publication of the act for a portion of land as determined by the plaintiffs. Furthermore the plaintiffs cannot determine a piece of land that they wish because the contractual clause refers to "****property****" and not to a* ***part or piece of property*** *or to that piece that is requested by the plaintiff.*

Rat illi permezz ta' decizjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta datata 5 ta' Ottubru, 2010 dik il-Qorti wara li gharblet il-mertu tal-kawza fit-termini tal-kundizzjonijiet applikabbli sabiex tirnexxi l-actio pauliana ddecidiet kif isegwi:

'Ghaldaqstant, billi ma gewx sodisfatti l-elementi kollha rikjesti mil-ligi ghas-success ta' kawza bhal din, it-talba ta' l-atturi sabiex jithassar il-kuntratt tas-27 ta' Awwissu 1992 jew partijiet minnu ma tistax tigi

milqugha, u konsegwentement lanqas it-talbiet l-ohra relattivi ghall-istess talba.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi.'

Rat illi permezz ta' decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datat 30 ta' Mejju, 2014 dik il-Qorti hassret id-decizjoni tal-5 ta' Ottubru, 2010 wara li kkonfermat:

(1) illi l-azzjoni ttentata mill-atturi kienet fil-fatt dik tal-Actio Pauliana stante l-ezistenza ta' relazzjoni ta' kreditur u debitur bejn l-attur u l-konvenuti li timplika ghalhekk li jkun hemm kreditur u debitur u stante l-mod ta' kif l-atturi stess mpustaw it-talbiet taghhom;

'Billi, izda, l-atturi fit-tielet talba taghhom talbu t-thassir tal-kuntratt, kienu huma li mexxew l-azzjoni taghhom fuq il-binarji ta' azzjoni pawljana u ghalhekk ghamlet sew l-ewwel qorti li qieset l-azzjoni bhala wahda pawljana.' (pagna 9 tad-decizjoni)

(2) illi l-kriterji l-ohra neccessarji ghas-success tal-Actio Pauliana cioe' *consilium fraudis* u *eventus damni* kienu wkoll sodisfatti:

'23. Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, "il-frodi stess taf 'tkun ... oggettiva', fi kliem iehor, biex tkun in mala fide mhux mehtieg ukoll l-animus nocendi. Bizzejjed li l-parti tkun taf bl-ezistenza tal-obbligazzjoni u illi meta jsir l-att attakkat dik l-obbligazzjoni ma tkunx tista' aktar titwettaq. Jista' jkun illi l-konvenuti Fleming genwinament hasbu illi bil-bejgh mis-socjeta' lilhom ma kienx jiskatta d-dritt ta' preferenza; jista' jkun illi meta stipulaw il-patt ta' preferenza tassew kellhom f'mohhom illi dan ma kellux jolqot it-trasferiment mis-socjeta' lilhom: jekk izda dan il-hsieb ma nkorporawhx fil-ftehim u baqa' proprositum in mente retentum, oggettivament intrabtu b'obbligazzjoni li tolqot kull trasferiment bla eccezzjoni. Bizzejjed li jafu bl-obbligazzjoni – u bizzejjed li jafu illi jekk is-socjeta' tbiegh lilhom ma tibqax izjed tista' taghti preferenza lill-attur. F'hekk qieghed il-consilium fraudis.' (pagni 11/12 tad-decizjoni).

'L-eventus damni huwa appuntu l-fatt illi l-bejgh sar lil Fleming u mhux lill-attur. Il-fatt illi issa Fleming marbutin jaghtu preferenza lill-attur jekk jigu biex ibieghu ma jsewwix dak li tilef l-attur meta l-ewwel bejgh ma sarx lilu, bl-

istess prezz u bl-istess kondizzjonijiet tal-bejgh li sar lil Fleming.' (pagna 13 tad-decizjoni)

Procediet sabiex tiddeciedi kif isegwi:

'Il-Qorti ghalhekk tilqa' l-appell, thassar is-sentenza appellata u tibghat lura lill-ewwel qorti ghall-kontinwazzjoni fid-dawl ta' dak deciz illum.'

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Gunju, 2015 il-kawza regghet giet differita ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet kollha esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti f'din il-kawza huma li permezz ta' kuntratt tat-12 ta' April, 1991 l-attur xtara proprjeta' fir-Rabat, Ghawdex minghand is-socjeta' konvenuta liema proprjeta' ggib l-indirizz 7, Triq San Anard, Victoria, Ghawdex. Fuq il-kuntratt dehru wkoll il-konvenuti Fleming f'isimhom proprju kif ukoll f'isem is-socjeta' konvenuta bhala diretturi taghha u f'dan il-kuntratt tnizzlet klawzola kif isegwi:

'Appearers Fleming proprio et nomine give unto purchaser the right of first refusal to acquire the property at the back of the property being sold.'

Jirrizulta izda li permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Awissu 1992 is-socjeta' konvenut bieghet lill-konvenuti Fleming bicca art tal-kejl ta' madwar erbat elef, sitt mija u tmenin kwadru (4,680m2) li parti minnha hija l-art li fuqha l-attur jghid li ghandu l-jedd ta' *first refusal.*

Jirrizulta li l-atturi saru jafu b'dan it-trasferiment fis-sena 1994 meta saru jafu li l-konjugi Fleming kellhom l-intenzjoni li jbieghu d-dar taghhom adjacenti bin-numru 6 flimkien mal-art u wara li gie ntavolat mandat ta' inibizzjoni fil-konfront taghhom hareg li kien sehh it-trasferiment bejn il-konvenuti fis-sena 1992.

Jirrizulta li kien hemm diversi tentattivi bejn iz-zewg partijiet sabiex jitehmu dwar it-trasferiment tal-art izda dawn kollha saru wara l-kuntratt li sehh fis-27 ta' Awissu 1992. L-atturi jsostnu li huma qatt ma gew infurmati bit-trasferiment li sehh permezz ta' dan il-kuntratt u jippretendu li kellhom jinghataw ir-'right of first refusal' qabel dan it-trasferiment. Il-konvenuti Fleming isostnu li l-atturi kienu jafu meta sehh il-kuntratt bejn l-attur u l-konvenuti li huma kienu fil-process li jitrasferixxu l-art minn fuq il-kumpanija ghal fuq isimhom personali stante li l-kumpanija kienet infethet unikament ghar-raguni li bhala barranin legalment ma setghux jixtru proprjeta' ohra u b'hekk din kienet inxtrat tramite l-kumpanija konvenuta. L-atturi jichdu li kienu jafu b'dan kollu lura fis-sena 1991.

Jirrizulta wkoll li bejn il-partijiet hemm dizgwit shih dwar liema kienet l-art li fuqha nghata d-dritt ta' *first refusal* tant illi din il-Qorti giet mitluba wkoll tiddetermina liema hi l-art in kwistjoni.

Decizjoni tal-Appell:

Illi mid-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Appell jirrizulta li dik il-Qorti ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-atturi li sostnew li l-azzjoni taghhom kienet azzjoni *ex contractu* biex tinforza l-kuntratt taghhom mal-konvenuti, qieset li dik li kienet qed tigi ezercitata mill-atturi kienet fil-fatt l-Actio Pauliana u li l-elementi tal-istess azzjoni kienu sodisfatti. Konsegwentement in linja ma' dan il-Qorti pprocediet sabiex thassar is-sentenza appellata izda fl-ebda hin ma ppronuncjat ruhha dwar it-tielet talba attrici. Ghal din ir-raguni l-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet taz-zewg partijiet li jonqos li jigu decizi biss it-talbiet 1, 2, 4 u 5 izda jehtieg ukoll li tigi deciza t-tielet talba in linja ma' dak gia deciz mill-Qorti tal-Appell. Jirrizulta ukoll li t-tielet talba hija marbuta mad-determinazzjoni u definizzjoni tal-art involuta kif mitluba fl-ewwel talba attrici u ghaldaqstant din il-Qorti ser tipprocedi sabiex l-ewwel tiddeciedi l-ewwel talba u wara tiddetermina t-tielet talba.

L-ewwel talba:

Illi l-ewwel talba titlob kif isegwi:

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

Illi mill-premessi tal-istess attur fic-citazzjoni *ex admissis* l-art li fuqha huwa kien qed jippretendi d-dritt ta' preferenza mihjiex dik kollha nvoluta fil-kuntratt tas-27 ta' Awissu, 1992 izda biss parti minnha:

'Din l-art tinkludi dik il-parti li fuqha l-atturi qeghdin jippretendu l-jedd ta' preferenza.'

Konsegwentement ghall-prezentata tac-citazzjoni l-attur bidel il-verzjoni tieghu diversi drabi u daqqa jippretendi d-dritt fuq il-parti li tigi 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-eccezzjonijiet taghhom ammettew li l-art involuta kienet l-art kollha meta eccepew 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-sottomissjoni stante li tali eccezzjoni evidentement qed taghmel referenza ghal dik il-parti tal-art maqbula fil-kuntratt bejn il-partijiet u ghalhekk il-konvenuti korrettement isostnu li jekk ghandha tigi vvalutata l-art involuta fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet din ghandha tigi vvalutata b'mod shih u mhux parti biss minnha. Dan izda bl-ebda mod ma jfisser li l-konvenuti kienu qed isostnu li l-art kollha nvoluta fil-kuntratt tat-28 ta' Awwissu, 1992 kienet l-art kollha nvoluta fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet li sehh fis-sena 1991.

Din il-Qorti rat il-provi kollha fl-atti u d-diversi verzjonijiet moghtija mill-partijiet dwar x'suppost kien intiz wara l-klawzola 8 tal-kuntratt ta' bejn il-partijiet. Min-naha tieghu jirrizulta li l-attur sahansitra sal-punt tal-ahhar nota ta' sottomissjonijiet tieghu kien ghadu mhux cert ezatt ghal-liema parti mill-art kellha tirreferi l-klawzola tal-kuntratt. Min-naha l-ohra l-konvenuti jsostnu li l-intenzjoni taghhom kienet dejjem li dik il-klawzola kellha tinkludi dik il-parti tal-art ta' wara l-fond numru 7 maghrufa bhala 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 izda jirrizulta li fil-kawzola 8 li tnizzlet liberament mill-partijiet fil-kuntratt ma saru l-ebda kwalifiki kif pretizi miz-zewg partijiet u l-klawzola semplicement taqra:

'Appearers Fleming proprio et nomine give onto purchaser the right of first refusal to acquire the property at the back of the property hereby sold.'

Illi l-Qorti tqis li għall-kuntrarju ta' dak espost miż-żewġ partijiet din il-klawżola hija pjuttost ċara u nekwivoka meta wieħed iħares lejn il-pjanta tal-fond u l-art in kwistjoni. A fol. 190 tal-process tinsab esebita l-pjanta mmarkata bħala Dokument GG 1 mberfel bil-kulur iswed fuqha jidher il-fond numru 7. Fil-bqija mmarkati bir-roża, aħdar u isfar tidher il-proprjeta' rimanenti tal-konvenuti. Applikata l-klawżola hawn fuq ikkowtata għal din il-pjanta huwa ċar li din tapplika għall-proprjeta' li tiġi eżatt wara l-fond numru 7 sa l-estremita' tal-proprjeta' 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 nterpretata li qed tillimita' d-dritt tal-atturi għall-porzjon iżgħar li ma jasalx sal-estremita' tal-proprjeta' fuq wara kif qed jippretendu l-konvenuti iżda lanqas ma tista' tiġi nterpetata li tapplika għall-proprjeta' 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 nterpretazzjoni 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-process. Din il-Qorti iżda tirrikonoxxi li l-marka bir-roża mhix 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 - nkarigat 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-proprjeta' tal-konvenuti) sal-estremita' tal-proprjeta' 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' proprjeta' ta' terzi jew mal-isqaq komun, il-linja tal-proprjeta' hija ġia 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-interezza tagħha in linea wkoll ta' dak ġia deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell.

Illi t-tielet talba taqra kif isegwi:

'Thassar u tiddikjara minghajr ebda effett legali t-trasferiment maghmul fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Awwissu tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi, limitatment in kwantu jirrigwarda l-art imsemmija.'

Illi in vista tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell li sabet li l-elementi kollha tal-Actio Pauliana kif regolata fl-artikolu 1144 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kienu sodisfatti din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra ghajr li tipprocedi sabiex tilqa' t-tielet talba attrici u thassar u tiddikjara minghajr ebda effett legali t-trasferiment maghmul fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Awwissu tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi, limitatament ghal dik l-art kif dikjarata u deciza fl-ewwel talba attrici kif hawn fuq dettaljat

It-tieni, ir-raba u l-hames talba:

Illi t-talbiet rimanenti tal-atturi jaqraw kif isegwu:

'2. A bazi tal-prezz li bih giet mibjugha l-art intiera tistabbilixxi l-prezz gust ghall-art li fuqha l-atturi jgawdu d-dritt ta' preferenza.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh tal-istess art favur l-atturi bil-prezz hekk iffissat u f'data, hin u lok li jigu determinati minn din il-Qorti.

5. Tahtar kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-att ta' bejgh fuq imsemmi.'

Illi fi kliem l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell:

'15. L-effett tal-azzjoni pawljana ma huwiex dak li jhassar ghal kollox il-kuntratt ghax l-effetti obbligatorji jibqghu jorbtu lill-partijiet fuq il-kuntratt u jibqghu jiswew quddiem terzi; il-kuntratt jithassar biss fl-interess tal-kreditur li jmexxi l-azzjoni. Dan it-thassir fl-interess tal-kreditur huwa mehtieg sabiex il-haga aljenata tingieb lura fil-patrimonju tad-debitur u hekk dan ikun jista' jwettaq l-obbligazzjoni tieghu li jghaddiha lill-kreditur, la darba l-obbligazzjoni ma tkunx tista' tigi esegwita kontra t-terza persuna billi din ma tkunx tista' tigi esegwita kontra t-terza persuna billi din ma tkunx debitrici tal-kreditur ghal dik l-obbligazzjoni.'

Illi ghalhekk din il-Qorti, decizi l-ewwel u t-tielet talba ssib ruhha f'sitwazzjoni fejn dik il-parti mill-art dikjarata fl-ewwel talba (li izda sabiex tkun specifika jehtieg li tigi delinjata minn professjonist kif gia dikjarat) permezz ta' din id-decizjoni ser issib ruhha lura fil-pussess tal-kumpanija konvenuta Saint Leonard Limited. Ghandu jigi nutat ukoll li fl-atti tressqet il-prova (fol. 232 tal-process) li s-Socjeta' konvenuta tpoggiet in likwidazzjoni u li fis-sena 2008 ir-Registratur tal-Kumpaniji kellu jipprocedi sabiex jirregistra l-likwidazzjoni tal-istess Kumpanija u sabiex isem il-kumpanija jigi maqtugh mil-lista tal-Kumpaniji. Ma tressqet l-ebda prova ulterjuri quddiem din il-Qorti ta' x'gara mill-kumpanija sal-lum il-gurnata.

L-istess Qorti tal-Appell fid-decizjoni hawn fuq imsemmija ghamlet referenza ghal xenarju li seta' jsehh bejn il-konvenuti f'kaz tal-likwidazzjoni tal-kumpanija:

'l-art setghet giet f'idejn il-konjugi Fleming b'konsegwenza ta' xoljiment tas-socjeta' u t-tqassim tal-assi taghha lill-azzjonisti. Huwa ghall-inqas diskutibbli kemm f'dik l-eventwalita' l-obbligazzjoni li tikkorrispondi ghad-dritt ta' preferenza kienet tkompli torbot lill-konjugi Fleming li kieku dawn ma ntrabtux ukoll personalment.' (pagni 10 u 11 tad-decizjoni)

Jirrizulta ghalhekk li l-proprjeta' dikjarata f'din id-decizjoni, la darba tinghata din id-decizjoni, ser tirriverti lura fil-kotba tal-Kumpanija konvenuta li sa fejn taf il-Qorti hija in likwidazzjoni daqs li kieku l-kuntratt tas-27 ta' Awissu, 1992 qatt ma sehh ghal dik il-parti tal-art involuta. F'tali sitwazzjoni jerga' jiskatta d-dritt tal-atturi li jinghataw id-dritt ta' preferenza mill-kumpanija fl-eventwalita' li din tkun ser titrasferixxi l-art skont il-klawzola 8, liema klawzola izda fl-ebda mument ma tikkontempla li ghandha tkun din il-Qorti jew xi Qorti ohra li tiddetermina l-valur tal-art izda ghandhom ikunu l-kundizzjonijiet tat-trasferiment mat-terz li minnhom johrog il-valur, valur mhux tal-art izda l-valur li jrid jigi mhallas sabiex l-atturi jezercitaw id-dritt taghhom ta' preferenza, valur li huwa differenti mill-valur tal-art ghaliex jiddependi fuq l-offerta tat-terz. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-kawza odjerna kienet azzjoni *ex contractu* li izda mhux il-kaz.

Anki li kieku kellha tkun din il-Qorti li tivvaluta l-valur tal-art in kwistjoni u li kif gia nghad din il-Qorti lanqas setghet tindika b'mod car u nekwivoku minfejn tibda sa fejn tispicca permezz ta' pjanta stante li ma giet prezentata l-ebda pjanta konfermata minn professjonist, huwa car mill-atti li l-Qorti fl-ebda hin ma tpoggiet fil-posizzjoni li taghmel tali valutazzjoni abbazi tal-provi li tressqu quddiemha. Issemmew diversi cifri u valutazzjonijiet diversi applikabbli ghal diversi offerti li saru u li japplikaw ghall-partijiet diversi tal-art jew l-art kollha izda fl-ebda hin ma gie stabbilit minn professjonist, kif trid is-sengha u l-arti, il-valur tal-art koncernata. Kif sewwa jissottomettu l-konvenuti, kien jinkombi fuq l-atturi li jressqu tali prova li fl-opinjoni tal-Qorti ma kinitx daqshekk difficli li titressaq billi l-atturi jressqu rapport ta' persuna kompetenti li jelenka l-valuri diversi tal-art kif kontestata bejn il-partijiet u cioe' l-parti fejn hemm il-'prickly pears', il-parti fl-istess livell tal-fond tal-atturi (jekk tmur oltre il-'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 izda ma sarx u ghalhekk jonqos prova daqstant importanti u essenzjali ghas-success tat-talbiet attrici. Ghalhekk anki minn dan il-lat it-tieni talba ma tistax tigi milqugha ghax mihjiex sufficjentement pruvata.

Fl-istess hin wiehed irid ukoll izomm f'mohhu l-possibbilta' (kif anki msemmija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell) li tali proprjeta' la darba issa tirritorna lura fl-assi tal-Kumpanija, li din tista' tghaddi mill-Kumpanija konvenuta lill-konvenuti l-ohra konsegwenza tax-xoljiment tas-socjeta' u t-tqassim tal-assi taghha lill-azzjonisti, possibbilita' li realistikament din il-Qorti mill-atti, ma tistax teskludi.

In vista tal-konsiderazzjoni kollha msemmija din il-Qorti tqis li t-tieni talba attrici mihjiex legalment gustifikata u ghandha tichad l-istess.

La darba ser tigi michuda t-tieni talba din il-Qorti mihjiex fil-posizzjoni li tiikkontempla r-raba' u l-hames talba stante li huma dipendenti fuq it-tieni talba u ghalhekk tichad l-istess.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet suesposti, il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza finalment billi:

1. Ai termini tal-ewwel talba tiddetermina u tiddefinixxi illi l-klawzola numru 8 tal-kuntratt datat 12 ta' April, 1991 li sehh bejn il-partijiet tapplika ghal dik il-parti kollha li tinsab immarkata bil-kulur roza fuq il-pjanta esebita a fol. 190 tal-process bit-termini u l-kundizzjonijiet kif dikjarati minn din il-Qorti taht it-titlu hawn fuq '**L-ewwel talba**';

2. Tilqa' t-tielet talba attrici u thassar u tiddikjara minghajr ebda effett legali t-trasferiment maghmul fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Awissu tal-elf disa' mija u tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo fuq imsemmi bejn il-konvenuti, limitatament ghal dik l-art kif dikjarata u deciza minn din il-Qorti fl-ewwel talba attrici.

3. Tichad it-tieni, ir-raba' u l-hames talbiet attrici.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti flimkien.

(ft.) Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur