**QORTI CIVILI – PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

**Rikors Guramentat Nru.: 647/15 MH**

**Illum, 27 ta' April, 2018**

**Small Properties Limited (C29977)**

**vs**

**It-Tabib Arthur Mercieca u martu Rebecca sive Ruby Mercieca**

**Il-Qorti:**

Rat **ir-rikors guramentat tas-socjeta' attrici tat-3 ta' Lulju 2015** li permezz tieghu premettiet:

1. *"Illi permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Frar 2007, il-konvenuti flimkien u solidalment mal-kumpanniji Santa Lucia Properties Limited ġja Pirella Limited u l-kumpannija Three Jays Limited intrabtu li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-kumpannija Clan Services Limited, li minn naħa tagħha intrabtet li tixtri u takkwista mingħandhom, '....porzjon ta art divis tal kejl ta circa 6 titmien ekwivalenti gall-6774 metri kwadri jew kejl verjuri ghandha faccata fuq triq Sant Antnin kantuniera ma Sqaq publiku bla isem gio Għajnsielem Ghawdex libera u franka hielsa mill gabilott u minn kwalsiasi servitujiet a favur terzi hlief ghat-twieqi esistenti li jħarsu fuq il-plot immarkata numru 38', u liema porzjon t'art ġiet indikata fuq il-pjanta li ġiet debitament annessa ma l-istess skrittura privata.*

2. *Illi l-kumpannija Clan Services Limited ħallset is-somma ta' Lm200,000, illum ekwivalenti għal €465,874.67, lill-konvenuti u lill-kumpanniji Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited solidalment bejniethom u dan akkont tal-prezz stipulat fl-imsemmija wegħda ta' bejgħ u xiri.*

3. *Illi l-wegħda ta' bejgħ u xiri msemmija skadiet fil-5 t'Awwissu 2008, mingħajr ma ġiet imġedda.*

4. *Illi fit-30 ta' Jannar 2012, il-kumpannija Clan Services Limited intavolat ittra uffiċċjali bin-numru 62/2012 fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri – Sezzjoni Ġenerali kontra l-konvenuti u kontra l-kumpanniji Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited, permezz ta' liema ittra uffiċċjali l-kumpannija Clan Services Limited interpellat lill-partijiet hemmhekk intimati "..... b'mod solidali bejniethom sabiex fi żmien ġimgħa mid-data tal-preżenti tirrifondulha s-somma ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf tmien mija u erbgħa u sebgħin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€465,874.67c) ekwivalenti għal mitejn elf lira Maltija (Lm200,00) li hija kienet ħallset bħala depositu akkont tal-prezz fuq dak l-istess konvenju, flimkien ma l-imgħaxijiet fuq din is-somma b'effett mid-data ta' meta ġie kkanċellat il-konvenju sad-data tal-pagament effettiv".*

5. *Illi permezz ta' skrittura privata oħra datata 7 ta' Marzu 2012, l-attriċi akkwistat mingħand il-kumpannija Clan Services Limited "d-drittijiet u l-pretenzjonijiet kollha" tagħha fil-konfront tal-konvenuti u tal-kumpanniji Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited, "liema drittijiet u pretensjonijiet huma dawk kif indikati u dettaljati fl-Ittra Uffiċċjali"; cioè l-ittra uffiċċjali fuq imsemmija tat-30 ta' Jannar 2012 . Fuq l-istess skrittura, il-konvenuti iddikjaraw li huma "edotti minn u jaqblu ma' tali assenjazzjoni għal kull tenur u effett tal-Liġi".*

6. *Illi b'riżultat ta' din l-iskrittura privata datata 7 ta' Marżu 2012 l-konvenuti huma debituri ta' l-attriċi fis-somma ta' €144,033 u l-imgħax bit-tmienja fil-mija fis-sena fuq din is-somma mis-6 ta' Awwissu 2008 sad-data ta' l-effettiv pagament.*

7. *Illi permezz ta' ċedola ta' depożitu bin-numru 108/2013 intavolata fis-17 ta' Jannar 2013, il-konvenuti ddepozitaw fir-Reġistru ta' l-Onorabbli*

*Prim'Awla tal-Qorti Ċivili s-somma ta' €144,033, sabiex din tiġi liberament żbankata mill-attriċi wara li tħalli d-debita riċevuta skont il-liġi.*

8. *Illi l-ammont depożitat mill-konjuġi Mercieca ġie sussegwentement żbankat mill-attriċi.*

9. *Illi l-konvenuti għadhom ma ħallsu xejn mill-imgħaxijiet dovuti minnhom lill-attriċi.*

10. *Illi l-konvenuti baqgħu inadempjenti minkejja li ġew interpellati sabiex jonoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom.*

11. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

12. *Illi Alan Barbara, debitament awtorizzat jirrapprezenta lill-kumpannija attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalmernt.*

*Għaldaqstant l-attriċi umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti, previa dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti li jidrulha opportuni u meħtieġa, jogħġobha:*

(1) *Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti huma debituri ta' l-attriċi għall-imgħaxijiet kummerċjali dekorsi fuq l-ammont ta' €144,033 mis-6 t'Awwissu 2008 sas-17 ta' Jannar 2013;*

(2) *Tiddeċiedi u tiddikjara li l-imgħaxijiet kummerċjali dovuti mill-konvenuti Mercieca lill-attriċi in linea mat-talba preċedenti jammontaw għal €51,000, jew ammont ieħor verjuri li jista jiġi minnha stabbilit;*

*(3) Tikkundanna lill-konvenuti Mercieca jħallsu lill-attriċi l-ammont ta' €51,000, jew dak l-ammont verjuri li jista jiġi minnha stabbilit, bl-imgħax millum sa dakinhar tal-ħlas effettiv.*

*Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri uficċċjali bin-numru 502/2015 u 503/2015, kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni."*

Rat **ir-risposta guramentata tal-konvenuti Tabib Arthur Mercieca u martu Rebecca sive Ruby Mercieca tat-30 ta' Ottubru, 2015**[1] permezz ta' liema tressqu dawn l-eccezzjonijiet -

*"1. Illi preliminarjament, ghandu jirrizulta illi l-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2012, anness mar-Rikors Mahluf odjern u esebit bhala DOK.C, li fuqu s-socjeta` attrici tibbaza l-interess u d-dritt guridiku taghha, huwa null u bla ebda effett fil-Ligi u dan stante li xi elementi essenzjali ghall-validita` ta' kuntratt huma neqsin - b'dan ghalhekk, li, kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, jonqos l-interess guridiku tas-socjeta` attrici u l-bazi ghal din il-kawza;*

*2. Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghal premess, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici liema socjeta' attrici u r-rapprezentant taghha kienu jahtu unikament, ghal skopijiet taghhom, ghal-fatti minnhom allegati li abbazi taghhom is-socjeta' attrici qedha tipprova tiggustifika t-talbiet odjerni taghha;*

*3. Illi, ghal kollox minghajr pregudizzju ghal premess, f'kaz li t-talbiet attrici jintlaqghu, kwalunkwe imghax talvolta likwidat favur is-socjeta` attrici*

[1] Fol 19 et seq

*m'ghandux jitqies li huwa imghax kummercjali, u certament ghandu jirrizulta li huwa ferm inqas minn dak pretiz mis-socjeta` attrici.*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat illi l-kawza hija differita ghall-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti konjugi Mercieca.

Rat il-provi u semghet is-sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet dwar din l-eccezzjoni.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat:**

Fil-kawza odjerna s-socjeta' attrici qeghda tfittex lill-konvenuti ghal hlas ta' imghaxijiet allegatament dovuti in segwitu ghal hlas li l-istess konvenuti kienu diga' ghamlu fir-rigward ta' ftehim iffirmat fis-7 ta' Marzu 2012.

Minn naha taghhom il-konvenuti, apparti l-eccezzjoni preliminari in ezami, fil-mertu jirrespingu tali pretensjonijiet bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

**Fatti li jirrizultaw sa issa mill-atti**

i. **Fil-5 ta' Frar 2007**[2] il-konvenuti konjugi Mercieca solidalment mas-socjeta' Santa Lucia Properties Limited (gia Pirella Limited) u s-socjeta' Three Jays Limited intrabtu li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lis-socjeta' Clan Services Limited, li minn naha taghha intrabtet li tixtri u takkwista porzjon ta' art diviz

[2] Fol 5 et seq

b'kejl ta circa 6 itmiem ekwivalenti ghal 6774 metri kwadri jew kejl verjuri f'Għajnsielem Ghawdex;

ii. Din il-weghda ta' bejgh saret versu l-prezz ta' €5,124, 621 (ekwivalenti ghal Lm2.2 miljuni) li minnhom parti thallset mill-kumpratur Clan Services Ltd mal-iffirmar tal-ftehim filwaqt li l-modalita' tal-bqija tal-hlasijiet giet elenkata fl-istess ftehim;

iii. Il-konvenju kien validu sal-5 t'Awissu 2008. Fin-nuqqas tal-iffirmar tal-kuntratt finali jew it-tigdid tieghu, dan il-ftehim skada wara tali data;

iv. Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-**30 ta' Jannar 2012**[3], is-socjeta' Clan Services Limited interpellat lis-socjetajiet Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited kif ukoll lill-konvenuti konjugi Mercieca sabiex solidalment bejniethom jirrifondulha s-somma ta' €465,874.67c li hija kienet hallset bhala depositu akkont tal-prezz fuq dak l-istess konvenju oltre l-imgħaxijiet fuq tali somma b'effett mid-data tal-iskadenza tal-konvenju sad-data tal-pagament effettiv;

v. Sussegwentement fis-**7 ta' Marzu 2012**[4] saret skrittura privata permezz ta' liema s-socjeta' attrici akkwistat minghand is-socjeta' Clan Services Limited id-drittijiet u l-pretenzjonijiet kollha kif vantati fl-ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar 2018 u dan fil-konfront tal-konvenuti konjugi Mercieca u s-socjetajiet Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited;

[3] Fol 7
[4] Fol 8 et seq

vi. Permezz ta' cedola ta' depozitu datata 17 ta' Jannar 2013[5], il-konvenuti odjerni ddepozitaw fil-Qorti s-somma ta' €144,033, sabiex din tigi liberament zbankata mis-socjeta' attrici;

vii. Fit-**3 ta' Jannar 2015** is-socjeta' attrici ntavolat dawn il-proceduri peress li tikkontendi li l-konvenuti konjugi Mercieca ghad fadlilhom ihallsuha l-imghaxijiet fuq is-somma ndikata;

viii. Xehed **Joseph Portelli**, direttur tas-socjeta' Santa Lucia Properties Ltd u bhala rapprezentant tas-socjeta' attrici fejn jidhlu konvenji u kuntratti[6]. Huwa qal li wara li kien sar il-konvenju tal-5 ta' Frar 2007, Mario Grech in rapprezentanza tas-socjeta' Clan Services Ltd inqalghulu problemi ta' sahha u ddecidew li jhallu l-konvenju jaqa'. B'hekk il-konvenuti odjerni u s-socjetajiet Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited suppost kellhom jirrifondulu s-somma ta' Lm200,000 li Clan Services Ltd kienet lahqet hallset b'rizultat tal-konvenju. Pero' din is-somma baqghet ma gietx rifuza. Issa peress li fuq il-konvenju Grech ghan-nom tas-socjeta' Clan kien inghata d-dritt li jista' jaghmel konvenji ma' terzi u jigbor il-flus hu, fil-fatt hekk kien ghamel tant li biegh proprjeta' minn tas-socjeta' Santa Lucia u kien dahhal ammont li jeccedi l-Lm200,000. Inoltre saru anke xi xoghlijiet a favur Clan Services Ltd da parti ta' Santa Lucia Properties Limited jew Small Properties Ltd. Skont ix-xhud ghalhekk meta beda jiltaqa' ma' Mario Grech beda jinsisti mieghu li dik is-somma suppost kellha tigi rifuza mit-tlett vendituri u mhux minnu biss. Ghalkemm saru xi tahdidiet f'dan is-sens bejn il-partijiet involuti baqa' ma ntalahaq ebda ftehim u b'hekk spicca biex Clan Services Ltd intavolat ittra ufficjali kontra s-socjetajiet Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited u l-konvenuti Mercieca. Eventwalment, waslu ghall-arrangament li dak kollu li Mario Grech kien qieghed igawdi u dak imsemmi fl-ittra ufficjali jigi a

[5] Fol 11 et seq
[6] Fol 23 et seq

favur ta' Small Properties Ltd. B'hekk gie ffirmat il-ftehim tas-7 ta' Marzu 2012 u permezz tieghu kemm il-konjugi Mercieca, Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited ma baqghux jafu aktar lil Clan Services Ltd izda lil Small Properties Ltd. Mistoqsi il-ghala fil-ftehim tas-7 ta' Marzu 2012 ma tnizzlitx din ir-raguni li wasslet ghal tali ftehim, ix-xhud wiegeb li dak li kien hemm miktub fl-iskrittura kien gabu mieghu il-konvenut tabib Dr Mercieca u kien kitbu l-avukat tieghu Dr Alex Perici Calascione. Dak li kien hemm miktub kien gie maqbul bejn il-partijiet involuti;

ix. Xehed **il-konvenut tabib Arthur Mercieca**[7] li qal li huwa, Joe Portelli bis-socjeta' tieghu Santa Lucija Properties Ltd u Ivan Vella bis-socjeta' tieghu Three Jays Ltd kienu akkwistaw terz kull wiehed ta' bicca art li kienet tappartjeni lil zijuh. Kienu dahlu f'konvenju ma' certu Mario Grech f'isem is-socjeta' Clan Services Ltd, izda wara certu zmien ftehmu li jhalluh jaqa' peress li Grech ma kienx ser jasal. Eventwalment Grech kien baghtilhom ittra ufficjali fejn heddidhom li se jfittixhom ghar-radd lura ta' Lm200,000 li kien hallas bhala depozitu (u li ma kinux qasmu ugwalment), u wara kienu dehru fuq kuntratt fejn suppost kellhom jirrangaw. F'dan il-kuntratt fejn irrangaw ma' Mario Grech, gie miftiehem illi Joe Portelli, permezz ta' socjeta' ohra tieghu Small Properties Ltd kien se jakkwista d-drittijiet ta' Mario Grech u l-kumpanija tieghu li kellu kontra l-istess konvenut, kontra l-kumpanija Three Jays u kontra l-kumpanija l-ohra ta' Joe Portelli, Santa Lucia Properties, b'dana li huma t-tlieta kienu ser isiru jafu lil Small Properties Ltd u mhux lil Mario Grech. Il-konvenut jghid li huwa flimkien ma' Ivan Vella dehru fuq dan il-kuntratt biss biex jiddikjaraw li jafu b'dan it-trasferiment ta' drittijiet u biex jirritornaw kambjala li saret in konnessjoni mal-konvenju. Il-konvenut qal li pero' huwa ma kienx jaf effettivament x'kien il-ftehim ta' bejniethom. B'din it-transazzjoni l-konvenut fehem illi xi haga Joe Portelli zgur hallas lil Mario

[7] Affidavit a fol 30 et seq u kontro-ezami a fol 34 et seq

Grech, biex dan ta' l-ahhar iddecieda li ma jinsistix li jigbor minghandhom l-ekwivalenti ta' kwazi nofs miljun Ewro llum. Izda l-ftehim ezatt ma jafux. Inoltre l-kuntratt ma jindikax ghall-liema prezz din it-transazzjoni kienet qeghda ssir. Quddiemu zgur m'ghaddewx flus minn Joe Portelli ghal Small Properties u Mario Grech. Kull ma jghid il-kuntratt huwa li Mario Grech kellu xi kwistjoni ma' Small Properties Ltd fuq bejgh ta' parti mill-art, u ghalhekk gie li jhallas lil Small Properties Ltd madwar €17,000. Il-konvenut fehem li din kienet kwistjoni separata u li m'ghandhiex x'taqsam mal-bejgh ta' drittijiet minn Mario Grech ghal Clan Services Ltd, ghal Joe Portelli ghal Small Properties Ltd. Li jista' jghid huwa li quddiemu diskors ma sarx, u lanqas fuq il-kuntratt ma jidher dak li suppost hallas Joe Portelli bhala Small Properties lil Mario Grech biex dan cedilu d-drittijiet tieghu kontrihom.

In kontro-ezami huwa xehed li mal-konvenju tal-5 ta' Frar 2007 Mario Grech kien tahom Lm50,000 kull wiehed. U mbaghad wara xi xahrejn kellu jhallas Lm50,000 u apparentement kien hallashom lil Joe Portelli. Hu jghid li lil Joe Portelli kien jghidlu li dawk il-flus iridu jirrifonduhom lura u Portelli kien dejjem jghidlu li mhux ghalissa ghaliex Mario Grech kien diga' dahal f'xi konvenji ohra u li l-flus li kien ta lilhom diga' gabarhom. Imbaghad kienu ltaqghu biex forsi jaslu ghal ftehim izda Portelli kien dejjem jghid lix-xhud li issa ha jirranga hu ma Grech; f'dak l-isfond sar il-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2012. L-abbozz tieghu kien sar mill-avukat tax-xhud stess, Dr Perici Calascione u mbaghad kien hemm xi alterazzjonijiet li saru bejn Portelli u Grech. Mistoqsi mill-Qorti jekk jafx il-ghala Grech iddikjara li ma kien baqghalu jiehu xejn minghandhom fuq il-kuntratt, ix-xhud wiegeb li kif fehem hu, Grech ceda d-drittijiet tieghu li jircievi tali somma lil Portelli. Hu pero' qal li ma kienx jaf x'kienet ezatt ir-raguni li ghaliha Grech ceda dawn id-drittijiet lil Portelli. Meta huwa kien staqsa, Portelli kien wiegeb biss li peress li huma kienu qed jahdmu flimkien kien izjed facli li mbaghad jirrangaw bejniethom. Peress li x-xhud

baqa' jinsisti li ghandu jirrifondi d-depozitu li kien ircieva fuq il-konvenju, huwa kien eventwalment iddepozita tali somma taht l-awtorita' tal-Qorti.

x. Xehed ukoll **Dr Ivan Vella**[8] dwar in-negozju li kien sar bejn il-partijiet imsemmija fuq l-art t'Ghajnsielem. Huwa qal li wara li kien sar il-konvenju u thallas id-depozitu minn Mario Grech, inqalghu problemi u l-konvenju skada. Qabel ma skada l-konvenju pero' Grech kien lahaq ghamel numru ta' konvenji ma' terzi li whud minnhom inzertaw kienu jaqghu fuq art ta' Small Properties Ltd. Eventwalment Mario Grech kien talab ir-rifuzjoni tad-depozitu li kien lahaq hallas u dan permezz ta' ittra ufficjali. Gara li peress li l-vendituri ma kellhomx a dispozizzjoni taghhom b'mod immedjat il-flus kontanti biex jaghmlu tali rifuzjoni li kienet tammonta ghal eluf sostanzjali ta' Ewro, u li peress li Grech kien lahaq iffirma konvenji ma' terzi fuq art li kienet tappartjeni lil Small Properties Ltd, iddecidew li din l-istess socjeta' tidhol fiz-zarbun tas-socjeta' ta' Mario Grech u l-Lm200,000 ikunu dovuti lilha. Ix-xhud qal ukoll li l-konvenut tabib Mercieca kien jaf b'dak kollu li appena ntqal.

In kontro-ezami qal li d-dettall dwar in-negozju li kien hemm bejn Small Properties u Clan Services Ltd ma tnizzilx fil-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2012.

xi. Xehed **Mario Grech**[9], direttur u azzjonist ta' Clan Services Ltd li bhax-xhieda l-ohra ta' dettalji dwar il-konvenju li kien gie ffirmat bejn il-partijiet u l-eventi li sehhew wara. Xehed li peress li fil-kors tal-validita' tal-konvenju huwa kien dahal f'konvenji ma' terzi sar ftehim fejn Small Properties Ltd assumiet id-drittijiet tas-socjeta' tieghu fir-rigward tal-konvenju originali. Dwar il-flus tad-depozitu li kellu jiehu meta skada l-konvenju huwa spjega li minflok ituh il-Lm200,000 saret tpaccija u gie li hu kellu jaghti circa Lm14,000, liema somma ghadda lil Small Properties Ltd.

[8] Fol 54 et seq
[9] Fol 69 et seq

**Ikkunsidrat:**

L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti Mercieca tghid hekk –

*"Illi preliminarjament, ghandu jirrizulta illi l-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2012 .... li fuqu s-socjeta` attrici tibbaza l-interess u d-dritt guridiku taghha, huwa null u bla ebda effett fil-Ligi u dan stante li xi elementi essenzjali ghall-validita` ta' kuntratt huma neqsin - b'dan ghalhekk, li, kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, jonqos l-interess guridiku tas-socjeta` attrici u l-bazi ghal din il-kawza;"*

Waqt l-udjenza tas-6 ta' Novembru 2015 id-difensur tal-konvenuti ddikjara li b'referenza ghal din l-eccezzjoni n-nullita' tal-iskrittura qed tigi eccepita minhabba n-nuqqas ta' konsiderazzjoni[10].

**L-artikolu 987 tal-Kodici Civili** jghid hekk –

*"L-obbligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita, m'għandha ebda effett."*

Qalet hekk il-Qorti fil-kaz **Nicholas de Giorgio vs Vincent Paul Savona et deciz fit-30 ta' Settembru 2016**[11] -

*"Illi kif inghad fis-sentenza "**Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et**" (P.A (AJM) - 10 ta' Marzu 1997 – Vol LXXXI.III.44), il-"kuntratti u konsegwentement l-obbligazzjonijiet naxxenti minnhom, jistghu jigu rexissi jekk jonqos xi wiehed jew izjed mill-elementi essenzjali mehtiega ghall-validita` ta' kuntratt u cioe` kapacita`, kunsens, oggett u kawza lecita".*

[10] Fol 21
[11] Cit 1713/00

Id-difensur tal-attur jiccita l-**artikolu 1212 tal-Kodici Civili** li jghid hekk -

*"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."*

Fl-ewwel lok huwa pacifiku, kif anke maqbul bejn id-difensuri tal-partijiet waqt it-trattazzjoni, li tali difiza, in kwantu l-assenza ta' xi element jew iehor taghti lok ghar-rexissjoni ta' kuntratt, hija sollevabbli *per via d'eccezzione*. Dan kif provdut fl-artikolu **1226 (1) tal-Att** li jipprovi kif gej -

*"L-eċċezzjoni ta' nullità tista', f'kull żmien, tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jaġixxi għar-Rexxissjoni."*[12]

Sorvolat dan l-aspett il-Qorti tghaddi biex tissenjala li, kif anke sollevat mid-difensur tas-socjeta' attrici, fil-kuntratt tas-7 ta' Marzu il-partijiet mhumhiex biss dawk prezenti f'din il-kawza izda hemm ukoll socjetajiet terzi u cioe' Santa Lucija Properties Limited, Three Jays Limited u Clan Services Limited. Tali fatt ghalhekk strettament u legalment kien jirrikjedi l-prezenza anke ta' dawn it-terzi fil-kawza a tenur tal-artikolu 961 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Madankollu, ghalkemm din is-sejha fil-kawza ma saritx il-Qorti ma tara li ser jigi rekat ebda pregudizzju ghal xi wahda minn dawn is-socjetajiet terzi b'din l-eccezzjoni peress li fi kwalunkwe kaz, ghar-ragunijiet li ser jinghataw, l-eccezzjoni mhijiex gustifikata.

Il-konvenuti jargumentaw li l-kawza u cioe' l-konsiderazzjoni tal-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2012 ma hi ndikata mkien. Jghidu li kulma jinghad huwa li Mario

[12] Ara wkoll dwar dan il-punt is-sentenza **Charichelon Co Ltd vs Maria Scicluna** deciza fit-22 ta' Mejju 2009

Grech noe qieghed prezenzjalment jassenja u jitrasferixxi d-drittijiet u l-pretensjonijiet kollha tieghu fil-konfront tal-ewwel tlett partijiet fil-kuntratt imsemmi kif indikati fl-ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar 2012 (klawsola enumerata 1) u li l-istess Grech noe kien qed jobbliga ruhu li jhallas lis-socjeta' Small Properties Ltd somma flus ghas-saldu ta' kull pretensjoni li l-istess Small Properties Ltd ghandha fil-konfront ta' Mario Grech noe. (klawsola enumerata 2). Il-konvenuti jsostnu li r-raguni li wasslet ghal dan il-ftehim, liema raguni giet ampjament spjegata fil-provi mressqa, mkien ma hi rispekkjata fil-kuntratt. Isegwi fil-fehma taghhom li la dan l-element huwa nieqes, l-eccezzjoni preliminari in ezami hija gustifikata.

Il-Qorti assolutament ma taqbilx li dan huwa l-kaz. Fl-ewwel lok huwa principju stabbilit mill-ligi stess li l-kawza fil-kuntratt tista' tigi ppruvata anke jekk mhux espressa. L-**artikolu 988 tal-Kodici Civili** jghid hekk -

*"Il-ftehim, b'dan kollu, jibqa' jiswa jekk jiġi ppruvat li kien hemm kawża biżżejjed, għalkemm mhux espressa."*

Inghad hekk fil-kaz **Albert Mizzi vs Silvio Debono et deciz fil-11 ta' Jannar 2006**[13]

*"Hi ligi, ex-Artikolu 987 tal-Kodici Civili, illi "l-obbligazzjoni minghajr kawza, jew maghmula fuq kawza falza jew illecita, m' ghandha ebda effett". Mill-punto di vista guridiku l-ewwel parti ta' din id-disposizzjoni ma tistax tinqara jew tigi interpretata izolatament mid-disposizzjoni li ssegwi, u li tistitwixxi li "l-ftehim, b' dana kollu, jibqa' jiswa jekk jigi pruvat li kien hemm kawza bizzejjed, ghalkemm mhux espressa" (Artikolu 988);*

[13] Cit 517/03

*Huwa indubitat, anke ghaliex dan johrog mit-teorija oggettiva l-aktar akkreditata, illi l-causa ta' ftehim hi identifikata mal-funzjoni ekonomiku-socjali tan-negozju. Naturalment, biex jirnexxi l-assunt illi tezisti tali causa anke jekk mhux espress, jinkombi dejjem fuq l-attur li jipprovah. Ara* ***Kollez. Vol. XXXIV P II p 734****. Fil-kaz prezenti, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-attur appellat irnexxielu jiskarika minn fuqu dan il-piz billi ddemostra illi l-iskrittura denuncjata kellha l-causa debendi li trid il-ligi. Huwa fatt inidikuss illi l-iskrittura de quo giet redatta fl-istess jum tal-kuntratt ta' akkwist tal-plot mill-konvenut. Huwa evidenti wkoll illi din saret biex tkopri l-bilanc tal-konsiderazzjoni, accettata mill-konvenuti, minhabba z-zieda skoperta fil-kejl tal-plot. Accettazzjoni li l-istess konvenut taw ezekuzzjoni ghaliha billi effettwaw tliet pagamenti. Kif mistqarr mill-attur, "is-somma li tidher fl-iskrittura privata hija parti integrali mill-ammont originali li konna ftehma li l-konvenut kellu jhallas ghall-art de quo" (fol. 85). Dan mhux biss ma jinsabx negat mill-konvenut Silvio Debono talli dan fl-Affidavit tieghu (fol. 28) addirittura jiddikjara li hu kien konxju minn qabel ir-redazzjoni ta' l-iskrittura, illi l-attur kien talbu li jhallas lilu personalment is-somma ulterjuri ta' tmint elef lira (Lm8000) in konnessjoni mal-ftehim milhuq biex ikun approvat in-negozju ta' l-akkwist tal-plot. Huwa veru li, dejjem fl-istess kuntest, il-konvenut citat jghid ukoll illi dan l-ammont ma giex inkluz fil-kuntratt proprju "sabiex b' hekk la tkun taf Cenmed u lanqas il-Kummissarju tat-Taxxi".*

Hija l-fehma tal-Qorti li fil-kaz odjern il-vot tal-artikolu 988 tal-Kodici Civili huwa sodisfatt. Harsa holistika lejn il-kuntratt in ezami infatti turi li l-kawza li wasslet biex gie ffirmat il-kuntratt hija ben deducibbli. Infatti l-premessi tieghu jibnu wahda fuq l-ohra l-iter li kien ghaddej bejn il-partijiet sa mill-iffirmar tal-konvenju 'il quddiem b'dana li l-partjiet **kollha** *"waslu ghal ftehim ta'*

*transazzjoni tal-pendenzi ta' bejniethom,"*[14] dan if rifless fid-dokument C, cioe il-ftehim bazi ta' l-ezami odjern.

Issa anke jekk mhux wisq elaborata, din il-klawsola hija bastanti biex turi li l-partijiet involuti kienu qed jiffirmaw in segwitu ghall-qbil ta' bejniethom dwar il-kwistjonijiet li kienu ghadhom mhux solvuti bejniethom. Anke jekk dawn il-pendenzi mhumhiex esplicitiment elenkati, huwa palezi li dawn kienu assocjati man-negozju li kienu ghamlu bejniethom precedentement u cioe' konvenju dwar bejgh ta' art f'Ghajnsielem (premessa 'a' tal-ftehim), liema konvenju skada (premessa 'b' tal-ftehim) u ghalhekk skatta l-obbligu tar-rifuzjoni tad-depozitu mhallas kif indikat fl-ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar 2012 (premessa 'c' tal-ftehim). Kif imbaghad ikomplu l-klawsoli tal-ftehim, in vista tal-qbil li sar ghas-soluzzjoni tal-pendenzi fir-rigward (premessa 'd'), saret l-assenjazzjoni tad-drittijiet kif indikat fil-ftehim.

Issa meta wiehed jara x-xhieda guramentata tal-partijiet l-ohra nvoluti fil-ftehim irrizulta b'mod konsistenti li huma kienu jafu x'kienet ir-retroxena shiha li wasslet ghall-assenjazzjoni tad-drittijiet fil-ftehim in ezami u ghalhekk huwa komprensibbli li ma saritx elaborazzjoni dettaljata taghhom fil-kuntratt. Il-Qorti in oltre tqis li huwa altru milli nverosimili li parti fi ftehim tiffirmah u wara tigi tghid li ma tafx x'kienet il-konsiderazzjoni tal-ftehim, kif qed jipprova jghid il-konvenut. Dan aktar u aktar meta mill-provi rrizulta li l-abbozz gie redatt mill-konsulent legali tal-konvenut stess[15] salv ghal xi emendi zghar li saru mill-partijiet l-ohra. Di piu' hawn si tratta ta' konvenut li huwa professjonist hu stess u ghalhekk huwa certament ta' portata ntelletwali bizzejjed li ma jiffirmax ghal xi haga li r-raguni ghaliha mhijiex, imqar tacitament, deducibbli u cara ghalih jew maghrufa minnu. Sahansitra wiehed mill-firmatarji l-ohra stess Dr Ivan Vella kkonferma bil-gurament li l-konvenut kien jaf bir-raguni u l-

[14] Folio 9
[15] Li ghandu l-interessi tal-klijent tieghu x'jikkawtela.

konsiderazzjoni li wasslet ghal tali transazzjoni. Car li dan kien r-refuzzjoni tad-depositu, cessjoni ta' drittijiet a favur is-socjeta' attrici dana kollu bla ma kienu nppregudikati d-drittijiet ta' l-istess imsemmija socjeta' fil-konfront ta' 'l hemm imsemmija konvenuti kollha. Zzid tghid ukoll il-Qorti lir-referenza cara fil-ftehim attakat ghal dak kontenut fl-ittra ufficcjali mibughta minn Clan Services Limited ukoll l-presenza tas-socjeta attrici fuq il-ftehim in kwistjoni ma ghandu jhalli ebda dubbju dwar il-kawza ta' l-istess ftehim konsiderando li *ab initio* l-istess socjeta' attrici kienet sahansitra estranea ghal konvenju.

L-eccipjenti konvenuti jippernjaw l-eccezzjoni n ezami fuq l-fatt li per konsegwenza tal-mankata kawza fil-ftehim l-atturi huma karenti mill-interess guridiku biex jmexxu din il-kawza. Dwar l-interess mehtieg ghal dan l-iskop inghad fil-kawza fl-ismijiet **Avv Dr Kenneth Grima noe v. Direttur tal-Kuntratti** mogħtija fit-28 ta' Ġunju 2013:

"*Il-liġi qegħda hemm biex tħares dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa proprju għalhekk li jingħad li l-interess huwa l-miżura tal-azzjoni ("Il mezzo di tutelare un diritto leso o immediatamente minacciato non puo' essere esercitata senza un interesse, essendo assiomatico che l'interesse e' la misura delle azione ed e` il motivo che giustifica l'accesso alle aule di giustizia" – Vol XXV.I.506).*"

Ukoll illi "…min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt – '*l'azione civile non puo` essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a cui il diritto spetti. Mancando l'uno e l'altro di questi requisiti, l'azione e' infondata ed inammissibile.*'"[16]

Fid-dawl tas-segwenti kunsiderazzjonijiet, la l-elementi kollha tal-kuntratt in ezami huma sodisfatti skont il-ligi, ma hemm ebda lok li l-Qorti tindaga

[16] Edgar Baldacchino et. Vs Rosie Belizzi deciza mill-Prim'Awla 15/07/1952

ulterjorment dwarha in kwantu huwa car li s-socjeta' attrici certament ghalhekk ghandha l-interess guridiku mehtieg sabiex tavvanza l-pretensjonijiet fil-kawza.

**Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-kawza. L-ispejjez ta' din l-istanza jkunu a karigu tal-istess konvenuti.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.**
**Imhallef**

**Victor Deguara**
**Dep. Reg.**