



QORTI CIVILI PRIM`AWLA

**Onor. Imhalledf
Joseph Zammit McKeon**

Illum il-Hamis 31 ta` Jannar 2019

**Kawza Nru. 1
Rik. Gur. Nru. 146/2018 JZM**

**Evelyn Russell, detentrici tal-
karta tal-identita` bin-numru
159057(M)**

kontra

**Ta` Nikol Developments
Limited (C 6314)**

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-20 ta` Frar 2018 li jaqra hekk :-

1. *ILLI permezz ta` att ta` konvenju datat 17 ta` Ottubru 2006, is-socjeta` intimata obligat ruhha li tbiegh u titrasferrixxi a favur tar-rikorrenti, li accettat u obligat ruhha li tixtri u takkwista minghandha, il-fond ossa appartament bl-indirizz Flat 4, Block number 10, Laguna, Triq il-Qawsalla, Marsascale, kif ukoll il-garage internament enumerat hdax (11) li jinsab fil-kumpless ta` garages fl-istess block, kif ahjar deskritti fl-istess konvenju, u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet rizultanti mill-istess att ta` konvenju;*

2. *ILLI kontestwalment ma` dan l-att ta` konvenju, ir-rikorrenti iffirmit kuntratt ta` appalt mas-socjeta` Mega Turnkey Co. Limited (C 35444), li permezz tieghu din tal-ahhar assumiet ir-responsabilita` u obligat ruhha illi tesegwixxi u tiffinalizza x-xogholijiet kollha elenkati u rizultanti minn din l-iskrittura, li jinkludu wkoll xogholijiet fil-partijiet komuni tal-Block inkluz tal-kumpless ta` garages;*

3. *ILLI sussegwentement, in forza ta` kuntratt ta` akkwist datat 6 ta` Marzu 2007 in atti Nutar Dr Ruben Casingena, ir-rikorrenti xtrat u akkwistat il-fond u garage hawn fuq imsemmija minghand is-socjeta` intimata, u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet rizultanti minn tali att;*

4. *ILLI minkejja illi fil-kuntratt ta` appalt hawn fuq imsemmi, is-socjeta` Mega Turnkey Co. Ltd. obligat ruhha illi twettaq tali xogholijiet fil-block ta` appartamenti in kwistjoni, dawn baqghu ma gewx imwettqa u kompletati, u dan kif gie kkonstatat u stabbilit mill-Perit Amanda De` Giovanni, li hejjiet rapport datat 27 ta` Lulju 2013;*

5. *ILLI sussegwentement, permezz ta` skrittura privata gdida datata 9 ta` Awissu 2013, is-socjeta` intimata assumiet ir-responsabilita` illi twettaq hi x-xogholijiet li kien mehtieg li jigu*

kompletati kemm fl-appartament tar-rikorrenti kif ukoll fil-partijiet komuni tal-block u tal-kumpless ta` garages, filwaqt illi r-rikorrenti rrilaxxjat lis-socjeta` Mega Turnkey Co. Limited minn kull responsabilita` ghat-twettiq ta` dawn ix-xogholijiet u rrinunzjat ghal kull pretensjoni li hi seta` kellha fil-konfront tas-socjeta` Mega Turnkey Co. Limited, stante illi s-socjeta` intimata ntrabtet li tesegwixxi u tiffinalizza hi x-xogholijiet pendenti fil-fond propreta` tar-rikorrenti, inkluzi dawk ix-xogholijiet fill-garaxx u fil-partijiet komuni, li huma elenkati fir-rapport peritali tal-Perit Amanda De` Giovanni;

6. *ILLI a tenur tat-tieni (2) klawsola tat-tielet (3) parti ta` din l-iskrittura hawn fuq imsemmija, is-socjeta` intimata kienet specifikament obligat ruhha illi :*

tesegwixxi u tiffinalizza, a sodisfazzjon tal-Perit Amanda De` Giovanni, ix-xogholijiet indikati fl-istess anness B li huwa msemmi hawn fuq, relatati mal-partijiet komuni tal-blokk li jgib l-isem Laguna sal-31 ta` Ottubru 2013 ;

u

tesegwixxi u tiffinalizza, a sodisfazzjon tal-Perit Amanda De` Giovanni, ix-xogholijiet indikati fl-istess anness B li huwa msemmi hawn fuq, relatati mal-partijiet komuni tal-kumpless tal-garaxxijiet sat-30 ta` Novembru 2013.

7. *ILLI ukoll a tenur tat-tielet (3) klawsola tat-tielet (3) parti ta` din l-iskrittura surreferita, is-socjeta` intimata obligat ruhha illi fil-kaz li ma twettaqx dawn ix-xogholijiet fil-perjodi stabiliti u pattwiti, hija obligata li thallas lir-rikorrenti l-ammont ta` hmistax-il Ewro (€ 15) ghal kull gurnata ta` dewmien u dan l-ammont ma jkunx jinkludi ebda` forma ta` danni u liem ammont mhux rivedibbli;*

8. *ILLI, tali xogholijiet rizultanti minn tali skrittura ghadhom ma twettqux fl-intier taghhom mis-socjeta` intimata hekk kif jirrizulta minn spezzjonijiet imwettqa mil-Perit Amanda De` Giovanni u*

rizultanti minn diversi rapporti peritali redatti minnha, fosthom daww datati 14 ta` Frar 2014 u iehor datat 14 ta` Awissu 2017;

9. *ILLI, b`konsegwenza tal-inadempjenza tas-socjeta` intimata li naqset milli taderixxi mal-obbligi kontrattwali taghha, ir-rikorrenti qeghda ssofri danni, senjatament konsegwenza ta` ingress u infiltrazzjoni ta` ilma tax-xita fil-partijiet komuni tal-kumpless ta` garaxxijiet, u dan konsegwenza ta` nuqqasijiet u diffetti fil-kostruzzjoni u finitura tal-bini, inkluz kisi tal-partijiet esterni tal-bini, oltre illi l-partijiet komuni tal-block ghadhom m`humieq kompletati; illi dan kif jirrizulta mill-imsemmija rapporti peritali tal-Perit Amanda De` Giovanni, surreferiti, u kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

10. *ILLI, minkejja illi s-socjeta` intimata giet interprellata kemm il-darba sabieq twettaq l-obbligi kuntrattwali taghha, kif ukoll sabieq taghmel l-arrangamenti u tiehu mizuri mehtiega sabieq jigu mwettqa x-xoghlijiet pattwiti, oltre illi jigu rimedjati kwalunkwe xogholijiet illi ma gewx ezegwiti skond l-arti u s-sengha fil-blokka tal-bini u l-kumpless ta` garaxxijiet in kwistjoni, fosthom anke permezz ta` ittra ufficjali datata 10 ta` Jannar 2014, bin-numru ta` referenza 82/2014, kif ukoll permezz ta` ittra interpellatorja datata 23 ta` Novemberu 2017, hija xorta baqghet inadempjenti, bil-konsegwenza illi kellha ssir din il-kawza.*

GHALDAQSTANT, in vista tas-suespost, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew provvedimenti opportun :

1. *TIDDIKJARA, okkorrendo bl-intervent ta` Periti nominandi, illi s-socjeta` intimata naqset milli twettaq fl-intier taghhom ix-xogholijiet rizultanti mill-iskrittura datata 9 ta` Awissu 2013.*

2. *TORDNA lis-socjeta` intimata sabieq, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, tesegwixxi x-*

xogholijiet li s-socjeta` intimata ntrabtet illi twettaq ai termini tal-iskrittura datata 9 ta` Awissu 2013, u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta` Periti nominandi, u fin-nuqqas illi s-socjeta` intimata twettaq tali xogholijiet entro z-zmien mghoti lilha, TAWTORIZZA lir-rikorrenti sabiex tghamel hi tali xogholijiet u dan a spejjez tas-socjeta` intimata.

3. *TIDDIKJARA illi r-rikorrenti sofriet danni konsegwenza tal-inadempjenza tas-socjeta` intimata li twettaq ix-xogholijiet illi obligat ruhha illi tghamel ai termini tal-iskrittura datata 9 ta` Awissu 2013.*

4. *TILLIKWIDA d-danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-inadempjenza tas-socjeta` intimata, okkorrendo bl-opera ta` Periti nominandi, u TIKKUNDANNA lis-socjeta` intimata sabiex thallas lir-rikorrenti dawk id-danni li jigu hekk likwidati.*

5. *TIDDIKJARA illi per konsegwenza tal-inadempjenza tas-socjeta` intimata, li naqset milli tezegwixxi x-xogholijiet rizultanti mill-iskrittura datata 9 ta` Awissu 2013 entro z-zmien hemm stipulat, huma dovuti l-penali bir-rata ta` hmistax-il Euro (€ 15) kuljum ghal kull gurnata ta` dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet mis-socjeta` intimata, u dan ukoll kif rizultanti mill-istess skrittura.*

6. *TILLIKWIDA l-penali li huma dovuti mis-socjeta` intimata lir-rikorrenti konsegwenza tad-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghol pattwit, u TORDNA lis-socjeta` intimata sabiex thallas dik is-somma li tigi likwidata in linea ta` penali.*

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra ufficjali datata 10 ta` Jannar 2014 u bl-imghaxijiet legali kontra s-socjeta` intimata, rapprezentant awtorizzat ta` liem huwa, minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta gumentata pprezentata fl-1 ta` Gunju 2018 li taqra hekk :-

1. *Preliminarjament illi ir-rikorrenti m`ghandha ebda locus standi biex tmexxi b`din l-azzjoni, stante li ai termini tal-artikolu 17 (1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta` Malta) huwa l-amministratur li ghandu l-kapacità gudizzjarja u legali li jharrek lill-condomini jew lil terzi u li jigi mharrek ghar-rigward ta` kull haga li jkollha x`taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium u ghaldaqstant il-kumpanija konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ;*

2. *Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, illi l-iskrittura privata datata 9 ta` Awissu 2013 iffirmata bejn il-partijiet u ezibita bhala Dok E mar-rikors promotur, li fuqha hija bbazata din l-azzjoni, hija nulla, stante li ai termini tal-istess artikolu fuq ikkwotat, ghar-rigward ta` kull haga li jkollha x`taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, huwa l-amministratur li ghandu r-rapprezentanza tal-condomini kollha u r-rikorrenti ma kellha ebda awtorizzazzjoni mill-amministratur jew mill-laqgħa tal-condomini sabiex tersaq għall-iskrittura privata imsemmija;*

3. *Illi minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet l-oħra, fi kwalunkwe kaz it-talbiet numru 3 u 4 fir-rikors promotur rigward il-hlas ta` danni, u dawk kontenuti fil-paragrafi 5 u 6 rigward il-hlas ta` penali huma inkompatibbli skond il-ligi, stante li l-penali pattwita tikkostitwixxi likwidazzjoni bil-quddiem ta` danni;*

4. *Illi minghajr pregudizzju u fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrenti trid tipprova li sofriet xi danni.*

5. *Illi, minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet l-oħra, il-kumpanija intimata għamlet diversi xogħolijiet indikati fl-iskrittura*

privata tad-9 ta` Awissu 2013, kif jirrizulta mid-Dok F anness mar-rikors guramentat, u r-raguni ghalfejn ghadu ma lestiex ix-xoghol kollu, partikolarment ix-xoghol li jrid isir fl-art fil-partijiet komuni tal-garaxxijiet (paragrafu 5 fir-rapport peritali datat 27 ta` Lulju 2103 anness bhala Dok D mar-rikors guramentat) huwa ghaliex ghad ma hemmx qbil bejn is-sidien kollha dwar liema materjal ghandu jintuza u liema metodu ta` xoghol ghandu jigi adoperat sabiex tissolva l-problema;

6. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu mill-kumpannija intimata skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda.

Rat illi fl-udjenza tal-4 ta` Gunju 2018 il-partijiet inghataw direzzjoni sabiex igibu provi dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet sabiex dawn jigu trattati u decizi l-ewwel qabel ma tqis il-mertu.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet bil-fomm li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-15 ta` Novembru 2018.

Rat id-digriet li nghata fl-istess udjenza fejn il-kawza thalliet ghal-lum ghas-senetenza dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra.

II. Provi

1. Dokumenti

a) Konvenju tas-17 ta` Ottubru 2006

Bis-sahha ta' dan l-att, is-socjeta` konvenuta obligat ruhha illi tbiegh u tittrasferixxi lill-attrici li obligat ruhha li tixtri u takkwista l-appartament formanti parti minn blokka ta` appartamenti bl-isem "Laguna", internament enumerat 4, fi Blokka numru 10, fi Triq il-Qawsalla, Marsaskala, kif ukoll il-garaxx internament enumerat 11, formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet sottostanti l-istess blokka ta` appartamenti.

b) Kuntratt ta' appalt tas-17 ta` Ottubru 2006

Fl-istess data tal-konvenju, l-attrici ghamlet kuntratt ta` appalt fejn il-kumpanija Mega TurnKey Co. Ltd (C 35444) obligat ruhha illi tesegwixxi u tiffinalizza numru ta` xogholijiet. Il-kuntratt isemmi :-

- i) Xogholijiet illi kellhom jitlestew fl-appartament tal-attrici ;
- ii) Xogholijiet illi kellhom jitlestew fil-partijiet komuni tal-blokk ta` appartamenti ;
- iii) Xogholijiet illi kellhom jitlestew fil-kumpless ta` garaxxijiet.

Bil-klawsoli 3 u 4 taht it-taqsimha indikata "**Cleaning**", il-partijiet ftehm u illi :-

3) *The lift is to be installed within a year and a half from February 2007.*

4) *The common parts and the apartment are to be finished not later than the end of June 2007 under a penalty of two hundred malta pounds (Lm200) a month unless such term is extended by agreement between both parties.*

c) Kuntratt ta` akkwist tas-6 ta` Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena

Bis-sahha ta` dan il-kuntratt, l-attrici akkwistat minghand il-kumpannija konvenuta l-appartament u l-garaxx mertu tal-konvenju fuq riferit.

d) Rapport ex parte tal-Perit Amanda De Giovanni tas-27 ta` Lulju 2013

L-attrici tikkontendi li minkejja dak pattwit fil-kuntratt ta' appalt (*supra*) is-socjeta` Mega TurnKey Co. Ltd baqghet inadempjenti. Ghalhekk kienet inkarikata mill-attrici l-Perit Amanda De Giovanni sabiex tirrelata dwar l-inadempjenzi tal-socjeta` appaltatrici. Fis-27 ta' Lulju 2013, Perit De Giovanni accediet ghall-ambjenti in kwistjoni u ghamlet l-osservazzjonijiet taghha. Ir-rapport tal-Perit De Giovanni huwa ffirmat ukoll mill-attrici u minn George Vassallo ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta, u huwa maqsum fi tliet partijiet :-

- i) Xogholijiet mankanti fil-kumplex tal-garaxxijiet ;
- ii) Xogholijiet mankanti fil-partijiet komuni tal-condominium ;

- iii) Xogholijiet mankanti f'partijiet esterni tal-appartament tal-attrici senjatament fil-galleriji, xaft u haġt divizorju.

Fir-rapport tagħha, Perit De Giovanni taccenna għall-fatt illi n-nuqqas ta' twettiq ta' xogholijiet fil-partijiet komuni fuq l-estern tal-blokka setghu kienu l-kagun ta' perkolazzjoni ta' ilma kemm fl-appartament kif ukoll fil-garaxx proprjeta' tal-attrici. Indikat xogholijiet addizzjonali illi kienu mehtiega sabiex tisewwa l-hsara. Dawn ix-xogholijiet kellhom jitlestew sal-ahhar ta' Ottubru 2013.

e) Skrittura tad-9 ta' Awissu 2013

Bis-sahha ta' din l-iskrittura, is-socjeta' konvenuta obligat ruhha illi twettaq hi stess ix-xogholijiet li kien għad fadal x' jitlestew fl-appartament tar-rikorrenti, fil-partijiet komuni tal-blokka u fil-kumpless ta' garaxxijiet. Is-socjeta' konvenuta hallset lill-attrici s-somma ta' €4,900 bhala danni u spejjez li nkorriet bhalai konsegwenza ta' l-perkolazzjoni ta' ilma fl-appartament tagħha, liema fatt kien konsegwenzjali, fost l-ohrajn, għan-nuqaas ta' twettiq ta' xogholijiet. Il-partijiet qablu illi jirilaxxjaw lis-socjeta' Mega TurnKey Co. Ltd mmit-twertieq tax-xogholijiet u rrinunzjaw għal kull pretensjoni illi seta' kellhom fil-konfront ta' din is-socjeta'. Inltre s-socjeta' konvenuta obligat ruhha illi twettaq u tesegwixxi x-xogholijiet kollha indikati mill-Perit De Giovanni u cioe' :-

*(i) finish completely and to the satisfaction of architect Amanda De Giovanni **all the works indicated in same annex B related to the common parts of the block of buildings named Laguna** by the 31st October 2013; and*

*(ii) finish completely and to the satisfaction of architect Amanda De Giovanni **all the works indicated in same annex B related to the common parts of the garage complex** by the 30th November 2013" (enfasi u sottolinear ta' din il-qorti)*

Il-ftehim kien soggett għall-hlas ta` penali fl-ammont ta` €15 għal kull gurnata ta` dewmien fit-twettieq tax-xogholijiet oltre t-terminu pattwit.

f) Rapport iehor tal-Perit Amanda De Giovanni tal-14 ta` Frar 2014

Il-perit rega` marret fuq il-post u ghamlet dawn il-kostatazzjonijiet :-

- i) Dwar xogholijiet relattivi għall-appartament tal-attrici : dawn kienu jikkonsistu f`xoghol ta` kisi u tibjid fuq l-estern tal-appartament senjatament fil-galleriji, xaft u hajt divizorju, kif ukoll xogholijiet relattivi għal komunikazzjoni tas-sistema tad-drenagg tal-ilma tax-xita.
- ii) Diversi xogholijiet fil-kumpless ta` garaxxijiet.

g) It-tielet rapport tal-Perit De Giovanni datat 14 ta` Awissu 2017

Il-perit ghamlet access iehor fis-sit in kwistjoni.

Tirrimarka fir-rapport tagħha illi :-

- i) Kien għad kellhom jigu esegwiti numru ta` xogholijiet fil-kumpless tal-garaxxijiet ;
- ii) Xi xogholijiet kienu baqghu ma twettqux fil-partijiet komuni tal-*condominium* ;

- iii) Kien fadal ukoll x'jsiru xogholijiet fuq l-estern tal-appartament tal-attrici senjatament fil-galleriji. Kien ghad jonqos ukoll xogholijiet relattivi ghall-komunikazzjoni tas-sistema tad-drenagg tal-ilma tax-xita.

h) Ittra Ufficjali tal-10 ta` Jannar 2014 Ref. Nru. 82/2014

In vista ta` inadempjenzi da parti tas-socjeta` konvenuta skont l-iskrittura tad-9 ta` Awissu 2013, l-attrici nterpellat lis-socjeta` konvenuta sabiex twettaq l-obbligi patwiti minnha.

i) L-amministrazzjoni tal-condominium

Kienu prezentati numru ta` e-mails relatati mal-amministrazzjoni tal-*condominium*.

Jirrizulta illi l-ewwel amministratur tal-blokka appartamenti u tal-kumpless tal-garaxxijiet kienet id-ditta Fort Services li zammet laqghat tal-*condominium*.

Waqt il-laqgha generali annwali tal-*condominium* li saret fit-18 ta` Awissu 2016, il-*condomini* hatru lil Complex Co. Ltd. bhala amministratur ta` Laguna Apartments. Skont in-*Notice of Appointment of Administrator*, il-hatra kienet registrata mar-Registru tal-Artijiet fit-22 ta` Awissu 2016, u kienet effettiva ghal zmien sentejn b`effett mit-18 ta` Awissu 2016.

Waqt il-laqgha generali annwali tal-*condominium* li saret fl-20 ta` Marzu 2017, il-*condomini* hatru lil Complex Co. Ltd. bhala amministratur ta` Munxar Garage Complex. Skont in-*Notice of Appointment of Administrator*, il-hatra kienet registrata mar-Registru

tal-Artijiet fl-24 ta` Awissu 2017 u kienet effettiva ghal sentejn b'effett mill-20 ta` Marzu 2017.

2. Xiehda

Fix-xiehda taghha l-attrici stqarret u kkonfermat illi hija qatt ma kienet amministratrici ta` Lagoon Apartments jew ta` Munxar Garage Complex.

Spjegat illi fil-prezent l-amministrazzjoni ta` Lagoon Apartments u ta` l-Munxar Garage Complex hija fdata lil Complex Co. Ltd. Qalet ukoll li l-*condomini* kienu fil-process li jibdlu l-amministratur. Kien hemm zmien meta l-amministrazzjoni kienet fdata lil Fort Services. Ghalkemm din kienet tithallas, u kienet izzomm laqghat tal-*condominium*, effettivament qatt ma kienet registrata bhala amministratur mar-Registru tal-Artijiet.

Ghar-rigward tal-iskrittura tad-9 ta` Awissu 2013 (*supra*), xehdet illi dik saret konsegwenza ta` xoghol illi ma kienx ghadu tlesta u xoghol illi ma kienx sar sewwa. Fissret ukoll illi konsegwenza ta` dan, kien hemm perkolazzjoni ta` ilma fl-appartament taghha li kkagunat danni fl-intern tal-appartament. Qalet li l-appartament taghha jinsab fit-tarf tal-blokka u l-ilma dahal mill-hitan esterni ghaliex ix-xoghol fuq barra ma kienx ghadu lest. Ziedet tghid illi dwar il-hsarat fuq gewwa tal-appartament kien sar ftehim u hija thallset ghas-saldu mis-socjeta` konvenuta.

Dwar dawn il-hsarat u x-xogholijiet wiegbet hekk :

“Qorti: *Jigifieri that matter is resolved?*

Xhud: *It's resolved yes.”¹*

¹ Ara din ix-xhieda a fol. 104 sa 106 tal-process.

Xehdet ukoll illi x-xogholijiet indikati fl-iskrittura tad-9 ta` Awissu 2013 :

"Xhud: *Kellhom isiru kemm fil-blokka tal-appartament ... fil-komun tal-appartament u kemm fil-komun tal-garaxxijiet.*

Avukat: *Issa inti ghandek appartament u ghandek garaxx f'dan il-blokk ?*

Xhud: *Iva.*

Avukat: *Ix-xoghol kellu jkun limitat ghall-partijiet komuni jew kien hemm affarijiet ohra ?*

Xhud: *Ghall-partijiet komuni."*²

III. L-Ewwel Eccezzjoni

L-ewwel eccezzjoni taqra hekk :-

Preliminarjament illi ir-rikorrenti m`ghandha ebda locus standi biex tmexxi b`din l-azzjoni, stante li ai termini tal-artikolu 17 (1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta` Malta) huwa l-amministratur li ghandu l-kapacità gudizzjarja u legali li jharrek lill-condomini jew lil terzi u li jigi mharrek ghar-rigward ta` kull haga li jkollha x`taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium u ghaldaqstant il-kumpanija konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Fil-kawza odjerna, l-attrici, bhala sid tal-appartament nru 4, Blokk 10, Laguna, Triq il-Qawsalla, Marsaskala, qed tittenta li tfittex lis-socjeta` konvenuta ghad-danni minnha sofferti konsegwenza ta` inadempjenza da parti tal-istess socjeta` konvenuta illi naqset milli tesegwixxi u tiffinalizza xogholijiet kemm fil-partijiet komuni tal-blokk

² Ara din ix-xhieda a fol. 104 sa 106 tal-process.

ta' appartamenti kif ukoll fil-kumpless ta' garaxxijiet, bi ksur tal-obbligi li assumiet bl-iskrittura privata datata 9 ta' Awissu 2013.

Bl-ewwel eccezzjoni taghha, is-socjeta` konvenuta qeghda teccepixxi li l-attrici m'ghandhiex *locus standi* sabiex tippromwovi l-azzjoni odjerna billi a tenur tal-Art 17(1) tal-Kap 398 kull azzjoni li tittratta dwar il-partijiet komuni ta' *condominium* tispetta lill-amministratur tal-*condominium* li jkun vestit bir-rapprezentanza tal-*condomini*.

Waqt is-sottomissjonijiet bil-fomm li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenja tal-15 ta` Novembru 2018, id-difensur tas-socjeta` konvenuta ghamlet referenza ghal disposizzjonijiet fil-Kap 398, fosthom l-Art 17, li mhux soggetti ghal ftehim divers minn dak li tghgid il-ligi. Irrilevat li l-iskrittura tad-9 ta` Awissu 2013 hija nulla billi skont l-Art 17(1) tal-Kap 398 huwa l-amministratur illi ghandu r-rapprezentanza tal-*condomini*. Ghalhekk l-attrici qatt ma setghet tersaq fuq skrittura privata li tittratta wkoll dwar il-partijiet komuni tal-*condominium* meta mhux biss qatt ma kienet l-amministratur tal-blokk izda lanqas ma kienet awtorizzata mill-*condomini* sabiex tidher ghall-iskrittura.

Tajjeb jinghad illi l-ispirtu wara l-promulgazzjoni tal-Kap 398 kien u ghadu li tithares l-amministrazzjoni u t-tgawdija ta` oggetti li jkunu mizmuma in komun skont il-finalita` taghhom u skont il-gid komuni tal-komproprietarji kollha.

Il-Qorti taghmel referenza ghal dak illi nghad fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-8 ta` Gunju 2006 fil-kawza fl-ismijiet **Victor Sant et pro et noe vs Mark Borda** :-

" ... l-Qorti jidhrilha li jkun opportun jekk tibda biex taghmel dawn l-osservazzjonijiet preliminari ghall-ahjar elucidazzjoni tal-kwestjoni in disamina :-

(1) *Innegabilment, l-iskop tat-twaqqif ta' l-Assocjazzjoni, bhal ma hu dak tal-Condominia (Att XXIX ta' l-1997, Kapitolu 398) hu dak karatterizzat principlament mil-ko-ezistenza flimkien tal-hekk maghrufa komunjoni forzuza fuq dawk l-elementi ta' l-edificju li l-utilizzazzjoni taghhom hi necessarja ghall-fini tat-tgawdija tal-proprjeta` individwali ta' kull singolu proprjetarju jew kondominu ;*

(2) *Di regola dawn l-elementi ta' l-edificju huma dawk ta' l-ambjenti komuni definiti mill-Istatut ta' l-Assocjazzjoni jew derivanti mit-titolu ta' akkwist ta' kull unita` singola fil-blokk ;*

(3) *B' danakollu, il-proprjetarji assocjati jistghu, bil-kunsens unanimu, jaqblu li jikkostitwixxu partijiet komuni ghal fini li tigi konferita lilhom certa destinazzjoni. Dan bl-iskop li timpedixxi lil kull singolu proprjetarju li jiddisponi dwarhom minghajr il-kunsens ta' l-ohrajn. Hekk, ad ezempju, fil-kaz in ezami, ir-re-dekorazzjoni tal-faccata tal-blokk.*

L-Art 17(1) tal-Kap 398 ighid :-

"Ghar-rigward ta' kull haga li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur ghandu r-rapprezentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapacità gudizzjarja u legali li jharrek lill-condomini jew lil terzi u li jigi mharrek."

Jidher li l-ghan tal-legislatur ghall-hatra tal-amministratur kien intiz sabiex persuna li tkun mahtura bil-kunsens tal-bicca l-kbira tal-condimini tkun tista` tagixxi fl-interess komuni tal-condomini kollha. Kien ghalhekk illi lill-amministratur kienet fdat is-setgha mhux biss illi jamministra izda li jkollu wkoll ir-rapprezentanza legali tal-condomini kollha. B` hekk kien assikurat li kull *condomino* ma jkunx jista` jagixxi fl-interess personali tieghu u a skapitu tal-interess tal-bqija fejn si tratta tal-partijiet intizi ghall-gid komuni tal-condomini.

Riferibbilment ghas-sottomissjonijiet li ghamlet id-difensur tal-konvenuta, issir referenza ghall-**Art 3** li jghid :-

"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4, l-artikolu 6 (2) u (3), l-artikoli 7, 8 u 10, l-artikolu 11(2), l-artikolu 15, l-artikolu 16(2), u l-artikoli 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 u 26 ghandhom jigu osservati f'kull kaz ta' condominium u kull ftehim li jmur kontrihom m'ghandu jkollu ebda effett."

Jidher illi l-iskop tal-legislatur kif rifless fl-Art 3 kien illi espressament ma jippermettix li li jsir ftehim bejn il-partijiet illi jmur lil hinn minn dawk ir-regoli bazilari li ried li jkunu mirati u li jharsu indistintivament l-interess tal-*condomini* kollha.

Dan premiss, jirrizulta fil-kaz tal-lum illi numru ta` xogholijiet ma gewx ezegwiti. Dan wassal ghal sitwazzjoni fejn l-attrici *de proprio* garrbet hserat gewwa l-appartament taghha. Barra minn hekk, kienu ndikati xogholijiet ohra li minkejja diversi interpellazzjonijiet baqghu ma sarux, kemm fil-partijiet komuni tal-*condominium* kif ukoll fil-kumpless tal-garaxxijiet.

Il-pern tal-kwistjoni jdur mal-fatt jekk l-attrici personalment setghetx tistitwixxi dan il-procediment.

Il-Qorti tghid illi l-Art 17 huwa car ghax jistipola li r-rapprezentanza legali dwar kull vertenza li tirrigwarda l-partijiet komuni ta` sit li jappartjeni lil diversi kompropjetarji hija vestita fl-amministratur.

Jirrizulta ppruvat illi fis-17 ta` Ottubru 2006, data tal-kuntratt ta` appalt bejn l-attrici u Mega TurnKey Co. Ltd, ma kinitx ghadha

twaqqfet l-assocjazzjoni tal-*condomini* u lanqas ma kien inhatar amministratur. Dan il-kuntratt kien jirreferi għall-esekuzzjoni ta` xogholijiet kemm fl-intern tal-appartament li l-attrici kienet ser tixtri, kif ukoll fil-partijiet komuni tal-*condominium* u tal-kumpless tal-garaxxijiet. Meta x-xogholijiet baqghu ma twettqux, kif kien accertat mill-perit tal-attrici, din ghamlet ftehim iehor dwar ix-xogholijiet (dak tad-9 ta' Awissu 2013) mas-socjeta` konvenuta. Għal dan il-ftehim, l-attrici dehret personalment kemm ghar-rigward tad-danni li garrbet fl-appartament tagħha, kif ukoll dwar l-esekuzzjoni ta` xogholijiet fil-partijiet komuni tal-*condominium* u tal-kumpless tal-garaxxijiet. Dwar id-danni fl-intern tal-appartament tal-attrici, il-kwistjoni llum hija risolta għaliex l-attrici thallset dak dovut għas-saldu.

Tqis infondat l-argument tal-attrici illi x-xoghol fuq barra tal-appartament jagħti dritt ta` azzjoni lill-attrici. Skont l-**Art 5(a)** tal-Kap 398, il-hitan ta` barra, il-hitan divizorji u xaftijiet huma meqjusa bhala partijiet komuni. Kwindi kull xoghol ta` kisi u tikhil fuq in-naha ta` barra tal-gallariji tal-attrici jagħmel mal-partijiet komuni li dwarhom għandu rappreżentanza legali l-amministratur, semmai bl-intervent tal-attrici f'dik l-azzjoni.

Mill-korp tar-rikors guraumentat jirrizulta illi l-azzjoni tal-attrici hija mibnija esklussivament fuq il-ftehim tad-9 ta` Awissu 2013 u billi t-termini hemm stipulati għall-esekuzzjoni tax-xogholijiet ma gewx rispettati, hija mexxiet bil-procedura tal-lum għal-likwidazzjoni tad-danni. Il-kawza kienet intavolata mill-attrici f'isimha u fl-interess tagħha. Dan huwa evidenti mill-occhio tal-kawza. Jirrizulta wkoll li l-*condomini* l-oħra baqghu barra mill-azzjoni li stitwiet l-attrici.

Fejn si trattava tal-intern tal-appartament tagħha, l-attrici kellha kull dritt thares l-interessi tagħha u allura setgħet tiftiehem mas-socjeta` konvenuta. Mhux l-istess jista` jingħad għar-rigward tal-partijiet komuni tal-blokka ta` appartamenti u tal-kumpless tal-garaxxijiet. Fejn jidhlu l-partijiet komuni tal-*condominium* l-**Art 17(1)** ighid li huwa biss l-amministratur illi għandu r-rappreżentanza tal-*condomini* kollha, kif ukoll il-kapacita` illi jharrek fl-interess tagħhom.

Tajjeb kien rilevati mis-socjeta` konvenuta li mhuwiex sostenibbli l-argument tal-attrici illi fid-data tal-kuntratt tad-9 ta` Awissu 2013 il-*condominium* ma kellux amministratur registrat. Mill-emails esebiti jirrizulta illi effettivament kien inhatar amministratur pero` baqa` ma kienx registrat skont il-ligi. In-nuqqas ta` registrazzjoni huwa regolat bl-**Art 15** tal-Kap 398. L-attrici kellha kull dritt tiehu passi sabiex ikun ir-registrazzjoni pero` baqghet ma hadet ebda inizjattiva f`dan is-sens.

L-attrici ma kellha l-ebda dritt li tagixxi ghan-nom tal-*condomini* l-oħra. Hija stess xehdet illi qatt ma kienet amministratrici u lanqas kienet awtorizzata mill-*condomini* biex tagixxi bhala amministratrici. Anke jekk *argumenti gratia* kellu jirrizulta li l-attrici kellha xi awtorizzazzjoni, xorta wahda ma kenitx tkun valida ghaliex l-**Art 3** tal-Kap 398 jeskludi kull ftehim li jmur kontra l-**Art 17**.

Il-Kap 398 huwa *lex specialis* li tidderoga minn kull xorta ta` ftehim li jista` jsir fil-*lex generalis*.

II-Qorti qieghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni.

III. It-Tieni Eccezzjoni

It-tieni eccezzjoni taqra hekk :-

*Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, illi l-iskrittura privata datata 9 ta` Awissu 2013 iffirmata bejn il-partijiet u ezibita bhala Dok E mar-rikors promotur, li fuqha hija bbazata din l-azzjoni, hija nulla, stante li ai termini tal-istess artikolu fuq ikkwotati, ghar-rigward ta` kull haga li jkollha x`taqsam mal-partijiet komuni tal-*condominium*, huwa l-amministratur li ghandu r-rappreżentanza tal-*

condomini kollha u r-rikorrenti ma kellha ebda awtorizzazzjoni mill-amministratur jew mill-laqgha tal-condomini sabiex tersaq ghall-iskrittura privata imsemmija.

Akkolta l-ewwel eccezzjoni, il-Qorti setghet tieqaf hemm.

Pero` l-Qorti sejra taghti decizjoni dwar it-tieni eccezzjoni preliminari wkoll billi z-zewg eccezzjonijiet kienu relatati mill-qrib ghaliex kien propju dak li rrizulta mill-iskrittura tad-9 ta` Awissu 2013 li wassal lill-attrici biex tipprezenta din il-kawza.

In-nullita` eccepita trid tolqot dak li fl-iskrittura jirrelata ghall-partijiet komuni.

Issir referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-4 ta` Mejju 1984 fil-kawza "**Ganado vs Mifsud Bonnici**" fejn inghad :-

Ma` dan jista` jigi ribadit ukoll dak li dejjem gie ritenut minn dawn il-Qrati u cioe` li wiehed ghandu jiddistingwi bejn dik li hi nullita` assoluta u nullita` ipso iure u dik li hi annullabilita` u hu saput li trattandosi ta` annullabilita` bhalma hu evidentement il-kaz prezenti l-istess ma tistax tigi ssollewata per via di eccezzjoni izda b` istanza separata`.

*Dan l-ahhar, dan il-punt rega` gie diskuss minn din il-Qorti (allura presjeduta mill-Onor. Imhalled Philip Sciberras) fil-kawza "**Gera di Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni**", deciza fis-27 ta` Jannar 2003, li, wara ezami akkurat tal-gurisprudenza in materja, ikkonkludiet illi "meta att irid jigi attackkat, annullat jew mhassar, trid*

issir kawza ad hoc u mhux sollevata per via di eccezione”.

Din il-Qorti, ghalhekk, hija prekluzja li tittratta l-kwistjoni tal-annullabilita` tal-kuntratt sollevata mill-konvenut u dan peress li tali materja tista` tigi diskussa biss f` kawza ad hoc li tressaq dik il-persuna li tallega li l-kunsens taghha kien vizzjat.

Fis-sentenza li tat fl-10 ta` Jannar 2007 fil-kawza **J & E Griscti Limited vs Jesmond Sant et**, il-Qorti ta` l-Appell fissret illi sabiex att jigi mhasrar u mwaqqa` ghal raguni li ssemmi l-ligi, dik l-annullabilita` trid *per forza* tkun dedotta b` azzjoni, **mhux** permezz tar-risposta jew ta` eccezzjoni. (ara ukoll Kollez. Vol. XXVI P III p 642 ; u Vol. XXIX P I p 452).

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Gunju 2008 fil-kawza **Alfred Scicluna noe vs Citadel Insurance p.l.c** kien trattat appell dwar jekk eccezzjoni setghetx tinghata *per via di eccezione* nkella kellhiex issir ta` bilfors azzjoni *ad hoc*.

L-Ewwel Qorti ccitat is-sentenza fil-kawza **Bajada vs Lamb** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta` Dicembru 1995, fejn kienet ordnata s-soprasessjoni ta` kawza sabiex il-konvenuta tiddeduci quddiem il-qorti kompetenti l-azzjoni ghall-annullament ta` l-att imsemmi ghax hasset li "*hija giurisprudenza kostanti, li meta l-kwistjoni hija ta` nullita`, il-konvenut jista` f` kawza jaghtiha b` eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta` annullabilita` ma tistax tingieb `il quddiem hlief b` azzjoni ad hoc.*"

L-Ewwel Qorti rreferiet wkoll ghad-distinzjoni li ghamlet il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha tat-8 ta` Marzu 1948 fil-kawza **Falzon vs Buhagiar** fejn irriteriet li dwar nullita` assoluta ma hemmx bzonni ta` azzjoni appozita izda l-qorti tista` tezamina l-kuntratt anke jekk dan gie sollevat b` eccezzjoni waqt li fil-kaz tan-nullita` relattiva (a distinzjoni tan-nullita` assoluta jew inezistenza) hija necessarja azzjoni appozita biex l-att jigi annullat.

Id-decizjoni kienet fis-sens illi kellha ssir kawza ad hoc.

Sar appell.

Fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq din il-materja billi jidher li hemm divergenza sostanzjali bejn dak li qed jigi sottomess mis-socjeta` appellanti u dak li qed jigi ribattut mis-socjeta` attrici appellata.

Issa, bhala regola generali insibu li l-Artikolu 1226 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta jiddisponi li "L-eccezzjoni ta` nullita` tista`, f` kull zmien, tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni talkuntratt, fil-kazijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta` jagixxi ghar-rexissjoni."

Fuq dan il-principju jidher li huma msejsa s-sentenzi tal-grati taghna billi huwa dejjem rikonoxxut li meta kuntratt huwa null il-konvenut jista` jehles mill-obbligi hemm allegatament assunti, billi fil-proceduri istitwiti mitterz, jeccepixxi din in-nullita`. Biss din ir-regola tapplika biss fil-kazi ta` nullita` espressa mil-ligi u mhux f`dawk il-kazi meta, ghal ragunijiet ohra mhux kontemplati fil-ligi, il-kuntratt jista` jigi attackkat.

L-Artikolu 960 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta jiddefinixxi "kuntratt" bhala "konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minnies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obligazzjoni."

Tali kuntratt ikun jiswa kemm-il darba jkunu sodisfatti r-rekwiziti essenzjali u cioe` li l-partijiet ikunu kapaci biex jikkuntrattaw; li jkun hemm il-kunsens ta` dak illi jobbliga ruhu; li l-oggett tal-kuntratt tkun haga zgura; u finalment il-kawza ta` l-obbligazzjoni tkun wahda lecita.

Jekk xi wahda minn dawn ir-rekwiziti essenzjali tkun niegşa dak il-kuntratt għandu jigi kunsidrat "null" ab initio u hadd ma jista` jippretendi xi drittijiet emanenti mill-istess kuntratt.

F` dawn ic-cirkostanzi biss għalhekk l-eccezzjoni tan-nullita` tista` tigi promossa "per via di eccezione" a tenur ta` l-Artikolu 1226 hawn fuq imsemmi.

Fil-kawza **Victor Denaro et vs Msida Red Stars Amateur Football Club et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` Novembru 2016, kienet eccepita n-nullita` ta` koncessjoni enfitewtika billi kienet iffirmata biss mis-Segretarju tal-klabb konvenut meta r-rappresentanza guridika tal-klabb kienet tghid xort` ohra.

Il-Qorti qalet hekk :-

*F` din il-materja l-gurisprudenza interpretattiva tagħmel distinzjoni bejn kazijiet ta` rexxissjoni ta` kuntratt (annullabilita`) u dawk għad-dikjarazzjoni ta` nullita` assoluta; u tinsenja li l-artikolu 1224 ma japplikax għall-kazijiet ta` nullita` għax filwaqt li dan l-artikolu "si tratta di azione di rescissione di un "obbligazione" li necessarjament tippresupponi l-ezistenza ta` obbligazzjoni, in-nullita` assoluta necessarjament teskludi l-ezistenza totali tal-obbligazzjoni ("**Psaila vs Psaila**" A.C. 1876 - Vol.VII.632; "**Spiteri vs Soler**" A.C. 1937 Vol.XXIX.i.1087; u "**Saliba vs Saliba**" A.C. 1950 Vol.XXXIV.i.79; "**United Automobile Limited vs A. Bonello Limited**" P.A. - 23 ta` April, 2004).*

Illi għal dak li jirrigwarda d-distinzjoni bejn nullita` u l-annullabilita` ingħad li : " ... meta l-kwistjoni hija ta` nullita`, il-konvenut f` kawza jista` jagħtiha b` eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta` annullabilita`, ma tistax

tingieb `il quddiem hlief b`azzjoni ad hoc.” (Ara **Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lamb** Vol XXXVI p ii p585; **I-Av. Dr. Alex Perici Calascione noe vs Geroge Rizzo**, P.A. deciza fis-27 ta` Gunju 2002). L-istess insenjament jinsab fil-kaz **J&E Griscti Limited vs Jesmond Sant et**, App. Inf. deciz fl-10 ta` Jannar 2007, fejn intqal, li:

“Biex att jigi mhassar u mwaqqa` ghal xi raguni li ssemmi l-ligi dik l-annullabilita` trid per forza tkun dedotta b`azzjoni u mhux permezz tar-riposta jew ta` eccezzjoni.” (Ara wkoll Kollez. Vol XXVI piii p642 u Vol XXIX pi p452).

F`dan is-sens ukoll **Beacon Light Limited v CMK Investments Limited** (9 ta` Ottubru 2014); **Marianne Bugeja v Natalie Mifsud** (16 ta` Ottubru 2002); **Dr. Alex Perici Calascione v George Rizzo** (27 ta` Gunju 2002); **Col. John L. Francica noe. v Francesco Vassallo pro et noe.** (30 ta` Gunju, 1930, Vol XXVII Vol. II pt II, pg 262).

Difatti, giet kemm-il darba klassifikata d-distinzjoni ta` nullita` u annullabilita` fil-gurisprudenza nostrana f`dan ir-rigward. “Meta nullita` hija komminata mil-ligi stess din tista` titqajjem permezz ta` eccezzjoni u mhux bilfors b`azzjoni jew kontro-talba.” (ara **Jacqueline Higgans et noe vs Joseph Galea** P.A. – 13 ta` Gunju 1997).

Illi s-sentenzi li segwew din id-distinzjoni bejn in-nullita` u l-annullabilita` sostnew li meta n-nullita` ma tkunx espressament dikjarata mil-ligi tista` tirrizulta biss wara ezami serju tal-kaz allura dak il-kuntratt jista` jigi annullat biss mill-

Qorti permezz ta` azzjoni ad hoc u mhux per via di eccezione.

Illi madanakollu l-gurisprudenza nostrana mhux dejjem kienet kostanti f` dan ir-rigward, ad eżempju fil-kaz fl-ismijiet **l-Av. Dottor Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finance Limited.** (P.A. deciza fit-30 ta` Jannar 2014) kien gie deciz li eccezzjoni ghan-nullita` tal-kuntratt tista` tinghata per via di eccezione.

Il-Qorti irribadjet li :

"Dwar il-kwistjoni jekk nullita` ta` kuntratt tistax tigi sollevata per via di eccezzjoni jew le, hemm consensus fis-sentenzi li per eżempju meta n-nullita` tkun ope legis l-eccezzjoni tista` tinghata. L-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili jipprovdi illi: "L-eccezzjoni tan-nullita` tista f`kull zmien tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt filkazijiet li fihom hu innifsu seta` jagixxi ghar-rexissjoni.

Kif gia inghad xi sentenzi jiddistingwu bejn nullita` u annullabbilita` u din id-distinzjoni jaghmluha l-awturi Taljani. Din id-distinzjoni ghal hafna zmien giet segwita mill-qrati taghna bhala gustifikazzjoni ghar-regola li meta n-nullita` ma tkunx espressament dikjarata mil-ligi izda tirrizulta biss wara esami serju tal-kaz allura tali kuntratt jista jigi annullat biss mill-Qorti permezz ta` azzjoni.

Hemm pero` giurisprudenza li ssostni li l-ligi taghna ma taghmel ebda distinzjoni tidher li hija sostanzjalment korretta fil-kuntest ta` ammissibilita` ad hoc anke jekk kif fuq accennat il-ligi ttiprovdi f` certi kazi ghan-nullita` relattiva

ta` obligazzjoni. Relattiva fis-sens li tista` tigi sollevata biss minn persuna li l-ligi trid espressament tiprotegi.

Ikkunsidrata l-materja b` dan il-mod jidher li l-legislatur ghazel li jiddetermina liema kazijiet kien permess li tinghata l-eccezzjoni ta` nullita` u dana lil hinn mill-konsiderazzjoni ta` kuncetti pjuttost astratti. Eccezzjoni ta` nullita` li allura teskludi l-htiega ta` azzjoni ta` dikjarazzjoni ta` nullita` liema rimedju jibqa` dejjem miftuh lill-parti interessata fejn ic-cirkostanzi hekk jiggustifikaw."

Hawnhekk giet abbraccjata it-teorija li una volta li l-konvenut jista` jagixxi ghan-nullita`, tali eccezzjoni tista` tinghata u ghalhekk hija ammissibbli. Ghalhekk, il-Qorti sostniet li eccezzjoni li kuntratt kien null ghax kien iffirmit minn persuna mhux awtorizzata kienet ammissibbli.

Illi distinzjoni ohra hija bejn att annullabbli u att inezistenti. L-awtur Baudry-Lacantineri, fit-Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile jiddeskriwi l-att inezistenti f` "quello che si concreta in fatto ma manca l`esistenza legale - e` una semplice parvenza d`atto." Ikompli "La distinzione fra contratti inesistenti e contratti annullabili e` capitale e conduce a conseguenze pratiche della massima importanza. L`annullamento d`un contratto non puo`verificarsi se non per effetto di una sentenza che lo pronunzi espressamente dietro domanda di colore cui la legge accorda l`azione di nullita. Non occorre invece rivolgersi al giudice per la dissoluzione di un contratto inesistente. Se il giudice interviene (e` cio puo` divenir necessario in caso di contestazione) "ufficio suo

deve pero` ridursi a constatare il fatto dell`inesistenza del contratto e a dedurne le conseguenze."

Premessa din il-gurisprudenza, il-Qorti hija tal-fehma illi t-tieni eccezzjoni ghandha tkun milqugha.

Tghid hekk ghaliex l-**Art. 966** tal-Kap 16 jistabilixxi l-kapacita` legali bhala rekvizit essenzjali ghall-validita` tal-kuntratt.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-10 ta` Marzu 1997 fil-kawza "**Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et**" (Kollez.Vol.LXXXI.iii.44) kien inghad hekk :-

"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."

Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` konvenuta ssostni l-eccezzjoni taghha abbazi tal-**Art 17(1)** tal-Kap 398.

Tghid illi ladarba r-rapprezentanza legali hija vestita fl-amministratur, u l-**Art 3** ma jippermettix li jsir ftehim li jmur kontra l-**Art 17**, allura l-attrici qatt ma setghet *motu proprio* tmur ghal ftehim dwar il-partijiet komuni.

Tenut kont tal-fattispeci ta` dan il-kaz, il-Qorti tghid illi in kwantu jirrigwarda dik il-parti tal-ftehim li tolqot direttament l-intern tal-appartament tal-attrici, il-kwistjoni kienet tirrigwarda lill-attrici, u ghalhekk kellha kull dritt tikkontratta mas-socjeta` konvenuta.

Safejn il-ftehim kien jirrigwarda kwistjonijiet dwar il-partijiet komuni, l-attrici ma kellhiex dritt tikkontratta u kwindi kull ma sar min-naha taghha f`dak ir-rigward huwa null.

Ghalhekk qeghda tkun akkolta t-tieni eccezzjoni kif dedotta.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar l-ewwel u dwar it-tieni eccezzjonijiet preliminari, billi qeghda tilqagghom it-tnejn kif dedotti.

Ghalhekk qeghda tillibera lill-kumpannija konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju.

Qeghda tichad it-talbiet tal-attrici kif dedotti kontra l-kumpannija konvenuta.

Qeghda tordna lill-attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

**Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhalled**

**Amanda Cassar
Deputat Registratur**