Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta, 19 ta' Frar 2019

Rikors Guramentat numru:- 90/2016JVC

Peter u Heidi konjugi Bonnici

vs

Carmel Bonnici; Romina Bonnici u C&P Caterers Limited (C18006)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Peter u Heidi konjugi Bonnici illi ppremettew:

1. Illi l-atturi konjugi Bonnici kienu shab fin-negozji mal-konvenuti Carmel u Romina konjugi Bonnici fejn kienu jiggestixxu fost l-ohrajn restorant "Moby Dick", Triq Marina, Xlendi (limiti Munxar) Ghawdex, li kien jikkonsisti f'diversi sulari u dan kienu jaghmluh tramite l-kumpannija C&P Caterers Limited li fiha kienu azzjonisti ndaqs.

2. Illi f'xi zmien qabel is-sena elfejn u disgha (2009) il-partijiet kienu ddecidew illi jhottu u jiddemolixxu l-bini kollu u jillimitaw ir-

restorant ghall-pjan terren u s-sulari sottostanti, bis-sulari ta' fuq jinbnew units residenzjali. Illi l-proprjeta' sa dak iz-zmien kienet tghajjat lil C&P Caterers Limited.

3. Illi wara li sar dan il-bini mill-gdid permezz ta' kuntratt tat-tletin (30) ta' Jannar elfejn u disgha (2009) tan-Nutar Dottor Kristen Dimech il-kumpannija C&P Caterers Limited bieghet u trasferit il-*units* residenzjali kollha lill-partijiet f'din il-kawza b'mod illi allura il-partijiet gew titolari personalment tal-*units* residenzjali u hekk inqasmu dawn il-*units*. Il-kumpannija C&P Caterers Limited baqghet titolari tar-restorant kif ukoll tal-arja sovrastanti l-korp ta' bini.

4. Illi xi zmien qabel Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) il-konvenut Carmel Bonnici ma riedx jibqa' aktar shab f'dan in-negozju u ghalhekk ried johrog minnu. Kien ghalhekk li l-partijiet iddecidew li jxolju n-negozju u jaqsmu kollox bin-nofs. Sa dakinhar kulma kellhom il-partijiet kien nofs bin-nofs.

5. Illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet dejjem illi dak li jkun fadal jinqasam bin-nofs bejn il-partijiet.

6. Illi kienet saret skrittura fit-tnax (12) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) quddiem in-Nutar Dottor Kristen Dimech fejn il-partijiet iddecidew illi jaqsmu dak kollu illi kellhom fil-kumpannija, anke permezz ta' xiri tal-ishma ta' xulxin. Johrog car minn dak il-

ftehim illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet dejjem illi jaqsmu bin-nofs dak li kien hemm.

7. Illi sussegwentament saru konvenji kif suppost u nhadmu b'tali mod illi kollox jinqasam bin-nofs u fejn il-konjugi Peter u Heidi Bonnici jakkwistaw, ihallsu n-nofs ezatt lill-konjugi Carmel u Romina Bonnici, ghal dak li jirraprezenta sehemhom.

8. Illi sabiex il-partijiet kollha jibbenefikaw min-nuqqas u helsien ta' taxxa, il-partijiet qablu li parti mill-mekkanizmu tat-trasferiment kien illi l-atturi jitrasferixxu sehemhom mill-ishma fil-kumpannija C&P Caterers Limited lil Carmel u Romina konjugi Bonnici imbaghad dawn jittrasferulhom il-proprjeta' individwali permezz ta' att ta' bejgh.

9. Illi tant l-intenzjoni tal-partijiet kienet li kollox imur nofs bin-nofs, tant illi sahansitra ftehmu wkoll illi t-taxxi kollha huma x'inhuma u dovuti minn min huma dovuti jinqasmu ugwalment bin-nofs.

10. Illi l-konvenji msemmija saru fit-tnax (12) ta' Gunju elfejn u erbatax (2014) u jikkonsistu f'erba' konvenji: wiehed kien jirrelata fit-trasferiment tal-*going concern*; iehor illi kien jirrelata fit-trasferiment tal-ishma; iehor li kien jirrelata fit-trasferiment tar-restorant; u iehor li kien jirrelata l-bejgh ta' garaxx ossia *store*.

11. Illi l-kuntratti in segwitu ghal dawn il-konvenji saru quddiem in-Nutar Dottor Silvienne Xerri Zahra fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Mejju elfejn u hmistax (2015).

12. Illi minkejja l-fatt li dejjem ftehmu l-partijiet u cioe' li kollox jinqasam bin-nofs madanakollu l-partijiet bi zvista nsew barra l-arja li tigi sottostanti l-korp ta' bini (liema korp jinkludi r-restorant trasferit kif ukoll l-*units* residenzjali li kienu diga' xtraw il-partijiet fil-passat minghand il-kumpannija taghhom stess u cioe' C&P Caterers Limited). Allura din l-arja baqghet fil-kumpannija C&P Caterers Limited.

13. Illi dan l-izball kien wiehed genwin u sehh b'oversight, ta' kull min kien involut f'din il-vicenda kemm partijiet kif ukoll professjonisti; anke sforz it-tensjoni zejda li kkaratterizzat kull minuta mill-bidu tad-decizjoni tax-xoljiment sad-data tal-kuntratt.

14. Illi meta l-kumpannija C&P Cateres Limited giet imdawra fuq Carmel u Romina konjugi Bonnici, fis-sens illi l-atturi trasferew l-ishma taghhom fuqhom sabiex imbaghad isir il-bejgh tar-restorant, (kif diga' intqal, ghaliex dan il-metodu legali kien vantaggjuz fiskalment), din l-arja li kienet f'din il-kumpannija giet kollha proprjeta' ta' Carmel u Romina konjugi Bonnici – dan meta qatt ma kien l-intenzjoni tal-partijiet u li proprju kienet intenzjoni kuntrarja.

15. Illi tant li l-partijiet insew illi din l-arja kienet ghadha proprjeta’ ta’ C&P Caterers Limited, illi sa mill-bidu nett meta sar l-ewwel ftehim quddiem in-Nutar Dottor Kristen Dimech lanqas elenkawha f'dak li suppost kienu l-assi tal-kumpannija.

16. Illi minkejja li gew mitluba jirratifikaw is-sitwazzjoni l-konvenuti, specjalment il-konvenut Carmel Bonnici espressament irrifjuta li jaghmel dan u qed jippretendi illi japrofitta minn dan l-izball.

17. Illi kemm-il darba s-sitwazzjoni ser tibqa’ b'dan il-mod, dan ser ikun ifisser arrekament indebitu minn naha tal-konvenuti ghad-dannu tal-atturi.

18. Illi s-soluzzjoni li jaraw l-atturi sabiex jigi mnehhi dan l-arrekament indebitu u sabiex kollox ikun skont il-vera ntenzjoni tal-partijiet; huwa jew li l-kumpannija C&P Caterers Limited tigi mgielha titrasferixxi nofs indiviz ta' din l-arja lill-atturi, jew altrimenti fin-nuqqas il-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-atturi l-valur tan-nofs indiviz ta' din l-arja.

19. Illi din il-kawza qed issir mill-atturi kollha u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-attur Peter Bonnici li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawza.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-arja sottostanti l-korp ta' bini numru tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Marina, Xlendi (limiti Munxar) Ghawdex, ma gietx imsemmija u ma gietx diskussa fit-trattativi tal-likwidazzjoni u xoljiment imsemmija fil-premessi, bejn il-partijiet bi zvista u bi zball genwin ta' kull min kien involut.

2. Tiddikjara li minhabba dan l-izball, il-konvenuti ghamlu arrekament indebitu ghal dannu tal-atturi.

3. Tordna li dan l-arrekament indebitu jigi kkumpensat billi l-konvenuti u b'mod specjali l-kumpannija C&P Caterers Limited jitrasferixxu b'xejn in-nofs tal-arja msemmija, jew altrimenti, jekk din il-kumpannija ma ghandha l-ebda assi ohrajn, jigu trasferiti mill-gdid in-nofs indiviz tal-ishma sabiex b'dan il-mod l-atturi jkunu titolari ta' nofs indiviz tal-istess arja almenu *qua* azzjonisti.

4. Fin-nuqqas li dan isir, tillikwida kumpens xieraq u gust li jirraprezenta l-hlas ta' nofs il-valur ta' din l-arja li ghandu jigi mhallas mill-konvenuti lill-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu dan l-ammont lill-istess atturi.

5. F'kaz li tigi akkolta t-tielet talba, tinnomina nutar sabiex jippublika l-kuntratti relattivi f'data, hin u lok li jigu ndikati mill-Qorti, kif ukoll jigi nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-att jew xi dokumenti ohra li jkunu jridu jigu ffirmati.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmel Bonnici u C&P Caterers Limited (C18006) illi eccepew:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

2. Illi l-ftehim li ntlahaq bejn il-kontendenti wara n-negozjati bejniethom fis-snin 2013 u 2014 saru kollha fil-prezenza tal-partijiet kollha u l-avukati rispettivi taghhom u anki tal-accountants imqabbda minnhom rispettivament. Dawk in-negozjati kienu ezawrjenti u l-partijiet kollha koprew sal-icken dettal tal-metodu li kellu jintuza sabiex jigu likwidati l-assi in komun.

3. Matul dawk id-diskussjonijiet intlahaq ftehim li l-ishma spettanti lil Peter u Heidi Bonnici fil-kumpannija C&P Caterers Limited li kienet digà tappartjeni fi kwota ta' nofs indiviz lill-esponenti Carmel Bonnici wahdu ghandhom jigu trasferiti lill-konjugi Carmel u Romina Bonnici b'mod li allura dawn l-ishma issa jigu jappartjenu fi kwota ta' tliet kwarti lil Carmel Bonnici u kwart lil Romina Bonnici.

4. L-intiza minn dejjem kienet li l-assi u d-debiti kollha tal-kumpannija, b'eccezzjoni biss tar-restaurant "Moby Dick", jibqghu fil-kumpannija u mhux jinhargu barra minnha.

5. Illi dan kien jinkludi wkoll l-arja sovrastanti l-korp ta' appartamenti;

6. In effetti l-abbozzi tal-kuntratti u skritturi kienu ilhom li gew iccirkolati bejn il-partijiet kollha ghal xhur shah qabel ma gew effettivament iffirmati; dewmien li kien gie kkagunat in parti minhabba problemi matrimonjali li kien ghaddej minnhom l-esponenti u l-konvenuta Romina Bonnici Galea u in parti minhabba ragunijiet attribwibbli anki lill-atturi odjerni; u ghalhekk hadd ma jista' jigi 'l quddiem u jghid li gie rinfaccat bil-minuta tal-kuntratt jew skrittura relattiva habta u sabta u minghajr ma kellu opportunità li jaqra u jifli dak li kien hemm miktub.

7. Tant huwa hekk li meta l-esponenti, u l-avukat sottoskritt, tarrfu kelma dwar il-hlas tal-imghaxijiet fuq l-ammonti dovuti minn Peter u Heidi Bonnici ghal tul il-perjodu li kien lahaq iddekorra mid-data ta' meta suppost gie konkluz il-kuntratt sad-data ta' meta effettivament gie ffirmat, kienu l-atturi odjerni u l-avukat konsulent taghhom li qabzu rrispondew li dak li hemm miktub jorbot u li hadd ma kien ser ihassar, izid jew jibdel kelma minn dak li hemm miktub, kif ukoll li la darba mghaxijiet ma ssemmewx fl-iskritturi li kienu jservu bhala konvenji jew obbligazzjoni li jigi konkluz bejgh, allura mghaxijiet zgur ma kienux ser jithallsu.

8. Mhu minnu xejn li dan rizultat ta' zball genwin jew li xi hadd ried li jivvantaggja ruhu jew jarrikkixxi ruhu b'mod indebitu a skapitu ta' xi hadd iehor fost il-partijiet.

9. llli in tema legali, imbaghad, is-"soluzzjoni" li qeghdin jaraw" l-atturi u li huma jridu jaddottaw lanqas ma hija wahda permissibbli legalment ghaliex, anki jekk ghall-grazzja tal-argument biss, kien twettaq xi zball waqt l-ezekuzzjoni tal-ftehim raggunt bejn il-partijiet, dak l-izball iwassal ghan-nullità tal-ftehim kollu u t-tranzazzjonijiet kollha formanti parti minn dak il-ftehim li huwa affett bl-izball, u mhux permissibbli li parti teleggi u taghzel liema partijiet mill-ftehim ghandhom jibqghu fis-sehh u liema partijiet ghandhom jinbidlu.

10. Illi wkoll in tema legali, ic-cirkustanzi kif esposti mill-atturi nfushom ma jinkwadrawx ruhhom fil-parametri tal-istitut guridiku tal-arrikkiment indebitu.

11. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta guramentata ta' Romina Bonnici illi eccepiet:

1. In linea preliminari l-improponibilita' u konsegwenti nammissibilita' tal-azzjoni attrici. L-azzjoni ezercitata mill-atturi hi dik taht l-artikolu 1028A tal-Kap. 16 cjoe' l-*actio de in rem verso*. Dan

it-tip ta' azzjoni ghandha karattru sussidjarju u mhijiex proponibbli meta ghall-kreditur danneggjat seta' jezercita azzjoni ohra biex jigi ndennizzat ghall-pregudizzju allegatament soffert. Din is-sussidjarjeta' tal-azzjoni hi ntiza fis-sens li hu bizzejjed sabiex tigi eskluza l-proponibilita' taghha l-fatt tal-possibilita' ta' azzjoni diversa. Dan indipendentement mill-konsiderazzjoni jekk din l-azzjoni diversa tistax twassal ghal rizultat utili. L-*actio de in rem verso* hi esperibbli biss meta mhijiex esperibbli l-azzjoni *ex contractu*; u ghalhekk meta l-attur ghandu l-azzjoni *ex contractu* kontra d-debitur huwa ma jistax jagixxi kontra haddiehor bl-azzjoni *de in rem verso* (Kollez. Vol.XXXIV.iii.784). Huwa mill-aktar evidenti mill-premessi fir-rikors guramentat tal-atturi li r-relazzjoni bejn il-partijiet hi wahda *ex contractu* u l-pregudizzju allegatament soffert jirrizulta minn allegat 'zball' li sar f'kuntratt ta' bejgh ta' ishma ta' kumpannija mill-atturi favur l-esponenti u l-konvenut l-iehor Carmel Bonnici u li f'din il-kumpannija kien ghad hemm l-arja tal-oghla bejt tal-korp ta' bini fi Triq Marina, Xlendi. Ghall-atturi kienet esperibbli l-azzjoni *ex contractu* li naqqsu li jezercitaw deliberatament;

2. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

3. Illi ma jikkonkorrux l-elementi kollha tal-azzjoni *de in rem verso*, u fi kwalunkwe kaz ic-cirkostanzi kif esposti mill-atturi ma jikwadrawx ruhhom fl-istitut guridiku tal-arrekkiment indebitu;

4. Illi l-esponenti u l-konvenut l-iehor Carmel Bonnici xtraw hamsin fil-mija (50%) tal-ishma li kellhom l-atturi fil-kumpannija C & P Caterers Limited ghall-prezz ta' mija u tnejn u tmenin elf u hames mitt ewro (€182,500), li thallsu mal-kuntratt. Certament li dan il-prezz ma thallasx ghas-semplici akkwist tal-ishma f'kumpannija li ma kien fadlilha xejn assi kif qed jaghtu x'jifhem l-atturi wara li lill-atturi gew mibjugha lilhom mill-istess kumpannija u kontestwalment mal-bejgh tal-ishma, ir-restaurant bil-*goodwill* u l-avvjament, bl-attrezzi kollha li bih in-negozju kien attwalment fornut, bil-licenzji u l-permessi kollha tan-negozju, bl-istock u l-attiv kollu tan-negozju wkoll. Ma sar ebda zball kif erronjament qeghdin jaghtu wiehed x'jifhem l-atturi li sar zball izda l-prezz li thallas mill-esponenti kien proprju biex l-esponenti u l-konvenut l-iehor Carmel Bonnici xtraw l-ishma li kellhom l-atturi b'dak kollu li kien fadlilha l-kumpannija bl-attiv u l-passiv kollu taghha u ghal dan l-esponenti u l-konvenut l-iehor hallsu l-prezz ta' €182,500. L-esponenti tant afdat lill-partijiet l-ohra li sa waslet biex irrinunzjat fuq il-kuntratt ghad-dritt li taghmel xi ezercizzju ta' *due diligence* fir-rigward tal-attiv u l-passiv tal-kumpannija C & P Caterers Limited. Il-kwistjoni ghalhekk mhix wahda ta' 'zball' wisq aktar ta' 'zball genwin' kif qeghdin jikkontendu l-atturi;

5. llli l-bejgh tal-ishma li l-atturi kellhom fil-kumpannija C & P Caterers Ltd. huma ghamluh b'ghajnejhom miftuhin berah u ma sar ebda zball. Fuq il-kuntratt il-partijiet kollha sa kienu assistiti mhux biss minn avukat tal-fiducja taghhom izda wkoll minn accountant

tal-fiducja taghhom. Il-kuntratti kollha tal-bejgh saru kontestwalment u saru wara xhur shah ta' negozjati bejn il-partijiet kollha u wara li l-abbozzi tal-kuntratti gew mgharbla b'mod ezawrijenti mill-partijiet u mill-avukati u mill-accountants rispettivi taghhom;

6. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda, affidavits, skritturi, kuntratti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-13 ta' Novembru, 2018 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-kawza odjerna, l-atturi Peter u Heidi konjugi Bonnici qed jitolbu li jigi ddikjarat li l-konvenuti Carmel Bonnici, Romina Bonnici u C&P Caterers Limited (C18006) ghamlu arrikkiment indebitu ghad-

dannu taghhom, meta bi zball trasferew b'xejn in-nofs tal-arja tal-korp ta' bini numru tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Marina, Xlendi limiti Munxar, Ghawdex. L-atturi qed jitolbu li huma ghandhom jigu kkumpensati jew billi l-konvenuti b'mod specjali s-socjeta' C&P Caterers Limited (C18006) jitrasferixxu b'xejn in-nofs tal-arja jew jigu trasferiti mill-gdid in-nofs indiviz tal-ishma sabiex b'hekk l-atturi jkunu proprjetarji ta' nofs l-arja bhala azzjonisti. Fin-nuqqas jigi likwidat kumpens xieraq u gust rapprezentanti nofs il-valur tal-arja.

Illi minn nahha taghhom il-konvenuti Carmel Bonnici u C&P Caterers Limited (C18006) (ara risposta guramentata a fol. 79 sa fol. 81) u Romina Bonnici (ara risposta guramentata a fol. 82 sa fol. 84) laqghu ghal din il-kawza billi *inter alia* eccepew li t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Di piu' l-konvenuta permezz ta' eccezzjoni preliminari qajjmet l-improponibilita' u l-inammissibilita' tal-azzjoni attrici u cioe' dik tal-*actio de in rem verso* taht l-artikolu 1028A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dana peress li tishaq li l-atturi kellhom jipprocedu b'azzjoni *ex contractu*.

Eccezzjoni preliminari

Illi fl-ewwel lok jehtieg li tigi sorvolata w'deciza l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta Romina Bonnici fejn issostni li l-azzjoni attrici hija wahda mproponibbli u nammissibli u dana stante li l-atturi kellhom l-possibilita' li jutilizzaw kawza *ex contractu* kif isegwi:

‘1. In linea preliminari l-improponibilita' u konsegwenti nammissibilita' tal-azzjoni attrici. L-azzjoni ezercitata mill-atturi hi dik taht l-artikolu 1028A tal-Kap. 16 cjoe' l-*actio de in rem verso*. Dan it-tip ta' azzjoni ghandha karattru sussidjarju u mhijiex proponibbli meta ghall-kreditur danneggjat seta' jezercita azzjoni ohra biex jigi ndennizzat ghall-pregudizzju allegatament soffert. Din is-sussidjarjeta' tal-azzjoni hi ntiza fis-sens li hu bizzejjed sabiex tigi eskluza l-proponibilita' taghha l-fatt tal-possibilita' ta' azzjoni diversa. Dan indipendentement mill-konsiderazzjoni jekk din l-azzjoni diversa tistax twassal ghal rizultat utili. L-*actio de in rem verso* hi esperibbli biss meta mhijiex esperibbli l-azzjoni *ex contractu*; u ghalhekk meta l-attur ghandu l-azzjoni *ex contractu* kontra d-debitur huwa ma jistax jagixxi kontra haddiehor bl-azzjoni *de in rem verso* (Kollez. Vol.XXXIV.iii.784). Huwa mill-aktar evidenti mill-premessi fir-rikors guramentat tal-atturi li r-relazzjoni bejn il-partijiet hi wahda *ex contractu* u l-pregudizzju allegatament soffert jirrizulta minn allegat 'zball' li sar f'kuntratt ta' bejgh ta' ishma ta' kumpannija mill-atturi favur l-esponenti u l-konvenut l-iehor Carmel Bonnici u li f'din il-kumpannija kien ghad hemm l-arja tal-oghla bejt tal-korp ta' bini fi Triq Marina, Xlendi. Ghall-atturi kienet esperibbli l-azzjoni *ex contractu* li naqqsu li jezercitaw deliberatament.’

Illi fin-nota ta’ ssottomissjonijiet taghhom l-atturi stess jemfasizzaw ghal aktar minn darba illi l-ezercizzju tal-*actio de in rem vers*o invokata minnhom fir-rikors guramentat odjern hija:

‘azzjoni koncessa biss meta mhijiex esperibbli l-azzjoni *ex contractu’* (ara Rocco Bugeja vs. George Micallef, Qorti Kummercjali datata 16 ta’ Marzu, 1950).

L-istess jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet Blye Engineering Co. Ltd. vs. Victor Balzan deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 23 ta' Gunju, 2004 kif isegwi:

'a) L-azzjoni *de in rem verso* hija esperibbli biss meta mhijiex esperibbli l-azzjoni *ex contractu*; u ghalhekk meta l-attur ghandu l-azzjoni *ex contractu* kontra d-debitur, huwa ma jistax jagixxi kontra haddiehor bl-azzjoni *de in rem verso*.'

Illi jidher izda li ghal xi raguni l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ma fehmux l-import veru tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta tant li huma jinsistu li l-eccezzjoni ma tapplikax stante li l-azzjoni taghhom m'hijiex wahda *ex contractu*! Appuntu izda l-konvenuta qajmet l-eccezzjoni li qabel ma jezercitaw l-*actio de in rem verso* l-atturi kellhom rimedju iehor *ex contractu* u la darba dan ma ghamluhx, skont il-konvenuta jsegwi li l-kawza odjerna hija nammissibbli.

Illi fil-kaz odjern l-atturi jsostnu li nofs l-arja ta' fuq l-appartamenti proprjeta' personali tal-partijiet giet bi zball trasferita lill-konvenuti (tramite l-ishma trasferiti lilhom tal-kumpannija C&P Caterers Limited) stante li skont huma hadd mill-partijiet ma kien ftakar li l-arja kienet ghadha proprjeta' tal-kumpannija C&P Caterers Limited, dan sehh meta l-atturi trasferew l-ishma taghhom fil-kumpannija C&P Caterers Limited lill-konvenuti. L-attur Peter Bonnici fl-atti jinsisti li hu kien minghalih li l-arja kienu gia maqsuma f'ismu u f'isem huh il-konvenut personalment.

Konsegwenza ta' dan, awtomatikament, malli gie ppubblikat il-kuntratt pubbliku li permezz tieghu l-atturi trasferew l-ishma kollha tal-kumpannija C&P Caterers Limited lill-konvenuti, l-arja li kienet issejjah l-istess kumpannija giet trasferita lilhom permezz tal-ishma tal-kumpannija li saru kollha taghhom. Illi minn dak li rat din il-Qorti mill-atti ta' dan ir-rikors guramentat it-tezi tal-atturi hija wahda semplici, huma jsostnu li kien zball li l-arja giet trasferita ghaliex kieku l-atturi ndunaw jew ftakru li l-arja ma kinitx gia taghhom izda kienet ghadha fuq il-kumpannija l-atturi ma kienux ser jaslu ghall-ftehim kif redatt fil-kuntratt li permezz tieghu gew trasferiti l-ishma kollha tal-kumpannija lill-konvenuti. Huwa ghalhekk evidenti li dak li qed isostnu l-atturi huwa li l-kunsens taghhom ghall-kuntratt in kwistjoni kien vizzjat bi zball.

Illi l-artikolu 974 tal-Kap. 16 Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta jaqra illi:

'Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'eghmil doluz, ma jkunx jiswa.'

L-artikolu 1212 tal-istess Kodicili Civili jaqra:

'Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggett ghar-rexxissjoni.'

Illi jirrizulta ghalhekk evidenti li ghal-lanjanza tal-atturi, minghajr pregudizzju ghall-mertu tal-istess, il-ligi tipprovdi azzjoni *'ex contractu'* cioe' li tintalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt li permezz tieghu gew lezi d-drittijiet tal-atturi fuq l-arja in kwistjoni dan stante l-allegat zball fil-kunsens taghhom.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet Frank u Emanuela Frendo vs. Joseph Vella pro et noe deciza finalment mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 ta' Marzu, 2011 din l-azzjoni giet mfissra kif isegwi:

' " L'azione di nullita' o rescessione e' il mezzo giuridico concesso al contraente, ***di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione***[1] *ottenendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia. E' un rimedio, che ha per necessario presupposti uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo."* [2]

Sabiex tirnexxi kawza bhal din iridu jikkonkorru tliet kundizzjonijiet: "*Affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni: (a) che l'obbligazione sia invalida; (b) che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva.*" [3]

A. Inghad dwar l-ewwel rekwizit illi : "...*l'azione rescissoria e' la sanzione dell'incapacita'*

---

[1] Emfasi tal-Qorti odjerna.
[2] Giorgio Giorgi : Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano 7ma. ed. vol. VIII para. 146 pag. 246.
[3] ibid.. para. 149 pag. 251.

legale a obbligarsi per contratto, dei vizii di consenso e della lesione."[4]

. . . Dwar l-ewwel raguni ghar-rexxissjoni:

Il-ligi taghna tiddistingwi bejn *zball dwar il-ligi* li "ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu u *zball ta' fatt* li ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim.

Dwar dan l-awtur hawn fuq citat jispjega illi:

"*Intendesi per errore la mancanza di conformita' fra le idee della mente e l'ordine reale delle cose...*" [5]"*Quando il legislatore si accinge a dettare le norme, secondo cui l'errore puo' esser causa di rescindere un contratto, gli fa mestieri avere innanzi agli occhi due postulati fondamentali. Cioe' a dire: (i) che l'errore puo' invalidare ragionevolmente il consenso, purche' costituisca il motivo determinante del contratto, per modo che il contraente non avrebbe concluso l'accordo,se avesse conosciuta la verita' ; (ii) che sebbene in cosifatta ipotesi l'errore meriti riparazione, deve aversi pure benigno riguardo alle condizioni dell'altro contraente;il quale affatto ignaro dell'altrui errore vede a suo danno e senza colpa sua,svanire un credito o un diritto qualsiasi, su cui aveva fatto legittimo assegnamento.*"'

Illi fil-kaz in ezami l-atturi jsostnu li l-arja giet trasferita bi zball stante li ma kienux jafu li kienet ghadha tal-kumpannija jew insew. Evidentement dak li qed jallegaw l-atturi huwa zball fil-kunsens taghhom ghaliex allegatament kieku kienu jafu li qed jitrasferixxu l-arja allura ma kienux jaslu ghall-ftehim partikolari li fil-fatt gie ffirmat bejn il-partijiet. Dan dejjem qed jinghad minghajr pregudizzju fil-mertu tal-allegazzjonijiet attrici.

Illi l-Qorti tqis in oltre li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Bonnici

---

[4] ibid. para 150 pag. 251.

[5] Emfazi tal-Qorti odjerna.

tirrizulta li hija gjustifikata anki minn semplici qari tar-rikors guramentat li ma jidhirx li jsegwi jew ahjar ma jaghmilx sens logiku bejn dak espost fil-premessi u t-talbiet kontenuti fl-istess stante li in vista ta' dak premess logikament wiehed kellu jasal ghal talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratt innfisu u mhux ghal talba '*actio de in rem verso*' jew arrikkiment ingust li kif sewwa kkonfermaw l-istess atturi fis-sottomissjonijiet taghhom, ma hijiex legalment proponibbli f'kaz li tkun tista' tigi applikata azzjoni *ex contractu.*

In vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti ghalhekk tqis li l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-konvenuta Romina Bonnici hija gjustifikata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess. Stante li s-success ta' din l-eccezzjoni twassal lil din il-Qorti sabiex tiddikjara l-kawza bhala nammissibbli konsegwentement din il-Qorti hija prekluza milli tmur oltre fil-mertu.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna billi tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuta Romina Bonnici u tiddikjara l-azzzjoni attrici bhala mproponibbli u nammissibbli stante li l-*actio de in rem verso* hi esperibbli biss meta mhijiex esperibbli l-azzjoni *ex contractu* filwaqt li jirrizulta li ghall-fatti allegati mill-atturi fil-kaz odjern l-atturi ghandhom fil-ligi a disposizzjoni taghhom azzjoni *ex contractu* li ma gietx ezercitata. Konsegwentement in vista ta' dan il-Qorti ma ghandhiex alternattiva ghajr li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici minghajr pregudizzju ghall-jedd fil-ligi tal-atturi li jintavolaw l-

azzjoni *ex contractu* skont il-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri

Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur