QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 27 ta' Settembru, 2019.

Numru 6

Rikors Numru 1185/10 MCH

Salvina maghrufa bhala Sylvia Bugeja

v.

Albert Debono, Mary Debono u Island Dwellings Company Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tas-16 ta' Novembru 2010 li fih inghad hekk:

"1. Illi fit-2 ta' Marzu, 2009 l-istanti Sylvia Bugeja, l-imharrkin konjugi Debono u l-kumpannija mharrka (rapprezentata mill-istess imharrek Debono u Maurice Spiteri) kienu ffirmaw konvenju;

"2. Illi fuq dan il-konvenju kien gie miftihem illi:

"i. fl-ewwel lok, l-istanti Sylvia Bugeja kellha tbiegh, tassenja u titrasferixxi, b'titolu ta' bejgh a favur tal-kumpratur Albert Debono li obbliga ruhhu li jaccetta li jixtri, jaccetta u jakkwista l-fond ossia l-maisonette bin-numru

tlieta u tletin (33) maghruf bl-isem ta' Leo Love, fi Triq Melqart gewwa Marsaxlokk bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu hekk kif soggett ghall-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju (ara "Dok. A" mal-prezenti ezibit);

"ii. fit-tieni lok, fuq l-istess konvenju, il-kumpannija mharrka kienet obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u titrasferixxi, b'titolu ta' bejgh a favur l-istanti Sylvia Bugeja li obbligat ruhha li taccetta li tixtri u takkwista il-fond ossija appartament numru tmienja (8) Door 'H', Triq Miegel Bahar, Marsalforn gewwa Zebbug (Ghawdex) bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, hekk kif soggett ghall-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju (hawn esebit u mmarkat bhala Dok. A) fosthom li l-kumpanija konvenuta kienet obbligat ruhha li tittrasferixxi din il-proprjeta " ... hielsa minn kull ... enforcement notices mahruga mill-Awtorita ta' Malta Ghall-Ambjent u Ippjanar" u "il-proprjeta immobbli mertu tat-Tieni Parti ta' dana l-ftehim hija mibnija skond is-sengha u l-arti u in konformita mal-permessi tal-bini relattivi u l-ligijiet vigenti" (ara klawsoli numru 9 u 11 tal-konvenju Dok. A);

"3. Il-partijiet kienu qablu ukoll fuq l-istess konvenju illi "fl-konvenju kontemplat f'dan il-ftehim huwa suggett illi Albert Debono jixtri l-proprjeta f'Marsaxlokk u illi Sylvia Bugeja tixtri l-proprjeta f'Marsalfom, Zebbug, Ghawdex" u "Dawn il-konvenji kontemplati f'dan il-ftehim huma suggetti illi Albert Debono jixtri l-proprjeta f'Marsaxlokk u illi Sylvia Bugeja tixtri l-proprjeta f'Marsalforn, Zebbug, Ghawdex" (ara tieni u t-tielet faccati tal-konvenju hawn anness u mmarkat bhala Dok. A). Illi ghalhekk, il-partijiet kienu qeghdin jintrabtu li biex isehh il-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta f'Marsaxlokk, kellu jsehh il-bejgh tal-proprjeta gewwa Ghawdex. Ovvjament jekk il-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta gewwa Ghawdex ma jkunx validu l-istess ma jkunx validu l-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta gewwa Malta;

"4. Illi fil-21 ta' Lulju, 2009 saru zewg kuntratti ta' bejgh, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Buttigieg:

"i. Fl-ewwel kuntratt ta' bejgh, is-socjeta konvenuta Island Dwellings Company Limited bieghet, cediet, assenjat u ttrasferiet lill-istanti Salvina sive Sylvia Bugeja li accettat li takkwista u tixtri l-appartament numru tmienja (8) minghajr l-arja tieghu, formanti parti minn blokk minghajr numru u minghajr isem immarkat bl-ittra H, fi Triq Mewg il-Bahar maghrufa wkoll bhala Miegel Bahar, gewwa Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm fih deskritti, liema kuntratt qieghed jigi hawn esebit u mmarkat bhala Dok. B;

"ii. Fit-tieni kuntratt, l-istanti Salvina maghrufa bhala Sylvia Bugeja bieghet, cediet, assenjat u ttrasferiet lill-konvenuti Albert u Mary konjugi Debono li accettaw, akkwistaw u xtraw il-fond ossia maisonette bin-numru tlieta u tletin (33) u bl-isem ta' Leo Love, fi Triq Melqart, Marsaxlokk u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm fih deskritti, liema kuntratt qieghed jigi hawn esebit u mmarkat bhala Dok. C;

"5. Illi skond il-kuntratt li bih il-kumpanija mharrka bieghet u ittrasferiet il-proprjeta gewwa Ghawdex lill-istanti Sylvia Bugeja (Dok. B), il-kumpannija mharrka kienet, inter alia, iddikjarat li in konnessjoni mal-proprjeta in vendita "... ma hemm l-ebda litigazzjoni jew proceduri legali pendenti in konessjoni mal-proprjeta in vendita u li m'hemm ebda cirkostanza li tista' taghti lok ghal litigazzjoni jew arbitragg ... " (vide klawsola numru 3 tad-Dok. B) u li "Il-venditur jiggarantixxi li l-proprjeta in vendita hija kostruwita skond il-ligi, skond il-permessi tal-bini validi, skond is-sengha u l-arti u b'materjal tajjeb, kif ukoll li l-proprjeta in vendita ma hijiex milquta minn xi ordni jew avviz ta' rekwisizzjoni Jew esproprjazzjoni mill-Gvern jew Awtorita ohra kompetenti u lanqas ma huwa milqut minn xi enforcement order mill-MEPA." (vide klawsola numru 7 tad-Dok. B). Tali kundizzjonijiet huma riflessjoni ta' dawk epilogati fil-konvenju fuq imsemmi;

"6. Illi l-istanti Bugeja, recentement, u wara li kienet iffirmat il-kuntratt ta' bejgh, skopriet illi l-fond lilha mibjugh ma kienx kopert bil-permessi relattivi mahruga mill-awtoritajiet koncernati - permessi, li kienu nieqsa sa mis-sena 1998 u ghadhom hekk nieqsa sal-gurnata prezenti (ara Dok. D hawn anness);

"7. Illi l-istanti Bugeja saret taf ukoll, recentement, illi l-imharrek Debono ghadu sal-gurnata tal-llum jaghmel l-isforzi tieghu sabiex jissanzjona tali deficjenza mal-Awtorita koncernata, u dana dejjem minn wara dahar l-istess istanti;

"8. Illi fl-isfond ta' dawn il-fatti, fl-1 ta' Ottubru, 2010 l-istanti Bugeja nterpellat fl-ewwel lok lill-kumpannija venditrici mharrka sabiex tersaq ghar-rexxissjoni tal-att t'akkwist supra msemmi u fit-tieni lok interpellat Iill-imharrkin konjugi Debono sabiex anke huma jersqu ghar-rexxissjoni tal-att t'akkwist supra msemmi (Ara Dok. E hawn anness);

"9. Illi ghall-imsemmija ittra ufficjali, l-kumpannija mharrka u l-konjugi Debono wiegbu b'zewg ittri ufficjali separati, it-tnejn datati 14 ta' Ottubru, 2010 fejn irrispengew il-pretiza tal-istanti Bugeja bhala infondati fil-fatt u fid-dritt. Inoltre, infurmaw lill-istanti li hija ma ghandhiex tkompli tivvessahom b'allegazzjonijiet frivoli u vessatorji (ara Dok. F u Dok. G rispettivament ipprezentati ma' dan ir-rikors);

“10. Illi fl-isfond tad-dikjarazzjoni supra u fid-dawl tal-kronologija fattwali li minnha tohrog, l-attrici tirrileva s-segwenti lanjanzi;

“a) fl-ewwel lok, ai termini tal-konvenju datat 2 ta' Marzu, 2009 l-attrici akkonsentiet ghan-negozju de qua - cioe li hi titrasferrixxi l-proprjeta taghha f'Malta lill-konvenuti konjugi Debono - bl-intiza li tinghata proprjeta idoneja mill-kumpannija konvenuta, konformi mall-pattwizzjoni espressi u garanziji lilha moghtija (ara Dok. A, Dok. B u Dok. C);

“b) fit-tieni lok, johrog manifest illi fil-fazi pre-kontrattwali, f'dik il-fazi tal-konvenju, f'dik il-fazi tal-att ta' bejgh u sahansitra fil-prezent, il-konvenuti vjolaw u ghadhom qed jivvjolaw l-precetti ta' korrettezza u ta' bona fidi msemmija fil-ligi (ara ad examplum l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili);

“c) fit-tielet lok, ghandu jirrizulta li s-socjeta konvenuta agixxiet b'ingann u b'mala fede stante li fl-istess waqt li hija kienet qed tircievi minghand l-attrici oggett san u idoneju (i.e., proprjeta gewwa Marsaxlokk), qua venditrici kienet qed toffri garanziji li jikkompetu lill-kumpratur ex lege li kienu nveritjieri, privi minn effett u mhux reali;

“d) fir-raba lok, in-negozju kollu kondott bejn il-kontendenti hu nkwinat minhabba dan l-agir tal-konvenuti u ghaldaqstant ineffikacji fit-totalita tieghu. L-istess negozju kien marbut li l-attrici tixtri u takkwista l-proprjeta gewwa Ghawdex u li l-konvenuti jixtru u jakkwistaw il-proprjeta gewwa Marsaxlokk, f’Malta. Jekk il-Qorti tilqa’ t-talbiet tal-attrici, allura jsegwi li l-kuntratt li sar bejn l-attrici u l-konjugi Debono ukoll jisfa fix-xejn u bla ebda vaIidita. Dan kollu skond ma hemm indikat fil-konvenju datat 2 ta' Marzu, 2009 (Dok. A);

“e) illi ghalkemm imsejjhin biex jirrimedjaw ghal din is-sitwazzjoni l-konvenuti baqghu nadempjenti u ghaldaqstant kellu jittiehed rikors lejn l-awtorita gudizzjarja ghal rimedju;

“11. Illi ghalhekk, l-istanti kellha tiftah il-kawza tal-llum.

“Ighidu ghalhekk il-konvenuti l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni, ordni u provvediment necessarji u opportuni, m'ghandiex:

“I. TIDDIKJARA li l-fond ossija l-appartament numru tmienja (8) Door 'H', Triq Mewg il-Bahar maghrufa wkoll bhala Miegel Bahar, gewwa Marsalforn limiti ta' Zebbug (Ghawdex) mhux munit bil-permessi necessarji tal-bini mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti u dan kuntrarjament

ghal dak dikjarat u garantit mis-socjeta konvenuta fil-kuntratt datat 21 ta' Lulju, 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Buttigieg;

"II. TIDDIKJARA li l-konvenuti kienu in vjolazzjoni tal-Artikolu 993 tal-Kodici Civili, u li kienu allura in malafede, meta ttrasferew lill-attrici dan l-imsemmi fond stante li ma kienx munit u kopert bl-imsemmija permessi;

"III. TIDDIKJARA illi l-konvenuti vendituri kienu mankanti fl-obbligi kontrattwali taghhom versu l-attrici akkwirenta fit-trasferiment tal-fond ossija l-appartament numru tmienja (8) Door 'H', Triq Mewg il-Bahar maghrufa wkoll bhala Miegel Bahar, gewwa Marsalforn limiti taz-Zebbug (Ghawdex) minhabba, inter alia, z-zewg ragunijiet appena dedotti;

"IV. Tiddikjara ineffettiv u ineffikaci l-att ta' bejgh in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Vanessa Buttigieg datat 21 ta' Lulju, 2009 tramite liema gie trasferit lill-attrici l-fond ossija l-appartament numru tmienja (8) Door 'H', Triq Mewg il-Bahar maghrufa wkoll bhala Miegel Bahar, gewwa Marsalforn limiti taz-Zebbug (Ghawdex);

"V. Konsegwentement u bhala korollarju, tiddikjara ineffettiv u ineffikaci l-att ta' bejgh in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Vanessa Buttigieg datat ukoll 21 ta' Lulju, 2009 tramite liema gie trasferit lis-socjeta konvenuta l-fond ossija maisonette numru tlieta u tletin (33) Leo Love, fi Triq Melqart gewwa Marsaxlokk stante li tali trasferiment kien kundizzjoni sine qua non ghat-trasferiment tal-proprjeta f'Ghawdex kif imfisser fid-dikjarazzjoni supra u hekk kif jiddetta l-konvenju bejn il-kontendenti datat 2 ta' Marzu, 2009;

"VI. TORDNA li dawn iz-zewg kuntratti, entrambi datati 21 ta' Lulju, 2009 u entrambi in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Vanessa Buttigieg jigu rexissi u li l-partijiet jigu mpoggija fl-istatus quo ante ghall-konvenju datat 2 ta' Marzu, 2009;

"VII. Ghal finijiet tas-sitt talba, TORDNA l-hatra ta' Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relattiv li jirrifletti l-fatt li z-zewg proprjetajiet sovra deskritti regghu gew lura fil-patrimonju tas-sid relattiv u tahtar kuraturi deputati biex jidhru fuq l-att pubbliku appena msemmi ghall-eventwali kontumaci fuq tali att;

"VIII. TIDDIKJARA u tiddeciedi li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kollha konsegwenzjali sofferti mill-attrici;

"IX. TILLIKWIDA dawn id-danni, jekk hemm bzonn, bl-opera ta' periti nominandi;

"X. TIKKUNDANNA lill-konvenuti biex ihallsu lill-attrici l-ammont hekk likwidat;

"Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 1 ta' Ottubru, 2010 mressqa mill-attrici kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni taghhom; bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri li tikkompeti lill-attrici kontra l-konvenuti, jew min minnhom."

Rat ir-risposta guramentata ta' Albert u Mary konjugi Debono tat-22 ta' Dicembru, 2010, li permezz taghha eccepew:

"1. Illi in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, jigi eccepit illi l-konvenuti Albert Debono u Mary Debono fil-kwalita taghhom personalment, ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejn l-attrici u l-konjugi Debono;

"2. Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Vanessa Buttigieg datat 21 ta' Lulju 2009 permezz ta' liema l-istess rikorrenti xtrat u akkwistat minghand s-socjeta konvenuta Island Dwellings Company Limited il-fond gewwa Marsalforn, Zebbug, Ghawdex, huwa res inter alios acta ghall-eccipjenti konjugi Debono u ghalhekk l-attrici ma ghandha ebda pretensjoni x'tivvanta fil-konfront taghhom naxxenti mill-isemmi kuntratt pubbliku. Jigi rilevat li l-obbligazzjoni naxxenti mill-imsemmi att pubbliku jorbtu lill-komparenti fuq l-istess att u ghalhekk jekk l-attrici qed tivvanta ksur ta' xi obbligazzjoni naxxenti mill-istess kuntratt ghandha tindirizzha biss fil-konfront tal-kumpannija konvenuta u mhux kontra l-eccipjenti konjugi Debono. L-eccipjenti ma huma debituri ta' ebda obbligu fil-konfront tal-attrici u ghalhekk l-pretensjonijiet hekk vantati fil-konfront tal-eccipjenti mill-attrici huma ghal kollox privi minn fundament guridiku;

"3. Illi fil-mertu jigi eccepit illi kull fejn it-talbiet attrici jirreferu ghall-eccipjenti bhala vendituri tal-fond gewwa Marsalforn, Ghawdex dawn ghandhom jigu michuda u dana stante illi l-eccipjenti konjugi Debono ma kienu qatt il-vendituri ta' dana l-appartament gewwa Marsalfom, Ghawdex Iill-attrici. Illi ghalhekk wisq anqas jista jinghad illi l-eccipjenti agixxew in mala fides jew li l-eccipjenti kienu mankanti fl-obbligi kontrattwaIi naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist li permezz tieghu l-attrici akkwistat l-appartament gewwa Marsalforn, Ghawdex;

“4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti konjugi Debono qatt ma agixxew in mala fides fil-konfront tal-attrici u fuq kollox jinkombi fuq l-attrici li tipprova li l-eccipjenti agixxew in mala fides u li effetivament jissussitu l-elementi necessarji, fatt kategorikament kontestat mill-eccipjenti konjugi Debono;

“5. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi l-eccipjenti konjugi Debono ma humiex mankanti fl-obbligi kontrattwali minnhom assunti u ghalhekk tali pretensjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

“6. Illi ukoll jigi eccepit illi kif imposta l-azzjoni odjerna hija monka u dana stante li ma tezisti ebda cirkostanza li tiggustifika azzjoni ghar-rexissjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti konjugi Debono. Il-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti konjugi Debono jissodisfa l-vot tal-ligi u ma huwa milqut minn ebda difett;

“7. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju, ghal grazzja tal-argument - dato ma non concesso - li kieku kellhu jirrizulta li l-eccipjenti konjugi Debono huma inadempjenti minn xi obbligu kontrattwali taghhom, dana n-nuqqas kien jaghti lok ghal azzjoni ta' rizoluzzjoni tal-kuntratt u mhux ghar-rexissjoni kif mitlub mill-attrici u ghalhekk ukolll-azzjoni kif impostata hija irritwali;

“8. Illi jigi eccepit illi gialadarba l-konjugi Debono ma humiex inadempjenti minn xi obbligu kuntrattwali minnhom assunt anqas tezisti xi raguni sabiex jigi mitlub ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti konjugi Debono;

“9. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi eccepit illi l-azzjoni esperita mill-attrici in kwantu hija imsejsa fuq l-inadempiment ta' obbligu kontrattwali da parti tal-kumpannija konvenuta hija ukoll monka u dana stante li l-inadempjenza vantata mill-attrici kienet tinvoka l-azzjoni ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-kumpannija konvenuta u mhux azzjoni ghar-rexissjoni tal-istess kuntratt;

“10. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi eccepit illi l-azzjoni tar-rexissjoni intavolata mill-attrici hija ukoll monka u dana stante li filwaqt li l-attrici qed titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt bejnha u l-kumpannija konvenuta baqghet u ghada qed taghmel uzu mill-appartament gewwa Marsalforn, Ghawdex u ghada qed tuzufruwixxi mill-istess kuntratt li tieghu qed titlob ir-rexissjoni, liema fatt huwa inkompattibbli mal-azzjoni tar-rexissjoni;

“11. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi eccepit illi l-hames talba attrici in kwantu tolqot il-kuntratt bejn l-eccipjenti u l-attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante li dak hemm mitlub u l-kawzali tal-istess huma ghal kollox infondati kemm fid-dritt u kemm fil-fatt u ghalhekk ghandha tigi michuda;

“12. Illi konsegwentement s-sitt u s-seba talba in kwantu jirreferu ghall-kuntratt pubbliku bejn l-eccipjenti u l-attrici ukoll ghandhom jigu michuda;

“13. Illi fir-rigward tat-tmien talba attrici in kwantu diretta kontra l-eccipjenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante li l-eccipjenti ma ikkawzaw ebda dannu lill-attrici u wisq anqas huma responsabbli ghall-istess;

“14. Illi konsegwentement d-disa’ u ghaxar talba attrici ghandhom jigu michuda;

“15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi;”

Rat ir-risposta guramentata ta’ Island Dwellings Company Limited tat-22 ta’ Dicembru, 2010, li permezz taghha eccepiet:

“1. Illi in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, il-kawza kif proposta mir-rikorrenti hija nulla stante li kif intavolata ma huwiex identifikabbli liema azzjoni jew azzjonijiet qedha tressaq ir-rikorrenti;

“2. Illi wkoll in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dawk sussegwenti, il-kawza kif proposta mir-rikorrenti hija nulla stante li l-azzjonijiet varji inkorporati fl-att promutur huma konfliggenti u tali li wahda tannulla lill-ohra;

“3. Illi wkoll in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, il-kawzali tal-pretensjonijiet vantati mir-rikorrenti gia gew mistqarra fl-ittra ufficjali datata l-1 ta' Ottubru 2010 u ghalhekk ghandhu japplika l-principju kardinali electa una via non datum recursus ad alteram;

“4. Illi wkoll in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, il-kawza proposta mill-attrici in kwantu hija imsejsa fuq talba ghar-rexissjoni hija monka u dana stante li l-attrici ma tistghax minn naha titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt u fl-istess hin tkompli tuzufruwixxi mill-kuntratt li tieghu qed titlob ir-rexissjoni u tibqa' tuza l-appartament gewwa Marsalforn, Ghawdex li huwa l-oggett tal-kuntratt li tieghu qed titlob ir-rexissjoni;

“5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju, ghal grazzja tal-argument - dato ma non concesso - li kieku kellhu jirrizulta li l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited hija inadempjenti

minn xi obbligu kontrattwali taghha, dana n-nuqqas kien jaghti lok ghal azzjoni ta' rizoluzzjoni tal-kuntratt u mhux ghar-rexissjoni kif mitlub mill-attrici u ghalhekk ukoll l-azzjoni kif impostata hija irritwali;

“6. Illi wkoll in linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti jigi eccepit illi kif imposta l-azzjoni odjema hija monka u dana stante li ma tezisti ebda cirkostanza li tiggustifika azzjoni ghar-rexissjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited. Il-kuntratt bejn l-attrici u l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited jissodisfa l-vot tal-ligi u ma huwa milqut minn ebda difett;

“7. Illi jigi eccepit illi gialadarba l-kumpannija eccipjenti ma hijiex inadempjenti minn xi obbligu kuntrattwali minnha assunt anqas tezisti xi raguni sabiex jigi mitlub ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-kumpannija eccipjenti;

“8. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited qatt ma agixxiet in mala fides fil-konfront tal-attrici u fuq kollox jinkombi fuq l-attrici li tipprova li l-kumpannija eccipjenti agixxiet in mala fides u li effetivament jissussitu l-elementi necessarji, fatt kategorikament kontestat mill-eccipjenti Island Dwellings Company Limited;

“9. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi eccepit illi l-eccipjenti Island Dwellings Company Limited ma hiex mankanti fl-obbligi kontrattwali minnha assunti u ghalhekk tali pretensjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u fi kwalunkwe kaz hemm lok li dina l-Qorti taghti l-fakolta lill-kumpannija konvenuta eccipjenti li tippurga l-mora;

“10. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi eccepit illi l-azzjoni esperita mill-attrici in kwantu hija imsejsa fuq l-inadempiment ta' obbligu kontrattwali da parti tal-kumpannija konvenuta hija ukoll monka u dana stante li l-inadempjenza vantata mill-attrici kienet tinvoka l-azzjoni ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt bejn l-attrici u l-kumpannija konvenuta u mhux azzjoni ghar-rexissjoni tal-istess kuntratt;

“11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, iz-zewg kuntratti ippubblikati minn Nutar Dottor Vanessa Buttigieg datati 21 ta' Lulju 2009 wiehed bejn ir-rikorrenti u l-konvenuti Albert Debono u Mary Debono, u l-iehor bejn ir-rikorrenti u s-socjeta konvenuta Island Dwellings Limited huma validi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u jezistu indipendentement minn xulxin;

“12. Illi wkoll minghajr pregudizzju jigi eccepit illi l-hames talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante li dak hemm mitlub u l-kawzali tal-istess huma ghal kollox infondati kemm fid-dritt u kemm fil-fatt u ghalhekk ghandha tigi michuda;

“13. Illi in vista ta' dak kollu suespost s-sitt u s-seba talba ghandhom jigu michuda;

“14. Illi l-kumpannija eccipjenti ma ikkawzat ebda dannu lill-attrici u ghalhekk ma hijiex responsabbli ghal xi danni sofferti mill-attrici. Konsegwentement it-tmien talba attrici ghandha tigi michuda;

“15. Illi konsegwentement d-disa’ u ghaxar talba attrici ghandhom jigu michuda;

“16. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici.

“17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta’ Lulju, 2014, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens li:

> “tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa’ l-ewwel seba’ talbiet attrici, u ai fini tas-seba’ talba tinnomina lin-Nutar Dr. Timothy Ellis biex jippubblika l-att relattiv li jirrifletti l-fatt li z-zewg proprjetajiet deskritti fit-tielet u raba talbiet regghu gew lura fil-patrimonju tas-sid relattiv u tahtar lil Dr. Noel Bartolo kuratur deputat biex jidher fuq l-att pubbliku relattiv ghal eventwali kontumacja fuq tali att; tilqa’ t-tmien sa ghaxar talbiet attrici limitatament ghall-ammont ta’ €1,750 imhallsa mill-attrici bhala spejjez fiskali fuq l-att ta’ trasferiment originali, liema somma ghandha tithallas in solidum bejn il-konvenuti ghar-raguni li l-Qorti tqis li n-negozju kien wiehed uniku ghal konvenuti u l-attrici.
>
> “Bl-ispejjez kollha gudizjarji u dawk l-ispejjez u drittijiet relatati mal-kuntratt ta’ rexissjoni ordnat b’din is-sentenza jithallsu mill-konvenuti in solidum bejniethom ghall-istess raguni fuq indikati.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Din hi kawza fejn l-attrici qed titlob it-thassir ta’ zewg kuntratti ta’ bejgh datati 21 ta’ Lulju 2009 u dan peress li skond kif allegat mill-attrici huma interkonnessi u dipendenti fuq xulxin u dan jirrizulta mill-konvenju datat 2 ta’ Marzu 2009. Ir-raguni tat-thassir hi li l-fond mibjugh lil attrici minn Island Dwellings Company Limited ma kienx kopert bil-permessi bi vjolazzjoni tal-ftehim espress fil-kuntratt ta’ vendita relattiv liema vjolazzjoni saret bi xjenza u in mala fede da parti tas-socjeta konvenuta. La darba jithassr dan il-kuntratt ghandu jithassar il-kuntratt l-iehor ghax il-bejgh ta’ wiehed kien dipendenti fuq il-bejgh tal-iehor. L-attrici qed titlob ghalhekk li l-partijiet jigu rimessi ghal pozizzjoni antecedenti ghal konveju u li jigu likwidati d-danni minhabba n-nuqqas allegat.

“Il-Qorti ser tibqa’ billi tiddeciedi l-eccezzjonijiet ta’ natura preliminari mressqa mill-konvenuti.

“Eccezzjoni dwar in-nuqqas ta’ identifikazzjoni tal-azzjoni attrici

“Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti tqis illi l-bazi tal-azzjoni attrici hi l-frodi ossia mala fede tal-konvenuti Island Dwellings Company Limited fil-persuna ta’ Albert Debono li hu direttur u azzjonist tas-socjeta fil-bejgh tal-fond ta’ Ghawdex lil attrici u x-xerrej tal-proprjeta ta’ Malta minghand l-attrici. Din il-mala fede tikkonsisti f’dikjarazzjoni li saret fil-kuntratt ta’ vendita fejn gie dikjarat li l-fond li kien qed jinbiegh lil attrici kien munit bil-premessi meta rrizulta li dan ma kienx u b’dan kien konsapevoli Albert Debono li ma nfurmax b’dan fl-ebda hin lil kompratrici.

“Kif intqal fis-sentenza Baldassare Bugeja et vs George Muscat e**t** (App Civ 29/05/2009):

> “Il-kwistjoni ta’ bejgh ta’ fond mibni minghajr il-permessi mehtiega, jew mibni jew utilizzat mhux skond il-permessi mahruga mill-awtorita` kompetenti, hija materja li qed tqum ta’ spiss ricentement, fid-dawl tal-izvilupp li qed isir u r-regolamenti u l-kontrolli amministrattivi intizi ghar-regolamentazzjoni tal-izvilupp u amministrati mill-awtorita` imwaqqfa precizament ghal dan l-iskop, cioe`, il-MEPA. Dan hu fenominu ta’ dawn l-ahhar zminijiet, u mhux espressament milqugh mill-Kodici Civili li f’dawn il-materji ghadu fil-maggor parti tieghu jzomm ir-regoli kif miktuba fis-seklu dsatax. Ir-rimedji mitluba u moghtija mill-qrati taghna huma ftit jew wisq, improvvizati, u mhux dejjem kienu konsistenti fis-soluzzjonijiet. Li hu zgur hu li l-qrati minn dejjem stmerrew u kkritikaw agir ta’ min ibiegh fond bi ksur tal-ligijiet u r-regolamenti tal-pajjiz dwar l-ippjanar tal-izvilupp.”

“In oltre fis-sentenza Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et (PA 16/05/2008) intqal:

> “Issa, l-artikolu 985 tal-Kodici Civili jiddisponi li hwejjeg ipprojbiti mil-ligi jew kuntrarji ghall-ordni pubbliku, “ma jistghux ikunu oggett ta` kuntratt.
>
> “meta fond ikun mibni mhux skond il-permess relattiv, mhux biss sid dak il-fond ikun passibbli ghal proceduri amministrattivi

> u kriminali, izda l-oggett innifsu ikun kolpit b`illegalita` u kwindi ma jistax ikun oggett ta` obbligazzjoni, (ara, f`dan is-sens ukoll, il-kawza "Vella vs Fenech noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fid-29 ta` Awissu, 1990, u l-kawza "Barbara vs Camenzuli", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta` Ottubru, 2005).

"Kwindi jidher car illi r-rimedji tax-xerrej illum mhux marbuta biss ma' dawk li jissemmew taht l-istitut tal-bejgh izda ghandu rimedji ohrajn. Il-kawzali maghzula mill-attrici hi dik tal-mala fede kontra d-dispost tal-artikolu 993 tal-Kap. 16 li jghid li l-kuntratti ghandhom isiru in buona fede u fejn is-socjeta konvenuta kif rapprezentata intrabtet b'obbligazzjoni specifika relatata mal-binja li kienet taf ma kinitx veritiera, b'hekk ingannat l-attrici biex tidhol fin-negozju kolpit minn illegalita rigward il-permess tal-bini kif qed jigi allegat u kwindi japplika d-dispost tal-artikolu 985 fejn l-oggett li jkun kolpit minn illegalita ma jistax ikun oggett ta' obbligazzjoni.

"Kwindi ma hemm xejn mhux identifikabbli fl-azzjoni attrici.

"Eccezzjoni dwar ir-rexxizjoni jew ir-rizoluzzjoni tal-obbligazzjoni

"L-attrici qed titlob ir-rexissjoni tal-relazzjoni kontrattwali bejn il-kontendenti, u dan jirrizulta b'mod car mis-sitt talba attrici b'konsegwenza ta' dak li nghad dwar in-natura tal-azzjoni enkapsulati fl-ewwel, tieni u tielet talbiet attrici. Il-Qorti tqis li hemm distinzjoni bejn rexissjoni u rezoluzzjoni anzi l-Qorti zzid it-tielet cioe n-nullita. In-nullita tikkontempla kuntratt li qatt ma ezista, ir-rexizzjoni tikkontempla kuntratt validu izda difettuz u ghalhekk annullabbli mentri fir-rezoluzzjoni l-kuntratt hu perfettament validu u perfett izda soggett ghax-xoljiment jekk xi wahda mill-partijiet ma tissodisfax l-obbligazzjoni taghha (ara f'dan is-sens Vincenza Vassallo vs Edgar Caruana Montalto, PA 23/10/2001).

"F'dan il-kaz l-attrici qed titlob ir-rexizzjoni ghax il-kuntratt hu difettuz billi l-oggett in vendita kien kolpit b'illegalita (art. 985 Kap. 16) u ghalhekk a bazi tal-artikolu 1212 dan jaghti lok ghar-rexizzjoni. Dan l-artikolu jghid illi 'kull ftehim nieqes minn wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali biex kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggiet ghar-rexissjoni'.

"Ghalhekk anki din l-eccezzjoni mhix fondata.

"L-eccezzjoni dwar ir-relazzjoni guridika differenti bejn il-partijiet senjatament il-konjugi Debono f'isimhom proprju u s-socjeta Island Dwellings Company Limited fil-konfront tal-attrici

"Dak li qed titlob l-attrici f'dan il-kaz hu l-lifting of the corporate veil. Ghalkemm il-principju regolatur hu li socjeta ghandha personalita distinta mill-individwi li jikkompnuha u hi persuna morali distinta minn persuna fizika, il-Qrati dejjem sostnew li f'kazijiet partikolari l-mantell tal-personalita guridika ghandu jigi mnehhi fejn jirrizulta l-mala fede. Il-Qorti

tqis illi l-attrici qed tallega precizament dan. Id-direttur u azzjonijist tas-socjeta Island Dwellings Company Limited li dahal fil-konvenju ta' bejgh tal-appartament f'Ghawdex lil attrici hu l-istess persuna fizika li dahlet fil-ftehim ta' xiri tal-fond appartenenti lil attrici. Albert Debono fiz-zewg vesti innegozja z-zewg ftehim mal-attrici li skond l-istess attrici kienu interdipendenti u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jevadu l-obbligu taghhom billi jistahbew wara l-corporate veil meta l-fatti kienu noti ghall-konvenuti peress illi fis-sustanza l-konvenuti kellhom l-istess wicc cioe dak ta' Albert Debono li kien jaf bil-fatti kollha u l-allegat mala fede tieghu kienet testendi ghan-negozju mehud fl-intier tieghu quid unum.

"Ghalhekk kull eccezzjoni mahsuba biex tiskolpa lil wiehed mill-konvenuti kemm-il darba jigu pruvati l-elementi allegati mill-attrici bi provi konkreti ta' mala fede ma ghandhiex tigi milqugha. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Magri vs Aeroflot Russian International Airlines (01/07/2005):

> "Dawn il-Qrati ghamluha wkoll cara li fejn jirrizulta li jkun hemm agir skorrett li juri mala fede m'ghandux japplika l-principju tas-"separate juridical personality".

"Fatti

"Il-fatti li jirrizultaw pruvati ghal din il-Qorti u li taw lok ghal dan il-kaz huma s-segwenti.

"Jidher illi l-attrici riedet tbiegh il-fond taghha f'Marsaxlokk minhabba problemi li kellha fil-familja taghha u ssib post iehor Ghawdex. Tramite s-sensar Joseph Schembri gie avvicinat Albert Debono li kellu appartament Ghawdex f'isem is-socjeta Island Dwellings Company Limited li fiha kien azzjonist u direttur. L-attrici ma kellhiex flus biex tixtri u riedet tpartat fond ma' iehor. Albert Debono ra l-fond ta' Malta u ghogbu ghalkemm skond ix-xiehda tieghu ried li l-attrici tbaxxi l-prezz li kienet qed titlob peress li l-fond ma kienx abitabbli. Ghalkemm hu jixhed li kien kuntent jixtri l-fond ta' Malta biss, il-fatti juru illi l-intenzjoni tal-attrici u l-ftehim milhuq bil-konvenju kien illi l-attrici takkwista l-fond ta' Ghawdex in kontrokambju billi ma kellhiex assi. Fil-fatt hekk gara peress illi l-attrici jidher li ghogobha l-appartament ta' Ghawdex u fit-2 ta' Marzu 2009 sar konvenju bejn il-partijiet fejn gie miftiehem zewg bejgh tal-fondi rispettivi bl-istess prezz u fejn ma ghaddew ebda flejjes bhala depozitu.
"Hi l-fehma shiha tal-Qorti illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet wahda cara cioe li dan in-negozju kellu l-forma ta' tpartit fis-sustanza jekk mhux fil-formalita. Dan qed jinghad ghaliex fil-konvenju hemm il-kondizzjoni cara espressa u cioe

> "Dawn il-konvenji kontemplati f'dan il-ftehim huma suggetti illi Albert Debono jixtri l-proprjeta ta' Marsaxlokk u illi Sylvia Bugeja tixtri l-proprjeta f'Marsalforn, Zebbug, Ghawdex."

"Dan gie konfermat mill-istess nutar La Rosa li rrediga l-konvenju fejn jixhed li ghalkemm kemm zewg xiri kontemplati pero n-negozju kien wiehed.

"Ir-raguni li saru zewg weghdiet f'konvenju wiehed johrog biss mill-formalita rikjesta peress illi l-fond ta' Ghawdex ma kienx ighajjat lil Albert Debono personalment izda lis-socjeta Island Dwellings Company Limited li kif gia gie rilevat sopra kien azzjonist u direttur fiha.

"In-negozjati biex wasslu ghal konvenju saru min Albert Debono biss kemm personalment u kemm fil-vesti nomine.

"Hu minnu illi fil-fatt in-nutar li rredigiet l-atti finali kienet differenti pero fl-istess ufficju tan-nutar La Rosa u xehdet li l-istruzzjonijiet li kellha kienu li jsiru zewg kuntratti separati, din il-Qorti tqis li dan ma jbiddel xejn mill-intendiment tal-ftehim bejn il-partijiet kollha koncernati li l-validita ta' kuntratt tiddependi mill-validita tal-kuntratt l-iehor. Il-Qorti ma tqis valida s-sottomissjoni tal-konvenuti Debono personalment meta jghidu illi l-validita tal-kuntratt taghhom hu indipendenti mill-kuntratt li sar ma' Island Dwellings peress illi l-lanjanza attrici hi biss fuq il-proprjeta mixtrija minghand Island Dwellings. La darba jirrizulta lil Qorti illi l-partijiet waslu ghal negaozju fuq ir-rabta li bejgh jigi konkluz kemm-il darba jsiru z-zewg negozji flimkien, tali rabta ma tistax tigi mahlula semplicement ghax saru zewg kuntratti separati u mhux kuntratt wiehed. L-ghazla li jsiru zewg kuntratti mhux wiehed kienet wahda diskrezzjonali x'aktarx mehuda minn nutar ghal ragunijiet li zgur ma kienux jimplikaw xi rinunzja ta' xi parti ghall-intendiment milhuq, iktar u iktar meta jirrizulta b'mod car illi ebda flus ma ghaddew fuq il-kuntratti u Albert Debono jixhed biss, ghalkemm ma saret ebda prova b'mod konvincenti, illi hu ghadda cheque lil kumpanija. Tali xiehda hi kontradetta mix-xhud Geoffrey Mifsud Farrugia li hu konsulent legali tal-istess Debono fejn xehed illi l-appartament inbiegh biex Albert Debono jithallas kreditu dovut minn kumpanija ohra cioe D & S Lifts Limited fejn is-socji fiz-zewg kumpaniji kienu l-istess. Dan ikompli jikkonferma l-fehma tal-Qorti illi Albert Debono personalment kellu interess dirett fin-negozju shih li sar mal-attrici kemm personalment u qua socju u direttur ta' Island Dwellings Company Limited.

"Ghalkemm il-Qorti tqis li l-intendiment tal-partijiet johrog car mill-konvenzjoni mihuqa u ghalhekk ma jehtiegx interpretazzjoni hu rilevanti dak li qalet il-Qorti fil-kawza George Portanier noe u Charles Bezzina (PA 03/10/3003):

> "meta f'kuntatt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li hemm bzonn tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni; u dina ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet.";

“Ghalhekk il-Qorti tqis infondata l-eccezzjoni tal-indipendenza taz-zewg kuntratti.

“Jirrizulta bhala fatt illi l-appartament li nbiegh lil attrici ma kellux permess tal-bini. Dan hu konfermat min Albert Debono stess li jixhed li sar jaf b’dan ftit wara li sar l-konvenju meta l-perit tieghu kien infurmah bil-problema li pero qallu li setghet tigi rizolta b’applikazzjoni sanatorja mal-MEPA. Albert Debono jixhed li ma kienx konsapevoli qabel peress illi l-proprjeta giet akkwistata bhala assi ta’ kumpanijia ohra. Il-Qorti ma ssib xejn x’ticcensura sa dan l-istadju pero irid jigi precizat illi l-konvenju innifsu jistipula bhala kondizzjoni numru hdax illi

> “il-proprjeta … hija mibnija skond is-sengha u l-arti u in konformita mal-permessi tal-bini relattivi u l-ligijiet vigenti”

“Din l-obbligazzjoni assumietha l-venditrici Island Dwellings Company Limited fil-konfront tal-attrici u l-Qorti tqis tali kondizzjoni bhala fondamentali ghall-oggett trasferit, liema kondizzjoni kellha tkun avverata jekk mhux fil-konvenju izda fil-mument tat-trasferiment fejn allura jidhol in vigore l-obbligu car assunt u realizzat mill-istess socjeta venditrici.

“Li gara pero hu illi malli l-venditrici fil-persuna ta’ Albert Debono ghalkemm fil-vesti formalistika ta’ direttur u azzjonist tas-socjeta Island Dwellings Company Limited gie mgharraf li l-appartament ma kellux peremss ghamel applikazzjoni sanatorja PA 1296/09 fit-30 ta’ Marzu 2009 cioe 28 jum wara l-konvenju u dan minghajr ix-xjenza tal-attrici kif del resto jammetti l-istess Albert Debono ghalkemm izid illi l-perit infurmah li ma kienx hemm problema dwar l-approvazzjoni tal-applikazzjoni. Jidher bhala fatt li l-perit ma kienx ghal kollox korrett ghax jirrizulta mix-xiehda ta’ Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA, illi l-permess inhareg fis-16 ta’ Mejju 2012 cioe aktar minn tlett snin wara l-applikazzjoni. Hu minnu li gie esebit fl-atti Dok. RF1 li hu approvazzjoni tad-DCC tal-20 ta’ Jannar 2011 izda din ma tfissirx wahedha approvazzjoni tal-applikazzjoni. Tant hu hekk illi l-istess Albert Debono jixhed illi l-permess dam ma nhareg ghax kien hemm problemi fuq il-parapett tal-blokka appatamenti, li maghha ma kellux x’jaqsam u qabel ma giet rizolta dik il-kwistjoni l-peremess tieghu ma nharigx. Ma ngiebet ebda prova realistika dwar dan tant li meta Ivor Robinich gie mistoqsi mill-konvenuti jekk il-binja kollha kinitx ‘approved’, l-istess Ivor Robinich xehed a fol. 207 tal-process qal li l-permess PA 1296/09 juri biss il-konformita tal-appartamenti (fosthom dak in kwistjoni) u kondizzjonijiet ohra imposti fil-permess li huma konformi u ma kkumentax fuq il-blokka.

“In ogni kaz hu pacifiku illi meta gie ffirmat il-kuntratt ta’ bejgh/akkwist tal-fondi mertu tan-negozju bejn il-partijiet, Albert Debono personalment kif ukoll in rapprezentanza tal-kumpanija Island Dwellings Company Limited kien ben konsapevoli illi l-appartament mibjugh lil attrici ma kienx kopert b’permessi. In oltre jammetti illi hu ma informax b’dan lil attrici dejjem bil-pretest li l-perit qallu li l-permess kien ser jinhareg. Il-

kondizzjoni dwar l-ezistenza ta' permessi relattivi fuq il-proprjeta mibjugha lil attrici giet riportata anki fil-kuntratt mertu tal-kawza odjerna. Din il-kondizzjoni numru 7 hi esplicita u tghid hekk:

> "l-proprjeta in vendita hija kostruwita skond il-ligi, skond il-permessi tal-bini validi, skond is-sengha u l-arti u b'materjal tajjeb, kif ukoll li l-proprjeta in vendita ma hijiex milquta minn xi ordni jew avviz ta' rekwisizzjoni jew esproprjazzjoni mill-Gvern jew Awtorita ohra kompetenti u lanqas ma huwa milqut minn xi enforcement order mill-MEPA"

"Albert Debono jipprova jezonora ruhu billi jixhed illi l-attrici setghet kienet taf dwar l-applikazzjoni mit-twahhil taghha skond il-ligi mal-blokka pero dan rrizultax mill-provi. Lanqas fil-fatt ma rrizulta jekk l-avviz twahhalx jew le. Izid illi l-attrici kienet taf li hemm problema fuq il-meter tad-dawl. Dan hu minnu u l-attrici stess tammettih pero kif tixhed hi stess illi Albert Debono kien qalilha li d-dipartiment idum xi ftit biex jipprocessa t-talbiet u del resto l-appartament kellu dawl pero hi tammetti li ma kinitx taf mnejn Albert Debono kien igib il-provista u l-kontijiet kien ihallashom hu.

"Il-Qorti tqis illi l-komportament ta' Albert Debono ma kienx wiehed idoneju ghal bona fede mehtiega mill-ligi fil-kontrattazzjoni bejn tnejn jew izjed partijiet.

"Il-ftehim kellu jkun konkluz bil-pattijiet imweghda fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratti. Volutament, koxjentement u bi premiditazzjoni, Albert Debono dahhal lil attrici f'akkwist ta' proprjeta ben konsapevoli illi dak li qed ibiegh ma kellux permessi u kwindi sostativament ippregudikat u menomat f'dak li l-akkwirent kien qed jistenna li jakkwista.

"Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-agir jikkostitwixxi l-kuntrarju tal-bona fede rikjesta u hu agir b'ingann indott biex jattira inkonsapevolment lil attrici biex takkwista fond li kieku kienet konsapevoli tal-fatti fil-mument tal-kuntratt kienet ta' persuna ta' raguni nomrali tirrifjuta li takkwista jew almenu jkollha l-opportunita tizen ir-riskji qabel tiffirma. Albert Debono ma nfurmax b'dan lil attrici mhux biss ghax kif jixhed hu, il-perit qallu li ma hemmx problem biex jinhreg il-permess, izda ghax kien konxju li jekk javza lil attrici bil-problema, kien ser ikun hemm ir-riskju li jithassar in-negozju kollu inkluz dak li ried jakkwista hu u li fuqu ma kien hemm ebda problema. Dan la hu agir b'bona fede rikjesta f'kull fazi ta' kontrattazzjoni u anqas agir ta' bonus pater familias, principji bazilari fir-relazzjonijiet ta' negozju bejn tnejn u aktar partijiet. Dan jikkostitwixxi n-nullita kontemplata mill-artikolu 1212 tal-Kap. 16 fejn jekk hemm nieqsa kondizzjoni essenzjali biex kuntratt ikun jiswa, tali kuntratt hu suggett ghal rexissjoni.

"Il-Qorti tikkwota mis-sentenza Michael Gatt et vs Joseph Portelli (App Inf 09/07/2008) fejn il-Qorti qalet hekk:

> "il-bwona fede, oggettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta' valutazzjoni ta' mgieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta' strument ta' kontroll tar-ragonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F'sens wiesgha, kif anke dimostrat minn certi disposizzjonijiet fil-Kodici Civili taghna (ara, ad ezempju, Artikolu 993), ir-rilevanza taghha hi dik tas-solidarjeta` socjali li timponi fuq kull parti f'rapport kontrattwali d-dmir li jagixxi b'mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-iehor …
>
> "Il-'bwona fede' ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f'sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta' ragonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B'mod generali tikkostitwixxi principju etiku-guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede". Espress f'dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f'rapport ma' haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta' mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-gudikant."

"Hi l-fehma tal-Qorti illi Albert Debono fiz-zewg vesti li kien qed jidher naqas serjament bi pregudizzju serju ghall-attrici li jkun leali u korrett fi kwistjoni esenzjali marbuta mas-sustanza tal-kuntratt, u r-rimedju ghal dan hu t-tutela tad-drittijiet tal-attrici bl-opzjoni li thassar ghal kollox in-negozju mahluq u miftiehem ghax fil-mument solenni tal-konkluzjoni formali tal-ftehim giet ingannata bi xjenza mill-parti l-ohra.

"Il-Qorti tqis li tkun qed tonqos mill-portata tal-obbligazzjonijiet fiducjarji bejn il-partijiet f'rapport guridiku mibni fuq il-bona fede jekk tasal biex taccetta s-sottomissjoni tas-socjeta konvenuta illi la darba nhareg il-permess, tard kemm u tard, dan b'xi mod jissanzjona l-agir skorrett li wassal ghal iffirmar tal-kuntratt. Jekk taghmel hekk minghajr il-kunsens tal-parti leza, li mhux il-kaz f'din il-vertenza, il-Qorti tkun qed tassocja ruhha u tikkondona agir reprovevoli li jmur kontra principji etici u ta' gustizzja li jsibu fondament f'artikoli specifici tal-ligi kif rilevat supra. In oltre l-puncto temporis li fuqu qed jigi attakkat in-negozju hu wiehed definit mill-istess attrici cioe l-mument tat-trasferiment meta l-obbligazzjoni giet dikjarata maghmula mill-parti u ppromettietha. Din hi l-bazi tal-azzjoni u li fuqha l-Qorti ma tqis li ghandha b'xi mod tiddisturba. L-inadempjenza kontrattwali sehhet fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt u dan hu l-qofol tal-kwistjoni kollha li jwassal ghal konsegwenzi ta' tali inadempjenza bix-xoljiment tan-negozju kollu u r-rimedji hemm disponibbli. Ghalkemm hu minnu li kull parti f'kull kontrattazzjoni ghandha d-dritt u anki d-dmir li tfittex l-interessi taghha proprji pero dan ghandu jittiehed fid-dawl tar-rapport bi u multi laterali fejn irid fuq kollox u qabel kollox jirrizulta onesta f'dak pattwit.

"F'dan l-istadju l-Qorti tikkunsidra wkoll is-sottomissjoni tal-konvenuti illi l-attrici baqghet tuza l-fond u c-cwievet qatt ma gew depozitati fil-Qorti.

Dwar din il-kwistjoni, il-Qorti tqis li dan jista’ jkollu rilevanza fil-kwistjoni tad-danni reklamati izda mhux bhala skoll ghas-success tal-azzjoni. Il-Qorti tqis li din mhix actio redhibitoria jew wahda ta’ ’cosa pattwita’ fejn allura hemm in-necessita b’certi eccezzjonijiet krejati mill-gurisprudenza li l-oggett jigi depozitat fizikament jew formalment taht l-Awtorita tal-Qorti. Il-bazi tal-azzjoni odjerna kif fehmitha din il-Qorti, mhix wahda minn dawn u kwindi ma jirrizultalha ebda obbligu da parti tal-attrici tad-depozitu msemmi mill-konvenuti.

“Ghalhekk fil-mertu l-Qorti tqis illi l-attrici ppruvat it-talbiet taghha u n-negozju bejn il-partijiet konsistenti f’zewg kuntratti ta’ bejgh u xiri ghandhom jigi rexissi.

“Danni

“L-attrici qed tirriklama d-danni subiti u dawn jaqghu taht l-artikolu 1125 tal-Kap. 16 cioe ’kull min jonqos li jezegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikuntratta hu obbligat ghad-danni’. L-artikolu 1137 tal-Kap. 16 imbaghad izid li fejn in-nuqqas ta’ esekuzzjoni tkun gejja mill-eghmil doluz tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qliegh li hu jkun gia ntilef ghandhom jitqiesu biss dawk li huma l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni. Dan minghajr pregudizzju ghal dak li jiddisponi l-artikolu 1209(1) tal-Kap. 16 cioe li bl-effetti tar-rexissjoni, il-partijiet jitqieghdu fil-pozizzjoni li kienu qabel il-ftehim, u f’kaz ta’ ghemil doluz il-parti hatja trodd lura l-frott li setghu gew migbura u li bi htija taghha ma gewx.

“L-attrici qed titlob is-segwenti danni kif jirrizulta fil-prospett a fol. 189 tal-process:

“a. €3,900 li huma hlasijiet li ghamlet lil ommha ghal ikel, konsum ta’ dawl, ilma u telephone kalkolati bir-rata ta’ €50 fil-gimgha minn Marzu 2011 cioe meta l-attrici tiddikjara li marret lura ma’ ommha wara li telqet mill-appartament ta’ Ghawdex, liema danni huma kolkolati biss sal-prezentata tal-prospett billi qed titlob kull somma ulterjuri sakemm isir it-trasferiment lura tal-fond minnha mibjugh;
b. €250 spejjez medici minhabba l-ansjeta li sofriet;
c. €1,063.40 spejjez extra gudizjarji mhallsa lil konsulent legali fil-mori tal-proceduri;
d. €1,750 spejjez fiskali inkorsi mal-kuntratt ta’ akkwist;
e. Kull spiza gudizjarja jew simili marbuta mar-rexissjoni.

“Jinghad qabel xejn illi dan il-prospett ma giex attakkat mill-konvenuti. B’daqshekk ma jfissirx pero illi din il-Qorti ghandha taccetta bhala valida l-pretensjoni attrici minghajr ebda skrutinju. Il-Qorti ghalhekk ser tikkonsidra l-hames talbiet ta’ kumpens.

“a. L-attrici qed titlob hlas ta’ €50 fil-gimgha danni inkorsi minnha ghax marret tghix ma’ ommha f’Malta wara li telqet definittivament minn Ghawdex, skond hi f’Marzu 2011. Ghalkemm ma ngibitx prova cara meta

l-attrici telqet minn Ghawdex il-Qorti ma tqis li din hi l-kwistjoni ta' akbar rilevanza. Dak li l-Qorti jidhrilha li hu tal-riliev hu illi l-kreditur, ghalkemm ghandu dritt ghal risarciment ghad-danni subiti, ghandu l-obbligu, fl-istess spirtu ta' bona fede u agir ta' bonus paterfamilias fir-relazzjonijet ma terzi, illi jimminimizza d-danni.

"Jidher mill-provi illi l-attrici riedet titlaq minn Marsaxlokk fejn kellha proprjeta peress li kellha sitwazzjoni familjari xejn felici fl-epoka precedenti n-negozju li sehh. Fil-fatt hi kellha c-cavetta tal-fond ta' Ghawdex mal-konvenju u sa jew ezatt wara l-kuntratt tellghet l-ghamara taghha hemm. Dan juri l-intenzjoni li tirrisjedi f'dan il-fond. Jidher li l-appartament kien munit bl-ilma u dawl u perfettament abitabbli. Fl-ebda hin ma sar jew giet rinfaccjata b'xi fatt li minhabba fih l-attrici kellha l-bzonn li tabbanduna l-appartament. Sa minn qabel ma saret taf bil-problema tal-permessi, kif tistqarr hi stess, riedet terga' tigi lura Malta u meta sabet xerrej bi tpartit ma' proprjeta f'Malta, saret taf bil-problema tal-permessi. Dan juri illi l-intenzjoni tal-attrici, sa minn qabel li giet lura ghand ommha u sahansitra qabel sret taf bil-problema tal-permessi, riedet terga' tigi lura Malta. Meta nqalghet il-problema, dan ma biddel xejn mill-istat fattwali preezistenti l-konoxxenza minnha tal-problema fuq il-permessi. L-attrici tixhed li hi ombrat l-appartament u nizlet lura Malta ghand ommha bl-ghamara b'kollox. Il-Qorti tqis illi l-attrici trattat il-kwistjoni b'leggerezza u ma tistax tavvantaggja ruhha mis-sitwazzjoni li nqalghet biex tiggustifika l-bzonn li tabbanduna l-appartament ta' Ghawdex meta dik l-intenzjoni kienet gia evidenti qabel inqalghet il-problema tal-permessi.

"Il-Qorti tqis li ma kien hemm ebda raguni valida ghaliex l-attrici kellha tabbanduna l-appartament ta' Ghawdex u tghabbi lil konvenuti b'xi spiza ingustifikata fic-cirkostanzi. Jekk telqet minn Ghawdex ghax riedet hi minghajr ebda bzonn impettenti u ghalhekk ma tqis li ebda somma hi dovuta ghal dan l-agir li gabitu l-attrici b'idejha stess. Del resto, l-attrici lanqas biss ippruvat tiggustifika l-hlas ta' €50 fil-gimgha lil ommha izda gew pretizi minnha arbitrarjament.

"b. Hawn ukoll l-attrici ma gabet ebda prova ta' hlasijiet u ragunijiet dokumentati medici ghaliex hallset l-ammont pretiz minnha u minghajr ebda sostenn bi provi, din il-Qorti hi riluttanti li tikkompensa lil attrici kwalsiasi somma ghal skopijiet medici, li in fin dei conti setghu irrisalu ghal perjodu qabel il-kuntratt meta kellha problemi familjari.

"c. Dawn ukoll ma fihom ebda fondament legali. Kull somma mhallsa mill-attrici lil konsulent legali taghha u li ma humiex kontemplati mill-ligi bhala spejjez rikonoxxuti b'taxxa tad-drittijiet gudizjarji jew extra gudizjarji hi biss kwistjoni ta' hlas maghmul volontarjament lil avukat ta' fiducja taghha li ma ghandhiex dritt skond il-ligi titlob risarciment ghalihom.

"d. u e. Dawn l-ispejjez ghandha dritt tigi risarcita ghalihom biex l-attrici titregga ghal pozizzjoni antecedenti ghal kuntratt ta' akkwist."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` Island Dwellings Company Limited li permezz tieghu talbet li din il-Qorti tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Lulju, 2014, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta appellanti u tghaddi biex tichad it-talbiet tal-attrici appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Albert u Mary konjugi Debono li permezz tieghu talbu li din il-Qorti tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Lulju, 2014, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u tghaddi sabiex tichad it-talbiet tal-attrici appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

Rat ir-risposti ta' l-appell ta' Salvina maghrufa bhala Sylvia Bugeja ghaz-zewg appelli, li permezz taghhom wiegbet li l-appelli tas-socjeta` appellanti Island Dwellings Company Limited u ta' Albert u Mary konjugi Debono ghandhom jigu michuda u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju, 2018, meta l-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza l-attrici qieghda titlob ir-rexxissjoni ta' zewg kuntratti ta' bejgh li saru fil-21 ta' Lulju, 2009, quddiem in-Nutar Dottor Vanessa Buttigieg, u dan peress li huma marbuta ma' xulxin kif rizultanti minn konvenju tat-2 ta' Marzu, 2009. L-attrici ssejjes l-azzjoni taghha fuq il-premessa li l-konvenuti mxew b'*mala fede* peress li l-fond mibjugh lilha f'Marsalforn, Ghawdex, ma kienx kopert bil-permessi mehtiega skont il-ligi u dan kuntrarjament ghal dak dikjarat fuq l-istess kuntratt ta' bejgh. Hija titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt l-iehor peress li tikkontendi z-zewg kuntratti kienu marbuta ma' xulxin u ghalhekk tikkontendi li l-partijiet ghandhom jitpoggew fl-istess pozizzjoni qabel ma sehh in-negozju in kwistjoni, kif ukoll titlob danni konsegwenti ghan-nuqqasijiet imputabbli lill-konvenuti.

L-ewwel Qorti permezz tas-sentenza taghha tal-10 ta' Lulju, 2014, laqghet it-talbiet attrici.

Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza appellata u ghalhekk is-socjeta` konvenuta ressqet appell bi tlettax-il aggravju, filwaqt li l-konvenuti l-ohra ressqu l-appell taghhom li jissejjes fuq hdax-il aggravju.

Iz-zewg appelli huma sa certu punt simili ghal xulxin u sa fejn l-aggravji huma simili ser jigu trattati f'daqqa.

L-ewwel aggravju fiz-zewg appelli huwa dak li d-decizjoni hija wahda *extra petita.* L-appellanti jikkontendu li l-azzjoni attrici hija wahda msejsa fuq l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u li kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-attrici semmiet ghall-ewwel darba l-artikoli 985 u 1212 tal-Kodici Civili. Kwindi jsostnu li meta l-ewwel Qorti bbazat id-decizjoni taghha fuq l-Artikolu 985 tal-Kodici Civili, s-sentenza appellata hija *extra petita* peress li l-mertu tal-kaz gie deciz fuq kawzali differenti minn dak propost mill-attrici appellata.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, huwa principju assodat li l-kawzali tal-azzjoni hija dik li hemm iddikjarat fl-att promotur tac-citazzjoni, llum ir-rikors guramentat, u din il-kawzali ma tistax tigi mibdula mill-Qorti u mhux permess li kawza tigi deciza fuq kawzali differenti minn dik li jkun hemm fir-rikors promotur. Kwindi meta jitqajjem l-aggravju tal-*extra petita* huwa mehtieg li wiehed jara x'ikun intalab fl-att promotur. Il-kriterju hu li t-talba f'kawza titqies minn dak li jissemma fl-att li bih il-kawza tinbeda. Mill-formulazzjoni ta' dak l-att tal-bidu, wiehed ikun jista' jqis jekk dak moghti fis-sentenza jkunx għal kollox 'il barra minn dak li ntalab (*extra petita*) jew ikunx aktar minn dak li ntalab (*ultra petita). * Ikun hemm kaz ta' eccess bhal dan fejn il-gudikant "*jibbaza r-raguni tad-decizjoni fuq titolu, kawzali*

jew fatt guridiku, essenzjalment differenti minn dak li, permezz ta' azzjoni jew eccezzjoni, jigi dedott mill-partijiet in sostenn tal-konkluzjonijiet taghhom". (Ara **Grazio Mercieca: Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni tas-Sentenzi**, p. 145). Dan il-kaz ma jghoddx fih ic-cirkostanza fejn Qorti tipprovdi rimedju li, għalkemm ma jissemmiex bhala talba espressa, johrog *ex necessaria consequentia* minn talba oħra li tkun maghmula. (Ara Appell Civili fil-kawza fl-ismijiet **Giovanna Saguna pro et noe v. Giuseppe Vella** deciza 5 ta' Frar, 1934 (Kollez. Vol: XXVIII.i.818).

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, minn qari tal-att promotur jirrizulta li, l-attrici appellata ssejjes il-pretensjonijiet taghha fuq il-*causa petendi* li l-konvenuti kienu in *mala fede* (Artikolu 993 tal-Kodici Civili) meta ffirmaw il-kuntratt ta' bejgh u naqsu mill-obbligi taghhom, kwindi l-kuntratti ta' bejgh mhumiex validi u ghandhom jigu rexxissi. Issa dawn il-pretensjonijiet attrici ma jinghatawx f'vaku izda f'kuntest specifiku li jissemma kemm fir-rikors promotur, kif ukoll spiss kien suggett tal-provi mressqa in atti, u cioè li l-fond trasferit gewwa Ghawdex ma kienx munit bil-permessi mehtiega tal-Awtorità kompetenti. Kwindi meta l-ewwel Qorti *inter alia* ddikjarat li l-fond trasferit kien kolpit minn illegalità fil-mument ta' trasferiment tieghu u ghalhekk ma jistax ikun oggett ta' obbligazzjoni, u qieset li japplikaw l-artikoli 985 u 1212 tal-Kodici Civili, mhux ritenut li l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza fuq kawzali differenti minn dik proposta mill-attrici. L-ewwel Qorti semplicement poggiet il-kawzali

proposta mill-attrici, kif ukoll il-provi mressqa, fil-kuntest tal-provvedimenti relevanti tal-ligi, minghajr ma warrbet minn quddiemha dak li nghad u li ntalab fir-rikors promotur. Dan jirrizulta car meta nghad minnha:

> ***"Il-kawzali maghzula mill-attrici hi dik tal-mala fede kontra d-dispost tal-artikolu 993 tal-Kap. 16 li jghid li l-kuntratti ghandhom isiru in buona fede u fejn is-socjeta konvenuta kif rapprezentata intrabtet b'obbligazzjoni specifika relatata mal-binja li kienet taf ma kinitx veritiera, b'hekk ingannat l-attrici biex tidhol fin-negozju kolpit minn illegalita rigward il-permess tal-bini*** *kif qed jigi allegat u kwindi japplika d-dispost tal-artikolu 985 fejn l-oggett li jkun kolpit minn illegalita ma jistax ikun oggett ta' obbligazzjoni.*
> *…*
> *F'dan il-kaz l-attrici qed titlob ir-rexizzjoni ghax il-kuntratt hu difettuz billi l-oggett in vendita kien kolpit b'illegalita (art. 985 Kap. 16) u ghalhekk a bazi tal-artikolu 1212 dan jaghti lok ghar-rexizzjoni."*

Tabilhaqq jirrizulta car li l-ewwel Qorti mhux talli kellha l-kawzali gusta f'mohhha fis-sentenza appellata, izda meta qieset ukoll il-provi mressqa quddiemha, hija poggiethom fil-kuntest gust tal-provvedimenti tal-ligi. L-ewwel Qorti laqghet it-talba attrici ghar-rexxissjoni taz-zewg kuntratti, wara li rrizultalha l-*mala fede* u li s-socjeta` konvenuta kif rapprezentata, ntrabtet b'obbligazzjoni specifika relatata mal-binja, li kienet taf li mhix veritiera, b'hekk l-ingann sabiex l-attrici tidhol f'negozju kolpit minn illegalità dwar il-permess tal-bini. Ghalhekk l-ewwel Qorti ccitat l-applikabbilità tal-artikoli 985 u 1212 tal-Kodici Civili. Meta din il-Qorti tqis dak li talbet l-attrici appellata permezz tal-kawza in ezami u tqabblu ma' dak li ipprovdiet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, ssib li dak li nghata kien sewwasew dak li ntalab u ma tara li hemm xejn *extra petita* fis-

sentenza appellata moghtija mill-ewwel Qorti, li b'xi mod issostni l-ewwel aggravju tal-appellanti. Isegwi li dan l-ewwel aggravju ser jigi michud.

It-tieni aggravju ukoll komuni fiz-zewg appelli (ghalkemm jitrattaw ukoll xi eccezzjonijiet differenti) huwa dak dwar ic-cahda ta' eccezzjonijiet minghajr motivazzjoni. L-appellanti jsostnu li numru sostanzjali ta' eccezzjonijiet gew sollevati minn entrambi l-konvenuti u ghalkemm l-ewwel Qorti ddikjarat fid-decide li qeghda tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, certu eccezzjonijiet jinghad li gew skartati minghajr ebda motivazzjoni. Is-socjeta` appellanti tikkontendi li ma gewx decizi (i) it-tieni eccezzjoni taghha dwar nullità tar-rikors promotur a bazi ta' kunflitt u kontradittorjetà bejn l-azzjonijiet fih proposti; (ii) it-tielet eccezzjoni rigward il-principju *electa una via non datum recursus ad alteram;* u (iii) it-tnax-il eccezzjoni li l-hames talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Filwaqt li l-konvenuti appellanti l-ohra jikkontendu li gew skartati minghajr motivazzjoni numru t'eccezzjonijiet taghhom ukoll, senjatament (iv) it-tieni eccezzjoni li l-kuntratt relattiv ghall-akkwist mill-attrici appellata tal-fond gewwa Ghawdex minghand is-socjeta` konvenuta huwa *res inter alios acta* ghalihom; u (v) il-hdax-il eccezzjoni taghhom li l-izball kontenut fil-hames talba attrici qatt ma gie korrett u sanat.

L-aggravju tal-konvenuti appellanti jinghad li huwa bbazat fuq l-Artikoli 218, 730 u 790 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici ta'

Organizzazzjoni u Procedura Civili). L-Artikolu 218 tal-Kap. 12 jipprovdi hekk:

> *"218. Fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-Qorti tkun ibbażat id-deċiżjoni tagħha, u għandu jkun hemm fiha wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet tal-attur u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenuti."*

Ghandu jinghad mal-ewwel li, il-htiega li kull sentenza tal-Qrati tkun motivata, tirrifletti wiehed mill-principji ewlenin tal-gustizzja naturali, li jinkludi li meta tinghata decizjoni, tirrizulta r-raguni l-ghala tkun inghatat decizjoni u mhux ohra. Inoltrè l-ligi taghmilha cara li biex tkun tista' tintlaqa' is-sejha ta' nullità ta' sentenza, jehtieg li min jallega dan juri li sentenza bhal dik tkun imsejsa fuq nuqqas ta' gurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' citazzjoni, jew fuq l-illegittimità tal-persuna jew li s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti tkun iddecidiet fuq hwejjeg li ma ntalbux (*extra petita)* jew dwar aktar minn dak li ntalab *(ultra petita)* jew li tkun milquta minn kull difett iehor li jippregudika l-jedd ta' smiegh xieraq (Artikolu 790 tal-Kap. 12). Madankollu, b'harsien tal-principju daqstant importanti li safejn jista' jkun sentenza m'ghandhiex tithassar b'mod legger sakemm tista' tkun salvata, il-pretensjoni li tigi annullata s-sentenza ma tintlaqax jekk jintwera li ma tirrizultax xi wahda mic-cirkostanzi li ssemmew qabel u jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha.

Il-htiega ta' motivazzjoni xierqa f'sentenza tqieset dejjem bhala element kostituttiv ewlieni biex jiddetermina s-siwi ta' sentenza, ghaliex dan mhux

biss isejjes il-parti dispozittiva taghha, imma jfisser lill-partijiet kif u ghaliex il-Qorti tkun waslet ghal dik id-decizjoni. Il-motivazzjoni f'sentenza ma titlobx li l-Qorti li toqghod issemmi b'reqqa kull sottomissjoni jew kull prova li tkun tressqet quddiemha, izda jkun bizzejjed li r-ragunament maghmul minn dik il-Qorti jwassal biex jorbtu ma' dak li jkun intalab u dak li jkun deciz dan sakemm il-konkluzjoni milhuqa mill-Qorti fis-sentenza taghha, ma tkunx kontradittorja mal-kunsiderazzjonijiet li tkun ghamlet. Jekk minn qari ta' sentenza jkun jidher li l-Qorti tkun ghamlet stharrig tal-kwestjonijiet rilevanti, dan ma jwassalx biex is-sentenza moghtija tkun milquta min-nullità. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Simon Bezzina et v. Le Beau Champs Limited et.**)

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li qieset kemm it-talbiet attrici, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kif ukoll il-provi kollha mressqa in atti. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju peress li ghalkemm is-socjeta` konvenuta appellanti tghid li l-ewwel Qorti naqset milli tiddeciedi t-tieni eccezzjoni taghha dwar in-nullità tar-rikors promotur a bazi ta' kunflitt u kontradittorjetà bejn l-azzjonijiet proposti, din il-Qorti taqbel ma' dak li jinghad mill-attrici appellata fir-risposta tal-appell taghha, fis-sens li din l-eccezzjoni kienet sa certu punt trattata proprju taht it-titolu "**Eccezzjoni dwar ir-rexxizjoni jew rizoluzzjoni tal-obbligazzjoni**". L-ewwel Qorti filwaqt li qieset id-distinzjoni bejn rexxissjoni u rizoluzzjoni, kif ukoll nullità,

qieset li l-azzjoni attrici tinkwadra ruhha sew f'wahda ta' rexxissjoni. Il-fatt li l-appellanti ma jaqblux ma' dik il-fehma, ma jwassalx ghal raguni ta' nullità tas-sentenza.

Tajjeb li jinghad ukoll li ghalkemm l-eccezzjoni ta' nullità tal-atti hija wahda minn dawk elenkati taht l-Artikolu 730 tal-Kap. 12, bhala wahda minn dawk l-eccezzjonijiet li ghandhom jigu decizi b'kap ghalihom, dan il-provvediment ghandu jinqara flimkien mal-Artikolu 790 tal-Kap. 12. Fil-fatt fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Lulju, 2010, fl-ismijiet **John Said v. Michael Bugeja** kien ritenut illi:

> "*Dan ifisser li sentenza mhux necessarjament tkun nulla jekk il-Qorti tonqos milli tikkonsidra xi eccezzjoni sollevata jekk dik l-istess sentenza tkun sostanzjalment gusta. Dan japplika wkoll meta l-eccezzjoni tkun titratta dwar il-preskrizzjoni li mhix espressament eccettwata ghall-non-applikazzjoni tal-Artikolu 790. (ara App. Inf. Camilleri v. Calleja 20 ta' Jannar 2003). Ghalhekk din il-Qorti, bhala Qorti ta' revizjoni, qabel tiddeciedi dwar il-punt tan-nullita` trid tiddeciedi qabel xejn dwar il-gustizzja sostanzjali tas-sentenza appellata, billi tindaga dwar il-meritu u l-motivazzjoni tas-sentenza tal-ewwel Qorti.*"

Kwindi jitqies opportun li din il-Qorti tkompli tinvesti l-aggravji l-ohra qabel ikun jista' jinghad jekk is-sentenza hix sostanzjalment wahda gusta, wara kollox dawn l-eccezzjonijiet li fil-fehma tal-appellanti gew skartati mill-ewwel Qorti, huma elenkati bhala aggravji separati tal-istess konvenuti appellanti. Din il-Qorti filwaqt li ser tkompli tinvesti fid-dettall l-eccezzjonijet l-ohra li jinghad mill-appellanti ma gewx debitament motivati mill-ewwel Qorti, hekk kif tinvesti l-aggravji l-ohra individwalment,

tosserva u minghajr tlaqliq tghid li minn qari tas-sentenza appellata, din tirrizulta ben motivata, tant li l-istess eccezzjonijiet jirrizultaw bhala aggravji fl-appelli rispettivi tal-konvenuti u f'dan is-sens ma tistax taqbel mat-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti.

Imiss li jigi trattat it-tielet aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti, dak dwar l-eccezzjoni taghha ta' kumulu u l-kontradittorjetà fit-talbiet attrici li jannullaw lil xulxin. Hija tilmenta li l-kumulu ta' azzjonijiet f'kawza wahda, jgibu maghhom in-nullità tal-azzjoni stante li tali kawzali tohloq diffikulta` lill-konvenut sabiex jistabilixxi linja difensjonali. Tishaq li l-attrici appellata minn lat talbet ir-rexxissjoni tal-kuntratti u kumulittivament (mhux alternattivament) talbet id-danni rizultanti mill-allegata mala fede tal-konvenuti. Tikkontendi li l-attrici appellata ma setghetx tressaq talba ghal rexxissjoni u fl-istess kawza taghmel talba ghad-danni u per konsegwenza ssostni li l-azzjoni attrici kellha tigi dikjarata nulla. Hekk ukoll issostni li t-tieni talba attrici bbazata fuq il-*mala fede* u t-tielet talba msejsa fuq in-nuqqas tal-konvenuti fl-obbligi kuntrattwali taghhom, ukoll ma joqoghdux flimkien peress li filwaqt li t-tielet talba teskludi t-tieni wahda stante li timplika li l-kuntratt huwa perfett izda li parti naqset minn dak l-obbligu li tiggarantixxi, mentri fil-kaz ta' *mala fede*, l-parti tkun qeghda ssostni li l-kuntratt ghalkemm validu huwa difettuz. Kwindi targumenta li z-zewg talbiet jeskludu lil xulxin u r-rimedji ghalihom huma daqstant konfliggenti stante li dik ibbazata fuq il-*mala fede* twassal ghar-rexxissjoni

tal-kuntratt, mentri dik konsegwenti ghal inadempiment kuntrattwali twassal ghar-rizoluzzjoni, meta kif ipprecizat mill-ewwel Qorti, hemm differenza netta bejn dawn iz-zewg rimedji.

Jibda billi jigi osservat li l-ahhar parti ta' dan it-tielet aggravju kif espost mill-istess socjeta` konvenuta appellanti proprju jikkuntrasta t-tieni aggravju taghha fejn inghad li l-ewwel Qorti naqset milli tqis uhud mill-eccezzjonijiet taghha, peress li kif osservat qabel taht it-tieni aggravju, l-ewwel Qorti qieset proprju d-distinzjoni bejn rexxissjoni u rizoluzzjoni qabel ma ddecidiet li l-kawza li hija wahda msejsa fuq *mala fede* ghandha twassal ghar-rexxissjoni tal-kuntratti in kwistjoni.

In kwantu ghall-ewwel parti tat-tielet aggravju, jigi mfakkar li fejn ikun hemm eccezzjonijiet ta' nullita` hekk kif sollevat fil-kawza odjerna, wiehed ghandu jezamina jekk verament dawn l-eccezzjonijiet fis-sustanza taghhom iwasslux ghan-nullita` *o meno*. Fil-fatt, l-emendi li saru fil-Kodici ta' Organizzazjoni u Procedura Civili bl-Att XXIV tas-sena 1995 kienu intizi, *inter alia*, proprju sabiex jigu evitati dawn it-tip ta' eccezzjonijiet. Tali eccezzjoni ta' nullita` ta' att gudizzjarju hija proponibbli biss jekk jikkonkorru r-rekwiziti stabbiliti fl-Artikolu 789 tal-Kap 12. Fil-fatt l-artikolu 789(1) tal-Kap 12 jitkellem car dwar meta att gudizzjarju jista' jigi dikjarat null:

"*(1) L-eccezzjoni ta' nullita` ta' l-atti gudizzjarji tista' tinghata:*

> *"(a) jekk in-nullita` hija dikjarata mil-ligi espressament*
> *(b) jekk l-att jinhareg minn Qorti mhux kompetenti*
> *(c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullita`, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita`, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort' ohra hlief billi l-att jigi annullat;*
> *(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita` essenzjali espressament mehtiega mil-ligi."*
>
> *"Izda dik l-eccezzjoni ta' nullita` kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c) u (d) ta' dan is-subartikolu ma tkunx tista' tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi."*

L-erba' cirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eccezzjoni ta' nullita` ta' att gudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taht il-parametri ta' xi wahda minnhom. Is-socjeta` konvenuta appellanti ma ssemmi ebda wiehed minnhom.

Inoltrè l-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12 jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero` li kwalunkwe nuqqas da parti ta' l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost tal-Artikolu 156(1) tal-Kap 12 u ghalhekk igib mieghu n-nullita` tac-citazzjoni. Infatti, biex citazzjoni tigi mwaqqfa, jrid ikun hemm raguni gravi, b'mod li l-konvenut ikun jista' jigi ppregudikat fid-difiza tieghu. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Kummercjali) fil-kawza fl-ismijiet **Bonnici v. Zammit noe** deciza fl-20 ta' Jannar 1986 Kollez. Vol: LXX.ii.243)

Filwaqt li dwar l-ezistenza ta' kontradizzjoni bejn it-talbiet gie ribadit li:

> *"Fejn hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-permessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullita` ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita` huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur";*

(Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Capua Palace Ltd. v. Boris Arcidiacono** deciza fit-30 ta' Jannar ,2003).

Meta wiehed iqis il-kawza prezenti fid-dawl tal-osservazzjonijiet hawn appena maghmula, isib li dak li tippremetti l-attrici appellata ma jhalli ebda dubju dwar dak li qieghda tippretendi li tikseb permezz tal-azzjoni odjerna. Fuq dan il-konvenuti appellanti fehmu sew x'kien qieghed jinghad, tant li ressqu numru sostanzjali ta' eccezzjonijiet, kemm preliminari u kemm fil-mertu sabiex jiddefendu ruhhom mill-pretensjonijiet attrici.

In kwantu s-socjeta` konvenuta appellanti tilmenta mill-kumulu ta' talba ta' danni ghal dik ta' rexxissjoni din il-Qorti ma tara xejn kontradittorju fl-azzjoni attrici kif proposta. L-iskop tal-azzjoni ta' rexissjoni u tal-hlas ta' danni konsegwenzjali huwa dak li terga' tpoggi lil min ikun sofrihom fil-posizzjoni daqs li kieku ma gralu xejn. Kif kellha okkazjoni tesprimi din il-Qorti Civili fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet **Norbert Mckeon et vs Emanuele Azzopardi et**, tad-29 ta' Jannar, 2016, inghad li fil-kuntest tad-danni, min isofri d-danni irid jitpogga kemm jista' jkun f'posizzjoni ta' restawr *per equivalens*. Dak il-kaz ukoll kien jitratta rexxissjoni ta' kuntratt

ta' bejgh ta' proprjeta` li ma kenitx mibnija skont il-permessi u hlas ta' danni. Hekk ukoll ghamlet l-ewwel Qorti f'din il-kawza u din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fis-sentenza appellata li laqghet it-talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratti, kif ukoll akkordat danni konsegwenzjali. Isegwi li t-tielet aggravju wkoll ma jirrizultax bhala wiehed gustifikat u ser jigi michud.

Ir-raba' aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti jitratta l-principju li *electa una via non datur recursus ad alteram.* Hija tilmenta li filwaqt li l-kawzali tal-pretensjonijiet tal-attrici appellata kif rizultanti mill-ittra ufficjali datata l-1 ta' Ottubru, 2010, kienet dik ta' rexxissjoni tal-kuntratti a bazi tal-garanzija moghtija fil-kuntratt u n-nuqqas ta' adempiment ta' obbligu kuntrattwali, b'dan illi ma kien hemm ebda referenza ghan-nuqqas ta' *buona fede,* sussegwentement fil-kawza pprezentat kawzali ohra, li hija wkoll konfliggenti, dik tal-*mala fede.* Kwindi l-appellanti tikkontendi li ladarba l-attrici appellata sejhet lill-konvenuti permezz ta' att gudizzjarju ghar-rexxissjoni tal-kuntratti a bazi ta' linja difensjonali ta' nuqqas ta' adempiment ta' obbligu kuntrattwali, kwalunkwè talba ohra kontenuta fil-kawza li ma tirriflettix dan, ghandha tigi michuda a bazi tal-imsemmi principju.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess f'dan l-aggravju dwar il-massima *"selecta una via non datur recursus ad*

alteram”, peress li tqis li ghandha ragun l-attrici appellata meta tikkontendi li dan il-principju japplika meta jkunu nbdew il-proceduri quddiem il-Qorti u mhux meta wiehed jinterpella lil parti b’ittra ufficjali. F’kull kaz, il-konvenuti kienu konsapevoli li l-fond trasferit f’Ghawdex ma kienx munit bil-permess ta’ zvilupp u minkejja dan dahlu ghall-kuntratt li kienu jafu li ma setghux iwettqu in *buona fede*. Kwindi jigi ribadit li dawn l-elementi ta’ *buona fede* u twettiq ta’ obbligazzjoni huma ancillari ghal xulxin. Hu maghruf li domandi jistghu jigu kumulati biex jigu evitati gudizzji izjed milli hemm bzonn, pero` dejjem kompatibilment mal-ezigenzi tal-kaz u meta dana l-kumulu ma jfissirx trattazzjoni differenti, ghaliex ikun hemm dik il-konnessjoni bejn it-talbiet attrici, li jissuggerixxu t-trattazzjoni unika u kwindi gudizzju uniku. Isegwi li lanqas dan l-aggravju ma jregi peress li l-kawzali la huma kontradittorji u lanqas tirrizulta bidla fil-kawzali tul il-proceduri. Inoltrè, din l-eccezzjoni tant titqies superficjali fil-kuntest tar-rizultanzi in atti, li huwa meqjus li l-ewwel Qorti pprovdiet ghaliha sew meta cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u ma kien hemm htiega ta’ ebda motivazzjoni ulterjuri.

Il-hames aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti huwa dak tal-otteniment tal-permessi fil-mori tal-proceduri - fatt li jinghad huwa relevanti li l-ewwel Qorti ma tatux ir-rilevanza opportuna. Hija ssostni li ladarba l-fond mibjugh f’Marsalforn huwa kopert bil-permessi relattivi, l-obbligu emanenti mill-kuntratt huwa sodisfatt. Tinsisti li ladarba l-ewwel talba

attrici hija proprju sabiex jigi dikjarat li l-fond "*mhux munit bil-permessi necessarji tal-bini*", l-ewwel talba attrici kellha tigi respinta ladarba l-fond jirrizulta debitament munit bil-permess ta' zvilupp. Tishaq li l-assenza ta' permess precedenti l-otteniment tal-istess permess ma holoq ebda pregudizzju ghall-attrici appellata, peress li kien debitament munit bid-dawl u l-ilma, kwindi abitabbli u l-attrici appellata telqet minn Ghawdex ghax riedet hi u mhux ghaliex kien hemm xi bzonn impellenti. Hija targumenta wkoll li n-nuqqas ta' permess ma kienx jitratta l-appartament innifsu, izda hajt/cint f'parapett ta' terzi fil-livell tat-triq u li l-ewwel Qorti zbaljat meta sostniet li ma ngiebet ebda prova realistika dwar il-fatt li d-dewmien fl-otteniment tal-permess kien imputabbli ghall-ezistenza tal-parapett fil-blokka li fuqu ma kellha ebda kontroll.

Jigi osservat li l-ewwel talba attrici hija proprju li jigi dikjarat li l-appartament ta' Marsalforn mhux munit bil-permessi tal-bini u dan **kuntrarjament ghal dak dikjarat u garantit mis-socjeta` konvenuta fil-kuntratt datat 21 ta' Lulju, 2009, fl-atti tan-Nutar Vanessa Buttigieg.** Kwindi kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, l-appellata torbot it-talba taghha ma' mument specifiku tan-negozju, meta sar il-kuntratt. Tant hu hekk li l-ewwel Qorti qalet:

> *"l-puncto temporis li fuqu qed jigi attakkat in-negozju hu wiehed definit mill-istess attrici cioe` l-mument tat-trasferiment meta l-obbligazzjoni giet li fuqha l-Qorti ma tqis li ghandha b'xi mod tiddisturba. L-inadempjenza kontrattwali sehhet fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt u dan hu l-qofol tal-kwistjoni kollha li jwassal*

ghal konsegwenzi ta' tali inadempjenza bix-xoljiment tan-negozju kollu"

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' din l-analizi maghmula mill-ewwel Qorti, kwindi l-fatt li fil-mori tal-proceduri hareg il-permess mill-awtorità kompetenti ma jissana bl-ebda mod in-nuqqas tas-socjeta` konvenuta appellanti li kienet tenuta li tagixxi in *buona fede*. Jibqa' il-fatt li meta sar il-kuntratt, saret dikjarazzjoni li l-binja kienet konformi mal-permessi tal-bini mahruga mill-awtorità koncernata, meta dan ma kienx il-kaz. Il-fatt li nhareg il-permess wara li bdiet il-kawza, ma jbiddel xejn mill-fatt li fuq il-kuntratt kien hemm dikjarazzjoni falza.

Lanqas ma jitqies ta' relevanza l-fatt li l-appellanti tikkontendi li l-problema kienet titratta parapett proprjetà ta' terzi li kienet ta' ostakolu ghall-hrug tal-permess u li dan jirrizulta mill-protest gudizzjarju intavolat minnha kontra l-awtorità kompetenti u mill-korrispondenza mahruga mill-istess awtorità. Wara kollox, kemm mix-xhieda tar-rapprezentant tal-MEPA, kif ukoll mill-hrug tal-permess fis-16 ta' Mejju, 2012, jirrizulta li dan il-permess huwa limitat ghall-appartamenti fit-tielet sular tal-blokka in kwistjoni, inkluz dak suggett tal-kawza odjerna u mhux tal-blokka kollha. Fi kwalunkwè kaz, il-punt jibqa' li l-hrug ta' permess fil-mori tal-proceduri ma jbiddel xejn mid-dikjarazzjoni maghmula fil-mument krucjali tal-kuntratt. Ghalhekk lanqas dan il-hames aggravju ma' jista' jintlaqa'.

Is-sitt aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti jitratta l-inapplikabilità tal-principju tal-*lifting of the corporate veil,* li jinsab rifless ukoll fit-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti konjugi Debono. L-appellanti jikkontendu li l-ewwel Qorti kienet zbaljata fl-interpretazzjoni ta' meta ghandu japplika dan il-principju, kif ukoll kif ghandu japplika dan il-principju. Jishqu li l-proprjeta` f'Ghawdex kienet mibjugha mis-socjeta` konvenuta u ma sar ebda trasferiment mill-konjugi Debono. Jargumentaw li dan ma kienx kaz fejn il-konjugi Debono kienu sidien tal-appartament in kwistjoni u kkrejaw socjeta` sabiex jipprovaw jittantaw jaharbu minn obbligazzjonijiet minnhom assunti. Jinsistu li jibqa' l-fatt li s-socjeta` konvenuta ghandha personalità guridika separata mill-konjugi Debono u l-procedura tal-*lifting of the corporate veil* ma kellux jigi applikat fil-kaz in ezami, peress li jinghad li din il-procedura tista' tigi applikata meta kumpanija tkun qeghda tigi stralcjata u kreditur jitlob l-istralcjarju sabiex jibda l-proceduri ta' *lifting of the corporate veil* fil-konfront tad-diretturi. Fi kwalunkwè kaz, jekk kellu jigi applikat dan il-principju, jinsistu li dan kellu jigi applikat biss fil-konfront tal-konvenut Albert Debono u mhux fil-konfront ta' martu wkoll. Jishqu li l-konjugi Debono kienu estranji ghall-kuntratt ta' bejgh tal-appartament Marsalforn bejn l-attrici appellata u s-socjeta` konvenuta appellanti. Dan apparti li fir-rikors promotur ma kien hemm ebda talba sabiex ikun hemm *lifting of*

the corporate veil, u ghalhekk jikkontendu li l-ewwel Qorti zbaljat meta applikatu.

Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti ma taqbilx mal-asserzjoni tal-konvenuti appellanti li dan il-principju tal-*lifting of the corporate veil* jigi applikat biss fil-procedimenti ta' stralc. Kien hemm diversi okkazjonijiet fejn il-Qrati taghna warrbu l-velu ta' socjeta` kummercjali, b'personalita` guridika separata u sabu diretturi jew azzjonisti personalment responsabbli, minkejja li l-proceduri ma kinux jitrattaw proceduri ta' stralc. Hawn mhux kaz ta' allegazzjoni ta' *fraudulent* jew *wrongful trading* fil-konfront ta' socjeta` kummercjali fejn allura japplikaw principji ohra. Din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-11 ta' Marzu, 2016 fl-ismijiet **Id-Direttur tal-Artijiet v. Alfred Baldacchino et**. irriteniet:

> *"Hija l-fehma ta' din il-Qorti, ladarba giet riskontrata l-mala fede da parti l-konvenuti, il-konsegwenza logika kellha tkun li l-konvenut Alfred Baldacchino ma kellux jibqa' jistahba wara l-velu tal-personalita' guridika distinta tas-socjetajiet konvenuti l-ohra, li ghalihom huwa kostantament deher sahansitra fuq l-imsemmi kuntratt ta' kera bejn iz-zewg socjetajiet konvenuti l-ohra, u dan ftit qabel ma skada c-cens. Is-sentenza Edward Enriquez et v. Avukat Dr. Anthony Farrugia senior et nomine deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Ottubru 1995, hija proprju ibbazata fuq dan il-principju fejn inghad:*
>
> "*Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorrett li juri 'mala fides' ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-'mala fides' tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda negozju giuridiku ma ghandu mmunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit'. Jekk biex ikun newtralizzat l-effett tal-'mala fides' huwa mehtieg li l-Qorti tipprexindi mill-personalita` separata ta' persuna morali, il-Qorti hija lesta li tiehu dan il-pass".*

Hekk ukoll il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha tal-31 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet **Dr. Ivan Sammut nomine v. Winetailors Limited et** qalet:

> *"Illi l-personalità ġuridika separata tal-kumpannija, ċjo is-separazzjoni netta tal-kumpannija mill-membri tagħha, titqies li hija prinċipju fundamentali tal-liġi tal-kumpanniji. Madankollu bħala eċċezzjoni għal din ir-regola, kemm il-liġi Maltija u dik Ingliża li fuqha hija immudellata, kif ukoll il-Qrati tagħna fid-deċiżjonijiet tagħhom, okkażjonalment ippermettew illi tiġi injorata l-identità separata tal-kumpannija minn dik tal-membri tagħha, u l-azzjonist fl-aħħar mill-aħħar inżamm personalment responsabbli għal djun tal-kumpannija.*
>
> *"Illi għad li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna f'dan ir-rigward mhijiex daqstant estensiva, minnha joħroġ ċar illi fejn tirriżulta l-mala fede, in-nuqqas ta' imġiba korretta jekk mhux saħansitra l-frodi min-naħa tal-azzjonist li juża l-kumpannija li tkun taħt il-kontroll assolut tiegħu bħala lunga manus biex jeludi u jaħrab mill-obbligazzjonijiet kuntrattwali li jkun daħal għalihom, dan m'għandux jitħalla jinħeba wara l-paraventu tal-kumpannija, imma għandu jinżamm personalment responsabbli għal djun tal-kumpannija li jkunu saru b'mala fede, imġiba skorretta jew frodi.*
>
> *"Illi fi kliem il-Prof. Andrew Muscat[1]:*
>
> *"The 'fraud or improper conduct' inroad had also featured prominently in a number of Maltese cases. Three of these merit detailed attention: Dr. José Herrera noe et vs. Tancred Tabone et noe,[2] Edward u Giovanni Leone Enriquez vs. Avukat Dr. Anthony Farrugia et[3] and Nevada Limited et vs. Hubert Mifsud et.[4] In all three cases, the courts relying on the paramount principle of good faith, lifted the corporate veil where the corporate form was used to evade contractual obligations. …*
>
> *"Clearly, English and Maltese courts will ignore, or look behind, the separate juridical personality of a company if it is shown that there has been fraud or improper conduct."*

---

[1] Principles of Maltese Company Law, p. 330 (Malta University Press, 2007).

[2] Q.K. (26.01.1989); Vol. LXXVI.ii.321 (Qorti tal-Appell 1992); Vol. LXXX.ii.508 (Qorti tal-Appell1996) (Ritrattazzjoni).

[3] P.A. (12.10.1989).

[4] P.A. (20.11.1998); Qorti tal-Appell (16.02.2004). Ara wkoll Joseph Chetcuti noe v. Peter Paul Camilleri (Vol.LXXXII.ii.1295) (Qorti tal-Appell).

Filwaqt li taghmel pjena referenza ghal dawn il-principji, din il-Qorti ma tqisx dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti gustifikat ladarba giet riskontrata mill-ewwel Qorti nuqqas ta' imgieba korretta da parti tal-konvenut Albert Debono. Jekk kemm-il darba jirrizulta agir in *mala fede,* (materja li ghad trid tigi ezaminata aktar 'il quddiem f'din is-sentenza) ghamlet sew l-ewwel Qorti li warrbet il-velu ta' socjeta` kummercjali, peress li meta persuna tagixxi b'*mala fede*, ma tistax tinheba wara l-personalita` guridika ta' kumpanija biex tipprova ixxejjen il-konsegwenzi tal-agir taghha. Kunsidrat dak li ser jinghad taht l-aggravju dwar il-*mala fede,* dan l-aggravju ma jregix. Lanqas ma jregi l-argument tal-appellanti li l-konjugi Debono kienu estraneji ghal-kuntratt ta' bejgh tal-appartament f'Ghawdex. Il-permess tal-izvilupp kien fuq isem Albert Debono f'isem is-socjeta` konvenuta, u l-istess Albert Debono kien direttament involut fin-negozjati tal-bejgh tal-appartament f'Marsalforn, u l-informazzjoni qarrieqa moghtija fuq il-kuntratt ta' bejgh kienet rizultat ta' azzjonijiet u xjenza tal-istess Albert Debono.

In kwantu l-argument li dan il-principju ma kellux jigi applikat fil-konfront tal-konvenuta Mary Debono, lanqas dan ma huwa meritevoli, peress li ladarba skont il-ligi Maltija hemm prezunzjoni tal-ezistenza tal-komunjoni tal-akkwisti bejn zewg persuni mizzewgin u n-negozju kollu sar minn zewgha, jekk kemm-il darba Albert Debono jitqies personalment responsabbli konsegwenza ta' *mala fide,* hija bhala kompartecipi fil-

komunjoni twiegeb ukoll. Kien jispetta lill-konvenuti appellanti, jekk hekk kien jidhrilhom, li jippruvaw li huma b'xi mod kienu warrbu jew eskludew tali regim bil-konsegwenza li mart il-konvenut ma tkunx responsabbli bhala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti. Dan qatt ma sar, u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tikkunsidra b'certa serjeta` dan l-aggravju.

Is-seba' aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti u r-raba' aggravju tal-konvenuti ukoll jitrattaw l-ilment li l-ewwel Qorti naqset milli tiddeciedi eccezzjoni li titratta wahda mit-talbiet principali tal-attrici appellata. Dana jinghad peress li meta l-attrici appellata talbet fil-hames talba r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-proprjetà f'Marsaxlokk, tali talba ma gietx formulata korrettement u lanqas giet korretta fil-mori tal-proceduri, kwindi jinghad minnhom li l-ewwel Qorti ma setghet qatt tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta` f'Marsaxlokk, ghaliex tali rexxissjoni qatt ma ntalbet mill-attrici appellata. Minflok dak li ntalab kien ir-rexxissjoni tal-kuntratt bejn l-istess attrici appellata u s-socjeta` konvenuta appellanti dwar it-trasferiment tal-proprjeta` ta' Marsaxlokk, dan meta tali kuntratt huwa inezistenti. Dan l-izball jinghad li jimpingi wkoll fuq is-sitt u s-seba' talbiet attrici li jsegwu l-hames talba u li ghalhekk jinghad li ma kellhomx jintlaqghu mill-ewwel Qorti.

Fil-verita`, ghalkemm huwa minnu li l-hames, sitt u seba' talbiet attrici jippernjaw ruhhom fuq talba ta' rexxissjoni ta' akkwist tal-proprjeta`

f'Marsaxlokk, bejn is-socjeta` konvenuta appellanti u l-attrici appellata, meta effettivament it-trasferiment ta' din il-proprjeta` sehh bejn l-attrici appellata u l-konvenuti, huwa pjuttost evidenti li dan huwa kaz ta' *lapsus calami* da parti tad-difensuri tal-attrici peress li ghalkemm huwa minnu li jirrizulta dan l-izball, jibqa' car li l-ghan ahhari wara dawn it-talbiet attrici, kien li tinghata r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' Marsaxlokk ukoll. Il-fatt li l-komparenti fuq dan il-kuntratt flimkien mal-attrici kienu l-konvenuti u mhux is-socjeta` konvenuta, ma jbiddel xejn mill-essenza tat-talbiet attrici li xorta kienu ben definiti fil-bqija tar-rikors promotur. Lanqas jista' jinghad li dan l-izball b'xi mod ippregudika lill-konvenuti u ghalkemm huwa minnu li l-ewwel Qorti m'ghamlitx referenza specifika ghal din l-eccezzjoni mressqa fiz-zewg risposti tal-konvenuti, huwa ghal kwantu car li din il-materja tant hija superficjali li tintlaqat taht is-sustanza tad-decizjoni tal-ewwel Qorti li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Zgur li mhux il-kaz li dan l-aggravju jintlaqa'.

F'dan l-istadju ser jigi trattat il-hames aggravju tal-konjugi Debono dwar in-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn l-attrici appellata u l-konvenuti appellanti, ibbazat fuq il-principju ta' *res inter alios acta,* dana peress li huma ma kinux jilmentaw li ghalkemm l-ewwel Qorti semmiet ir-relazzjoni guridika izda ma nghataw ebda motivazzjoni ghala giet michuda, kif lanqas ma nghataw fil-kaz tal-eccezzjoni ta' *res inter alios acta.* Jargumentaw li ladarba l-attrici akkwistat il-fond ta' Ghawdex

minghand is-socjeta` konvenuta, l-obbligazzjoni naxxenti mill-imsemmi kuntratt torbot biss lill-partijiet komparenti fuq l-istess att, kwindi kwalunkwè ksur kellu jigi ndirizzat lis-socjeta` konvenuta u mhux lill-konvenuti konjugi Debono li ma dehrux fuq l-istess kuntratt. Huma jishqu li xtraw minghand l-attrici appellata l-appartament f'Marsaxlokk, mentri s-socjeta` konvenuta bieghet lill-attrici appellata l-fond f'Marsalforn, kwindi z-zewg negozji kienu separati u distinti minn xulxin. Ladarba l-ilmenti tal-attrici appellata kienu jitrattaw in-nuqqas ta' permessi fuq il-fond f'Ghawdex, u l-ewwel Qorti laqghet it-talba taghha ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tal-fond f'Ghawdex, dan ma kellux iwassal ghar-rexxissjoni tal-kuntratt taghhom f'Marsaxlokk, li huma akkwistaw fil-vesti personali taghhom. Il-kuntratt li bih l-attrici akkwistat il-fond f'Ghawdex huwa *res inter alios acta* ghalihom u konsegwentement jinsistu li m'ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-attrici appellata in kwantu l-fond t'Ghawdex. Inoltrè, ghalkemm Albert Debono deher fil-vesti tieghu ta' direttur tas-socjeta` konvenuta fil-kuntratt ta' bejgh tal-fond f'Ghawdex, Mary Debono ma dehret bl-ebda mod in rapprezentanza tas-socjeta` intimata, kwindi jinghad li ma kien hemm ebda relazzjoni guridika ma' Mary Debono. Ghalhekk jinsistu li l-ewwel Qorti kellha tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju. Jinghad minnhom li dan l-aggravju ghandu jinqara mal-aggravju sussegwenti dak dwar l-indipendenza bejn iz-zewg kuntratti.

Effettivament dan l-ahhar aggravju ghandu jigi ttrattat flimkien mas-sitt aggravju tal-konvenuti appellanti konjugi Debono, li huwa identiku ghat-tmien aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti, dak fejn jinghad li z-zewg negozji kellhom jitqiesu separati. Jilmentaw li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti u tal-provi mressqa quddiemha meta sostniet li l-intenzjoni tal-partijiet kienet wahda cara li n-negozju kellu jkun forma ta' tpartit fis-sustanza jekk mhux fil-formalità u ghaddiet sabiex tirrexxindi z-zewg negozji ghalkemm saru b'kuntratti separati. Dan l-izball huwa wiehed gravi li fil-fehma taghhom saret ingustizzja maghhom meta l-Qorti ordnat ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' Marsaxlokk li l-konjugi Debono akkwistaw personalment, f'liema fond ghamlu spejjez konsiderevoli. Jishqu fuq id-distinzjoni fil-forma bejn kuntratt ta' tpartit jew permuta u kuntratt ta' komprovendita. Jikkontestaw il-pretensjoni tal-attrici appellata li n-negozju kien wiehed, peress li kien hemm konvenju wiehed u filwaqt li jinsistu li l-konvenju huwa distint mill-att finali, jghidu wkoll li l-kuntratt finali ghandu jipprevali fuq il-konvenju. Jargumentaw li r-relazzjoni guridika bejn il-partijiet hija regolata mill-kuntratti rispettivi u mhux mill-konvenju.

Jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti ma tatx konsiderazzjoni bizzejjed lix-xhieda tan-nutar inkarigata bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jiccitaw siltiet mix-xhieda tan-Nutar Vanessa Buttigieg sabiex jishqu li n-negozji kienu separati u ghalhekk gew pubblikati zewg kuntratti. Jilmentaw li l-ewwel

Qorti ccitat sentenza li ghaliha ghamlet referenza l-attrici li tipprovdi ghac-cirkostanzi fejn il-Qrati jkunu obbligati li jinterpretaw il-konvenzjoni skont l-intenzjoni tal-partijiet, dan meta l-atti fil-fehma taghhom, huma cari tant li ma kien hemm ebda htiega li ssir referenza ghall-intenzjoni tal-partijiet. Jiccitaw gurisprudenza in sostenn tal-argument taghhom, kif ukoll sabiex isostnu l-principju ta' *pacta sunt servanda* u jghidu li jekk kemm-il darba l-attrici ma pprestatx l-attenzjoni mehtiega ghal dak li kienet ser tiffirma, hija ghandha tbati l-konsegwenzi tan-nuqqas taghha. Principju iehor citat mill-konvenuti appellanti huwa dak li l-kontenut ta' att pubbliku jivvinkola lill-partijiet irrispettivament minn dak li gie diskuss bejniethom u huwa fl-interess ta' l-ordni pubbliku li ma jkunx hemm rexxissjoni ta' atti pubblici. Jargumentaw li jekk kemm-il darba l-attrici riedet torbot il-kunsens taghha fuq iz-zewg kuntratti ma' dak li nghad fil-konvenju, jew ma' xulxin, hija kellha taghmel dan b'mod car u fin-nuqqas ta' dan, l-ezistenza tal-konvenju intemmet hekk kif gew iffirmati l-kuntratti in kwistjoni. Inoltrè jinghad minnhom ukoll li, ghalkemm dak li jinghad fi skrittura privata jiehu precedenza fuq dak li jinftiehem verbalment, izda meta l-ftehim finali jirrizulta minn att pubbliku, dan ghandu jipprevali.

Jibda billi jigi osservat in kwantu l-aggravju tal-konvenuti appellanti konjugi Debono, dwar in-nuqqas ta' relazzjoni guridika, ladarba ressqu tali eccezzjoni, kien mehtieg minnhom li juru, bi provi adegwati, illi huma ma kinux il-persuni li kellhom jirrispondu ghat-talbiet attrici. Sabiex jigi

stabbilit dan, jehtieg li fl-ewwel lok jigi stabbilit fuq bazi ta' *prima facie* jekk il-persuni li gew imharrka kinux materjalment involuti f'dak li minnu qeghda tilmenta l-attrici appellata, cioe`, jekk bl-agir taghhom gietx stabbilita relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif gew proposti mill-istess attrici (**Grace Sacco v. Supretendent Mediku fl-Isptar Generali ta' Ghawdex et**, 16/10/2007). Inoltrè kif ritenut minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-sentenza tat-23 ta' Ottubru 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Edgar Urpani pro et noe v. Continental Meat Co. Ltd.:**

> "…*huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinzel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza. Fil-konkret, kif anke rilevat mill-Qorti ta' l-Appell kolleggjali fid-decizjoni in re: "Frankie Refalo nomine -vs- Jason Azzopardi et", 5 ta' Ottubru, 2001, biex il-Qorti tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra "kellha bilfors tivverifika prima facie, jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti*".

Meta din il-Qorti tapplika dan il-kriterju ghall-kaz in ezami, u tqis kemm ix-xhieda tal-kontendenti fil-kawza, kif ukoll in-negozju li sehh bejn id-diversi partijiet hekk kif rifless fil-konvenju li wassal ghall-kuntratti in kwistjoni, din il-Qorti minghajr ezitazzjoni tiddikjara li tikkondividi l-fehma tal-ewwel Qorti in kwantu Albert Debono kien direttament involut fin-negozju kollu mal-attrici, li wassal ghall-kuntratti in kontestazzjoni, kemm fil-vesti tieghu personali, kif ukoll bhala direttur u azzjonist tas-socjeta` konvenuta. Altru illi l-ewwel Qorti mmotivat id-decizjoni taghha. Filwaqt

li għall-istess raġunijiet imfissra qabel, kif ukoll kunsidrat li Mary Debono kienet ukoll firmatarja fuq wieħed mill-kuntratti, li kif ser naraw huma intrinsikament marbuta ma' xulxin, hija wkoll għandha relazzjoni ġuridika mal-attriċi.

Inoltrè in-negozju kollu bejn il-kontendenti fil-kawża skatta permezz tal-konvenju li minnu jirriżulta ċar li n-negozju kollu kien ippernjat fuq skop wieħed:

> *"Il-konvenju kontemplat* ***<u>f'dan il-ftehim huwa suggett</u>*** *illi Albert Debono jixtri il-proprjetà f'Marsaxlokk u illi Sylvia Bugeja tixtri l-proprjetà f'Marsalforn Żebbuġ Għawdex*."

Għalkemm huwa minnu li din il-kundizzjoni ma ġietx riflessa fil-kuntratti finali ta' bejgħ u kuntratt ma ġiex marbut mal-ieħor bl-ebda mod, din il-Qorti taqbel illi l-iskop wara tali kundizzjoni kienet ben ċara li fl-aħħar mill-aħħar kellu jsir trasferiment ta' żewġ proprjetajiet. Iżda l-fatt li l-proprjetà ta' Marsalforn, Għawdex kienet tas-soċjeta` konvenuta, u mhux tal-konvenuti konjuġi Debono, wassal lin-nutar li tagħmel żewġ kuntratti separati. Madankollu, kif xehed in-Nutar Joseph Smith La Rosa li kien responsabbli li rrediġa l-konvenju, wara li għamel referenza speċifika għal din il-klawsola, fuq mistoqsija diretta tal-Qorti ammetta li dan kien negozju wieħed, u ma setax fond jinxtara u l-ieħor le (ara xhieda a fol. 127 u 128 tal-proċess). Għalhekk issegwi l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li n-negozju kien fis-sustanza wieħed ta' tpartit, minkejja li l-forma li ġiet adottata kienet żewġ kuntratti ta' komprovendita.

Jinhass opportun li jigu rilevati s-segwenti principji: "*hija regola fundamentali tal-ligi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni*" (Ara sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Gunju 1996, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Francis Depares nomine v. John O'Dea nomine**). Fuq din il-bazi tal-*bona fede*, huma mfassla l-artikoli 1002 *et sequitur* tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti. Partikolarment l-artikolu 1002 jipprovdi li *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."* Izda fl-artikolu 1003 jinghad ukoll illi: "*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet*" (Ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-15 ta' Dicembru 1995, fl-ismijiet **Stanislao Cassar v. Chev Antonio Cassar** Kollez. Vol: LXXIX.ii.704). M'hemmx dubju wkoll li "*l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu interpretati in bona fede*" (Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' April 1987, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Mifsud v. Joseph Spiteri et**).

Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-konvenuti appellanti, l-ewwel Qorti qieset ukoll ix-xhieda tan-nutar li kienet responsabbli miz-zewg kuntratti

li kellha struzzjonijiet li tipprocedi b'zewg kuntratti separati, izda jibqa' validu l-intendiment originali tal-partijiet hekk kif specifikat fil-konvenju li kuntratt kien jiddependi fuq l-iehor. Dan l-intendiment tal-partijiet jinsab rifless ukoll fix-xhieda ta' Joseph Schembri li kien sensar fin-negozju in kwistjoni. Minkejja li ma nghad xejn fil-kuntratti, ma jirrizultax li l-attrici qatt irrinunzjat ghall-intendiment originali li z-zewg fondi jintrabtu f'negozju wiehed. Kien ghalhekk li l-ewwel Qorti ccitat s-sentenza ta' **George Portanier noe v. Charles Bezzina** li tibqa' relevanti ghall-fini tad-decizjoni in materja. Il-fatt jibqa' li l-attrici appellata tat il-kunsens taghha li tbiegh il-proprjeta` taghha f'Marsaxlokk bil-patt u bil-kundizzjoni li tixtri l-fond f'Ghawdex. Ladarba dawn iz-zewg kuntratti kienu hekk intrinsikament marbuta ma' xulxin, huwa ovvju li jekk jigi rexxiss wiehed, dan certament ser ikollu impatt fuq l-iehor. Kwindi din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-kaz kollu jippernja ruhu fuq negozju wiehed u ghalhekk la jista' jigi vantat il-principju ta' *res inter alios acta* u lanqas l-aggravju li kien hemm zewg negozji separati ma jirnexxi.

F'dan l-istadju sejjer jigi trattat l-ghaxar aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti u tmien aggravju tal-konvenuti appellanti l-ohra dwar il-*mala fede*, peress li l-aggravju precedenti fir-rikors tal-appell rispettiv tal-konvenuti jinghad li jidhol fis-sehh biss jekk dan l-aggravju ma' jigix milqugh. Dan l-aggravju jattakka t-tieni talba attrici msejsa fuq l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili, milqugha mill-ewwel Qorti, u jinsistu li huma

m'agixxewx in *mala fede.* Filwaqt li jinghad minnhom li *mala fede* tekwivali ghal *dolo*, jghaddu sabiex jistharrgu l-elementi kostituttivi ta' *dolo* u dan kif rifless fil-gurisprudenza citata minnhom. Huma jishqu li l-kawza determinanti li tat lok ghall-ftehim kien il-fatt li l-attrici appellata riedet titlaq minn Marsaxlokk wara li sehhet tragedja fil-familja u li l-attrici ma ppruvatx li kieku kienet konsapevoli tal-fatt li l-permess tal-bini kien ghadu fil-process li jinhareg, ma kenitx tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Jikkontendu wkoll li l-gurisprudenza tghallem li sabiex l-azzjoni attrici setghet tirnexxi, l-ingann uzat kellu jkun ta' certu gravità u li l-prova li kellha taghmel l-attrici ma setghetx tkun ta' allegazzjoni ta' rapprezentazzjoni zbaljata ta' fatti, izda wahda fejn hija kellha tipprova li zgur ma kenitx tersaq ghall-kuntratt finali, kieku kienet taf li l-permessi kienu ser jinhargu wara li jsir il-kuntratt. Jinghad minnhom ukoll li l-attrici appellata setghet facilment tistabilixxi l-fatt jekk il-fond li kienet ser takkwista kienx kopert bil-permessi mehtiega, kemm qabel il-konvenju, kif ukoll wara. Dan apparti li jikkontendu li sabiex ingann jikkwalifika bhala *dolo,* jrid ikun iggenera zball invincibbli u li s-socjeta` appellanti qatt ma kellha intenzjoni li tbiegh il-fond f'Ghawdex minghajr permess, tant li applikat ghall-hrug tal-permess ftit jiem wara li gie ffirmat il-konvenju u dehret fuq il-kuntratt finali wara li kienet assigurata mill-perit inkarigat minnha li l-permessi kienu certament ser johorgu.

Jinghad ukoll mill-konjugi Debono li l-konvenuta appellanti Mary Debono ma kenitx dehret fuq il-konvenju u ma kenitx tirraprezenta lis-socjeta` konvenuta u meta dehret fuq l-att finali ghall-akkwist ta' nofs indiviz tal-fond f'Marsaxlokk, dan ghamlitu f'isimha proprju, u qatt ma dehret ghas-socjeta` konvenuta ghalhekk jishqu li hija ma setghetx b'xi mod tkun hatja ta' *mala fede.* Kwindi jistaqsu jekk Qorti tistax tirrexxindi kuntratt, meta wiehed mill-partijiet ma hux hati ta' *mala fede* u jikkontendu li sigurament mhix inadempjenti fl-obbligi taghha. Kwindi l-konvenuti appellanti kollha jishqu li, ma jissussistix l-element ta' *dolo* u t-talba attrici a bazi tal-Artikolu 993 tal-Kodici Civili ma kellhiex tigi milqugha.

Dwar dan l-aggravju, jigi ribadit illi l-attrici ssejjes l-azzjoni taghha fuq l-artikolu 993 tal-Kodici Civili, fis-sens li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in *buona fede* u li ghandhom jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi. Sid li jkun ser jiddisponi minn fond ghandu obbligu li jaghti l-informazzjoni korretta lill-akkwirent qabel ma jsir il-kuntratt u dan b'rispett ghall-principju li l-kuntratti ghandhom isiru in *buona fede.* L-attrici appellata ssostni li l-konvenuti ezercitaw *mala fede* fin-negozjati li wasslu ghall-bejgh li vvizzja l-kunsens taghha. Din l-azzjoni ssib il-bazi taghha fuq l-artikolu

974 tal-Kodici Civili li jipprovdi li jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza jew b'ghemil doluz, ma jkunx jiswa.

Fil-kawza fl-ismijiet **Gourmet Company Limited et v. Marianno Vella** deciza minn din il-Qorti, fid-19 ta' Novembru, 2001, gie deciz li:

> *"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu….."*

L-Artikolu 981 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk dwar eghmil doluz:

> *"(1) L-egħmil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.*
> *"(2) L-egħmil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat."*

Dwar x'jikkostitwixxi *dolo*, l-kawza fl-ismijiet **Reverendu Sacerdot Don Francesco Zammit et v. Avukat Dottor Anthony Farrugia et** deciza fil-31 ta' Marzu 1967 (Kollez. Vol: LI.i.546) minn din il-Qorti (Sede Kummercjali), nghad:

> *"… id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta' wiehed mill-kontraenti li topera permezz ta' qerq ('raggiri') biex tiddevja r-rieda tal-iehor billi tipprovoka zball ('errore'). Infatti, ikkonsidrat min-naha tad-deceptor, id-dolo hu raggir waqt li, kkonsidrat min-naha tad-deceptus, hu zball. Il-ligi, li diga' tikkontempla l-izball bhala vizzju tal-kunsens ghar-rasu, thares f'dan il-kaz aktar il-boghod lejn il-kawza tieghu u twassal ghall-annulament tal-kuntratt anki meta l-izball ma jkunx guridikament sufficjenti biex wahdu igib ghan-nullita".*

Kif jghid il-gurista Taljan **Giorgi** (**Teoria delle Obbligazioni**, Volume IV, Libro II, Part II, p. 46):

> *"il dolo è una forma speciale di errore avente per carattere proprio di essere cagionato dalla mala fede dell'altro contraente."*

Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta` Lulju, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **George Portelli et v. Ivan John Felice** inghad hekk:

> *"Illi l-ligi tghid li l-kunsens moghti bi żball jew mehud bi vjolenza jew b`ghamil doluż ma jkunx jiswa.*
>
> *"Kuntratt maghmul minn xi parti b`kunsens hekk moghti ma jkunx jiswa lanqas, ghaliex il-kunsens huwa wiehed mill-erba` htigiet ewlenin ta` kull kuntratt li jiswa.*
>
> *"… Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f`kuntratt u jhassar is-siwi tal-istess kunsens, jehtieg li (a) jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (c) b`mod li jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali meżżi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra. (Caruana Galizia Notes on Civil Law – Obligations, pag. 272).*
>
> *"Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta` dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghamil li jmur lil hinn minn ftahir eżagerat dwar xi kwalita` tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwestjoni (P.A. 4.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet Mifsud noe vs Tanti (Kollez. Vol: XLIX.ii.722).*
> *…*
> *"Illi peress li l-ghamil doluż ma jistax ikun preżunt, fejn jigi allegat li l-kunsens ta` xi parti kien milqut minn vizzju, l-piz tal-prova ta` fatt bhal dan jaqa` fuq min iqanqal allegazzjoni bhal din (P.A. 16.6.1955 fil-kawża fl-ismijiet Barbara vs Schembri (Kollez. Vol: XXXIX.ii.699).*
> *…*
> *"Illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikulta` żejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex f`każ bhal dan ix-xilja ta` qerq ma tkunx ghajr skuża facli biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna*

> *li allegatament użat il-qerq (P.A. TM 4.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet P.L. Joseph Zammit noe et vs Joseph Fenech et).*
> *...*
> *"Fl-istess sens fil-kawza "Cassar Torregiani v. Manche" deciza mill-Qorti ta` l-Appell Kummercjali fis-17 ta` Marzu 1958 (Vol.XLIIA. i.126) inghad illi fil-kazi ta` din ix-xorta <u>l-inganni jridu jkunu ta` natura li jistghu jaghmlu impressjoni fuq bniedem sensat</u>, u tali li jeccedu l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju; ghalhekk wiehed ma jistax, fil-konsiderazzjoni taghhom, jipprexxindi mill-kondizzjoni personali tal-partijiet; u fil-valutazzjoni taghhom huwa mehtieg li wiehed jara c-cirkustanzi kollha li fihom gie konkjuz in-negozju. Mill-banda l-ohra sakemm ma jkunx hemm dolo fil-veru sens, jew frodi, is-semplici tifhir tal-oggett u l-ezagerazzjoni tal-valur tieghu, wahedhom, ordinarjament mhumiex hlief is-solita xorta ta` inkoraggiment li fin-negozju huwa tollerat bhala "dolus bonus" biex dak li jkun jkompli jsahhah il-volonta` tal-parti l-ohra biex tikkonkludi l-ftehim. Izda l-Qorti kompliet li huwa veru li l-kumpratur seta` jaghmel l-indagnijiet opportuni biex jitkixxef jekk dak li jkun qallu l-venditur kienx minnu; <u>imma jekk ic-cirkustanzi huma tali li x-xerrej ma kellux ragunijiet biex jiddubita mill-assikurazzjonijiet tal-venditur, l-ingann jibqa' li kien il-kawza determinanti tal-kuntratt, u kwindi huwa motiv ta' annullament</u>."* (sottolinjar ta' din il-Qorti).

Applikati dawn il-principji, meta din l-Qorti ezaminat il-fatti fid-dawl ta' dawn l-insenjamenti ssib li:

1. L-attrici appellata riedet tbiegh il-proprjetà taghha f'Marsaxlokk, filwaqt li riedet tixtri appartament f'Ghawdex.

2. Wara li sar kuntatt mal-konvenut appellant Albert Debono, saru l-appuntamenti mehtiega sabiex Debono ra l-proprjetà tal-attrici f'Marsaxlokk u l-attrici rat il-proprjeta` f'Marsalforn proprjeta` tas-socjeta` konvenuta appellanti, li ghaliha Albert Debono kien qieghed jidher.

3. Il-konvenju sar fit-2 ta' Marzu, 2009 quddiem in-Nutar Dr. Joseph Smith La Rosa, maghzul minn Debono u mill-konvenju jirrizulta li sar ftehim li biex isehh il-bejgh tal-fond f'Marsaxlokk, kellu jsehh il-bejgh f'Ghawdex.

4. Fl-imsemmi konvenju jinghad li l-proprjetà f'Marsalforn kellha tigi trasferita hielsa minn "*enforcement orders*" mahruga mill-Awtorità ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar u li "*l-proprjetà hija mibnija skond is-sengha u l-arti* ***u in konformita mal-permessi tal-bini relattivi u l-ligijiet vigenti****."* Ma sar ebda hlas ta' depozitu fuq il-konvenju u fl-istess waqt l-attrici hadet ic-cwievet tal-fond f'Marsalforn.

5. Fit-30 ta' Marzu, 2009, Albert Debono f'isem is-socjeta` konvenuta appellanti Island Dwelling Limited applika mal-MEPA sabiex issir "*sanction the construction of two flats at third floor level and sanctioning of variations from permission PB4789/87"* (ara Dok. IR1 a fol. 115 tal-process)

6. Fil-31 ta' Lulju, 2009, Albert Debono fil-vesti tieghu ta' direttur ta' Island Dwellings Company Limited biegh lill-attrici l-appartament numru 8 fi blokk H, Triq Mewg il-Bahar, Marsalforn, fejn il-venditur ta l-garanzija li l-proprjetà hija kostruwita skont il-ligi, u skont il-permessi validi. L-attrici ma hallset ebda flus fuq il-kuntratt. Fl-istess gurnata l-attrici bieghet lil Albert u Mary konjugi Debono il-fond taghha f'Marsaxlokk. Ghalkemm

Albert Debono ma hallas ebda flus lill-attrici, l-ewwel jghid li hallas lis-socjeta` Island Dwellings Limited, izda wara jinghad li saret tpaccija ma xi djun li s-socjeta` konvenuta kellha mal-istess Debono u ma' socjetajiet kummercjali ohra. Dawn il-kuntratti saru quddiem nutar differenti izda mill-istess ufficcju, Dottor Vanessa Buttigieg.

Maghmula dawn il-punti, jirrizulta bhala stat ta' fatt li fil-mument li sar it-trasferiment tal-proprjetà, din ma kenitx debitament munita bil-permess tal-bini, li nhareg fil-mori ta' din il-kawza u dan kontra l-garanzija moghtija mis-socjeta` venditrici li Debono kien qieghed jidher ghaliha fil-vesti tieghu ta' direttur u azzjonist. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-punt krucjali li kien mehtieg li jigi determinat sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici f'kawza simili huwa li **l-konvenut kien ben konsapevoli tan-nuqqas ta' hrug ta' permess** fil-konfront tal-proprjeta` f'Ghawdex, u nonostante dan, ipproceda b'qerq biex ibiegh din il-proprjetà lill-attrici u **zamm dan il-fatt mistur minnha**. Din il-prova li kienet tinkombi lill-attrici appellata f'dan il-kaz saret, tant li bejn il-konvenju u l-kuntratt, l-appellant Albert Debono f'isem is-socjeta` konvenuta appellanti, pprova jirratifika dan in-nuqqas. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Pisani et v. Joseph Mifsud** tal-10 ta' Ottubru, 2005, inghad li:

> *"trasferiment ta' proprjetà mingħajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi ingannar tal-kompratur, l-aktar meta wieħed jiftakar li dan jirrendih passabbli ta' azzjonijiet kriminali."*

Din il-Qorti tinsab sodisfatta wkoll li l-attrici appellata rnexxielha tissodisfa l-elementi mehtiega sabiex tipprova d-*dolo* wkoll stante li (a) thaddmu mezzi qarrieqa meta nghatat garanzija fuq kuntratt pubbliku ta' bini bil-permess meta tali dikjarazzjoni kienet inveritiera; (b) li jkunu fihom infushom gravi peress li effettivament il-bini kien milqut b'illegalità (c) b`mod li jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet peress li certament il-garanzija tal-permess ta' bini huwa ritenut li kien rilevanti ghall-attrici meta ddecidiet li tipprocedi bin-negozju u li hadet l-passi mehtiega hekk kif saret taf bin-nuqqas ta' permess li jixhed li kien determinanti, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra, li m'hemmx dubju li l-konvenut Albert Debono personalment u in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta bi xjenza wettaq l-ingann a spejjez tal-attrici appellata. M᾽ghandu jibqa᾽ ghalhekk l-ebda dubju illi gew sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha mehtiega fid-dottrina sabiex jista᾽ jinghad li f'dan il-kaz jezisti d-*dolo*.

L-appellanti jikkontendu li l-fattur determinanti sabiex l-attrici pprocediet bin-negozju kien li riedet titlaq minn Marsaxlokk, izda din il-Qorti tistmerr tali alluzjoni peress li t-tragedja li ghaddiet minnha l-attrici appellata se mai rrendieta persuna li kienet ghaddejja minn mument ta' vulnerabbilta` u proprju ghalhekk ukoll ma kellhiex tigi rraggirata f'dak il-mument partikolari li kienet tinsab fih. Lanqas ma huwa relevanti li jinghad mill-appellanti li qatt ma kellhom intenzjoni li jbieghu l-fond minghajr permess

u li dan eventwalment inhareg, peress li jibqa' l-fatt li kif inghad qabel, il-*punctum temporis* relevanti huwa l-mument li fih sar il-kuntratt fejn saret dikjarazzjoni falza li ngannat lill-attrici dwar fatt sostanzjali li kien jolqot il-proprjetà li kienet qeghda takkwista.

In kwantu l-appellanti jghidu li l-attrici appellata setghet facilment tiddetermina jekk il-fond kienx munit bil-permess ta' bini jew le, f'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2014, fl-ismijiet **Bogoljub Sanjic v. Scolastica Cachia** fejn inghad:

> "***Wara kollox huwa obbligu tal-venditur li jara li jbiegh oggett fi stat tajjeb. Hu jrid jagixxi in bona fede u mhux jaghlaq halqu dwar certi kundizzjonijiet tal-istruttura. Kif qalet il-rim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Barbara v. Camenzuli, deciza fl-20 ta' Ottubru 2005:***
>
> ***F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett***."
>
> ***Dak il-kaz kien idur mal-obbligu tal-venditur li jara li l-fond mibjugh ikun munit bil-permessi mehtiega marbuta mal-kostruzzjoni tieghu***..." (enfasi mizjuda minn din il-Qorti).

Fejn jinghad li l-konvenuta Mary Debono, ma kenitx hatja ta' *mala fede,* din il-Qorti ssibha difficli biex temmen li din il-konvenuta kienet sajma minn dak kollu li kien qieghed jaghmel ir-ragel taghha fit-tmexxija tan-negozju in kwistjoni.

Isewgi li l-aggravju tal-konvenuti appellanti dwar in-nuqqas ta’ *mala fede* ma jregix.

Imiss li jigi trattat id-disa’ aggravju tas-socjeta` konvenuta dwar it-talba ghar-rizoluzzjoni kontra talba ghar-rexxissjoni, liema aggravju huwa identiku ghas-seba’ aggravju tal-konvenuti appellanti konjugi Debono. Jilmentaw li l-attrici appellata m’ghamlitx talba ghal rizoluzzjoni, izda biss ghar-rexxissjoni, kif eccepit minnhom, dan meta t-tielet talba taghha kienet ibbazata fuq in-nuqqas ta’ adempiment kuntrattwali, li setghet tirnexxi biss permezz ta’ talba ta’ rizoluzzjoni u mhux rexxissjoni tal-kuntratt. Ladarba l-azzjoni attrici kif proposta hija fis-sens li s-socjeta` konvenuta ma ssodisfatx l-obbligazzjoni taghha li taghti fond bil-permessi (liema obbligazzjoni jinnutaw li llum tinsab sodisfatta), jekk kemm-il darba kellha tintlaqa’ t-tielet talba attrici, dan kellu jwassal ghal ordni mill-Qorti ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt u mhux ir-rexxissjoni tieghu. Dan meta dan ir-rimedju mhux kontemplat fit-talbiet attrici li talbet espressament u unikament ir-rexxissjoni u mhux ir-rizoluzzjoni.

Fir-rigward ta’ dan l-aggravju, jigi ribadit li l-ewwel Qorti filwaqt li ghamlet id-distinzjoni bejn rexxissjoni u rizoluzzjoni rriteniet li dan il-kaz kien wiehed ta’ rexxissjoni billi ladarba kien hemm nieqes kondizzjoni essenzjali tal-kuntratt, kellu japplika l-Artikolu 1212 tal-Kodici Civili. L-Artikolu 1212 tal-Kodici Civili jipprovdi:

> "*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.*"

Ladarba jinsab assodat li l-kunsens tal-attrici fuq il-kuntratt gie ottenut b'eghmil doluz da parti tal-konvenuti, u skont l-artikolu 974, dan ma jiswiex ghaliex hemm nieqsa kundizzjoni essenzjali biex kuntratt ikun jiswa, dak il-kuntratt huwa suggett ghal rexxissjoni. Ghaldaqstant, it-talba tal-attrici appellata ghar-rexxissjoni tal-kuntratti hija legittima. In kwantu l-konvenuti appellanti jilmentaw li t-tielet talba attrici hija bbazata fuq nuqqas ta' adempiment kuntrattwali li kellha twassal ghar-rizoluzzjoni mhux rexxissjoni, din ukoll ma tregix. It-tielet talba atttrici giet kwalifikata fis-sens li n-nuqqas fl-obbligi kuntrattwali nghatat fil-kuntest ta' dak li nghad fl-ewwel zewg talbiet attrici, u cioe` li l-fond f'Marsalforn ma kienx munit bil-permessi tal-bini u dan kuntrarjament ghal dak dikjarat u garantit fil-kuntratt ta' akkwist u li dan sar b'*mala fede*. Kwindi t-tielet talba wkoll tinkwadra fl-azzjoni attrici ghar-rexxissjoni tal-kuntratt u ma tistax tinqara in izolament. Ghalhekk lanqas dan l-aggravju ma jregi.

Il-hdax-il aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti huwa li talba ghal rexxissjoni mhix kompatibbli ma stat ta' pussess, li jinsab rifless bhala d-disa' aggravju tal-konvenuti appellanti l-ohra. Jilmentaw li filwaqt l-attrici appellata qeghda titlob rexxissjoni tal-kuntratti, fl-istess hin hija baqghet taghmel uzu mill-appartament gewwa Marsalforn, Ghawdex. Jinghad li

wara li l-attrici skopriet l-allegat nuqqas, hija baqghet tuza l-fond in kwistjoni u naqset milli tiddepozita l-fond f'Ghawdex taht l-awtorita` tal-Qorti. Kwindi jargumentaw li l-fatt li l-attrici appellata zammet il-pussess tal-fond f'Ghawdex imur palezament kontra t-talba taghha ghar-rexxissjoni, meta l-effett tar-rexxissjoni jekk tintlaqa' huwa li l-fond jigi ritornat lura lis-sid.

Ghandu jinghad illi, apparti li l-allegazzjoni li l-attrici appellata baqghet tokkupa l-fond jinsab kontestat mill-istess attrici kif jirrizulta mix-xhieda taghha, kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, l-azzjoni odjerna mhix wahda redhibitoria jew wahda ta' haga li mhix skont il-kwalita` pattwita, fejn allura tirrizulta l-htiega li nholqot mill-gurisprudenza li l-oggett jigi depozitat formalment taht l-awtorita` tal-Qorti. Ladarba l-azzjoni attrici mhix wahda minn dawn l-azzjonijiet, ma jirrizultax li l-attrici kellha ebda obbligu simili fil-kuntest tal-azzjoni ghar-rexxissjoni mressqa minnha. Kwindi dan l-aggravju ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jigi michud ukoll.

L-aggravju numru tnax tas-socjeta` konvenuta appellanti, kif ukoll dak numru ghaxra tal-konvenuti appellanti l-ohra, jitratta l-pagamenti effetwati mal-publikazzjoni tal-kuntratt. L-ilment fil-konfront tas-sentenza appellata huwa bbazat fuq il-fatt li l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ddikjarat li jirrizulta b'mod car li ebda flus ma ghaddew fuq il-kuntratt, meta jikkontendu li ma giet sostnuta minn ebda prova u kien jispetta lill-attrici

appellata l-oneru li ggib din il-prova sabiex teghleb id-dikjarazzjoni li hemm fiz-zewg kuntratti in kontestazzjoni. Il-konvenuti appellanti jisiltu siltiet miz-zewg kuntratti li jitrattaw il-prezz fejn jinghad li thallas fuq il-kuntratt u li thalliet id-debita ricevuta. Jaghmlu referenza wkoll ghax-xhieda tan-nutar li ppubblikat il-kuntratti fis-sens li ladarba nkiteb hekk, fil-fehma taghha jfisser li l-hlas sar dak il-hin. Issir referenza ghax-xhieda ta' Albert Debono fis-sens li hareg cekk u peress li huwa kien kreditur ta' socjeta` ohra li kellha x'taqsam mas-socjeta` konvenuta appellanti, b'hekk jinghad li l-hlas gie rifuz lura lilu fid-dawl ta' tali kreditu. Ghalhekk jikkontendu li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi.

Jigi puntwalizzat li mhux kontestat bejn il-kontendenti fil-kawza li l-attrici appellata ma harget ebda flus meta saru z-zewg kuntratti ta' trasferiment taz-zewg proprjetajiet. Inoltrè ghalkemm originarjament l-konvenut appellant Albert Debono xehed li huwa hareg cekk favur is-socjeta` konvenuta, meta fis-seduta tat-23 ta' Gunju, 2011, qal: "*jien kull m'ghamilt hrigt cekk jiena lil kumpanija ta' sebghin elf",* minkejja li ntalab sabiex jesebixxi *cheque image* li huwa xehed li hareg favur il-kumpanija, dan baqa' ma giex esebit. Hekk ukoll fil-verbal tas-seduta tal-21 ta' Mejju, 2012, minkejja li l-ewwel Qorti ordnat lill-konvenut Albert Debono sabiex jesebixxi dan ic-*cheque image,* dan baqa' ma giex esebit. Fl-affidavit tal-konvenut Albert Debono tad-29 ta' April, 2013, wara jinghad hekk:

> *"…kont ghamilt cheque u tajt dawn is-sebghin elf Ewro mill-ewwel lil Island Dwellings Company Limited.*
>
> "*Nghid illi Island Dwellings Company Limited kienet ghaddiet dan ic-cheque lil D&S Lifts Limited. Sussegwentement D& S Lifts Limited b'dan l-ammont parti minnhom thallast jien ghax kelli niehu minghand D&S Lifts Ltd u parti minnhom thallsu s-suppliers taghha u cioe Felesa li hija kumpanija tal-lifts."*

Ghalkemm tressaq l-avukat Geoffrey Mifsud Farrugia, (difensur tal-konvenut Albert Debono fi proceduri separati) bhala xhud isostni din ix-xhieda tal-konvenut Debono, baqghu ma tressqet ebda kopja ta' cekkijiet sabiex tikkorrobora dak li nghad mill-konvenut, kwindi hija al kwantu logika il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li tabilhaqq m'ghaddew ebda flus fuq il-kuntratt. Konsegwentement dan l-aggravju wkoll qieghed jigi michud.

L-ahhar aggravju tal-konvenuti appellanti (numru tlettax fir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta appellanti u numru hdax fir-rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti konjugi Debono) jitratta l-allegati danni konsegwenzjali sofferti mill-attrici appellata. Dawn id-danni akkordati mill-ewwel Qorti jikkonsistu fir-rimbors tat-taxxa mhallsa mill-attrici appellata lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni sussegwenti ghall-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà f'Ghawdex, kif ukoll l-ispejjez gudizzjarji marbuta mar-rexxissjoni. Filwaqt li josservaw li l-ewwel Qorti qablet mas-sottomissjonijiet taghhom dwar id-diversi danni reklamati mill-attrici appellata fil-mori tal-proceduri, hija ordnat biss ir-rimbors tat-taxxa mhallsa mill-attrici u l-ispejjez gudizzjarji marbuta mar-rexxissjoni, stante li jinghad ghandha dritt li titregga lura ghal pozizzjoni taghha antecedenti

ghall-kuntratt ta' akkwist. Jishqu li din il-Qorti ghandha tirrevoka din il-parti tas-sentenza appellata stante li tali danni huma interament dipendenti fuq ir-rexxissjoni tal-kuntratti ta' akkwist li l-istess Qorti ordnat. Ladarba l-konvenuti appellanti qeghdin jikkontestaw tali rexxissjoni, jishqu li l-attrici appellata lanqas m'ghandha titregga' lura ghal pozizzjoni li kienet fiha qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratti.

Hawn ukoll l-aggravju tal-konvenuti appellanti qajla jista' jirnexxi ladarba qeghdin jigu michuda l-aggravji taghhom kwantu ghar-rexxissjoni taz-zewg kuntratti. Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, dawn id-danni huma l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni li gejjin minn eghmil doluz tad-debitur (Artikolu 1137 tal-Kodici Civili). Inoltre` kif osservat qabel, din il-Qorti, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Norbert Mckeon et v. Emanuele Azzopardi et,** fissret li l-iskop tal-hlas ta' danni huwa dak li terga' tpoggi lil min ikun sofrihom fil-posizzjoni daqs li kieku ma gralu xejn. Inghad ukoll li min isofri d-danni jrid jitpogga kemm jista' jkun f'posizzjoni ta' restawr *per equivalens*. Dak il-kaz ukoll kien jitratta rexxissjoni ta' kuntratt ta' bejgh ta' proprjetà li ma kenitx mibnija skont il-permessi. Isegwi li lanqas dan l-ahhar aggravju ma jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

Jinghad ukoll ghall-fini tat-tieni aggravju, li wara li din il-Qorti ezaminat l-aggravji kollha mressqa mill-konvenuti appellanti, tqis li s-sentenza appellata timmerita li tigi kkonfermata fl-intier taghha peress li titqies bhala wahda sostanzjalment gusta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi kemm mill-appell imressaq mis-socjeta` konvenuta Island Dwellings Company Limited, kif ukoll mill-appell imressaq mill-konvenuti Albert u Mary konjugi Debono, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fl-ismijiet premessi tal-10 ta' Lulju, 2014, fis-shih. B'dan illi tiffissa ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' rexxissjoni l-jum tas-27 ta' Novembru, 2019, liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat kif stabbilit mill-ewwel Qorti.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum bejniethom.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr