MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Diċembru, 2019

Rikors Maħluf Numru 938/18 LM

Mariosa Grima née Bonavia (K.I. Numru 495270M)

vs.

Brian Grima (K.I. Numru 187071M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-20 ta' Settembru, 2018, minn **Mariosa Grima née Bonavia** (K.I. 495270M) (minn issa 'l quddiem "l-attriċi"), u maħluf minnha stess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi r-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' komprovendità in atti Nutar Pierre Falzon tat-28 ta' Lulju tas-sena 2006 (Dok. MB1) xtrat u akkwistat mingħand l-intimat l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) li jifforma parti minn blokk bini mingħajr numru uffiċjali bl-isem 'Tony's Court' sitwat fi Triq Santa*

Katerina, ir-Rabat, Malta; fuq l-istess att, l-intimat venditur iggarantixxa li kien qiegħed ibiegħ dan il-fond skont il-liġi;

2. *Illi rriżulta lir-rikorrenti, kif jidher mir-rapport peritali tal-Perit Mariello Spiteri (Dok. MB2), li l-fond mibjugħ lil u akkwistat mir-rikorrenti ma kienx mibni skont il-permessi relattivi u ma kienx hemm prospett li dawn in-nuqqasijiet jiġu sanzjonati mill-awtoritajiet kompetenti u għaldaqstant l-istess fond huwa fi stat ta' illegalità;*

3. *Illi dan il-fatt ġie kkonfermat mill-Perit Nicholas Mallia appuntat minn din l-Onorabbli Qorti fil-kawża numru 711/2012 MH u kkonfermat minn din l-Onorabbli Qorti fl-istess kawża, illum deċiża definittivament;*

4. *Illi għalhekk ġialadarba l-oġġett mibjugħ kien kolpit minn dawn l-illegalitajiet, dan irendi l-istess oġġett extra commercium u ma seta' qatt ikun is-suġġett ta' kuntratt ta' bejgħ;*

5. *Illi oltre għall-prezz imħallas lill-intimat, l-esponenti għamlet diversi benefikati fl-istess fond;*

6. *Illi llum il-ġurnata sabiex takkwista fond simili għal dak mertu ta' din il-kawża r-rikorrenti ikollha tiżborżja somom inġenti ta' flus;*

7. *Illi għalhekk il-fatt li l-fond mibjugħ lilha huwa illegali kkawżalha u qed jikkawżalha dannu konsiderevoli;*

Għaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li l-fond intimat l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) li jifforma parti min blokk bini mingħajr numru uffiċjali bl-isem Tony's Court sitwat fi Triq Santa Katerina, ir-Rabat, Malta huwa kolpit minn serje ta' illegalitajiet;*

2. *Tiddikjara, konsegwentement li t-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni nhar it-28 ta' Lulju 2006 ma jiswiex fil-liġi;*

3. *Tordna konsegwentement ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' komprovendità tat-28 ta' Lulju 2006 in atti Nutar Pierre Falzon bejn il-partijiet;*

4. *Taħtar Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta' rexissjoni u kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-att u tappunta data, lok u ħin għal tali pubblikazzjoni;*

5. *Tikkundanna lill-intimat irodd lura lir-rikorrenti l-prezz imħallas lilu mir-rikorrenti u kull somma oħra mħallsa mir-rikorrenti lilu b'rabta mal-istess fond;*

6. *Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi l-valur ta' benefikati u miljoramenti magħmula mir-rikorrenti fl-istess fond u l-awment fil-valur tal-fond mit-28 ta' Lulju 2006;*

7. *Tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti;*

8. *Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi, id-danni hekk sofferti mir-rikorrenti;*

9. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somom hekk likwidati fis-sitt u tmien talba.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax dekorribbli skont il-liġi kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Brian Grima** (K.I. numru 187071M), (minn issa 'l quddiem "il-konvenut"), li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Jannar, 2019, u maħlufa minnu stess, fejn eċċepixxa:

1 *Illi preliminarjament l-azzjoni attriċi hija milquta mill-ġudikat naxxenti mis-sentenza fl-ismijiet **Mariosa Bonavia et vs Brian Grima** (Rikors Ġuramentat Numru 711/12 MH) deċiża fid-29 ta' Novembru 2017 u mhux appellata (annessa bħala Dok. 'MB4' mar-Rikors Ġuramentat) u konsegwentement l-azzjoni attriċi għandha tiġi miċħuda;*

*Senjatament, l-attriċi odjerna, li kienet ukoll l-attriċi fil-kawża **Mariosa Bonavia et vs Brian Grima**, kienet talbet (i) dikjarazzjoni li l-fond 4, Tony's Court, Triq Santa Katerina, Rabat, Malta, li huwa l-istess fond mertu ta' din il-kawża, "huwa kolpit minn serje ta' illegalitajiet u fejn il-kunsens tar-rikorrenti kien kolpit bi frodi u qerq għaliex kien mistur lilhom li l-fond ma hux mibni skont il-permess u li kien hekk kolpit fid-data tat-trasferiment tat-28 ta' Lulju 2006."; (ii) dikjarazzjoni li "konsegwentement li t-trasferiment tal-proprjetà in kwistjoni nhar it-28 ta' Lulju 2006 huwa null u bla effett fil-liġi; (iii) "ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' kompravendità tat-28 ta' Lulju 2006 in atti Nutar Pierre Falzon bejn il-partijiet"; (iv) il-kundanna tal-esponenti li jrodd lura l-prezz tal-bejgħ u kull somma oħra mħallsa lilu b'rabta mal-istess fond; (v) likwidazzjoni tal-valur tal-benefikati u miljoramenti u l-awment*

fil-valur tal-fond; (vi) dikjarazzjoni ta' responsabbilità għall-ħlas tad-danni, likwidazzjoni u kundanna ħlas tal-istess.

Minn qari tad-decide tal-imsemmija sentenza jirriżulta ictu oculi li din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, kienet ċaħdet l-ewwel talba tal-atturi fejn kienet qed tintalab inter alia dikjarazzjoni li l-fond de quo "huwa kolpit minn serje ta' illegalitajiet" u kienet astjeniet milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet l-oħra in kwantu konsegwenzjali għall-istess.

L-ewwel talba fir-Rikors Ġuramentat li bih ġiet proposta din il-kawża, l-attriċi qed titlob mill-ġdid dikjarazzjoni li l-fond 4, Tony's Court, Triq Santa Katerina, Rabat, Malta huwa "kolpit minn serje ta' illegalitajiet" u bit-tieni talba qed titlob dikjarazzjoni konsegwenzjali li l-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datat 28 ta' Lulju 2006 (anness bħala Dok. 'MB1' flimkien mar-Rikors Ġuramentat) ma jiswiex fil-liġi, u bit-tielet talba ir-rexissjoni konsegwenzjali tal-istess kuntratt.

Huwa aktar milli evidenti li l-azzjoni odjerna hija ripropożizzjoni parzjali ta' kawża li ġiet deċiża bis-sentenza preċitata, fis-sens li l-ewwel kawża kienet, apparti l-kwistjoni tal-illegalità tal-fond, tittratta wkoll dwar allegazzjoni ta' vizzju tal-kunsens da parti tal-atturi f'dik il-kawża. Illum jidher illi l-attriċi waqqgħet il-kawżali tal-vizzju tal-kunsens u qed tipproponi mill-ġdid il-kawżali li l-fond de quo huwa "kolpit minn serje ta' illegalitajiet", b'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti li llum għaddiet in ġudikat, dak il-punt ġie deċiż darba għal dejjem u llum tali deċiżjoni tagħmel stat bejn il-partijiet.

Għalhekk, jiġi eċċepit bir-rispett illi jikkonkorru l-elementi kollha meħtieġa għall-akkoljiment tal-eċċezzjoni tal-ġudikat u għalhekk l-azzjoni attriċi għandha tiġi miċħuda in toto in kwantu t-talbiet rimanenti huma konsegwenzjali għall-ewwel talba.

2. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi hija improponibbli billi ma tistax tintalab ir-rexissjoni ta' kuntratt pubbliku mingħajr ma l-partijiet kontraenti kollha jkunu partijiet in kawża. Kif jirriżulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datat 28 ta' Lulju 2006, l-attriċi ma kinitx xtrat il-fond de quo waħedha, iżda flimkien ma' ċertu George Muscat li mhuwiex parti f'din il-kawża.*

3. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba rexissorja hija perenta bid-dekors ta' ħames snin ai termini tal-Artikolu 1224 tal-Kodiċi Ċivili.*

4. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, kemm-il darba l-azzjoni attriċi kellha tiġi klassifikata bħala li qed issir a bażi tal-Artikolu 1390 tal-Kodiċi*

Ċivili, din hija perenta bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 1407 tal-istess Kodiċi.

5. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk l-attriċi qed issostni t-talba għat-tħassir tal-kuntratt de quo fuq il-premessa ta' difett moħbi, l-istess azzjoni hija perenta bid-dekors ta' sena ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili;*

6. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attriċi għandha tipprova li l-illegalità minnha allegata kienet tissussisti fil-mument tal-bejgħ, għadha tissussisti u ma tistax tiġi rimedjata mod ieħor;*

7. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, anki kieku stess ex gratia argomenti kienet tissussisti l-illegalità allegata mill-attriċi, dan ma jirrendix l-oġġett tal-bejgħ extra commercium u ma jfissirx li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datat 28 ta' Lulju 2006 ma jiswiex fil-liġi;*

8. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba intiża għar-riżarċiment tad-danni hija preskritta bit-terminu ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;*

9. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba intiża għar-riżarċiment tad-danni hija preskritta wkoll bit-terminu ta' ħames snin ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili;*

10. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi mhux intitolati jitolbu kumpens għal benefikati u miljoramenti;*

11. *Illi l-esponenti mhux responsabbli għad-danni fil-konfront tal-attriċi, liema danni iridu fi kwalsiasi każ jiġu provati;*

12. *Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess l-azzjoni attriċi hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Ġunju, 2019 fejn il-kawża tħalliet għall-provi kollha tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2019, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut, wara li l-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet f'dan ir-rigward, liema sentenza *in parte* qiegħda tingħata llum.

__Il-kwistjoni bejn il-partijiet__

Din is-sentenza preliminari qiegħda tingħata limitatament fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut fejn isostni li l-azzjoni odjerna kif proposta hija milquta mill-ġudikat naxxenti mis-sentenza fl-ismijiet **Mariosa Bonavia et *vs.* Brian Grima** (711/12MH), deċiża fid-29 ta' Novembru, 2017, li għaddiet in ġudikat. Dik il-kawża kienet infetħet minn Mariosa Bonavia miżżewġa Grima, flimkien ma' ċertu George Muscat, li huwa koproprjetarju flimkien mal-attriċi tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni, kontra Brian Grima. Il-mertu ta' dik il-kawża kienet l-istess proprjetà li tifforma l-mertu tal-proċeduri odjerni, u f'dik il-kawża l-atturi kienu talbu li l-Qorti tiddikjara li l-proprjetà inkwistjoni, indikata bħala l-appartament numru 4, Tony's Court, Triq Santa Katerina, ir-Rabat, Malta, huwa kolpit minn serje ta' illegalitajiet, u li l-kunsens tal-atturi għax-xiri ta' dan il-fond kien inkiseb bi frodi u qerq da parti tal-konvenut minħabba li dan kien ħeba mill-atturi l-fatt li l-fond mibjugħ lilhom mhux mibni skont il-permessi kif approvati. Talbiet oħra f'dik il-kawża kienu jinkludu talba għal dikjarazzjoni mill-Qorti li dak it-trasferiment huwa null u mingħajr effett fil-liġi, talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon li l-atturi allegaw li kien null, talba għall-kundanna tal-konvenut għar-radd lura tal-prezz tal-bejgħ ta' din il-proprjetà,

kif ukoll talba għal-likwidazzjoni tal-valur tal-benefikati u l-miljoramenti flimkien mal-awment fil-valur tal-fond, b'dikjarazzjoni li l-konvenut huwa responsabbli għall-ħlas tad-danni fil-konfront tal-atturi. Il-Qorti li ddeċidiet dik il-kawża kienet iddeċidiet li ma kien hemm l-ebda raġġiri, qerq jew frodi da parti tal-konvenut sabiex ġie konkluż il-bejgħ tal-appartament inkwistjoni, u konsegwentement ċaħdet l-ewwel talba tal-attriċi, filwaqt li astjeniet milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet l-oħra tal-atturi stante li dawn kienu kollha dipendenti fuq l-ewwel talba kif proposta. Il-Qorti li ddeċidiet dik il-kawża kkonkludiet li ladarba ma rriżultax ippruvat li kien hemm qerq u frodi da parti tal-konvenut, ma kellhiex għalfejn tikkunsidra t-talbiet l-oħra fil-kawża.

Permezz tal-proċeduri odjerni, l-attriċi wara li ppremettiet li permezz ta' kuntratt ta' kompravendità tat-28 ta' Lulju, 2006, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, hija kienet xtrat l-appartament bin-numru 4, 'Tony's Court', Triq Santa Katerina, ir-Rabat, bil-garanzija li dan il-bejgħ kien skont il-liġi, u li sussegwentement għall-akkwist minnha ta' dan l-appartament hija saret taf li dan kien kolpit minn għadd ta' illegalitajiet peress li ma kienx mibni skont il-permessi relattivi u skont il-*policies* viġenti għaż-żona li jinsab fiha dan il-fond, sostniet li l-bejgħ ta' dan l-appartament kien wieħed *extra commercium,* u li bl-akkwist ta' dan l-appartament hija sofriet danni li jrid iwieġeb għalihom il-konvenut. Fl-azzjoni odjerna kif proposta minnha, l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-fond inkwistjoni huwa kolpit minn għadd ta' illegalitajiet, u li konsegwentement it-trasferiment tal-proprjetà li sar fit-28 ta' Lulju, 2006, ma jiswiex fil-liġi. L-attriċi qiegħda titlob għalhekk ir-rexissjoni tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju, 2006, u qiegħda titlob ukoll li l-konvenut jiġi ikkundannat irodd lura l-prezz tax-xiri tal-imsemmi appartament, bil-valur tal-benefikati u

miljoramenti oħra li saru minnha, u li l-konvenut jiġi dikjarat responsabbli u kkundannat iħallas id-danni sofferti mill-attriċi.

Dak li jrid jiġi indirrizzat f'dan l-istadju tal-kawża huwa jekk l-attriċi setgħetx tipproponi din il-kawża in vista tal-eċċezzjoni preliminari tal-konvenut li din l-azzjoni hi milquta mill-ġudikat naxxenti mis-sentenza fl-ismijiet **Mariosa Bonavia et *vs.* Brian Grima**, deċiża fid-29 ta' Novembru, 2017.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors maħluf l-attriċi ppreżentat kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tat-28 ta' Lulju, 2006[1], fejn dehret bħala kompratriċi flimkien ma' George Muscat, u xtraw l-appartament internament immarkat numru erbgħa (4), formanti parti minn blokk bl-isem 'Tony's Court', fi Triq Santa Katerina, ir-Rabat, Malta, suġġett għal rata ta' subċens annwu u temporanju. L-attriċi ppreżentat ukoll kopja ta' rapport tal-Perit Mariello Spiteri, tal-21 ta' Marzu, 2012[2], fejn ġie ikkonstatat li l-binja inkwistjoni ma nbnietx skont il-permess kif approvat mill-MEPA[3], dak iż-żmien il-Bord tal-Ippjanar, u minkejja li s-superfiċi li setgħu jibnu skont il-permess kienet ta' mija u sitta u għoxrin metru kwadru (126 m.k.), fir-realtà ġew mibnija mija u sitta u sebgħin metru kwadru (176 m.k.). Intqal ukoll li peress li din il-binja tinsab 'il barra miż-żona tal-iżvilupp, huwa diffiċli ħafna li jiġi ssanat l-iżvilupp li sar li mhumiex konformi mal-permess kif approvat. L-attriċi ppreżentat ukoll

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 10 tal-proċess.
[3] Referenza PB 651/87/149/79.

kopja ta' rapport imħejji mill-Perit Nicholas Mallia tas-7 ta' Marzu 2016[4], fejn il-perit ikkonstata li l-irregolarità ta' dan l-appartament tinstab fis-superfiċi abitabbli tal-fond, minħabba li skont il-permess tal-MEPA li nħareġ fit-3 ta' Marzu, 1987, is-superfiċi abitabbli kellha tkun ta' mija u tmienja u għoxrin metri kwadri (128 m.k.), iżda fir-realtà hemm mija u tmienja u sebgħin metru kwadru (178 m.k.) ta' spazju mibni. Il-Perit Mallia kien ikkonstata wkoll li din l-irregolarità ma tistax tiġi ssanata minħabba li l-*policies* tal-MEPA jistabbilixxu superfiċi mibnija sa massimu ta' mija u ħamsin metru kwadru (150 m.k.) f'art meqjusa bħala li hi barra miż-żona tal-iżvilupp (ODZ). Il-konklużjoni tal-Perit Mallia kienet illi:

> "Is-sitwazzjoni tista' tiġi regolarizzata b'koordinament mas-sid tal-appartament ta' taħt, billi ssir applikazzjoni lill-MEPA biex jitwaqqgħu l-kmamar ta' wara, dan sabiex tiċċekken is-superfiċi abitabbli minn 178 m.k. għal 150 m.k. li huwa il-massimu permissibbli għall-MEPA. F'dan il-każ l-esponent jemmen li l-applikazzjoni lill-MEPA tista' tiġi pproċessata u tingħata il-permess għas-sanzjonament tal-fond in kwistjoni."

L-attriċi ppreżentat ukoll kopja tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta tad-29 ta' Novembru, 2017, fl-ismijiet **Mariosa Bonavia u George Muscat *vs.* Brian Grima**[5], fejn kien deċiż li ma kien hemm ebda raġġiri li jammontaw għal qerq u frodi da parti tal-konvenut, u li minn imkien ma rriżulta li l-konvenut kellu l-intenzjoni li jqarraq u jiffroda lill-atturi. F'dik il-kawża, il-Qorti kienet ikkonkludiet li l-konvenut kien poġġa l-appartament inkwistjoni għall-bejgħ minħabba li kien issepara minn ma' martu u ma xtaqx aktar li jżomm l-appartament, u mill-provi ma rriżultax li l-konvenut kien jaf li kien hemm xi problemi bil-permessi tal-bini li jirrigwardaw

[4] *A fol.* 22 tal-proċess.
[5] Rikors Maħluf Nru. 711/12MH, *a fol.* 34 tal-proċess.

dan il-fond, jew li ħeba dan il-fatt mill-atturi. Fil-parti konklussiva tas-sentenza tagħha, il-Qorti qalet:

> "Magħmula dawn l-osservazzjonijiet kollha, l-unika konklużjoni li tista' tasal għaliha l-Qorti hija dik li l-ewwel talba tal-atturi għal dikjarazzjoni li l-kunsens tagħhom fl-iffirmar tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju 2006 kien vizzjat minħabba frodi u qerq da parti tal-konvenut, ma ġietx pruvata. Fiċ-ċirkustanzi ma hemm ebda lok li l-Qorti teżamina l-bqija tat-talbiet attriċi peress li dawn huma konsegwenzjali għal din it-talba.
>
> …
>
> Ferm il-premess però u in vista tal-osservazzjonijiet suesposti, xorta ma rriżultatx il-prova li l-atturi kienu personalment konsapevoli tal-fatt li l-fond in kwistjoni ma kienx mibni skont il-permessi tal-bini relattivi u wisq inqas kien hemm xi aċċettazzjoni tagħhom għal tali fatt."

Waqt l-udjenza tat-30 ta' Jannar, 2019, ġiet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża bir-rikors maħluf numru 711/12MH fl-ismijiet **Mariosa Bonavia et *vs.* Brian Grima**, u sabiex l-atti f'dik il-kawża jgħoddu bħala prova f'din il-kawża.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Tqis li l-kawża li għaddiet in ġudikat, Rikors Maħluf Nru 711/2012 MH, kienet kawża fejn intalbet ir-rexxissjoni tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon minħabba allegat qerq u frodi da parti tal-konvenut, kif ġie vverbalizzat mill-avukat difensur tal-attriċi stess fl-udjenza tal-15 ta' Ottubru, 2012. Il-konvenut qiegħed isostni li l-kawża odjerna hija ripropożizzjoni, anke jekk parzjali, ta' dak li diġà kien ġie deċiż fil-kawża l-oħra, liema kawża kienet infetħet mill-attriċi u minn terz, ċertu George Muscat, koproprjetarju tal-appartament inkwistjoni flimkien mal-attriċi, kontra l-istess

konvenut, u t-talba ewlenija fil-kawża li għaddiet in ġudikat kienet sabiex il-Qorti tiddikjara li l-fond indikat bħala l-appartament numru 4, 'Tony's Court', Triq Santa Katerina, ir-Rabat, huwa kolpit minn serje ta' illegalitajiet, u li konsegwentement il-kunsens tal-attur għall-akkwist ta' dak il-fond inkiseb bi frodi u qerq da parti tal-konvenut. Fil-kawża odjerna fejn l-attriċi qiegħda tipproponi din l-azzjoni waħedha, għal darb'oħra qiegħda titlob li jiġi ddikjarat li l-fond inkwistjoni huwa kolpit minn serje ta' illegalitajiet, għalkemm din id-darba mhuwiex jintalab li jiġi ddikjarat li kien hemm raġġiri jew qerq da parti tal-konvenut li wassal għall-vizzju tal-kunsens tal-attriċi. Il-konvenut qiegħed isostni li permezz tal-proċeduri odjerni, l-attriċi ddeċidiet li tipproċedi b'din l-azzjoni waħedha, u t-talbiet tagħha f'din il-kawża huma limitati għal parti minn dak li kienet qiegħda titlob oriġinarjament, għax filwaqt li l-attriċi qiegħda tinsisti għal dikjarazzjoni dwar il-kwistjoni tal-illegalità tal-fond, waqqgħet it-talbiet tagħha fir-rigward tal-kwistjoni tal-vizzju tal-kunsens. Il-pożizzjoni tal-konvenut hija li il-*più comprende il meno* u li ladarba l-Qorti diġà ppronunzjat ruħha dwar l-istess premessi u prattikament l-istess talbiet, il-mertu propost f'din il-kawża diġà ġie eżawrit.

Tqis li minkejja li l-fatti u l-premessi f'din il-kawża huma prattikament identiċi għal dawk fil-kawża diġà deċiża, madanakollu il-*causa petendi* fil-proċeduri odjerni hija differenti. Filwaqt li fl-azzjoni diġà deċiża l-bażi tal-azzjoni kienet l-allegat qerq jew il-frodi da parti tal-konvenut, hawnhekk il-kwistjoni hi waħda fattwali, dwar jekk l-oġġett tal-bejgħ kienx *extra commercium,* minħabba fl-allegata illegalità ta' dak li nbiegħ, jew le. Fil-kawża Rikors Maħluf Nru 711/2012 MH, il-Qorti kienet għamlitha ċara li d-deċiżjoni tagħha kienet ibbażata fuq binarju wieħed, dak jekk kienx hemm qerq u frodi da parti tal-konvenut, jew le. Ladarba f'dik il-kawża ma ġiex ippruvat li kien hemm qerq

jew frodi mill-konvenut li wassal biex il-kunsens tal-atturi jkun ivvizzjat, il-Qorti ma komplietx bil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-premessi u t-talbiet l-oħra tal-atturi hekk kif il-Qorti kkonkludiet li ma kien hemm ebda raġġiri da parti tal-konvenut. Dak li qiegħed jintalab mill-attriċi permezz tal-proċeduri odjerni però huwa differenti għax hawnhekk il-Qorti qiegħda tintalab tiddikjara jekk l-appartament inkwistjoni setax jifforma l-oġġett tal-bejgħ f'kuntratt iffirmat bejn il-partijiet, in vista tal-allegati illegalitajiet li l-attriċi tgħid li l-proprjetà inkwistjoni hija milquta minnhom. Ikun ta' siwi hawnhekk li jsir riferiment għall-insenjament tal-Qrati tagħna li jista' jitfa' dawl fuq din il-vertenza. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Caterina Gerada *vs.* Avukat Dottor Antonio Caruana**[6], il-Qorti qalet:

> *"... l'eccezione di regiudicate si deve ammettere con molta circospezione, tanto più quando trattasi di escludere un diritto."*

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Emanuel Agius et *vs.* Philip Agius**[7], intqal illi:

> "... sabiex din il-Qorti ssib li l-azzjoni li għandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-ġudikat ta' sentenza oħra, jeħtieġ illi jirriżulta illi fil-fatt, fiż-żewġ kawżi hemm l-istess partijiet, l-istess oġġett u l-istess natura tal-kawża tal-kawżali. Għalhekk, huwa importanti li jikkonkorru dawn it-tliet elementi.
>
> *Eadem personae* – il-ġudizzju jkun bejn l-istess partijiet;
> *Eadem res* – l-identità tal-oġġett tal-ġudizzju;
> *Eadem causa petendi* – il-fatt ġuridiku li minnu jitwieled id-dritt reklamat.
>
> Għal dak li jirrigwarda l-element ta' *eadem res* ingħad li din 'tinkorpora li l-oġġett mitlub fit-talba l-ġdida hu identiku għat-talba preċedenti li ġiet determinata minn sentenza li għaddiet in ġudikat (**Rabat Construction Ltd *vs* Cutajar Construction Ltd.,** P.A. deċiża fid-9 ta' Jannar 2002). Illi l-bażi għal dan ir-rekwiżit hija għalhekk ċara u fis-sens li sentenza li tikkostitwixxi ġudikat ma tistax timpedixxi talba ġdida milli tiġi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi intiża sabiex tottjeni xi ħaġa

[6] App. Ċiv. 07.03.1958
[7] P.A., 28.01.2016.

> differenti għal dak li kien ipprova jitlob b'talba preċedenti li ġiet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oġġett ta' talba ġdida hu simili għal ta' deċiżjoni preċedenti, din is-similarità mhix ostaklu għal talba ġdida, għaliex l-effetti ta' sentenza li tkun għaddiet in ġudikat huma limitati għal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u għal dak li jkunu ddeċidew il-Qrati."

Fis-sentenza appena ċċitata, il-Qorti għamlet riferiment għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Caterina Gerada *vs.* Avukat Dottor Antonio Caruana**[8], fejn intqal:

> "sakemm ma jkunx hemm ebda deċiżjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx ġiet prekluża minn ebda deċiżjoni definittiva mogħtija fil-ġudizzju l-istess kwistjoni tibqa' mhux deċiża u ma jistax mill-parti l-oħra jingħad li għad-deċiżjoni josta l-ġudikat."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Emanuel Agius et *vs.* Philip Agius**[9], il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

> "Illi sabiex il-kundizzjoni tal-*eadem causa petendi* tirnexxi, irid jiġi ppruvat il-kawżali kontenuta fit-talba l-ġdida hi fondata fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti, illi ġiet determinata b'sentenza li għaddiet in ġudikat."

Il-Qorti tirrileva li m'hemm ebda ostakolu għar-ripropożizzjoni tat-talba tal-attriċi f'ċirkostanzi fejn il-mira tal-azzjoni hija l-legalità tal-oġġett tal-bejgħ, xi ħaġa li hija totalment differenti mit-talbiet li kellha quddiema din il-Qorti kif diversament preseduta meta ntalbet tippronunzja ruħha dwar jekk kienx hemm frodi u qerq da parti tal-konvenut fil-proċeduri bir-referenza 711/2012 MH.

---

[8] *Ibid.*
[9] *Ibid.*

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenut.

L-ispejjeż marbuta ma' dan l-episodju huma a karigu tal-konvenut.

Tordna l-prosegwiment tal-kawża bil-produzzjoni tal-provi mill-attriċi.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur