QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 12 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 213/2012 AF

Tlata Contractors Limited (C-39842) u ghal kull interess li jista' jkollhom Mark Tanti u martu Irene Tanti

vs

Lucia Maria Vella legalment separata minn Joseph Dimech u fil-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2013, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni f'isem l-intimata li ghandu jaqra "Licia Maria Vella"

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi maħluf minn Paul Falzon, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti dahal f'konvenju hawn anness u mmarkat "Dokument A" fejn l-esponenti ipprometta sabiex jixtri farmhouse maghrufa bhala ta' Zannetti Farmhouse, limiti tas-Siggiewi.

Parti mill-ftehim kien illi l-esponenti kellu jhallas parti mill-prezz ta' dan il-konvenju billi jpartat zewg proprjetajiet hawn indikati li huma:

a) On the Rail Stables sitwata gewwa limiti tas-Siggiewi;
b) Appartament enumerat bin-numru 11 u garaxx enumerat numru 4 fi blokk ta' appartamenti fi Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar.

L-esponenti tramite Mark Tanti u martu Irina Tant li kienu s-sidien tal-fond imsemmi dak iz-zmien ittrasferixxew l-proprjetà maghrufa bhala "On the Rail Stables" lill-intimata waqt il-perjodu tal-konvenju "Dokument B".

Bhal kundizzjoni fil-konvenju originali jigiferi dak li huwa immarkat bhala "Dokument A" hemm stipulat illi l-proprjetà maghrufa bhala "Ta' Zanetti Farmhouse", limiti tas-Siggiewi hija koperta bil-permessi validi tal-bini.

Gja giet intavolata kawza mill-intimata sabiex l-esponenti jersaq ghall-iffirmar tal-kuntratt però qabel l-iskadenza tal-konvenju l-esponenti skopra li l-proprjetà "Ta' Zanetti Farmhouse" mhix koperta bil-permess validu anzi ma hemmx permess fuq din il-proprjetà u ghalhekk ma resaqx ghall-kuntratt.

Fix-xhieda tal-Kap tal-Enforcement Unit tal-MEPA, fix-xhieda tieghu fil-kawza msemmija numru 757/2-11AE fid-data 08/02/2012 fil-kawza hawn fuq imsemmija stqarr taht gurament illi "Ta' Zanetti Farmhouse" ottjeniet permess ta' bini wara

stqarrija falza tal-perit tal-konvenuta liema permess gie irtirat u hemm enforcement notice fuq dan il-bini.

L-esponenti ottjena mandat ta' inibizzjoni fuq il-proprjetà "On the Rails Stables" sabiex din il-proprjetà ma tinbieghx ara mandat numru 913/2011/1/SM deciza fil-11 ta' Jannar 2012 fejn l-Onorabbli Qorti ikkonkludiet li "dan li jirrrizulta min-noti u dokumenti esebiti hu li s-socjetà rikorrenti wara konvenju ghaddiet proprjetà lill-intimata, izda wara sabet li l-kundizzjoni reciproka pattwita mill-istess intimata li l-proprjetà minnha pprezentata bhala kontro-piz fil-permuta in dizamina ma kienitx skond l-istess kundizzjoni hemm pattwita ghaliex il-proprjetà in kwistjoni ma nbnietx skond il-permessi mahruga" u laqghet it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

L-esponenti ghandhom interess sabiex jerga jakkwista l-farmhouse lura "On the Rails Stables".

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kunsens tar-rikorrenti ghall-iffirmar tal-kuntratt datata 9 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar André Farrugia kien vizzjat minhabba zball, vjolenza u frodi kif fuq premess.

2. Konsegwentement tiddikjara illi l-kuntratt ta' bejgh datat 9 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar André Farrugia huwa null u bla effett.

3. Konsegwentement tordna li dan il-kuntratt ta' bejgh datat 9 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar André Farrugia ghandu fi zmien qasir u perentorju jigi recixx.

4. Tikkundanna lill-intimata thallas l-ispejjez kollha nkorsi u l-ispejjez li ser jigu nkorsi kif ukoll l-ispejjez tal-kawza u tal-mandat ta' inibizzjoni 913/2111/1/SM.

Bl-ispejjez kontra l-intimata inkluz l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa ta' Licia Maria Vella li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament l-esponenta qed tqajjem l-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens* ai termini tal-artikolu 792 et seq tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu bejn il-partijiet digà hemm kawza ohra fuq l-istess mertu fl-ismijiet Licia Maria Vella (ID 0696356M) vs Tlata Contractors Limited (C39842) et Rik Gur 757/2011 AF pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta liema kawza giet intavolata qabel il-kawza *de quo*.

Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti Tlata Contractors Limited ma setghet qatt tipprezenta l-azzjoni *de quo* in kwantu hija ma tgawdix l-interess guridiku rikjest sabiex tipproponi tali azzjoni stante li hija ma kienitx parti fil-kuntratt in atti Nutar André Farrugia tad-9 ta' April 2010 li tieghu qed jintalab it-thassir permezz ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kunsens tar-rikorrenti Tanti fil-mument tal-iffirmar u l-pubblikazzjoni ta' kuntratt in atti Nutar André Farrugia tad-9 ta' April 2010 ma kienx wiehed vizzjat minhabba zball, vjolenza u frodi u l-kunsens tar-rikorrenti Tlata Contractors Limited qatt ma seta' kien wiehed vizzjat meta lanqas biss kienet parti fuq l-istess att pubbliku.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante li huma privi minn kull fundament guridiku u attwali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat in-nota tal-atturi tal-11 ta' Frar 2020 li permezz tagħha ċedew it-talbiet tagħhom stante transazzjoni parzjali tal-partijiet b'dan illi żammew ferm il-kap tal-ispejjeż.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi minn eżami tal-fatti kif esposti fil-proċess, jirriżulta li l-mertu ta' din il-kawża kien jirrigwarda konvenju bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuta. Permezz ta' konvenju tas-27 ta' Novembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia, Tlata Contractors u Licia Maria Vella ftehmu illi Vella tbiegħ u Tlata Contractors tixtri r-razzett inkluż l-għelieqi annessi miegħu u l-arja u sottoswol tagħhom, mingħajr numru uffiċjali bl-isem 'Ta Zanetta' ġieli ndikat bħala 'Ta Znetta Farmhouse', formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala 'Ta Għaqba', fil-limiti tas-Siġġiewi u ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'ir-razzett') kif immarkat fuq il-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju.

Il-partijiet qablu li l-prezz għat-trasferiment kellu jkun ta' Lm75,000, illum €174,703, li kellu jitħallas lill-konvenuta permezz tat-trasferiment:

1. Tal-kumpless bl-isem ta' 'On the Rail Stables', li fir-rigward tiegħu l-partijiet kellhom jiffirmaw konvenju dakinhar stess;
2. Tal-appartament bin-numru 11 u l-garaxx bin-numru 4 formanti parti mill-blokk ġewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, li dwaru l-partijiet iffirmaw skrittura ta' ċessjoni dakinhar stess.

Dan il-konvenju kellu jkun validu għal sena, madanakollu, il-partijiet baqgħu jestendu l-validità tal-konvenju sal-2011. Mill-atti jirriżulta li l-ebda waħda mit-tlett proprjetajiet li kellhom jiġu trasferiti lill-konvenuta ma kienu proprjetà ta' Tlata Contractors. Filwaqt illi 'On the Rail Stables' kienet tal-atturi Mark u Irene konjuġi Tanti, l-appartament u garaxx ġewwa San Pawl il-Baħar kienu tas-soċjetà Four Site Operations.

Permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April 2010, il-konvenuta akkwistat il-kumpless 'On The Rail Stables' u għaldaqstant, dakinhar stess Tlata Contractors u l-konvenuta rrexxindew il-

konvenju ffirmat bejniethom għal dak li għandu x'jaqsam ma' din il-proprjetà. Dwar il-proprjetajiet l-oħra, il-partijiet baqgħu jestendu l-validità tal-konvenju.

Permezz ta' ittra uffiċjali tas-6 ta' Lulju 2011, il-konvenuta interpellat lil Tlata Contractors u lil Four Site Operations sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' xiri u bejgħ tar-razzett u tal-appartament u ġaraxx ġewwa San Pawl il-Baħar. Peress illi baqgħu inadempjenti, il-konvenuta pproċediet kontrihom b'kawża skont l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 sabiex tenforza l-bejgħ u kif ukoll għad-danni. Dik il-kawża fl-ismijiet **Licia Maria Vella vs Tlata Construction Limited et** (rikors maħluf numru 757/2011 AF) kienet qed tinstema' flimkien ma' din il-kawża u qed tiġi deċiża wkoll illum.

Jirriżulta wkoll illi Tlata Contractors kienet dahlet f'konvenju ma' ċertu Alison Vaswani għall-bejgħ tar-razzett. Is-Sinjura Vaswani inkarigat lill-perit tagħha, il-Perit Lino Bianco li kien ukoll il-perit ta' Tlata Contractors, sabiex jagħmel spezzjoni ta', u riċerka dwar, ir-razzett illi kienet se tixtri. Peress illi l-perit deherlu illi kien hemm strutturi mibnija fuq is-sit illi la kienu żvilupp ta' qabel is-sena 1967 u lanqas kienu koperti b'permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, huwa għamel rapport f'dan is-sens lill-imsemmija Awtorità fejn talab lill-Awtorità *inter alia* toħroġ avviż ta' infurzar fuq ir-razzett.

L-Awtorità tal-Ippjanar għamlet l-investigazzjonijiet tagħha fuq ir-rapport tal-Perit Bianco u peress illi rriżultalha li huwa minnu li fuq is-sit kien hemm żvilupp illegali, hija ħarġet avviż ta' infurzar bin-numru ECF00608/11 fuq ir-razzett.

Il-konvenuta appellat minn dan l-avviż u permezz ta' deċiżjoni tat-28 ta' Lulju 2016, jiġifieri fil-mori ta' din il-kawża, it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar laqa' l-appell tagħha u ħassar l-ordni ta' infurzar. Fid-deċiżjoni tiegħu, it-Tribunal qies li peress illi ma kellux quddiemu l-*file* li jikkonċerna l-avviż ta' infurzar preċedenti fuq is-sit u ċioè 'ECF File 692/03' u peress li f'Mejju tal-2006 l-Awtorità kienet sodisfatta li l-illegalitajiet preċedenti (dawk milquta bl-avviż ta' infurzar tal-2003) kienu tneħħew, it-Tribunal ma setax loġikament jasal għall-konklużjoni i) li kien hemm xi żvilupp illegali fuq is-sit li sar wara Mejju tal-

2006 jew ii) li dak li ddeċiediet l-Awtorità f'Mejju tal-2006 kien żbaljat.

Għaldaqstant, wara din id-deċiżjoni jidher li l-partijiet ittransiġew in parte il-vertenza u l-konvenuta akkwistat l-appartament u garaxx ta' San Pawl il-Baħar filwaqt illi Tlata Contractors akkwistat ir-razzett.

Filwaqt li fil-kawża 757/2011 Licia Maria Vella żammet ferm it-talba tagħha għad-danni, din is-sentenza hija limitata għall-kap tal-ispejjeż. Il-Qorti m'għandhiex allura f'dan l-istadju tidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet imma sejra tippronunzja ruħha biss dwar il-kap tal-ispejjeż.

L-artikolu 906(1) tal-Kap. 12 jiddisponi li:

> *"Kull waħda mill-partijiet tista', b'nota ffirmata minnha jew mill-avukat tagħha, f'kull waqt tal-kawża sas-sentenza definitiva, tirrinunzja għall-atti illi hija tkun ippreżentat."*

A tenur tat-tieni sub-inċiż tal-artikolu sussegwenti:

> *"Il-parti li tirrinunzja għall-atti għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża u hija ma tistax tibda kawża oħra għall-istess ħaġa, qabel ma tkun fil-fatt ħallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra."*

In linea ta' prinċipju ta' dritt, fil-każ fl-ismijiet Martin Vella et vs Chris Micallef et, tat-2 ta' Marzu 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> *"Illi, qabel xejn, irid jingħad li, bħala prinċipju, l-artikolu 906(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti l-jedd lil kull waħda mill-partijiet li, f'kull waqt tal-kawża sal-għoti tas-sentenza, tirrinunzja b'Nota għall-atti li hija tkun ressqet f'dik il-kawża. Il-liġi trid, madanakollu, li meta jiġri hekk, il-parti li tirrinunzja għall-atti tħallas l-ispejjeż tal-kawża u ma tistax tibda kawża oħra dwar l-istess ħaġa qabel ma tkun ħallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra. Sakemm ir-rinunzja tkun waħda mingħajr kundizzjonijiet, il-parti l-oħra ma tistax tirrifjutaha;*

Illi ċ-ċessjoni ta' kawża hija waħda mill-għamliet ta' rinunzja għall-atti, u tibda sseħħ hekk kif issir fil-forma li tippreskrivi l-liġi u, ladarba tkun saret, ma tistax titħassar jew tinġibed lura minħabba li r-rinunzja toqtol – sal-limiti li fiha tkun saret – il-mixi 'l quddiem tal-proċess ġudizzjarju;

Illi r-riżervi magħmula f'Nota ta' ċessjoni jew rinunzja (bħal, per eżempju, "biex l-esponenti jirregola ruħu aħjar" jew "bla preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti") ma jagħmlux tali rinunzja waħda kundizzjonata, u l-parti l-oħra ma tistax tirroftaha. Ingħad li r-"ratio" ta' dan l-ordinament magħżul mil-liġi tagħna hu li hekk kif jiddependi mill-attur jistitwix il-ġudizzju jew le, hekk ukoll minnu stess jiddependi jekk iridx ikomplih jew iwaqqfu f'kull waqt tal-kawża;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha l-atturi ċedew il-mertu, imma b'kundizzjoni. Żammew sħiħa l-pretensjoni tagħhom dwar il-kap tal-ispejjeż. Dan wassal lill-Qorti biex ikollha b'xi mod tqis iċ-ċirkostanzi li ssemmew aktar qabel biex tiddetermina jekk kemm-il darba l-eżawriment tal-kwestjoni fil-mertu iridux iwieġbu għalih l-imħarrkin, jew jekk jgħoddx għall-atturi l-prinċipju msemmi aktar qabel li min iċedi l-atti jrid iħallas ukoll l-ispejjeż."

Il-Qorti tqis illi għalkemm huwa minnu li Tlata Contractors kellha raġuni valida biex ma tersaqx għall-att finali ta' bejgħ tar-razzett u l-appartament u garaxx ta' San Pawl il-Baħar sakemm ġie deċiż l-appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, hija ma kienitx parti fuq il-kuntratt impunjat tad-9 ta' April 2010 u bl-ebda mod ma ġie muri li l-kunsens tal-atturi konjuġi Tanti fuq dak il-kuntratt kien ivvizjat.

Il-Qorti tenfasizza li dan il-kuntratt kien parti minn transazzjoni akbar li kienet tinvolvi wkoll terzi. Jidher li l-konjuġi Tanti, li qatt ma xehedu quddiem din il-Qorti, deheru fuq il-kuntratt wara li huma stess tħallsu mingħand Tlata Contractors. Ma jistax jingħad allura li l-kunsens tagħhom kien ivvizzjat meta huma sempliċiment kienu parti minn negozju akbar u ma kellhom l-ebda interess f'dak li ġie miftiehem bejn il-partijiet l-oħra fil-kawża, u wisq inqas kien jinteressahom mill-fatt li l-proprjetà li

kellha takkwista Tlata Contractors (u mhux huma) setgħet ma kienitx mibnija skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiddikjara l-mertu eżawrit, tikkundanna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

IMHALLEF

DEP/REG