- *Fil-każ ta' pluralita` ta' soġġetti, il-konsorzju tagħhom kollha huwa meħtieġ f'kawża li tinvolvi tibdil tas-sitwazzjoni ġuridika.*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 11 ta' Jannar 2022

Rikors Nru. 938/2018 GM

Mariosa Grima nee` Bonavia (ID No 495270(M)

vs

Brian Grima (ID No 187071(M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Mariosa Grima li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

> Permezz ta' kuntratt ta' komprovendita in atti Nutar Pierre Falzon tat-28 ta' Lulju tas-sena 2006 xtrat u akkwistat mingħand il-konvenut 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, il-konvenut venditur iggarantixxa li kien qed ibiegħ dan il-fond skont il-liġi.

Irriżultalha kif jidher, kif mir-rapport peritali tal-Perit Mariello Spiteri li l-fond mibjugħ lil u akkwistat minnha ma kienx mibni skont il-permessi relevanti u ma hemmx prospett li dawn n-nuqqasiiiet jiġu sanzjonati mill-awtoritajiet kompetenti u għaldaqstant l-istess fond huwa fi stat ta' illegalita`.

Dan il-fatt ġie konfermat 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.

Għalhekk ġaladarba 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.

Oltre għall-prezz mħallas lill-konvenut, l-esponenti għamlet diversi benefikati fl-istess fond.

Illum il-ġurnata sabiex takkwista fond simili għal dak mertu ta’ din il-kawża r-rikorrenti jkollha tiżborsa somom inġenti ta’ flus.

Għalhekk il-fatt li l-fond mibjugħ lilha huwa illegali ikkawżalha u qed jikkawżalha dannu konsiderevoli.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li 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 huwa kolpit minn serje ta’ illegalitajiet.

2. Tiddikjara, konsegwentament li t-trasferiment tal-proprjeta` in kwistjoni nhar it-28 ta’ Lulju 2006 ma jiswiex fil-liġi.

3. Tordna konsegwentament ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' komprovendita` tat-28 ta’ Lulju 2006 in atti Nutar Pierre Falzon bejn il-partijiet.

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

5. Tikkundanna lill-konvenut jroddilha lura l-prezz imħallas lilu minnha u kull somma oħra mħallsa minnha lilu b'rabta mal-istess fond.

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

7. Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabli għad-danni sofferti minnha.

8. Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi, d-danni hekk sofferti minnha.

9. Tikkundanna lill-konvenut iħallasha s-somma hekk likwidata fis-sitt u tmien talba.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Brian Grima li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. L-azzjoni attriċi hija milquta mill-ġudikat naxxenti mis-sentenza fl-ismijiet *Mariosa Bonavia et v. 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 1-azzjoni attriċi għandha tiġi miċħuda.

   Senjatament, l-attriċi odjerna, li kienet ukoll attriċi fil-kawża *Mariosa Bonnaia et v. Brian Grima,* kienet talbet (i) dikjarazzjoni li l-fond, 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-proprjeta` in kwistjoni nhar it-28 ta' Luliu 2006 huwa null u bla effett fil-liġi"; (iii) "ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' kompravendita 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 1-awment fil-valur tal-fond; (vi) dikjarazzjoni ta' responsabilta` għall-ħlas tad-danni, likwidazzjoni u kundanna ħlas tal-istess.

Minn qari tad-*decide* tal-imsemmija sentenza jirriżulta *ictu oculi* li din 1-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 biħ 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 r-rexissjoni konsegwenzjali tal-istess kuntratt.

Huwa aktar milli evidenti li l-azzjoni odjerna hija ripropozizzjoni parzjali tal-kawża li ġiet deċiża bis-sentenza preċitata, fis-sens li l-ewwel kawża kienet, apparti l-kwistjoni tal-illegalita` 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", bi ksur evidenti tal-prinċipju ne bis in idem billi din il-kwistjoni diġa` ġiet deċiża b'sentenza 1i saret finali.

Għalhekk, biċ-ċaħda tat-talba għal dikjarazzjoni li l-fond mertu tal-kawża huwa "kolpit minn serje ta' illegalitajiet" b'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti li llum għaddiet in ġudika, 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. 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, 1-attriċi ma kinetx xtrat il-fond *de quo* waħedha iżda flimkien ma' ċertu George Muscat li m'huwiex parti f'din il-kawża.

3. Fi kwalunkwe 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. Kemm-il darba 1-azzjoni attriċi kellha tiġi klassifikata bħala li qed issir abbażi tal-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili, din hija perenta bid-dekors ta' sentejn *ai termini* tal-Artikolu 1407 tal-istess Kodiċi.

5. 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. L-attriċi għandha tipprova li l-illegalita` minnha allegata kienet tissussisti fil-mument tal-bejgħ, għadha tissussisti u li ma tistax tiġi rimedjata mod ieħor.

7. Anki kieku stess *ex gratia argomenti* kienet tissussisti l-illegalita` 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. It-talba intiża għar-riżarċiment tad-danni hija preskritta bit-terminu ta' sentejn *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

9. 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. L-attriċi mhix intitolata titlob kumpens għal benefikati u miljoramenti.

11. L-esponenti mhux responsabbli għad-danni fil-konfront tal-attriċi, liema danni jridu fi kwalunkwe każ jiġu provati.

12. Fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess l-azzjoni attriċi hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat li bi provvediment waqt l-udjenza tat-30 ta’ Jannar 2019 ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża *Mariosa Bonavia et v. Brian Grima* deċiża fid-29 ta’ Novembru 2017 u li l-atti ta’ dik il-kawża jgħoddu bħala provi f’din il-proċedura.

Rat id-digriet tagħha (diversament ippreseduta) tat-3 t'April 2019 li permezz tiegħu ċaħdet it-talba tal-attriċi għall-kjamat fil-kawża ta' George Muscat.

Rat id-digriet tagħha (diversament ippreseduta) tas-26 ta' Ġunju 2019 li permezz tiegħu ċaħdet it-talba biex tikkunsidra mill-ġdid id-digriet tagħha tat-3 t'April 2019.

Rat is-sentenza *in parte* tagħha (diversament ippreseduta) tal-4 ta' Diċembru 2019 li permezz tagħha ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni ċjoe` dik tal-ġudikat.

Rat li fil-11 ta' Frar 2020, il-kawża ġiet assenjata lilha kif issa ppreseduta.

Rat li fl-udjenza tal-14 ta' Jannar 2021 l-attriċi ddikjarat li ma kellhiex iktar provi xi tressaq.

Rat li fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2021 il-konvenut iddikjara li ma kellux iktar provi xi jressaq.

Rat l-affidavit ta' Brian Grima tat-8 ta' Frar 2021 u l-kontro-eżami tiegħu fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2021.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukat tal-konvenut waqt l-udjenza tal-25 ta' Novembru 2021.

Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Fl-ordni loġiko-ġuridiku, il-Qorti trid qabel xejn tiddeċiedi dwar it-tieni eċċezzjoni għaliex, jekk tilqagħha, ikollha tieqaf hemm. Permezz tagħha, l-konvenut isostni li ma tistax tintalab ir-rexissjoni ta' kuntratt pubbliku mingħajr

ma' l-partijiet fil-kuntratt kollha jkunu partijiet fil-kawża. L-attriċi ma xtratx waħedha imma flimkien ma' ċertu George Muscat li mhux parti f'din il-kawża.

Fir-rikors maħluf, l-attriċi qiegħdha titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' appartament li tallega li xtrat hi u ma ssemmi lil ħadd iktar. Kif ġja` ngħad, talba tal-attriċi biex George Muscat jiġi msejjaħ fil-kawża ġiet miċħuda minn din il-Qorti diversament ippreseduta.

Biex tikkonkludi jekk l-attriċi setgħetx tagħmel din il-kawża mingħajr il-parteċipazzjoni ta' George Muscat, li xtara flimkien magħha, trid tiddeċiedi jekk il-pronunzjament għar-rexxissjoni mitlub mill-attriċi jistax jingħata fil-konfront tal-attriċi biss. Fi kliem ieħor jistax jiġi rexxiss fil-konfront tal-attriċi iżda mhux ukoll fil-konfront tal-komproprjetarju l-ieħor. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan ma jistax isir. Il-bejgħ kien wieħed u ta' oġġett uniku u indiviż. L-obbligazzjoni assunta mill-bejjiegħ, issa konvenut, kienet waħda: li jikkonsenja l-fond skont il-liġi. Għalhekk huwa inkonċepibbli li l-Qorti tħassar il-bejgħ fil-konfront ta' komproprjetarja waħda biss, b'mod li l-bejgħ jibqa' validu fil-konfront tal-proprjetarju l-ieħor, meta r-raġuni miġjuba għar-rexxissjoni mhix waħda partikolari għall-attriċi biss, bħal ma kien ikun il-każ, per eżempju, jekk il-kunsens tagħha – u mhux ukoll il-kunsens tax-xerrej l-ieħor – kien ivvizzjat. Ir-raġuni mressqa – dik li l-fond huwa milqut minn serje ta' illegalitajiet għaliex mhux mibni skont il-permessi edilizji – tolqot il-fond kollu kemm hu u mhux il-parti indiviża akkwistata mill-attriċi biss. Huwa rapport uniku li jitlob it-twettiq ta' prestazzjoni li ma tistax tiġi maqsuma. Għalhekk il-pronunzjament tal-Qorti ma jistax ikopri l-fond kollu mingħajr il-parteċipazzjoni fil-kawża tax-xerrej l-ieħor.

Ġie għadd ta' drabi mfisser mill-ġurisprudenza tagħhna li l-litiskonsorzju – jiġifieri l-ħtieġa li kull min għandu interess fi kwistjoni jkun jagħmel parti minn kawża dwar dik l-istess kwistjoni – ikun meħtieġ fejn l-azzjoni "tkun tendenti

għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed"[1] – bħalma huwa appuntu l-każ fejn tiġi mitluba r-rexxissjoni ta' kuntratt. F'każ bħal dan, il-litiskonsorzju huwa meħtieġ u n-nuqqas tal-parteċipazzjoni fil-kawża ta' wħud mill-interessati, kemm bħala atturi inkella bħala mħarrkin, jista' jiġi sostitwit bil-prova ċerta tal-adeżjoni ta' dawk l-interessati għat-talba magħmula minn xi wħud minnhom, iżda mhux anqas minn hekk.[2]

Il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana hija wkoll tal-istess fehma:

> *"L'azione di risoluzione di un contratto per inadempimento rientra tra quelle che mirano ad una sentenza costitutiva, cioe` produttiva di un mutamento nella situazione giuridica. Peranto, qualora essa riguardi un contratto avente, almeno da un lato, una pluralita` di contraenti, il rapporto che si deduce in giudizio e` inscindibilmente comune a tali persone e non puo` sussistere nei confronti di alcuni soggetti interessati e non sussistere nei confronti degli altri, con la conseguenza che la decisione e` inutiliter data, anche in sede di gravame, se non emessa nei confronti di tutti".*[3]

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u teħilsu milli jibqa' iżjed fil-kawża.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA

---

[1] Ara, per eżempju, App. Ċiv. 20.1.1961 fil-kawża fl-ismijiet *Ciappara vs Caruana* (Kollez. Vol: XLV.i.13) iċċitati minn din il-Qorti, ippreseduta mill-Onor. Imħ. J.R. Micallef, in re: Victor Bonanno v David Bonanno 05.10.2015.

[2] Ara, App. Ċiv. 3.4.1964 fil-kawża fl-ismijiet *Scicluna vs Azzopardi noe* (Kollez. Vol: XLVIII.i.233) iċċitati minn din il-Qorti, ippreseduta mill-Onor. Imħ. J.R. Micallef, in re: *Victor Bonanno v David Bonanno* 05.10.2015.

[3] 83/966 rapportata f'Cian & Trabucchi, *Commentario Breve al Codice di Procedura Civile, Complemento Giurisprudenziale* (2011) fil-kumment dwar Art. 120 tal-Kod. Proċ. Taljan, paġna 666, li ġiet segwita minn 93/11049 u 83/6826.