QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 33

Rikors numru 938/2018/1 GM

Mariosa Grima nee` Bonavia

v.

Brian Grima

1. Din is-sentenza titratta appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar 2022 li laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut dwar l-improponibbilta` tal-kawża għar-rexxissjoni ta' kuntratt pubbliku peress li l-partijiet mhumiex kollha fil-kawża.

2. Il-proċeduri odjerni nbdew permezz ta’ rikors maħluf ippreżentat fl-20 ta’ Settembru 2018 permezz ta’ liema l-attriċi ppremettiet u talbet is-segwenti:

“1. Illi r-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' komprovendita in atti Nutar Pierre Falzon tat-28 ta’ Lulju tas-sena 2006 [Dok MB1] xtrat u akkwistaw 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 qed 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 hemmx prospett li dawn n-nuqqasiiiet jiġu sanzjonati mill-awtoritajiet kompetenti u għaldaqstant l-istess fond huwa fi stat ta' illegalita`;

3. Illi 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;

4. Illi 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.

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

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

7. Illi għalhekk il-fatt li l-fond mibjugħ lilha huwa illegali ikkawżalha 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 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-intimat jrodd 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 mir-28 ta' Lulju 2006;

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

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

9. Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata fis-sitt u tmien talba;

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

3. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fid-29 ta' Jannar 2019, il-konvenut wieġeb:[1]

"1. Illi preliminarjament 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).....

2. Illi fi kwalsiasi 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 kinetx xtrat il-fond de quo waħedha iżda flimkien ma' ċertu George Muscat li m'huwiex parti f'din il-kawża.

---

[1] Fol. 77 et seq.

3. Illi fi kwalsijasi 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 kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, kemm-il darba l-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. Illi fi kwalsijasi 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 kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, 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. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, 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. Illi fi kwalsijasi 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 kwalsijasi 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 kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi mhux intitolati jitlobu kumpens għal benefikati u miljoramenti.

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

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

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.”

4. B’digriet mogħti fit-3 ta’ April 2019[2] il-Qorti tal-ewwel istanza ċaħdet it-talba attriċi sabiex George Muscat jiġi kjamat fil-kawża, għaliex l-interess ta’ George Muscat bħala koproprjetarju tal-fond, *“.... huwa identiku għal dak tal-attriċi u għalhekk dan ma jkunx f’posizzjoni li jirrispondi għat-talbiet attriċi jekk jiġi msejjaħ fil-kawża”*. Għalhekk ma jistax ikun konvenut.

5. Permezz ta’ digriet mogħti fis-26 ta’ Ġunju 2019, il-Qorti tal-ewwel istanza ċaħdet it-talba attriċi għar-rikonsiderazzjoni tad-digriet surriferit billi tali talba saret *fuori termine.*

6. Permezz ta’ sentenza mogħtija fl-4 ta’ Diċembru 2019, l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ta’ *res judicata*. Ma jirriżultax li l-konvenut appella minn dik is-sentenza.

7. B’sentenza mogħtija fil-11 ta’ Jannar 2022, il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut u lliberatu mill-osservanza tal-ġudizzju.

8. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti kienu prinċipalment is-segwenti:

> *“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*

---

[2] Fol. 102.

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" – 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.

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".*

9. Fir-rikors tal-appell l-attriċi talbet lil din il-Qorti sabiex:

"tħassar u tirrevoka d-digriet tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tad-data 3 ta' April 2019 fl-ismijiet premessi u s-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-11 ta' Jannar 2022, b' dan illi tilqa' t-talbiet attriċi fl-intier tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fl-inter tagħhom."

10. L-appellat wieġeb li l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud.

Konsiderazzjonijiet

11. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-attriċi tilmenta illi l-ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta ddeċidiet illi r-rexxissjoni ma tistax tingħata fil-konfront tagħha biss. Tgħid li dan huwa każ ta' bini kolpit minn irregolaritajiet li mhumiex sanzjonabbli u li fil-mument tal-bejgħ il-partijiet ma kinux konxji tagħhom. Issostni illi ma hemm xejn li jimpedixxi li kuntratt jiġi rexxiss fil-konfront ta' dik il-parti li timpunjah malli ssir konxja ta' tali llegalitajiet u mhux ukoll fil-konfront tal-parti l-oħra li minkejja tali llegalitajiet, tagħżel xorta waħda li tkompli fil-kunsens tagħha għall-kuntratt.

12. Permezz tat-tieni aggravju tagħha l-attriċi tilmenta mbagħad illi, mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju, l-ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin ukoll meta qieset li l-azzjoni *de quo* kienet waħda mproponibbli minħabba l-kunċett tal-litiskonsorzju, u ċioe`, minħabba li l-parti l-oħra fil-kuntratt, ossija George Muscat, ma kinitx fil-kawża. Tisħaq li hija ma tistax tiġi kostretta tissokkombi għal illegalita` għaliex ħaddieħor għażel li ma jiħux azzjoni. Issostni wkoll li hemm kunflitt legali bejn id-digriet tat-3 ta' April 2019 u s-sentenza tal-11 ta' Jannar 2022 u dan għaliex filwaqt li t-talba tagħha sabiex jiġi kjamat fil-kawża George Muscat ġiet miċħuda,

fl-istess waqt l-azzjoni tagħha ġiet meqjusa mproponibbli għaliex George Muscat ma kienx fil-kawża. Tgħid li għalhekk, jew id-digriet tat-3 ta' April kien legalment żbaljat, jew is-sentenza tal-11 ta' Jannar 2022 hija żbaljata b'dan illi l-Qorti għandha tissokta bis-smigħ tat-talbiet attriċi. B'żieda ma dan tgħid ukoll li t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut ma kinitx li huwa mhux leġittimu kontradittur jew li huwa għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

13. Għal dawk li huma fatti l-iktar rilevanti:

13.1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tat-28 ta' Lulju 2006, l-attriċi u George Muscat li kienu għarajjes, xtraw il-fond in kwistjoni sitwat fi Triq Santa Katerina, Rabat Malta. Huma għalhekk sidien tal-istess fond f'sehem ta' nofs indiviż kull wieħed;

13.2. Fit-13 ta' Lulju 2012 it-tnejn li huma fetħu kawża kontra l-bejjiegħ konvenut, għaliex allegaw li l-kunsens tagħhom kien vizzjat minħabba frodi u qerq għaliex *"1...... kien mistur lilhom li l-fond ma hux mibni skond il-permess u li kien hekk kolpit fid-data tat-trasferiment tat-28 ta' Lulju 2006"*.[3] Talbu għalhekk ir-radd lura tal-prezz, il-valur tal-benefikati li għamlu fil-fond, l-awment fil-valur tal-fond, u kif ukoll id-danni.

---

[3] Rik. Nru. 711/20012MH

13.3. F'dik il-kawża ġie stabbilit illi effettivament il-fond milqut b'numru ta' illegalitajiet li mhumiex ta' natura sanzjonabbli trattandosi ta' żona *outside development*. Madanakollu, fis-sentenza tad-29 ta' Novembru 2017 il-Qorti kkonkludiet li ma rriżultax li l-bejjiegħ kien żamm dak il-fatt mistur mill-atturi peress li ma kienx jaf bl-illegalita`. Għalhekk ċaħdet it-talba tal-atturi għar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' akkwist. Sentenza li ma sarx appell minnha.

13.4. Fl-20 ta' Settembru 2018 l-attriċi waħedha fetħet din il-kawża fejn talbet ir-rexxissjoni tal-kuntratt għaliex issostni li minħabba l-illegalitajiet l-oġġett tal-bejgħ hu *extra commercium* (ara paragrafu 4 tar-rikors maħluf). Fil-fatt fit-tieni talba tar-rikors maħluf talbet lill-Qorti sabiex tiddikjara li t-trasferiment tal-fond in kwistjoni, *"ma jiswiex fil-liġi"*.

14. Din il-Qorti ma taqbilx mal-pożizzjoni li ħadet l-ewwel Qorti. L-ewwelnett mhux magħruf x'inhi l-pożizzjoni ta' George Muscat dwar il-kawża li fetħet l-attriċi. Dan għalkemm wieħed jista' forsi jargumenta li n-nuqqas tiegħu bħala attur hi fiha nnifisha ndikazzjoni li ma jaqbilx mat-tieni kawża li fetħet l-attriċi wara li ħarġu telliefa fl-ewwel kawża. Li jingħad li l-interess tal-attriċi u George Muscat huma identiċi, hu żbaljat. Il-fatt li l-attriċi u George Muscat xtraw il-fond flimkien, ma jfissirx li l-attriċi m'għandhiex rimedju. L-attriċi u George Muscat ma kinux miżżewġin.

15. Fil-kawża tal-lum l-ilment tal-attriċi hu li l-fond li xtraw bil-kuntratt tat-28 ta' Lulju 2006 hu *extra commercium* għaliex mhux mibni skont il-permessi relattivi. Jekk mill-provi jirriżulta li l-fond hu *extra commercium* dan iwassal għal dikjarazzjoni ta' nullita` tal-bejgħ, ġialadarba ma jiswiex bejgħ ta' ħaġa mhux fil-kummerċ. Dan irrispettivament x'irid jew ma jridx George Muscat. Il-preżenza tiegħu hi meħtieġa sabiex ovvjament jiddefendi l-interessi tiegħu.

16. Għalhekk peress li George Muscat kien wieħed mix-xerrejja tal-fond, il-preżenza tiegħu f'din il-kawża hi essenzjali. Għaldaqstant hemm bżonn li jissejjaħ fil-kawża. Il-fatt li m'huwiex attur f'din il-kawża mhu ta ebda konsegwenza. Bis-sejħa fil-kawża ser ikun jista' jiddefendi l-interessi tiegħu f'din il-kawża.

17. Dan ovvjament iwassal għar-revoka tas-sentenza appellata tal-11 ta' Jannar 2022 stante li bis-sejħa fil-kawża l-ġudizzju ser isir integru. B'hekk jissokta s-smigħ tal-kawża wara li jissejjaħ fil-kawża George Muscat u jiġi notifikat skont il-liġi.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq:

i. Tħassar id-digriet tat-3 ta' April 2019 u tordna li George Muscat għandu jissejjaħ fil-kawża.
ii. Tħassar is-sentenza tal-11 ta' Jannar 2022.

Tibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex tissokta bis-smigħ tal-kawża wara li jissejjaħ fil-kawża George Muscat u jiġi notifikat skont il-liġi.

Spejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu in kwantu għal kwart (¼) a karigu tal-attriċi u tlett kwarti (¾) a karigu tal-konvenut. L-attriċi għandha tagħmel tajjeb għall-parti mill-ispejjeż għaliex sa mill-bidunett kien ovvju li George Muscat kellu jkun parti f'din il-kawża ġialadarba hu kien wieħed mill-partijiet fil-kuntratt ta' bejgħ meritu tal-kawża.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr