QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Settembru, 2023

Numru 8

Rikors Numru 1041/22TA

Building Energy Technologies Ltd (C 71797)

vs

1. **Ali Alaawer (K.I. 63616A);**
2. **Hamza Alaawer (K.I. 214011L);**
3. **Rosanne Vella (K.I. 607254M);**
4. **Simon Grixti (K.I. 452770M);**
5. **Magri Bathrooms Limited (C 44316); u**
6. **St. John Developments Ltd (C 65478)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-Soċjeta' Building Technologies Ltd (is-Soċjeta' Attriċi) tal-1 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

"Dikjarazzjoni tal-fatti

1. Illi s-soċjeta' esponenti kienet iffirmat konvenju mas-soċjeta intimata St John Developments Ltd quddiem in-Nutar Dottor Luca Burlo nhar it-tlettax (13) ta' Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017), permezz ta' liema l-imsemmija soċjeta' intimata St John Developments Limited obbligat ruha illi tbiegh, tassenja u titrasferixxi lis-soċjeta' esponenti il-proprjetajiet kif deskritti fl-imsemmi konvenju. Dan il-konvenju kien validu sat-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u dsatax (2019);

2. Illi s-soċjeta’ esponenti kienet ħallset lis-soċjeta' intimata St John Developments Ltd il-prezz kollu tal-fond soġġett għall-konvenju preċitat;

3. Illi sussegwentement, wħud mid-diretturi tas-soċjeta' intimata St John Developments Ltd, ossia l-intimati Carmelo Vella u Ali Alaawer allegaw illi dan il-konvenju illi kien iffirmat mid-direttur l-ieħor l-intimat Simon Grixti għan-nom tas-soċjeta’ intimata St John Developments Ltd kien null għaliex l-imsemmi Simon Grixti allegatament ma kienx awtorizzat jiffirma tali konvenju għan-nom tal-kumpannija St John Developments Ltd. Huma allegaw ukoll illi dan il-prezz imħallas bil-quddiem mill-esponenti, is-soċjeta’ intimata St John ma kienitx irċevietu;

4. Illi abbażi ta' dawn l-allegazzjonijiet, l-intimati Carmelo Vella u Ali Alaawer ipproċedew b'kawża fil-konfront tal-esponenti u l-intimati St John Developments Ltd u Simon Grixti permezz ta' liema, *inter alia* talbu lil dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-konvenju in kwistjoni kien null (Rikors Ġuramentat nru 12/2018 AF fl-ismijiet Alaawer Hamza noe et vs St John Developments Ltd kopja ta' liema huwa anness u mmarkat Dok. GC2), liema kawża għadha pendenti;

5. Illi is-soċjeta' esponenti saret taf illi s-soċjeta’ intimata St John Developments Ltd, wara li iffirmat il-konvenju magħha, kienet iffirmat konvenju ieħor mas-soċjeta’ intimata Magri Bathrooms Limited dwar l-istess fond;

6. Illi sussegwentement, is-soċjeta’ esponenti ippreżentat rikors ġuramentat fil-konfront tas-soċjeta’ intimata St John Developments Ltd, permezz ta' liema *inter alia* talbet lil dina l-Onorabbli Qorti tordna lill-intimata St John Developments Ltd sabiex taddivjeni fuq l-att finali tal-bejgħ u trasferiment tal-proprjeta' soġġetta għall-konvenju de quo (Rikors Ġuramentat nru 776/19 AF fl-ismijiet Building Energy Technologies Limited vs St John Developments Ltd kopja ta' liema huwa anness u mmarkat Dok. GC3). Din il-kawża hija wkoll pendenti;

7. Illi sussegwentement, id-direttur tas-soċjeta’ esponenti Giuseppe Capodici, kien ġie mitkellem mill-intimati rappreżentanti tas-soċjeta' St John Developments Limited illi ressqulu proposta sabiex il-partijiet jittranżigu iż-żewġ kawżi surreferiti b'mod amikevoli;

8. Illi din il-proposta kienet tikkonsisti f’pagament ta' sitt mija u ħmistax-il elf Euro (€615,000) illi kellhom jitħallsu lill-esponenti mill-intimati jew min minnhom mal-iffirmar ta' skrittura ta' transazzjoni u kif ukoll proprjeta’, ossia appartament, illi kellha tingħata lill-esponenti bħala parti mill-konsiderazzjoni tat-tranżazzjoni mis-soċjeta’ intimata Magri Bathrooms Ltd. Il-partijiet qablu illi kellu jiġi ffirmat konvenju kontestwalment mal-iffirmar tal-iskrittura ta' tranżazzjoni;

9. Illi l-imsemmi Giuseppe Capodici kien informa lill-intimati illi fil-ġurnata tal-iffirmar tal-iskrittura ta' transazzjoni in kwistjoni, huwa kien bi ħsiebu jieħu miegħu lir-rappreżentant legali tiegħu, liema avukat qed jippattroċina lis-soċjeta' esponenti fil-kawżi li kienu ser jigu tranżatti. Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li l-imsemmi Giuseppe Capodici ma jifhimx bil-lingwa Ingliża illi biha kien ġie redatt il-ftehim in kwistjoni;

10. Illi għal xi raġuni, l-intimati jew min minnho, infurmaw lis-Sur Caodici illi ma kellux iġib miegħu lill-avukat, għaliex skont huma, l-avukat kien ser iħassar il-ftehim.

11. Illi fil-laqgħa illi saret bejn il-partijiet nhar is-sittax ta' Ottubru 2020 ġiet iffirmata skrittura ta' transazzjoni (kopja annessa u mmarkata Dok. GC5);

12. Illi din l-iskrittura tipprovdi illi l-partijiet kellho iċedu l-kawżi Rikors Ġuramentat 776/19AF u Rikors Ġuramentat 12/18 surreferiti, u li l-esponenti kellha riċievi ħlas ta' sitt mija u ħmistax-il elf euro (€615,000) u kif uoll proprjeta' immobbli, ossia apartament ta' żewġt ikmamar tas-sodda, bħala parti mill-konsiderazzjoni tat-transazzjoni;

13. Illi ftit ġranet wara li ġiet iffirmata din l-iskrittura, ir-rappreżentant tal-esponenti sar jaf illi l-iskrittura illi ffirma għan-nom tal-esponenti ma kienitx tirrifletti dak illi ġie maqbul bejn il-partijiet, u li għaldaqstant, il-kunsens tal-esponenti fuq dan il-ftehim kien ivvizzjat u għalhekk ma jiswiex għaliex ġie meħud b'għemil doluż u ġie mogħti bi żball. Konsegwentement l-esponenti talbet lill-Qorti tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kuntratt tas-16 ta' Ottubru 2020 huwa null u bla ebda effett skont il-liġi (Building Energy Technologies Limited vs Magro Bathrooms Limited et, Rikors Ġuramentat Nru 435/2021AD);

14. Illi sussegwentement, il-kumpannija Magri Bathrooms Limited pproċediet fil-konfront tal-esponenti għall-kumpens ta' danni allegatament inkorsi mill-istess kumpannija Magri Bathrooms Limited peress li l-esponenti ma ottemperatx ruħha mal-iskrittura tas-16 ta' Ottubru 2020 (Magri Bathrooms Limited vs Building Energy Technologies Limited, Rikors Ġuramentat Nru 524/2021 CFS, kopja ta' liema huwa anness u mmarkat Dok. GC4);

15. Illi għ(524/2021 CFS), l-esponenti *inter* alia eċċepiet illi hija ma hijiex tirrikonoxxi l-validita' tal-iskrittura ta' tranzazzjoni in kwistjoni. Primarjament, minħabba l-vizzju tal-kunsens tagħha kif spjegat. In oltre, u mingħajr preġudizzju għall-pożizzjoni tagħha kif dedotta fil-kawża 435/2021 AD, ma liema posizzjoni hija żżomm ferm, l-iskrittura ta' transazzjoni hija nulla għaliex ma saritx b'att pubbliku kif rikjest mill-artikolu 1719 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Raġuni tat-talba

16. Illi l-artikolu 1719 (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirrikjedi illi jekk il-kawża li għaliha l-partijiet iridu jagħtu tmiem ikollha b'oġġett ħwejjeġ immobli, it-transazzjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku;

17. Illi s-sub-inċiż tnejn (2) tal-artikolu 1719 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi l-att pubbliku huwa meħtieġ ukoll meta fit-transazzjoni tingħata jew titwiegħed ħaġa immobbli;

18. Illi fil-każ odjern, kif ġie sġjegat u kif jirriżulta mill-iskrittura tas-16 ta' Ottubru 2020, l-esponenti kellha tingħata proprjeta' immobbli bħala parti mill-konsiderazzjoni għat-transazzjoni in kwistjoni;

19. Illi permezz tal-iskrittura in kwistjoni, il-partijiet kellhom jittranżiġu żewġ kawżi suċitati, ossia Rikors Ġuramentat 776/19AF u Rikors Ġuramentat 12/18AF surreferiti, li kien jikkonċernaw konvenju fuq bejgħ u xiri ta' proprjeta immobbli. Fl-iskrittura privata in kwistjoni, l-esponenti iddikjarat wkoll illi qed tirrinunzja kwalunke drittijiet illi hija għandha fir-rigward tal-proprjeta' li tinsab fi Triq il-Kunzar fil-Msida, ossia l-proprjeta' soġġetta għall-konvenju illi hija ffirmat ma St. John Developments Limited;

20. Illi fid-dawl tas-suespost, l-esponenti għandha kull interess illi tipproċedi sabiex l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru 2020 tiġi ddikjarata bħala nulla u mingħajr effett minna dina l-Onorabbli Qorti peress li ma ġewx osservati r-rekwiżiti li jipprovdi tassativament l-artikolu 1719;

21. Illi l-intimata Rosanne Vella (K.I. 607254M) qed tiġi mħarrka stante li fil-proċeuri l-oħrajn pendenti bejn il-partijiet, hija ddikjarat li Carmelo sive Charles Vella (K.I. 405253M) illi kien firmatarju tal-iskrittura mertu ta' din il-kawża, ġie nieqes u li hija l-unika eredi universali tiegħu.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimata għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-iskrittura privata tas-16 ta' Ottubru 2020 hi nulla u mingħajr effett billi ma saritx permezz t'att pubbliku;

2. Konsegwentement tiddikara illi t-tranzazzjoni prospettata bl-istess skrittura hija nulla u mingħajr effett;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Simon Grixti (il-konvenut Grixti) tal-1 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti (fol 75):

"1. Fl-ewwel lok, l-iskrittura tas-16 t'Ottubru 2022 tiswa, għaliex ma kienx hemm bżonn li ssir b'att pubbliku, kif ingħad;

2. Fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba l-Qorti tqis li xi partijiet mill-iskrittura ma jiswewx, għandha biss tillimita kwalunkwe dikjarazzjoni tagħha għal dawk il-partijiet;

3. Fit-tielet lok, it-talba tar-rikorrenti hija fi kwalunkwe każ, infondata fil-fatt u fid-dritt.

4. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u b'riserva li l-esponenti jressqu kull eċċezzjoni ulterjuri illi jistgħu jkunu awtorizzati skont il-liġi, u mingħajr preġudizzju għal kull jedd tal-esponenti fil-konfront tal-partiiet jew min minnhom."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-Soċjeta' Bathroom Limited (is-Soċjeta' Magri) tas-6 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti (a' fol 79):

"1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti jigi eccepiet l-inammisibilita ta' din il-kawza u dan stante l-fatt li hemm proceduri ohra bejn l-esponenti u dik attrici fl-ismijiet Magri Bathrooms Ltd v. Building Energy Technologies Ltd [ref. nru. 524/2021/CFS] illi fihom il-kumpannija Building Energy Technologies Ltd qeghda tqajjem l-istess punt u cjoe l-allegata nullita' assoluta ta' l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 *per via di eccezzione*.

2. Illi rigward il-mertu jiġi eccepit illi l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 hi wahda valida u ma hi affetta minn l-ebda nullita' radikali jew assoluta kif allegat mill-attrici;

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet t'hawn fuq, l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru 2021 tiswa ghaliex ma kienx hemm bzonn li ssir b'att pubbliku;

4. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet t'hawn fuq, it-talbiet attrici kollha ghandhom jigu michuda billi huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attrici."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-Soċjeta' St. John Development Limited (Is-Soċjeta' St. John) tat-12 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet:

"**Eccezzjonijiet Preliminari**

1. Illi preliminarjament jigi rilevat illi hemm proceduri ohra bejn il-kumpannija konvenuta Magri Bathrooms Limited u dik hawn attrici, liema proceduri huma fl-ismijiet "Magri Bathrooms Ltd v. Building Energy Technologies Ltd" [ref. nru. 524/2021/CFS]. Fihom il-kumpannija hawnhekk attrici ressqet l-istess identika tematika dwar l-allegata nullita' assoluta ta' l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 (*vide* Dok: A u Dok: B anness) *per via di eccezzione*. Ghalhekk, it-tematika centrali soggetta ghal dawk il-proceduri l-ohra u dik tal-prezenti procedimenti – nonostante li l-partijiet litigandi huma diversi fihom – huma fundamentalment identici. Ghalhekk, hemm lok li jkun hemm konnessjoni bejn iz-zewg procedimenti jew, alternattivament, li jkun hemm is-soprasessjoni tal-prezenti proceduri sabiex jistennew l-ezitu finali tal-vertenza precedentement imressqa (i.e. dawk bir-ref. nru. 524/2021/CFS).

2. Illi preliminarjament jigi rilevat illi hemm ukoll proceduri gudizzjarji pendenti ohra bejn il-partijiet kontendenti f'dan il-procediment fl-ismijiet "Building Energy Technologies Ltd v. Magri Bathrooms Ltd et" [ref. nru. 435/2021/AD] illi fihom l-attrici tal-lum qed titlob l-annullabilita' ta' l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 minhabba allegat kunsens vizjat u/jew qerq (vide Dok: C anness). Dan ifisser illi llum-il gurnata hemm zewg procedimenti gudizzjarji fejn f'wiehed il-validita' intrinsika u formali ta' tali skrittura qed tigi implicitament rikonoxxuta mill-attrici, izda l-kunsens moghti qed jigi impunjat [kawza ref. nru. 435/2021/AD], filwaqt li fil-kawza odjerna il-validita' instrinsika u formali ta' l-istess skrittura qed tigi attakkata b'mod assolut. Ghalhekk, filwaqt li fi procediment wiehed parti qed tiddomanda l-annullabilita' tal-kontrattazzjoni [fil-kawza ref. nru. 435/2021/AD] f'iehor, dak odjern, l-istess parti qed titlob in-nullita' assoluta ta' l-istess negozju guridiku. Apparti l-apparenti kunflittwalita' bejn istanza u ohra, dan jikkozza mal-principju ta' "*electa una via non datus ricursus ad alteram*".

Eccezzjonijiet fil-Mertu

3. Illi l-esponenti tirrileva illi bejn il-partijiet, jew uhud minnhom, hemm proceduri gudizzjarji ulterjuri li bhalissa jinsabu sospizi jistennew l-ezitu tal-imsemmija kawza fl-ismijiet "Building Energy Technologies

Ltd v. Magri Bathrooms Ltd et" [ref.nru. 435/2021/AD]. Tali proceduri ohra huma fl-ismijiet "Hamza Alaawer et v. St. John Developments Ltd et" [ref. nru 12/2018/AF] u fl-ismijiet "Bulding Energy Technologies Ltd v. St. John Developments Ltd" [ref. nru. 776/2019/AF]. Ta' l-ewwel titratta talba biex konvenju tat-13 ta' Lulju, 2017 jigi dikjarat null minhabba nuqqas ta' kapacita'/awtorita' ta' wiehed mill-kontraenti biex jiffirma u jorbot lill-kumpannija venditrici (*vide* Dok: D anness), filwaqt li fl-ohra l-kumpratur qed jitlob, *inter alia*, li l-istess konvenju tat-13 ta' Lulju, 2017 jinghata effett u ezekuzzjoni (*vide* Dok: E anness). Fid-dawl ta' tali konvenju tat-13 ta' Lulju, 2017 u in vista taz-zewg proceduri (pendenti u sospizi) imfissra f'dan il-paragrafu, il-partijiet odjerni kienu ghaddew ghar-redazzjoni u l-iffirmar ta' l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021, li hi l-mertu tal-prezenti istanza.

4. Illi fid-dawl tal-fatti deskritti fil-paragrafu precedenti, jigi eccepit fil-mertu, u dejjem bla ebda hsara ghall-eccezzjonijiet preliminari:

   (a) illi l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 hi wahda valida u ma hi affetta minn l-ebda nullita' radikali jew assoluta kif allegat u pretiz mill-attrici;

   (b) illi l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 hi wahda li tikkontempla transazzjoni ta' jeddijiet personali derivanti minn konvenju datat 13 ta' Lulju, 2017 u tikkoncerna r-rinunzja ta' proceduri gudizzjarji *in corso* u ma tikkoncernax oggetti immobbli jew jeddijiet reali, u ghalhekk, ma tirrikjedix *ad validitatem* l-att pubbliku ghal effikacja guridika;

   (c) illi l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 ghandha tigi inkwadrata, *in toto* jew *in parte*, bhala promessa ta' transazzjoni u li, ghalhekk, ma tirrikjedix *ad validitatem* l-att pubbliku ghall-effikacja guridika taghha;

   (d) illi hemm gurisprudenza li tinkwadra dawn l-aspetti appena imfissra fis-sub-paragrafi precedenti hekk kif ser jintwera fl-istadju propizju tal-prezenti proceduri.

5. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet qabel din, l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 tikkontempla diversi aspetti fattwali pendenti bejn il-kontendenti, jew uhud minnhom, u tkopri/tirrigwarda inter-relazzjonijiet diversi (u specifici) bejn il-kontendenti, jew uhud minnhom, u dan hekk kif huwa palezi minn qari ta' tali skrittura. Se mai, u *dato ma non concesso*, il-prezenti procediment ghandu jolqot solament l-effetti tal-klawsola numru 7 ta' l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 stante illi hija dik li, *se mai*, issemmi oggetti immobli.

6. Illi b'konsegwenza ta' l-eccezzjoni ta' qabel din, ir-rimanenti klawsoli ta' l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 ghandhom jibqghu validi u jibqghu jorbtu peress li huma distinti, indipendenti u distakkati mill-klawsola numru 7, u dan hekk kif sahansitra rikonoxxut fil-klawsola numru 8 ta' l-imsemmija skrittura.

7. Illi, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu sovra eccepit, jikkompeti lill-attrici li tipprova l-kaz u l-pretiza taghha, u dan ai termini ta' l-Artikolu 562 tal-Kodici ta' Procedura Civili, kif abbinat ma' l-Artikolu 558 u 559 ta' l-istess Kodici.

8. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet t'hawn fuq it-talbiet attrici kollha ghandhom jigu michuda billi huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attrici."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Ali Alaawer, Hamza Alaawer u Rosanne Vella (il-konvenuti Alaawer u Vella) tad-19 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"Stqarrija ta' l-Eċċezzjonijiet

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, fuq l-istregwa tal-prinċipju *electa una via non datur recursus ad alteram* l-azzjoni odjerna hija inkompatibbli u allura insostenibbli mal-azzjoni diġà istitwita mill-attriċi bin-numru 425/2021 AD fl-ismijiet "Building Energy Technologies Limited vs. Magri Bathrooms Limited et", in kwantu f'din l-azzjoni, l-attriċi qed tippremetti li l-ftehim ta' tranżazzjoni tas-16 t'Ottubru, 2020 huwa invalidu minħabba vizzju fil-kunsens, u kwindi huwa biss annullabbli, filwaqt li bl-azzjoni odjerna l-attriċi qed tippretendi li l-istess ftehim huwa radikalment null minħabba difett fil-forma.

2. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suеċċepit, il-ftehim ta' tranżazzjoni tas-16 t'Ottubru, 2020 huwa validu, vinkolanti u effettiv billi sar fil-forma li trid il-liġi u billi ma fih ebda difett formali kif qed tippretendi l-attriċi.

3. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suеċċepit, jirriżulta illi l-attriċi rratifikat il-kuntratt impunjat, u b'hekk it-talbiet huma wkoll infondati.

4. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suеċċepit, *datum sed non concessum* illi l-ftehim ta' tranżazzjoni kellu jsir b'att pubbliku minħabba li fih wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa immobbli, mela allura tkun

biss dik il-parti li fiha l-wegħda ta’ bejgħ li tkun milquta minn nullità, u mhux il-ftehim kollu.

5. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, kwalsiasi parti mill-ftehim ta’ tranżazzjoni li jitqies null għaliex ma sarx b’att pubbliku għandu jibqa’ jitqies bħala validu u vinkolanti bħala xorta ta’ ftehim ieħor la darba korrispondenti mal-volontà tal-kontraenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tal-attriċi fi proċeduri ġudizzjarji.”

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat in-noti ta’ osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta’ fatti

1. Fit-13 ta’ Lulju tal-2017 is-Soċjeta’ Attriċi daħlet f’konvenju mas-Soċjeta’ Konvenuta St. John li permezz tiegħu din tal-aħħar wegħdet li tbiegħ lil tal-ewwel il-propjeta konsistenti f’porzjoni ta’ art diviża fi Triq il-Kunznar, Imsida a’ fol (16). Sakemm kellu jsir il-kuntratt is-Soċjeta’ Attriċi laħqet ħallset il-prezz kollu lis-Soċjeta’ konvenuta. Fuq il-konvenju deher għas-Soċjeta’ konvenuta St. John il-konvenut l-ieħor Simon Grixti.

2. Ġara li d-diretturi tas-Soċjeta’ konvenuta St. John u ċioe’ il-konvenuti l-oħrajn Alaawer u Vella bdew jallegaw li l-imsemmi konvenut Grixti, ma kienx awtorizzat biex jidħol għal dan il-konvenju. Dawn jallegaw li huma ma rċevew xejn mill-prezz imħallas, konsegwentement dan il-konvenju huwa null. Għalhekk dawn għamlu kawża fl-ismijiet Alaawer Hamza et -vs-

St. John Developments Ltd, rikors numru 12/2018 AF biex jottjenu dikjarazzjoni f'dan is-sens u jħassru l-konvenju fuq imsemmi (a' fol 10).

3. Nel frattemp is-Soċjeta Attriċi ġiet a' konjizzjoni, li s-Soċjeta' konvenuta St. John daħlet f'konvenju ieħor fuq l-istess biċċa art mas-Soċjeta' Konvenuta Magri. Kien għalhekk, li s-Soċjeta' Attriċi kienet kostretta li tipproċedi kontra is-Soċjeta' konvenuta St. John biex din tal-aħħar tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ ta' din il-propjeta' abbażi tal-konvenju fuq imsemmi tat-13 ta' Lulju 2017. Din il-Kawża iġġib in-numru 776/2019 AF (a' fol 24).

4. Sussegwentement id-Direttur tas-Soċjeta' Attriċi, Giuseppe Capodici, ġie avviċinat mis-Soċjeta' konvenuta St. John sabiex jiġu tranżatti ż-żewġ Kawżi fuq imsemmija. Dan wassal għall-iskrittura privata mertu ta' din il-Kawża tas-16 ta' Ottubru 2020 fejn fost oħrajn, is-Soċjeta' Attriċi tħallset is-somma ta' sitt mija u ħmistax il-elf ewro (€615,000) u kif ukoll xi propjeta'. Din l-iskrittura tipprovdi ukoll għaċ-ċessjoni tal-Kawżi fuq imsemmija.

5. Peress li l-affarijiet ma kienux diġa' ikkumplikati, apparti din il-Kawża, is-Soċjeta' Attriċi pproċediet b'kawża oħra, stante li qiegħed jingħad li l-kunsens tagħha għall-iskrittura kien ivvizzjat peress li ttieħed b'qerq u kien mogħti bi żball (ara Rik 435/2021 AD, premessa numru 23 tar-rikors ġuramentat).

6. *Dulcis in fundo* s-Soċjeta' Konvenuta Magri pproċediet fil-konfront tas-Soċjeta' Attriċi peress li tal-ewwel qed tallega li inkorriet id-danni għaliex tal-aħħar ma osservatx il-kundizzjonijiet tal-iskrittura tas-16 ta' Ottubru 2020 (Ara a' fol 58). F'dik il-Kawża s-Soċjeta' Attriċi ukoll eċċepiet, li l-kunsens tagħha kien ivvizzjat apparti li din ma saritx skond il-forma li trid il-liġi. Din hija l-unika azzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti.

7. Għalhekk is-Soċjeta' Attriċi proċediet bl-istanti .

Punti ta' Liġi

8. Is-Soċjeta' Attriċi tinsisti li l-iskrittura mertu ta' din il-Kawża hija nulla peress li kien meħtieġ att pubbliku u mhux skrittura privata. Dan huwa meħtieġ minn artikolu 1719 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"*(1) Jekk il-kawża li għaliha l-partijiet iridu jagħtu tmiem, jew li jkunu jridu jevitaw, ikollha b'oġġett ħwejjeġ immobbli, it-transazzjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.*

(2) Dan igħodd ukoll meta, sabiex issir it-transazzjoni, tingħata jew titwiegħed ħaġa immobbli".

9. Għalhekk, huwa ċar li dan l-artikolu jrid li kull meta jkun hemm immobbli li hija materja ta' lite mertu ta' Kawża jew lite li tista' twassal għal Kawża, f'każ ta' transazzjoni l-forma meħtieġa ad validitatem hija dik ta' att pubbliku. Fi ftit kliem, dak li qed tgħid is-Soċjeta' **f'din il-Kawża** hu li l-iskrittura hija nulla u mhux annullabbli. Jekk jirrisulta li dan huwa minnu l-Qorti ma jkollha ebda triq oħra ħlief li tiddikjara l-ftehim bħala wieħed null

(Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Lulju, 2006 fl-ismijiet L-Onorevoli Perit Dominic sive Duminku Mintoff et -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et**).

Konsiderazzjonijiet

10. Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-atti tal-Kawża. Il-kwistjoni kollha tirrigwarda jekk l-iskrittura hiex nulla minħabba n-nuqqas ta’ formalita’ rikjesta ad validitatem kif jitlob l-artikolu fuq imsemmi. Iżda qabel kull konsiderazzjoni oħra jkun jaqbel li jiġi eżaminat jekk tassew kienx hemm ratifika tal-obbligazzjoni da parti tas-Soċjeta’ Attriċi fid-dawl tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti Alaawer u Vella (a’ fol116).

11. Jibda biex jingħad li artikolu 233 tal-Kodiċi Ċivili jistabilixxi li “*Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament,tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b’att pubbliku jewb’kitba privata, taħt piena ta’ nullità*”.

12. Issa bħala neċessita’ pubblika kull fejn ikun hemm ħtieġa’ ta’ trasferiment jew ħolqien jew tneħħija ta’ drittijiet fuq immobbli, il-Kodiċi Ċivili tagħna jagħmilha ċara li l-ħtieġa ta’ Att pubbliku taħt piena ta’ nullita’ (ara artikoli 1363 (1), 330, 390 u 458 tal-Kodiċi Ċivili fost oħrajn). Dan l-element ħuwa meħtieġ bħala ordni pubbliku għall-aħjar tagħrif ta’ terzi u tal-pubbliku biex b’hekk jitnissel ukoll titolu *erga omnes.*

13. Kif rajna aktar ‘l fuq, artikolu 1719 huwa ukoll wieħed minn dawn l-artikoli, meta jkun hemm involuta propjeta’ immobbli. Di fatti huwa

unikament fuq dan l-artikolu li s-Soċjeta' Attriċi qed tistrieħ għas-suċċess tal-azzjoni esperita minnha, għaliex qegħdha tgħid li fiċ-ċirkostanzi kien hemm ħtieġa taħt piena ta' nullita' li l-iskrittura mertu ta' dawn il-proċeduri kellha ssir b'kuntratt pubbliku u ergo hija għalhekk nulla u mingħajr ebda effett fil-liġi.

14. Il-mistoqsija li titqanqal f'dan l-isatdju hija din: dato li tassew kien hemm bżonn kuntratt pubbliku, dan ifisser li ma hemm ebda ċirkostanza fil-liġi li xorta waħda ssalva din l-iskrittura? It-tweġiba tal-konvenuti Alaawer u Vella hija fl-affermattiv għaliex qegħdin isostnu li kien hemm ratifika tal-obbligazzjoni da parti tas-Soċjeta' Attriċi u għalhekk anke kieku stess kien hemm bżonn il-ħtieġa ta' Att pubbliku din xorta tibqa' valida u vinkolanti. In sostenn ta' dan fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma jistrieħu fost oħrajn fuq dak li jiddisponi l-artikolu 1227 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid hekk:

"*It-twettiq jew ir-ratifika ta' obbligazzjoni li kontra tagħha l-liġi tagħti l-jedd għall-azzjoni jew għall-eċċezzjoni ta' rexxissjoni <u>minħabba nullità</u> jew għal raġuni oħra, ikollhom l-effett tagħhom bejn il-partijiet li jikkuntrattaw bla ħsara tal-jeddijiet tat-terzi*". (Emfazi tal-Qorti).

15. Iġifieri dan l-artikolu jippermetti ratifika anke fejn il-liġi tikkomina n-nullita'. Għalhekk, li kieku l-liġi ma qalitx aktar, dan l-artikolu seta' kien is-salvazzjoni tal-konvenuti kollha. Iżda l-liġi ma waqfitx hawn inkwantu tirreferi ukoll għal dawk l-obbligazzjonijiet li jiġu maħluqa b'att pubbliku biss. Għalhekk artikolu 1230 tal-Kodiċi Ċivili jkompli jispjega li "*Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni speċjali oħra tal-liġi, it-twettieq jew ir-ratifika ta' att li l-liġi*

espressament tannulla minħabba nuqqas tal-formalitajiet meħtieġa, ma jsewwux dan l-attmeta ma jsirux b'att li jkollu l-formalitajiet kollha meħtieġa sabiex kien ikun jiswa l-att li jiġi mwettaq jew ratifikat."

16. Jikkonsegwi għalhekk, li fid-dawl ta' dak jiddisponi l-artikolu 1719 tal-Kodiċi Ċivili, li r-ratifika trid issir bl-istess formalita' li jitlob dan l-artikolu. Dan ifisser li kwlaunkwe att, li espressament jew impliċitament, seta' jammonta għal ratifika kieku ma kienx għal fatt li dan l-artikolu jesiġi il-formalita' ta' kuntratt pubbliku taħt piena, ma hux validu għaliex propju ma sarx b'att pubbliku.

17. Fuq stregwa tal-massima *quod nullum est nullum producit effectum* din il-Qorti tirrileva li l-ebda ratifika ma tista' ssir ta' att li huwa radikalment null, la bl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni u jekk niġu f'dan lanqas bil-kunsens espress tal-partijiet, jekk ma jiġux sodisfatti r-rekwiżiti kollha, inklużi dawk tal-formalita' tal-att, rikjesti mill-liġi ad validitatem kif jiddisponi l-artikolu inkwistjoni. Fil-fatt intqal li "*Che la detta nullita' e assoluta per difetto di requisiti sostanzjali del contratto e quindi secondo la legge non puo mai avere luogo la ratifika senza il concorso dei requisiti per la valitita' dell'atto, che la legge dichiara nullo espressamente quano non concorrono quei requisiti*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Spiteri -vs- Buhagiar [1961] Vol.XLV.I**).

18. Għalhekk din l-eċċezzjoni ma tiswiex.

<u>Il-prinċipju electa una via</u>

19. Eċċezzjoni oħra li għandha tkun deċiża qabel il-mertu hija dik mogħtija mis-Soċjeta' konvenuta St. John fl-ewwel u fit-tieni eċċezzjoni tagħha. Fis-sempliċita' tagħha dak li qed teċepixxi b'dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet jasserixxu il-prinċipju ta' *electa una via non datus rucursus ad alterman.* Din l-eċċezzjoni qed tingħata fid-dawl, li qabel ma għamlet din il-Kawża is-Soċjeta' Attriċi istitwiet Kawża oħra <u>biex tħassar</u> l-iskrittura mertu ta' din il-Kawża abbażi tal-allegazzjoni li l-kunsens tagħha kien ivvizzjat. Din il-Kawża hija Building Energy Technologies Ltd -vs- Magri Bathrooms Ltd rikors numru 435/2021/AD. Apparti dan, tat ukoll eċċezzjoni f'dan is-sens fil-kawża li saret kontra tagħha minn Magri Bathrooms Ltd rikors numru 524/2021/CFS.

20. Jibda biex jiġi rilevat, li dawn iż-żewġ Kawżi bdew qabel dawn il-proċeduri. Kemm bl-eċċezzjoni fuq imsemmija u kif ukoll bil-Kawża ntavolata, is-Soċjeta' Attriċi qed tipprova ġġib fix-xejn l-iskrittura mertu ta' din il-Kawża. Hemm hekk qegħda tgħid li din hija annullabbli, mentri fil-proċeduri li għandha quddiemha din il-Qorti qed tgħid li hija nulla. Fil-waqt li fil-Kawża minnha istitwita qegħda tgħid li l-obbligazzjoni tesisti imma jistħoqqilha titħassar (annullabbli) fil-każ tal-lum qed tgħid li ma hemm ebda obbligazzjoni għax qatt ma kien hemm.

L-artikolu 1209 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

“(1) *Bir-rexxissjoni ta’ kuntratt, jekk il-liġi ma tiddisponix xort’oħra, il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim.*

(2) Kull parti għandha trodd lill-oħra dak li tkun irċeviet jew daħħlet b’effett jew bis-saħħa tal-kuntratt.

(3) Dwar il-frottijiet u l-imgħaxijiet li jkunu nġabru jew daħlusa dak in-nhar tat-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt, il-qorti tista’, skont iċ-ċirkostanzi, tordna li jitpaċew b’xulxin.

(4) Meta l-kuntratt jiġi rexxiss minħabba għemil doluż jew vjolenza, il-parti ħatja ta’ dak l-għemil doluż jew ta’ dik il-vjolenza għandha trodd lill-oħra wkoll il-frottijiet li setgħu jiġu miġbura, u li, bi ħtija j ew bi traskuraġni tagħha, ma ġewx hekk miġbura”.

21. Fi ftit kliem, is-Soċjeta’ Attriċi għandha żewġ azzjonijiet għaddejjin li t-tnejn huma mmirati li jilħqu l-istess oġġettiv, it-tħassir tal-iskrittura, pero minn żewġ angoli legali differenti. Tagħmel differenza kbira in-natura legali ta’ kull waħda miż-żewġ azzjonijiet li qegħdin ikunu eżerċitati kontemporanjament. Fil-waqt, li fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti qed tintalab li tiddikjara li l-iskrittura hija bla effett fil-liġi propju għaliex hija kwistjoni ta’ nullita’, għalkemm fil-Kawża l-oħra qed jingħad ukoll li tingħata dikjarazzjoni li din hija nulla u bla effett, fil-verita si tratta ta’ rexxissjoni għaliex hija kwistjoni ta’ annullabilita’.

22. Issa verament il-prinċipju li qiegħed ikun invokat, jirrikorri l-aktar meta fl-istess proċedura l-parti tipprova tibdel l-azzjoni tagħha jew il-linja difensjonali tagħha fil-kors ta' Kawża. Il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti ma huwiex dan, għaliex si tratta ta' azzjonijiet inizjati jew provokati b'kawżi differenti quddiem l-istess Qorti pero' diversament presjeduti. Di piu' huwa kriterju importanti li sabiex japplika dan il-prinċipju għandu jiġi eżaminat jekk is-suċċess f'xi waħda mill-azzjonijiet jestingwiex l-azzjoni li ħafna drabi tkun mibdija posterjorament. Jidher ċar li jekk l-azzjoni ta' rexxissorja tirnexxi, dik li għandha quddiemha din il-Qorti neċessarjament jiġi estint.

23. Imma aktar minn hekk, wieħed ukoll irid iqies il-benefiċċji li jistgħu jinħasdu mhux biss mill-Attur iżda anke mill-konvenut. Il-Qorti f'dan is-sens tinnota li għalkemm is-Soċjeta' Attriċi qegħda titlob dikjarazzjoni ta' nullita' tal-iskrittura privata b'dana kollu diġa' irċeviet l-ammont ta' sitt mija u ħmistax-il elf ewro (€615,000). Dawn jidhru li għadhom f'idejn is-Soċjeta' Attriċi u kwindi għadha ukoll taħsad kull frott ċivili li dan l-ammont jista' jagħti. Minn imkien mill-atti ma jirrisulta li qabel ma bdew dawn il-proċeduri dawn ġew depositati taħt l-awtorita' tal-Qorti u f'ebda parti tar-rikors ġuramentat ma s-Soċjeta' Attriċi qalet li trid tirritornahom.

24. Għalkemm din hija kwistjoni li jridu jaraw il-partijiet bejniethom, il-Qorti l-anqas ma tista' tinjora l-fatt li hija fl-azzjoni rexxissorja, iġifieri dik diġa' mibdija mis-Soċjeta' Attriċi qabel dawn il-proċeduri, li l-partijiet jitqegħdu fl-istess kundizzjoni li kienu fiha qabel l-att rexxiss.

Issa artikolu 1209 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

"1) Bir-rexxissjoni ta' kuntratt, jekk il-liġi ma tiddisponix xort'oħra, il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim.

(2) Kull parti għandha trodd lill-oħra dak li tkun irċeviet jew daħħlet b'effett jew bis-saħħa tal-kuntratt.

(3) Dwar il-frottijiet u l-imgħaxijiet li jkunu nġabru jew daħlu sa dak in-nhar tat-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt, il-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tordna li jitpaċew b'xulxin.

(4) Meta l-kuntratt jiġi rexxiss minħabba għemil doluż jew vjolenza, il-parti ħatja ta' dak l-għemil doluż jew ta' dik il-vjolenza għandha trodd lill-oħra wkoll il-frottijiet li setgħu jiġu miġbura, u li, bi ħtija jew bi traskuraġni tagħha, ma ġewx hekk miġbura". (sottolinejar ta' din il-Qorti)

25. Dan ifisser, li azzjoni diġa' mibdija mis-Soċjeta' Attriċi għar-rexxissjoni minħabba frodi, tagħti benefiċċji kemm lil parti u kemm lill-oħra. Benefiċċji li l-azzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ma tagħtix. Per eżempju, fil-Kawża li għandha quddiemha din il-Qorti ma tistax tapplika s-subartikolu tnejn ta' dan l-artikolu favur il-Konvenut f'din il-Kawża. L-anqas ma tista' din il-Qorti tqiegħed lill-partijiet fl-istat li kienu fih qabel għaliex l-azzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti hija kwistjoni ta' nullita' u mhux ta' annullabilita'.

26. Għalhekk, il-Qorti ma tqiesx li hi ħaġa sewwa, li s-Soċjeta' Attriċi istitwiet din il-Kawża meta diġa' istitwiet Kawża oħra li di fondo hija

kontradittorja, għaliex tkun qed tqiegħed lill-parti l-oħra fi svantaġġ. Il-Qorti tfakkar, li ż-żewġ azzjonijiet jimmirraw għall-istess oġġettiv pero' bil-mezz ta' toroq legali differenti. Is-Soċjeta' Attriċi hija konsapevoli, li ma setgħetx tipproċedi għat-tnejn bl-istess kawża, għaliex altrimenti kienet taqa' fit-toqba legali ta' żewġ azzjonijiet li huma kontra xulxin, waħda li tippresupponi l-validita' tal-ftehim (l-azzjoni rexxissorja) u l-oħra li qatt ma kien hemm ftehim (l-annullabilita'u ċioe' l-inesistenza *ab initio* tal-ftehim). Għalhekk, dak li fil-liġi ma hux permess f'kawża waħda ma hux permess li jsir f'żewġ Kawżi differenti sabiex dak li jkun jaħrab mill-eċċezzjoni tan-nebolusita' tal-azzjoni. Fi ftit kliem is-Soċjeta' Attriċi kellha għażla waħda: li tibqa' biss bl-ewwel Kawża mingħajr ma tibda din li għandha quddiemha din il-Qorti. Is-Soċjeta' tridha ħobla u tredda'. Ħaġa li ma jistax ikun.

27. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tintlaqa'.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tas-Soċjeta' konvenuta St. John Developments Limited.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Bl-ispejjes a' karigu tas-Soċjeta' Attriċi.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**