QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Diċembru, 2024.

Numru 9

Rikors numru 1041/22/1/TA

Building Energy Technologies Ltd (C. 71797)

v.

Ali Alaawer, Hamza Alaawer, Rosanne Vella, Simon Grixti; Magri Bathrooms Limited (C 44316); u St. John Developments Ltd (C 65478)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-kumpanija attriċi Building Energy Technologies Ltd minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Settembru, 2024, li biha ċaħdet it-talbiet tagħha sabiex tiġi

dikjarata nulla kitba privata li ma saritx b'att pubbliku għaliex sabet li din l-azzjoni tagħha tmur kontra proċeduri ġudizzjarji oħra mnedija minnha stess sabiex l-istess kitba privata tiġi mħassra minħabba vizzju fil-kunsens tagħha.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-1 ta' Novembru, 2022, il-kumpanija attriċi fissret li fit-13 ta' Lulju, 2017 kien ġie ffirmat konvenju fejn il-kumpanija konvenuta St. John Developments Limited intrabtet li tbigħilha ġid immobbli. Tgħid li mal-konvenju hija ħallset il-prezz kollu.

3. Issemmi li d-diretturi tal-kumpanija St. John Developments Limited, jiġifieri Carmelo Vella u Ali Alaawer, allegaw li dan il-konvenju kien null għaliex dan ġie ffirmat minn Simon Grixti, li ma kienx awtorizzat jiffirma l-konvenju f'isem St. John Developments Limited. Għalhekk huma fetħu l-kawża ***Alaawer Hamza nomine et v. St. John Developments Ltd (Rik. 12/2018AF)*** sabiex jiġi dikjarat li dan il-konvenju ma jiswiex.

4. Sadattant il-kumpanija attriċi tgħid li hija saret taf li l-kumpanija St. John Developments Ltd daħlet f'konvenju ieħor mal-kumpanija Magri Bathrooms Limited dwar dan l-istess ġid immobbli. Minħabba f'hekk il-kumpanija attriċi tispjega li hija bdiet il-proċeduri ***Building Energy***

Technologies Limited v. St. John Developments Ltd (Rik. 776/2019AF) sabiex il-konvenju tagħha tat-13 ta' Lulju, 2017 jiġi onorat.

5. Il-kumpanija attriċi tkompli billi tispjega li fis-16 ta' Ottubru, 2020 ġiet iffirmata kitba privata ta' transazzjoni li tgħid li l-partijiet kellhom iċedu l-kawżi bin-numri 12/2018AF u 776/2019AF, b'dan li l-kumpanija attriċi kellha tirċievi s-somma ta' €615,000 flimkien ma' appartament.

6. Skont il-kumpanija attriċi din il-kitba privata ma kinitx tirrifletti dak li kien ġie maqbul bejn il-partijiet u b'hekk fetħet il-kawża ***Building Energy Technologies Limited v. Magri Bathrooms Limited et (Rik. 435/2021AD)*** sabiex jiġi dikjarat li din il-kitba privata ma tiswiex minħabba li l-kunsens tagħha ġie meħud b'għemil qarrieqi u ġie mogħti minnha bi żball.

7. Fl-istess waqt Magri Bathrooms Limited fetħet hija wkoll il-kawża ***Magri Bathrooms Limited v. Building Energy Technologies Limited (Rik. 524/2021)*** sabiex hija tiġi mħallsa għad-danni minħabba li sostniet li l-kumpanija attriċi Building Energy Technologies Limited ma qagħditx mal-ftehim tal-kitba privata. Il-kumpanija attriċi Building Energy Technologies Limited tfisser li hija laqgħet għal din il-kawża 524/2021 billi qalet li l-kitba privata ma tiswiex kemm għaliex din hija mniġġsa b'vizzju tal-kunsens, kif ukoll għaliex din ma saritx b'att pubbliku.

8. Għad li hemm għaddejja dawn iż-żewġ proċeduri ġudizzjarji, il-kumpanija attriċi ddeċidiet li tiftaħ ukoll din il-kawża tal-lum sabiex jiġi dikjarat li l-kitba privata tas-16 ta' Ottubru, 2020 hija nulla minħabba li din ma saritx f'att pubbliku kif irid l-**Artikolu 1719 tal-Kodiċi Ċivili**. Fl-ispeċifiku fir-rikors maħluf tagħha hija talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-iskrittura privata tas-16 ta' Ottubru 2020 hi nulla u mingħajr effett billi ma saritx permezz ta' att pubbliku;*
>
> *2. Konsegwentement tiddikara illi t-transazzjoni prospettata bl-istess skrittura hija nulla u mingħajr effett;*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li minn issa huma inġunti in subizzjoni.»*

9. Il-konvenut Simon Grixti ressaq tweġiba maħlufa fl-1 ta' Diċembru, 2022 u qal hekk:

> *«1. Fl-ewwel lok, l-iskrittura tas-16 ta' 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'riżerva 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.»*

10. Il-kumpanija konvenuta Magri Bathrooms Limited ressqet tweġiba maħlufa fis-6 ta' Diċembru, 2022 u fiha ressqet dawn l-eċċezzjonijiet li

ġejjin:

«1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti jiġi eċċepit l-inammisibbiltà ta' din il-kawża u dan stante l-fatt li hemm proċeduri oħra bejn l-esponenti u dik attriċi fl-ismijiet ***Magri Bathrooms Ltd v. Building Energy Technologies Ltd*** *[ref. nru. 524/2021/CFS] illi fihom il-kumpanija Building Energy Technologies Ltd qiegħda tqajjem l-istess punt u ċjoè l-allegata nullità assoluta tal-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 per via di eccezzione.*

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

3. Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' hawn fuq, l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru 2021 tiswa għaliex ma kienx hemm bżonn li ssir b'att pubbliku;

4. Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' hawn fuq, it-talbiet attriċi kollha għandhom jiġu miċħuda billi huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi.»

11. Il-kumpanija konvenuta St. John Developments Limited ressqet it-tweġiba maħlufa tagħha fit-12 ta' Diċembru, 2022, b'dawn l-eċċezzjonijiet:

*«1. Illi preliminarjament jiġi rilevat illi hemm proċeduri oħra bejn il-kumpanija konvenuta Magri Bathrooms Limited u dik hawn attriċi, liema proċeduri huma fl-ismijiet "***Magri Bathrooms Ltd v. Building Energy Technologies Ltd" [ref. nru. 524/2021/ĊFS]***. Fihom il-kumpanija hawnhekk attriċi ressqet l-istess identika tematika dwar l-allegata nullità assoluta tal-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 (vide Dok: A u Dok: B anness) per via di eccezzione. Għalhekk, it-tematika ċentrali soġġetta għal dawk il-proċeduri l-oħra u dik tal-preżenti proċedimenti – nonostante li l-partijiet litigandi huma diversi fihom – huma fundamentalment identiċi. Għalhekk, hemm lok li jkun hemm konnessjoni bejn iż-żewg proċedimenti jew, alternattivament, li jkun hemm is-soprasessjoni tal-preżenti proċeduri sabiex jistennew l-eżitu finali tal-vertenza preċedentement imressqa (i.e. dawk bir-ref. nru. 524/2021/CFS).*

2. Illi preliminarjament jiġi rilevat illi hemm ukoll proċeduri ġudizzjarji pendenti oħra bejn il-partijiet kontendenti f'dan il-proċediment fl-ismijiet

*“**Building Energy Technologies Ltd v. Magri Bathrooms Ltd et” [ref. nru. 435/2021/AD]** illi fihom l-attriċi tal-lum qed titlob l-annullabilità ta’ l-iskrittura tas-16 ta’ Ottubru, 2021 minhabba allegat kunsens vizzjat u/jew qerq (vide Dok: Ċ anness). Dan ifisser illi llum-il ġurnata hemm żewġ proċedimenti ġudizzjarji fejn f’wieħed il-validità intrinsika u formali ta’ tali skrittura qed tiġi impliċitament rikonoxxuta mill-attriċi, iżda l-kunsens mogħti qed jiġi impunjat [kawża ref. nru. 435/2021/AD], filwaqt li fil-kawża odjerna l-validità instrinsika u formali tal-istess skrittura qed tiġi attakkata b’mod assolut. Għalhekk, filwaqt li fi proċediment wieħed parti qed tiddomanda l-annullabilità tal-kontrattazzjoni [fil-kawża ref. nru. 435/2021/AD] f’ieħor, dak odjern, l-istess parti qed titlob in-nullità assoluta tal-istess negozju ġuridiku. Apparti l-apparenti kunflittwalità bejn istanza u oħra, dan jikkozza mal-prinċipju ta’ “electa una via non datus recursus ad alteram”.*

*3. Illi l-esponenti tirrileva illi bejn il-partijiet, jew uħud minnhom, hemm proċeduri ġudizzjarji ulterjuri li bħalissa jinsabu sospiżi jistennew l-eżitu tal-imsemmija kawża fl-ismijiet “**Building Energy Technologies Ltd v. Magri Bathrooms Ltd et” [ref.nru. 435/2021/AD**]. Tali proċeduri oħra 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]**. Tal-ewwel titratta talba biex konvenju tat-13 ta’ Lulju, 2017 jiġi dikjarat null minħabba nuqqas ta’ kapaċità/awtorità ta’ wieħed mill-kontraenti biex jiffirma u jorbot lill-kumpannija venditriċi (vide Dok: D anness), filwaqt li fl-oħra l-kumpratur qed jitlob, inter alia, li l-istess konvenju tat-13 ta’ Lulju, 2017 jingħata effett u eżekuzzjoni (vide Dok: E anness). Fid-dawl ta’ tali konvenju tat-13 ta’ Lulju, 2017 u in vista taż-żewġ proċeduri (pendenti u sospiżi) imfissra f’dan il-paragrafu, il-partijiet odjerni kienu għaddew għar-redazzjoni u l-iffirmar tal-iskrittura tas-16 ta’ Ottubru, 2021, li hi l-mertu tal-preżenti istanza.*

4. Illi fid-dawl tal-fatti deskritti fil-paragrafu preċedenti, jiġi eċċepit fil-mertu, u dejjem bla ebda ħsara għall-eċċezzjonijiet preliminari:

> *(a) illi l-iskrittura tas-16 ta’ Ottubru, 2021 hi waħda valida u ma hi affetta minn l-ebda nullità radikali jew assoluta kif allegat u pretiż mill-attriċi;*
> *(b) illi l-iskrittura tas-16 ta’ Ottubru, 2021 hi waħda li tikkontempla transazzjoni ta’ jeddijiet personali derivanti minn konvenju datat 13 ta’ Lulju, 2017 u tikkonċerna r-rinunzja ta’ proċeduri ġudizzjarji in corso u ma tikkonċernax oġġetti immobbli jew jeddijiet reali, u għalhekk, ma tirrikjedix ad validitatem l-att pubbliku għal effikaċja ġuridika;*
> *(ċ) illi l-iskrittura tas-16 ta’ Ottubru, 2021 għandha tiġi inkwadrata, in toto jew in parte, bħala promessa ta’ transazzjoni u li, għalhekk, ma tirrikjedix ad validitatem l-att pubbliku għall-effikaċja ġuridika tagħha;*
> *(d) illi hemm ġurisprudenza li tinkwadra dawn l-aspetti appena imfissra fis-sub-paragrafi preċedenti hekk kif ser jintwera fl-istadju propizju tal-preżenti proċeduri.*

5. Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet qabel din, l-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 tikkontempla diversi aspetti fattwali pendenti bejn il-kontendenti, jew uħud minnhom, u tkopri/tirrigwarda interrelazzjonijiet diversi (u speċifiċi) bejn il-kontendenti, jew uħud minnhom, u dan hekk kif huwa pależi minn qari ta' tali skrittura. Se mai, u dato ma non concesso, il-preżenti proċediment għandu jolqot solament l-effetti tal-klawsola numru 7 tal-iskrittura tas-16 ta' Ottubru, 2021 stante illi hija dik li, se mai, issemmi oġġetti immobbli.

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

7. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sovra eċċepit, jikkompeti lill-attriċi li tipprova l-każ u l-pretiża tagħha, u dan ai termini tal-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili, kif abbinat mal-Artikolu 558 u 559 tal-istess Kodiċi.

8. Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' hawn fuq it-talbiet attriċi kollha għandhom jiġu miċħuda billi huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi.»

12. Fl-aħħar nett il-konvenuti l-oħra Ali Alaawer, Hamza Alaawer u Rosanne Vella ressqu tweġiba maħlufa fid-19 ta' Diċembru, 2022 fejn qalu dan li ġej:

«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", inkwantu f'din l-azzjoni, l-attriċi qed tippremetti li l-ftehim ta' transazzjoni tas-16 ta' 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-sueċċepit, il-ftehim ta' transazzjoni tas-16 ta' 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-sueċċepit, jirriżulta illi l-attriċi rratifikat il-kuntratt impunjat, u b'hekk it-talbiet huma wkoll infondati.

4. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suċċepit, datum sed non concessum illi l-ftehim ta' transazzjoni 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' transazzjoni li jitqies null għaliex ma sarx b'att pubbliku għandu jibqa' jitqies bħala validu u vinkolanti bħala xorta ta' ftehim ieħor ladarba 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.»

13. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Settembru, 2023, l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta St. John Developments Limited u b'hekk għaddiet biex ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.

14. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu dawn:

«Is-Soċjetà 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.»*

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-Soċjetà f'din il-Kawża hu li l-iskrittura hija nulla u mhux annullabbli. Jekk jirriżulta 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

Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-atti tal-Kawża. Il-kwistjoni kollha tirrigwarda jekk l-iskrittura hiex nulla minħabba n-nuqqas ta' formalità 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-Soċjetà Attriċi fid-dawl tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti Alaawer u Vella (a fol 116).

Jibda biex jingħad li ***artikolu 233 (recte 1233) tal-Kodiċi Ċivili*** *jistabilixxi li, "Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità.»*

*Issa bħala neċessità 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' nullità (ara* ***artikoli 1363 (1), 330, 390 u 458 tal-Kodiċi Ċivili*** *fost oħrajn). Dan l-element huwa meħtieġ bħala ordni pubbliku għall-aħjar tagħrif ta' terzi u tal-pubbliku biex b'hekk jitnissel ukoll titolu erga omnes.*

Kif rajna aktar 'il fuq, ***artikolu 1719*** *huwa ukoll wieħed minn dawn l-artikoli, meta jkun hemm involuta proprjetà immobbli. Di fatti huwa unikament fuq dan l-artikolu li s-Soċjetà Attriċi qed tistrieħ għas-suċċess tal-azzjoni esperita minnha, għaliex qiegħda 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.*

*Il-mistoqsija li titqanqal f'dan l-istadju 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-Soċjetà 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 minħabba nullità jew għal raġuni oħra, ikollhom l-effett tagħhom bejn il-partijiet li jikkuntrattaw bla ħsara tal-jeddijiet tat-terzi» (Enfasi tal-Qorti).*

Iġifieri dan l-artikolu jippermetti ratifika anke fejn il-liġi tikkomina n-nullità. 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-att meta ma jsirux b'att li jkollu l-formalitajiet kollha meħtieġa sabiex kien ikun jiswa l-att li jiġi mwettaq jew ratifikat.»*

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

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-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni u jekk niġu f'dan lanqas bil-kunsens espress tal-partijiet, jekk ma jiġux sodisfatti r-rekwiżiti kollha, inklużi dawk tal-formalità tal-att, rikjesti mil-liġi ad validitatem kif jiddisponi l-artikolu inkwistjoni. Fil-fatt intqal li

> *«Che la detta nullità e assoluta per difetto di requisiti sostanziali del contratto e quindi secondo la legge non può mai avere luogo la ratifica senza il concorso dei requisiti per la validità dell'atto, che la legge dichiara nullo espressamente quano non concorrono quei requisiti» (Ara Sentenza fl-ismijiet* ***Spiteri -vs- Buhagiar [1961] Vol.XLV.I****).*

Għalhekk din l-eċċezzjoni ma tiswiex.

Il-prinċipju electa una via

Eċċezzjoni oħra li għandha tkun deċiża qabel il-mertu hija dik mogħtija mis-Soċjetà konvenuta St. John fl-ewwel u fit-tieni eċċezzjoni tagħha. Fis-sempliċità tagħha dak li qed teċċepixxi b'dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet jasserixxu l-prinċipju ta' electa una via non datus recursus ad alteram. Din l-eċċezzjoni qed tingħata fid-dawl, li qabel ma għamlet din il-Kawża s-Soċjetà Attriċi istitwiet Kawża oħra biex tħassar 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.*

Jibda biex jiġi rilevat, li dawn iż-żewġ Kawżi bdew qabel dawn il-proċeduri. Kemm bl-eċċezzjoni fuq imsemmija u kif ukoll bil-Kawża intavolata, is-Soċjetà Attriċi qed tipprova ġġib fix-xejn l-iskrittura mertu ta' din il-Kawża. Hemm hekk qiegħda tgħid li din hija annullabbli, mentri fil-proċeduri li għandha quddiemha din il-Qorti qed tgħid li hija nulla. Filwaqt li fil-Kawża minnha istitwita qegħda tgħid li l-obbligazzjoni teżisti 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 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.»*

Fi ftit kliem, is-Soċjetà Attriċi għandha żewġ azzjonijiet għaddejjin li t-tnejn huma mmirati li jilħqu l-istess oġġettiv, it-tħassir tal-iskrittura, però minn żewġ angoli legali differenti. Tagħmel differenza kbira in-natura legali ta' kull waħda miż-żewġ azzjonijiet li qegħdin ikunu eżerċitati kontemporanjament. Filwaqt, 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' nullità, għalkemm fil-Kawża l-oħra qed jingħad ukoll li tingħata dikjarazzjoni li din hija nulla u bla effett, fil-verità si tratta ta' rexxissjoni għaliex hija kwistjoni ta' annullabilità.

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 però diversament preseduti. Di più 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.

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-Soċjetà Attriċi qiegħda titlob dikjarazzjoni ta' nullità tal-iskrittura privata b'dan kollu diġà rċeviet l-ammont ta' sitt mija u ħmistax-il elf ewro (€615,000). Dawn jidhru li għadhom f'idejn is-Soċjetà Attriċi u kwindi għadha ukoll taħsad kull frott ċivili li dan l-ammont jista' jagħti. Minn imkien mill-atti ma jirriżulta li qabel ma bdew dawn il-proċeduri dawn ġew depożitati taħt l-awtorità tal-Qorti u f'ebda parti tar-rikors ġuramentat ma s-Soċjetà Attriċi qalet li trid tirritornahom.

Għalkemm din hija kwistjoni li jridu jaraw il-partijiet bejniethom, il-Qorti l-

anqas ma tista' tinjora l-fatt li hija fl-azzjoni rexxissorja, jiġifieri dik diġà mibdija mis-Soċjetà 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)*

Dan ifisser, li azzjoni diġà mibdija mis-Soċjetà 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. Lanqas 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' nullità u mhux ta' annullabilità.

Għalhekk, il-Qorti ma tqiesx li hi ħaġa sewwa, li s-Soċjetà Attriċi istitwiet din il-Kawża meta diġà istitwiet Kawża oħra li di fondo hija kontradittorja, għaliex tkun qed tqiegħed lill-parti l-oħra fi żvantaġġ. Il-Qorti tfakkar, li ż-żewġ azzjonijiet jimmirraw għall-istess oġġettiv però bil-mezz ta' toroq legali differenti. Is-Soċjetà 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-validità tal-ftehim (l-azzjoni rexxissorja) u l-oħra li qatt ma kien hemm ftehim (l-annullabilità u ċjoè l-ineżistenza 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-nebolużità tal-azzjoni. Fi ftit kliem is-Soċjetà Attriċi kellha għażla waħda: li tibqa' biss bl-ewwel Kawża mingħajr ma tibda din li għandha quddiemha din il-Qorti. Is-Soċjetà tridha ħobla u tredda'. Ħaġa li ma jistax ikun.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tintlaqa'.»

15. Il-kumpanija attriċi Building Energy Technolgies Ltd appellat minn din is-sentenza b'rikors imressaq fit-30 ta' Ottubru, 2023. Hemmhekk hija

talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tagħha.

16. It-tliet aggravji mressqa minnha jista' jinġabru hekk: (i) li t-talbiet imressqa minnha kienu mistħoqqa għaliex il-kitba privata ma saritx b'att pubbliku kif jitlob l-**Artikolu 1719 tal-Kodiċi Ċivili**; (ii) li ma hemm l-ebda kontradizzjoni fil-fatt li hija qiegħda tattakka l-kitba privata kemm mil-lenti li din ma saritx b'att pubbliku, kif ukoll mil-lenti li l-kunsens tagħha fuq il-kitba privata ttieħed minn qerq u żball; u (iii) li l-kitba privata inkwistjoni ma kinitx wegħda ta' transazzjoni iżda transazzjoni minnha nfisha.

17. St. John Developments Limited wieġbet għall-appell tal-kumpanija attriċi fl-10 ta' Novembru, 2023, Simon Grixti wieġeb fl-14 ta' Novembru, 2024 u Magri Bathrooms Limited wieġbet fit-28 ta' Novembru, 2023. Fir-risposti rispettivi tagħhom, dawn il-konvenuti spjegaw għaliex fil-fehma tagħhom l-appell tal-kumpanija attriċi għandu jiġi miċħud.

18. Il-konvenuti l-oħra, jiġifieri Ali Alaawer, Hamza Alaawer u Rosanne Vella, għalkemm ġew notifikati bir-rikors tal-appell tal-kumpanija attriċi għażlu li ma jwieġbux għalih.

19. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra

tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

20. Bħala punt ta' tluq, din il-Qorti tosserva li għalkemm fil-parti dispożittiva tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti semmiet biss li hija kienet qiegħda tiċħad it-talbiet tal-kumpanija attriċi għaliex kienet qiegħda tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-kumpanija St. John Developments Limited, madankollu fil-qalba tas-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti qalet ukoll li hija kienet qiegħda tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti Ali Alaawer, Hamza Alaawer u Rosanne Vella dwar ir-ratifika tal-kitba privata tat-transazzjoni tas-16 ta' Ottubru, 2020.

21. Issa fit-talba finali tar-rikors tal-appell tagħha l-kumpanija attriċi qiegħda titlob it-tħassir tas-sentenza kollha u għalhekk wieħed jista' jifhem li din tinkludi wkoll dik il-parti fejn ġiet miċħuda t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti Ali Alaawer, Hamza Alaawer u Rosanne Vella dwar ir-ratifika tal-kitba privata tat-transazzjoni. Madankollu fl-appell tagħha l-kumpanija attriċi ma ressqet l-ebda aggravju speċifiku kontra ċ-ċaħda ta' din l-eċċezzjoni. Dan għar-raġuni ovvja li bħala parti attriċi din għandha interess li tali eċċezzjoni tibqa' miċħuda.

22. Biss però, fir-risposta tal-appell tiegħu, il-konvenut Simon Grixti isostni li ladarba l-kumpanija attriċi ħadet din ir-«rebħa parzjali ċkejkna», allura l-appell tagħha huwa wieħed diffettuż għaliex din suppost messha talbet it-tibdil biss ta' dik il-parti tas-sentenza fejn ġew milqugħa l-eċċezzjonijiet ta' St. John Development Limited u mhux talbet it-tħassir tas-sentenza kollha kemm hi.

23. Din il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 143 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** r-rikors tal-appell għandu jkun fih waħda minn żewġ talbiet, *viz*. jew talba għat-tħassir tas-sentenza appellata jew inkella talba għat-tibdil tas-sentenza.

24. Skont l-**Artikolu 143(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** r-rikors għat-tħassir tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qiegħda tiġi appellata, flimkien ma' raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell u fih għandu jintalab li dik it-talba tiġi milqugħa jew miċħuda. Min-naħa l-oħra skont l-**Artikolu 143(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** r-rikors għat-tibdil tas-sentenza għandu jkun fih riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qiegħda tiġi appellata u għandu jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza li jsir ilment minnhom flimkien ma' raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell u, fl-għeluq tiegħu, għandu jingħad, speċifikatament, it-tibdil tas-sentenza li jintalab dwar kull

kap.

25. Fil-każ tagħna, din il-Qorti ma tistax tlum lill-kumpanija attriċi talli talbet għat-tħassir kollha tas-sentenza appellata għaliex għad li fil-parti operattiva tas-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti Ali Alaawer, Hamza Alaawer u Rosanne Vella, b'dankollu l-Ewwel Qorti ma tennietx iċ-ċaħda ta' din l-eċċezzjoni permezz ta' xi kap fil-parti dispożittiva tas-sentenza. Mod ieħor l-uniċi kapi li hemm fis-sentenza appellata huma li kienu qegħdin jintlaqgħu l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-kumpanija St. John Developments u li kienu qegħdin jiġu miċħuda t-talbiet attriċi bl-ispejjeż ġudizzjarji. Għalhekk strettament il-kumpanija attriċi ma setgħetx tuża l-formola tat-tibdil tas-sentenza msemmija fl-**Artikolu 143(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** peress li hija kienet qiegħda tikkontesta l-kapi kollha msemmija fil-parti dispożittiva tas-sentenza appellata.

26. Fuq kollox skont l-**Artikolu 143(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** n-nuqqas ta' użu tajjeb taż-żewġ formoli msemmija fil-liġi ma jġibx b'daqshekk in-nullità tar-rikors tal-appell, imma jekk xejn dan in-nuqqas għandu jagħti lok biex l-appellant jingħata l-opportunità li jressaq nota biex ikun jista' jagħmel l-appell tiegħu konformi ma' dak li trid il-liġi u dan fi żmien jumejn mid-data ta' digriet mogħti mill-Qorti tal-Appell għal dan il-għan (ara ***Joseph Schembri et v. Saviour sive Sammy***

Attard deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ġunju, 2024 u ***Patricia Graham et v. The Attorney General et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju, 2019).

27. Fil-każ tal-lum, din il-Qorti ma jidhrilhiex li kellha tagħti provvediment bħal dak imsemmi fl-**Artikolu 143(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** għaliex mhux biss il-kumpanija attriċi ma għamlet xejn ħażin illi użat il-formola tat-tħassir tas-sentenza appellata, imma anke għaliex minn qari tar-rikors tagħha jidher ċar fejn trid tasal il-kumpanija attriċi b'dan l-appell, jiġifieri li jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet li ġew milqugħa mill-Ewwel Qorti u li jintlaqgħu t-talbiet tagħha (ara f'dan is-sens ***Roberta Pisani v. Mark Galea et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu, 2021). Minbarra dan, ladarba ma hemmx aggravju speċifiku dwar it-tielet eċċezzjoni li ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti tal-Appell hija miżmuma milli tidħol fuq l-eċċezzjoni (ara ***Peter Plant Limited v. Water Services Corporation*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Mejju, 2024).

28. Din il-preġudizzjali tal-konvenut Simon Grixti dwar is-siwi tal-appell għalhekk qiegħda tiġi miċħuda.

29. Il-konvenuti Simon Grixti, St. John Developments Limited u Magri Bathrooms Limited iżda għandhom raġun jilmentaw fir-risposti tal-appell

tagħhom li din il-Qorti tal-Appell ma tistax tidħol biex tqis jekk il-kumpanija attriċi għandhiex raġun jew le fit-talbiet miġjuba fir-rikors maħluf tagħha.

30. Ladarba l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija attriċi minħabba żewġ eċċezzjonijiet preliminari li ma jolqtux is-siwi fil-mertu tat-talbiet attriċi, allura l-kumpanija attriċi kien messha illimitat ruħha biex titlob biss it-tħassir tas-sentenza appellata sa fejn laqgħet dawk l-eċċezzjonijiet u mhux titlob ukoll li jiġu milqugħa t-talbiet tar-rikors maħluf tagħha (ara ***Gladys Sant Fournier et v. Victor Sciriha et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023). Wara kollox, l-Ewwel Qorti ma ddeċidiet xejn dwar jekk il-kitba privata tas-16 ta' Ottubru, 2020 hijiex nulla minħabba li din ma saritx f'att pubbliku. Hekk ukoll l-Ewwel Qorti lanqas ma ddeċidiet l-eċċezzjonijiet kollha li ġew imressqa mill-konvenuti.

31. Għalhekk l-appellati qegħdin jgħidu sew li fl-istħarriġ ta' dan l-appell, din il-Qorti għandha toqgħod lura milli tiddeċiedi kwistjonijiet li għadhom ma ġewx deċiżi mill-Ewwel Qorti. Ifisser b'hekk, li għall-għanijiet ta' dan l-appell, din il-Qorti mhijiex ħa tiddeċiedi dawk l-aggravji tal-kumpanija attriċi li għandhom x'jaqsmu man-nullità tal-kitba tat-transazzjoni u dwar jekk il-kitba privata tas-16 ta' Ottubru, 2020 tammontax għal ftehim ta' transazzjoni. Mod ieħor, din il-Qorti sejra tistħarreġ biss dak l-aggravju tal-kumpanija attriċi fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tagħha għaliex qieset li din l-azzjoni dwar ir-rexxissjoni

tat-transazzjoni minħabba li ma saritx f'att pubbliku, tmur kontra l-azzjoni ġudizzjarja l-oħra meħuda minnha biex jiġi dikjarat li din it-transazzjoni ma tiswiex minħabba vizzju fil-kunsens tagħha.

32. Fi kliem ieħor għall-għanijiet ta' dan l-appell, din il-Qorti sejra tqis biss dak l-aggravju li l-kumpanija attriċi ssemmih bħala *Electa Una Via Non Datur Recursus Ad Alteram*.

33. Qabel però tgħaddi biex tqis dan l-aggravju, din il-Qorti jeħtiġilha tippreċiża xi ħaġa oħra.

34. Għalkemm l-Ewwel Qorti qalet fis-sentenza appellata li kienet qiegħda tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd fuq is-saħħa tal-argument li hemm kontradizzjoni u inkompatibbiltà bejn it-talbiet tal-kumpanija attriċi f'din il-kawża u t-talbiet fil-kawża ***Building Energy Technologies Ltd v. Magri Bathrooms Limited et (Rik. Nru. 435/2021AD)***, b'dankollu din il-Qorti tqis li fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, il-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd ma kinitx qiegħda tqanqal l-inammissibbiltà tal-azzjoni tal-kumpanija attriċi minħabba l-allegata kontradizzjoni bejn il-kawża tal-lum u l-kawża ***Building Energy Technologies Ltd v. Magri Bathrooms Limited et (Rik. Nru. 435/2021AD)***.

35. Minflok f'din l-ewwel eċċezzjoni tagħha, il-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd kienet qiegħda tiġbed l-attenzjoni tal-Ewwel Qorti li l-kwistjoni mqajma f'din il-kawża dwar in-nullità tal-kitba privata tas-16 ta' Ottubru, 2021 minħabba li din ma saritx f'att pubbliku, ġiet imqajma wkoll bħala eċċezzjoni biex din il-kitba privata ma tiġix enforzata fil-proċeduri ***Magri Bathrooms Limited et v. Building Energy Technologies Ltd (Rik. Nru. 524/2021)***. Għalhekk billi skont il-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd dawn iż-żewġ proċeduri jmissu mal-istess kwistjoni, hija talbet lill-Ewwel Qorti sabiex tordna l-konnessjoni taż-żewġ kawżi jew inkella tordna s-soprasessjoni ta' din il-kawża sakemm tinqata' l-eċċezzjoni tan-nullità tal-kitba privata tas-16 ta' Ottubru, 2021 għaliex ma saritx f'att pubbliku fil-proċeduri ***Magri Bathrooms Limited et v. Building Energy Technologies Ltd (Rik. Nru. 524/2021***).

36. Jinżel ċar għalhekk li f'din l-ewwel eċċezzjoni St. John Developments Ltd ma kinitx qiegħda titlob dikjarazzjoni biex l-azzjoni tal-kumpanija attriċi tiġi dikjarata bħala waħda inammissibbli jew li ma tiswiex, iżda kienet qiegħda tinvoka jew il-fakultà tas-soprassessjoni ta' din il-kawża sakemm tinqata' l-kawża l-oħra li nfetħet qabel din jew inkella l-fakultà tal-konnessjoni tal-kawżi msemmija fl-**Artikoli 793 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

37. Din il-Qorti għalhekk ma tistax tifhem kif l-Ewwel Qorti setgħet qatt tilqa' din l-eċċezzjoni meta fis-sentenza finali tagħha la ordnat is-soprassessjoni ta' din il-kawża u lanqas il-konnessjoni ta' din il-kawża ma' xi kawża oħra.

38. Biex l-affarijiet ikomplu jitgħaqqdu aktar, jirriżulta li fil-kawża ***Magri Bathrooms Limited et v. Building Energy Technologies Ltd (Rik. Nru. 524/2021)***, l-Imħallef Doreen Clarke tat digriet fil-5 ta' Ottubru, 2023 fejn ordnat li l-kawża numru 524/2021 għandha tibqa' *sine die* u għandha tiġi appuntata mill-ġdid wara li ssir talba minn xi waħda mill-partijiet permezz ta' rikors sa żmien perentorju ta' ħmistax-il jum mid-data li fiha l-kawża tal-lum bin-numru 1041/2022 tgħaddi f'ġudikat.

39. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti ma tistax tħalli s-sentenza appellata tibqa' tgħid li qiegħda tintlaqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' St. John Developments Ltd. Dan għandu jkun hekk għaliex l-Ewwel Qorti qatt ma ordnat is-soprassessjoni ta' din il-kawża jew il-konnessjoni ta' din il-kawża mal-kawża 524/2021, peress li fir-realtà hija temmet din il-kawża biċ-ċaħda tat-talbiet tal-kumpanija attriċi.

40. Dak li ħa tagħmel din il-Qorti għalhekk huwa li tħassar is-sentenza appellata sa fejn l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd għaliex din fil-verità ma ġietx

milqugħa u minflok tastjeni milli tiddeċiedi din l-ewwel eċċezzjoni u tħalliha b'hekk miftuħa għad-diskussjoni bejn il-partijiet u għal deċiżjoni ġdida, jekk kemm-il darba l-atti jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti f'każ li din il-Qorti ssib li t-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd ma kellhiex tintlaqa'.

41. Dan iġibna għall-istħarriġ tat-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd dwar jekk il-kumpanija attriċi daħlitx f'kontradizzjoni magħha nfisha meta fil-kawża 435/2021 hija qiegħda titlob l-annullabbiltà tal-kitba tas-16 ta' Otttubru, 2021 minħabba vizzju tal-kunsens li jippreżumi l-validità intrinsika u formali tal-kitba, filwaqt li f'din il-kawża 1041/22 hija qiegħda tattakka l-istess kitba privata b'mod assolut minħabba nuqqas formali.

42. Għall-Ewwel Qorti u għall-appellati dawn iż-żewġ azzjonijiet ma jistgħux joqogħdu flimkien għaliex wieħed ma jistax fuq naħa minnhom jargumenta dwar in-nullità assoluta tal-kitba privata minħabba nuqqas ta' ħarsien ta' formalità mitluba fil-liġi u fuq in-naħa l-oħra jargumenta dwar l-annullabbiltà tal-kitba privata minħabba vizzju tal-kunsens tiegħu.

43. Il-kwistjoni li trid tiddeċiedi din il-Qorti f'dan l-istadju għalhekk mhijiex jekk il-kitba privata hijiex nulla għaliex ma saritx f'att pubbliku jew inkella jekk din il-kitba privata għandhiex tiġi dikjarata nulla għaliex saret

b'vizzju tal-kunsens tal-kumpanija attriċi. Dak li trid tiddeċiedi għalissa din il-Qorti hu jekk il-kumpanija attriċi tistax tattakka din il-kitba privata minn dawn iż-żewġ aspetti differenti.

44. Rilevanti ħafna fuq din it-tilwima, li għalkemm l-Ewwel Qorti u l-partijiet jagħfsu ħafna fuq id-distinzjoni bejn il-kunċetti ta' nullità assoluta ta' kuntratt u tal-annullabilità tal-kuntratt, fil-verità l-liġi tagħna ma tużax dawn it-termini iżda tuża l-kelma rexxissjoni. Fil-fatt l-**Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili** jaqra hekk:

> *«**1212**. Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.»*

45. Issa skont l-**Artikolu 966(b) tal-Kodiċi Ċivili** wieħed mir-rekwiżiti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa huwa li jrid ikun hemm il-kunsens ta' dak li obbliga ruħu. Barra minn hekk, skont l-**Artikolu 1719 tal-Kodiċi Ċivili** ftehim ta' transazzjoni li jkollu b'oġġett ħwejjeġ immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku.

46. Ifisser għalhekk li ftehim ta' transazzjoni li qiegħed jiġi attakkat kemm mil-lenti tal-vizzju tal-kunsens, kif ukoll mil-lenti li dan ma sarx b'att pubbliku huwa suġġett għall-istess regoli tar-rexxissjoni kif imsemmi fl-**Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili** fuq riprodott. L-effetti tar-rexxissjoni fiż-żewġ ċirkostanzi huma l-istess, fosthom li l-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim u li kull parti għandha trodd lill-oħra dak li tkun

irċeviet jew daħħlet b'effett jew bis-saħħa ta' dak il-kuntratt (ara **Artikolu 1209 tal-Kodiċi Ċivili**).

47. Minn kif tifhimha din il-Qorti ma hemm xejn fil-liġi tagħna li jżomm lil parti milli titlob ir-rexxissjoni ta' kuntratt kemm għaliex ikun hemm nieqes fih xi wieħed jew aktar mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa bħalma huwa l-kunsens tal-parti, kif ukoll għaliex dak il-kuntratt huwa espressament meqjus bħala null skont il-liġi.

48. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza tagħna li azzjoni ma tistax titqies kunfliġġenti minn għeruqha jekk din tkun mibnija fuq iżjed minn kawżali waħda (ara ***Paul Bonello et v. Ramel u Żrar Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021). Wara kollox, ma hemm xejn fil-liġi li jżomm attur milli jiġma' f'azzjoni waħda aktar minn talba waħda, mibnija fuq aktar minn sies legali jew ġuridiku wieħed (ara ***Martin Gerada et v. Joseph Ciscaldi et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Mejju, 2013). Hekk ukoll, il-fatt li kawża tkun imsejsa fuq aktar minn binarju wieħed, ma jagħmilhiex impreċiża jew nulla (ara ***A&CE Joseph Barbara et v. Joseph Meli Buġeja nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Diċembru, 1967 u ***Calcedonia Pace v. Patrick Pace*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fit-30 ta' Ottubru, 2015). Dan sakemm il-kawżali li jsawruha ma jkunux ta' għamla li ma jkunux jistgħu joqogħdu għalkollox flimkien (ara ***Saveria Sciortino et v. Carmelo Micallef***, deċiża mill-

Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ġunju, 1959 u ***Mary Grech et v. Maria Borġ*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu, 2014).

49. Fil-każ tal-lum, l-għan taż-żewġ azzjonijiet imressqa mill-kumpanija attriċi f'din il-kawża 1041/2022 u fil-kawża 435/2021 huwa wieħed, jiġifieri li tiġi rexxissa l-kitba privata tas-16 ta' Ottubru, 2020. Fl-ewwel kawża r-raġuni tar-rexxissjoni hija minħabba f'difett fil-formalità tagħha, filwaqt li fit-tieni kawża r-raġuni tar-rexxissjoni hija mibnija fuq vizzju tal-kunsens tagħha.

50. Din il-Qorti jkollha tistqarr li hija ma tara xejn kontradittorju f'dawn iż-żewġ kawżi. M'hemm xejn ħażin jew irregolari li l-kumpanija attriċi tipprova tattakka s-siwi tal-kitba privata kemm fuq il-bażi ta' nuqqas ta' ħarsien ta' aspett formali li huwa mitlub mil-liġi, kif ukoll minħabba vizzju tal-kunsens tagħha.

51. Dawn iż-żewġ kawżali magħżula mill-kumpanija attriċi f'żewġ azzjonijiet differenti ma jitolbux li jitressqu provi jew difiżi kunfliġġenti. Għalkemm iż-żewġ kawżali huma distinti għal xulxin, dawn ma jipprekludux lil xulxin. Fl-aħħar mill-aħħar kull waħda minnhom hija maħsuba li twassal għall-istess finalità, *viz*. ir-rexxissjoni tal-kitba privata. Kawżali bħal dawn jistgħu jitressqu flimkien mingħajr ma jwaqqgħu s-siwi tal-att promotur li fih ikun saru (ara f'dan is-sens ***Carmen Zammit v. Dr***

Paul Portelli et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022 fejn ingħad li ma hemm xejn ħazin li l-attriċi tattakka donazzjoni ta' flus magħmula b'kitba privata u mhux b'att pubbliku, kif ukoll minħabba ksur ta' kundizzjoni riżoluttiva mniżżla fil-kitba privata tad-donazzjoni).

52. Dak li jgħodd huwa li l-parti mħarrka tkun f'qagħda li tagħraf dak li qed jiġi allegat kontriha u tkun f'qagħda li tiddefendi ruħha kontra dik l-allegazzjoni. Il-fatt waħdu li fl-azzjoni attriċi jkunu tressqu diversi talbiet li jkunu dipendenti fuq elementi ġuridiċi differenti, ma jagħmilx l-azzjoni anqas ċara u lanqas jitfa' lill-imħarrek f'sitwazzjoni fejn ma jkunx jista' jiddefendi ruħu (ara ***Vincenza Vassallo v. Edgar Caruana Montalto et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru, 2001 u ***Anthony Camilleri v. Citadel Insurance p.l.c et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Frar, 2005).

53. Fil-każ tagħna, il-konvenuti kollha jafu sew x'qiegħda tippretendi mingħandhom il-kumpanija attriċi f'din il-kawża għaliex huma ressqu eċċezzjonijiet speċifiċi biex jikkontestaw din il-kawża.

54. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti qiegħda tilqa' dan l-aggravju tal-kumpanija attriċi u b'hekk sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni mqajma mill-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd.

55. Il-Qorti tagħlaq billi ttenni li qiegħda tħalli impreġudikata l-kwistjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd fuq is-soprassessjoni jew il-konnessjoni tal-kawżi, li naturalment għandha tiġi deċiża mill-Ewwel Qorti fid-dawl tad-digriet tal-5 ta' Ottubru, 2023 mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża 524/2021 fejn ordnat il-waqfien ta' dik il-kawża sakemm tiġi deċiża din il-kawża tal-lum bin-numru 1041/22.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-appell tal-kumpanija attriċi Building Energy Technologies Ltd u b'hekk tħassar is-sentenza appellata tat-28 ta' Settembru, 2023 sa fejn laqgħet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd u ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha. Minflok din il-Qorti qiegħda tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd u tastjeni milli tiddeċiedi l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta St. John Developments Ltd ħalli din tiġi deċiża kif suppost mill-Ewwel Qorti, flimkien mal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti kollha li għadhom ma ġewx deċiżi.

Peress li l-appell tal-kumpanija attriċi messu kien limitat fuq l-eċċezzjonijiet ta' St. John Developments Ltd u mhux miftuħ fuq kollox u

peress ukoll li l-Ewwel Qorti tħawdet fuq l-ewwel eċċezzjoni ta' St. John Developments Ltd, din il-Qorti tqis li jkun xieraq li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha b'rabta ma' dan l-appell.

L-ispejjeż ta' quddiem l-Ewwel Qorti iżda għandhom jibqgħu riżervati għal meta din tagħti s-sentenza finali tagħha.

Fl-aħħar nett il-Qorti tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi t-talbiet tal-kumpanija attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li għadhom ma ġewx deċiżi sa issa.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da