PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 857/2020 MS

MGM Properties Limited

Vs.

Mary Dorothy Zammit

Illum, 3 ta’ Frar, 2025

Kawża Numru: 4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fit-28 ta’ Settembru 2020, li permezz tiegħu wara li ppremettiet dan li ġej:

> Illi permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Lulju 2019 fl-atti tan-Nutar Michael Laferla s-soċjetà attriċi obbligat ruħha li tixtri mingħand il-konvenuta l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) li jinsab fl-ewwel sular u

ċioè fil-'ground floor level', sottopost għal beni ta' terzi persuni b'aċċess min entratura markata bl-ittra 'C', binja numru seba (7), Weġġħet il-Plajja, gja tal-Fuklar, Attard konfinanti mil-Grigal ma' l-imsemmija Triq u mil-irjieħat l-oħra ma propjetà tal-Gvern ta' Malta jew l-aventi kawża tiegħu jew irjieħ verjuri, liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha hekk kif igawdi u huwa sugett għas-servitujiet attivi u passivi riżultati mil- pożizzjoni tiegħu fil-blokk.

Illi fil-frattemp is-soċjetà attriċi ttrasferiet id-drittijiet tagħha fuq il- konvenju de quo lil terzi.

Illi in effetti l-kuntratt finali fuq din il-proprjeta' sar ma' ċertu Matthew Muscat u Maria Dolores Genovese.

Illi fil-frattemp irriżulta illi parapett li jinfed ma' l-istess appartament u li l-konvenuta qua venditrici kienet qed tgħid li huwa proprjeta' tagħha fil-fatt irriżulta illi m'huwiex proprjeta' tagħha pero proprjeta' ta' terzi, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t- trattazzjoni ta' din il-kawża.

Illi minħabba f'dan is-soċjeta' attriċi sofriet danni konsistenti f'telf ta' qliegħ fin-negozju li għamlet dwar din il-proprjeta' mat-terzi li deheru fuq il-kuntratt finali.

l-istess attriċi għaddiet biex titlob lill-Qorti jogħġobha:

i) Tiddikjara illi l-parapett tal-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) li jinsab fl-ewwel sular u ċioè fil-'ground floor level', sottopost għal beni ta' terzi persuni b'aċċess min entratura markata bl-ittra 'C', binja numru seba (7), Weġġħet il-Plajja, ġja tal-Fuklar", Attard huwa proprjeta' ta' terzi kuntrarjament għal dak dikjarat mill-konvenuta fin-negozjati li wasslu għall-bejgħ ta' l-istess fond.

ii) Tiddikjara illi konsegwentement is-soċjetà attriċi sofriet danni konsistenti f'telf ta' qliegħ.

iii) Tillikwida d-danni kkawżati mill-konvenuta lis-soċjetà attriċi a kawża ta' dan l-aġir.

iv)Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta thallas lis-soċjetà attriċi d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' mandat ta' sekwestru numru 1192/20, ittri uffiċjali ppresentati qabel dawn il-proċeduri u l-imgħax u l-konvenuta inġunta in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuta fit-22 ta' Ġunju 2021[1], li permezz tagħha hija wieġbet hekk:

> 1. Fl-ewwel lok, jeħtieġ qabel xejn issir korrezzjoni fl-isem tas-soċjetà attrici, billi tiżdied il-kelma 'Limited' f'kull fejn hemm riferenza għal MGM Properties.
>
> 2. Fit-tieni lok, in linea preliminari, filwaqt li r-rikorrenti qed tibbaża t-talbiet tagħha fuq dak mwiegħed mill-esponenti fil-konvenju tas-17 ta' Lulju 2019, jirriżulta mill-kuntratt pubbliku esebit mir-rikorrenti stess (Dok. 'C' mar-rikors guramentat) illi fil-31 ta' Awwissu 2018, il-kumpannija rikorrenti ċediet id-drittijiet kollha naxxenti mill-konvenju bejnha u bejn l-esponenti, lil Matthew Muscat u Maria Dolores Genovese, u għalhekk, hija ma għandha l-ebda dritt u/jew interess guridiku illi tressaq pretensjonijiet naxxenti minn l-istess konvenju.
>
> 3. Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma taqbilx ma' dak mitlub mir-rikorrenti fl-ewwel talba tagħha;
>
> 4. Fir-raba' lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke kieku għall- grazzja tal-argument ir-rikorrenti kellha xi konċern legittimu (li ma kellhiex), hija irrinunzjat għal kwalunkwe dritt il-mument li sar il-kuntratt finali ta' bejgħ bla ma irriservat id-drittijiet tagħha dwar xi pretensjoni jew oħra.
>
> 5. Fir-raba' lok, fi kwalunkwe każ, b'riferenza għall-bqija tat-talbiet, ir- rikorrenti ma sofriet l-ebda danni attriwibbli lill-esponenti;
>
> 6. Mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
>
> Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u b'riserva illi l-intimat jipproċedi kontra r-rikorrenti.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura waqt il-kors tas-smigħ tal-kawża, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

[1] Fol.29.

5. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija azzjoni għar-riżarċiment ta' danni li l-attriċi tgħid li ġarrbet bi ħtija tal-konvenuta.

7. Il-Qorti sejra tibda billi tagħmel riassunt tal-fatti rilevanti tal-każ kif jemerġu mill-provi.

8. Permezz ta' skrittura privata datata 17 ta' Lulju 2019[2], il-konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-attriċi, li min-naħa tagħha obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħandha, «*l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) li jinsab fl-ewwel sular u ċioè fil-'ground floor level', sottopost għal beni ta' terzi persuni b'aċċess minn entratura markata bl-ittra 'C', binja numru sebgħa (7), Wesgħet il-Plajja, gia tal-Fuklar, Attard, konfinanti mil-Grigal ma' l-imsemmija Triq u mil-irjieħat l-oħra ma propjetà tal-Gvern ta' Malta jew l-aventi kawża tiegħu kollha hekk kif igawdi u huwa suġett għas-servitujiet attivi u passivi riżultanti mil-posizzjoni tiegħu fil-blokk*». Ġie miftiehem li l-prezz tal-bejgħ kellu jkun €151,000, pagabbli fuq l-att finali, u li l-attriċi kellha l-jedd «*iċedi id-drittijiet tiegħu naxxenti min dan il-konvenju favor terzi*». Il-konvenju kellu jibqa' validu sal-31 ta' Lulju 2020.

9. Charles Bianco, direttur tal-attriċi, qal li meta huwa mar jara l-post tal-konvenuta, qabel sar il-konvenju, kien intwerilu parapett[3] b'aċċess uniku mill-proprjetà tal-konvenuta, u kien ġie assikurat li dan il-parapett kien parti mill-proprjetà li qed tinbiegħ[4].

10. Fis-6 ta' Diċembru 2019[5], l-attriċi intrabtet li ċċedi lil Matthew Muscat u lil Maria Dolores Genovese, li ntrabtu li jiksbu mingħandha, kull jedd naxxenti mill-konvenju tas-17 ta' Lulju 2019, u dan għall-prezz ta' €220,000.

---

[2] Fol.5.
[3] Muri bil-kulur blu a fol.55.
[4] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Charles Bianco, a fol.38.
[5] Fol.8.

11. Bianco xehed li wara li saret il-wegħda ta' ċessjoni tas-6 ta' Diċembru 2019, sar jaf mir-riċerki fuq it-titolu tal-konvenuta li l-parapett in kwistjoni ma kienx parti mill-proprjetà li kellha tinbiegħ mill-konvenuta[6]. Wara li kkonfronta lill-konvenuta, Bianco qal li l-attriċi ddeċidiet li tipproċedi xorta waħda peress li kienet diġà daħlet fi ftehim ma' Genovese u Muscat. L-attriċi tgħid li nfurmat lil Genovese u lil Muscat li l-parapett ma kienx inkluż fil-bejgħ, u dawn għalhekk riedu tnaqqis fil-prezz[7]. Bianco xehed li għalhekk kien sar tnaqqis ta' €20,000[8], u għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ hemm dikjarat li l-attriċi tħallset €69,000, fil-verità rċeviet biss €49,000[9]. Għalkemm Matthew Muscat xehed li l-attriċi tħallset dak kollu li kellha titħallas[10], Maria Dolores Genovese kkonfermat li l-ammont ta' €20,000 li kien tħallas bħala depożitu akkont tal-prezz taċ-ċessjoni ma tħallasx lill-attriċi[11].

12. Imbagħad b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Michael Laferla fil-31 t'Awwissu 2020[12], l-attriċi ċediet «*id-drittijiet tagħha kollha naxxenti mill-imsemmi konvenju a favur il-kompraturi Matthew Muscat u Maria Dolores Genovese*». Bl-istess att, Muscat u Genovese xtraw il-proprjetà msemmija aktar qabel mingħand il-konvenuta.

13. Waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, inqalgħet kwistjoni dwar l-inklużjoni jew esklużjoni tal-parapett in kwistjoni mill-bejgħ[13]. Muscat u Genovese xehdu li dan il-parapett kien inkluż fil-bejgħ li sar lilhom[14], u fil-fatt jinsab fil-pussess tagħhom[15].

Ikkunsidrat:

14. Illi l-kwistjoni prinċipali li dwarha għandha tiddeċiedi l-Qorti f'din il-kawża tirrigwarda determinazzjoni dwar jekk l-attriċi għadx għandha l-jedd li tħarrek lill-

[6] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Charles Bianco, a fol.38.
[7] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Conrad Pisani, a fol.57.
[8] Ara wkoll ix-xiehda tan-Nutar Michael Laferla, a fol.83.
[9] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Charles Bianco, a fol.39.
[10] Ara x-xiehda ta' Matthew Muscat, a fol.119.
[11] Ara x-xiehda ta' Maria Dolores Genovese, a fol.127.
[12] Fol.9.
[13] Ara x-xiehda ta' Dr. Karol Aquilina, a tergo ta' fol.79.
[14] Ara x-xiehda ta' Matthew Muscat, a fol.115 u ta' Maria Dolores Genovese, a fol.126.
[15] Ara x-xiehda ta' Matthew Muscat, a fol.116.

konvenuta b'rabta mal-konvenju tas-17 ta' Lulju 2019, wara li hija ċediet il-jeddijiet tagħha lil terzi.

15. Il-konvenuta tgħid li l-attriċi ma baqgħalha ebda jedd taħt il-konvenju tas-17 ta' Lulju 2019 b'konsegwenza taċ-ċessjoni ta' drittijiet li hija għamlet, u għalhekk huwa nieqes fl-attriċi l-interess ġuridiku sabiex tmexxi din il-kawża.

16. L-interess ġuridiku huwa wieħed mill-hekk imsejħa "presupposti proċesswali", li għandhom ikunu vestiti f'kull persuna li tipproponi azzjoni ġudizzjarja. L-interess ġuridiku għalhekk jirreferi għal kwalitajiet li attur f'kawża jeħtieġlu jissodisfa biex ikun jista' jissokta fl-azzjoni tiegħu. L-ingredjenti li minnhom huwa kompost dan l-"interess ġuridiku" ġew imfissrin hekk fid-dottrina:

> 54. L'azione presuppone il diritto, che essa e' chiamata a tutelare; ma perche' la si eserciti e' mestieri che vi si abbia interesse. Indi la massima di giurisprudenza tradizionale "**l'interesse e' la misura di azione**" "**point d'interet, point d'action**". Il Codice di procedura civile italiano enuncia questo principio, applicandolo sia all'attore che al convenuto: all'articolo 36 (illum art. 100 c.p.c.) e' detto che '**per proporre una domanda in giudizio e per contradirre alla medesima, e' necessario avervi interesse'** …. l'interesse necessario per potere partecipare alla causa in qualita' di attore, di convenuto, o di terzo interveniete – deve essere **diretto, legittimo, e attuale.**
>
> 55. E' mestieri dapprima che l'interesse sia **diretto, personale**, perche' … niuno e' ammesso a stare in giudizio se non per difesa di un interesse proprio, o di persona che esso legalmente rappresenta.
>
> 56. L'interesse deve in secondo luogo essere **legittimo**, cioe' conforme al diritto di chi sta in causa. L'interesse e' cosa essenzialmente distinta dal diritto, come l'utile e' distinto dal giusto; l'azione compete soltanto a tutela dei diritti, l'interesse e' la molla che la mette in esercizio. Quindi, se l'interesse e' scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non giudizio possibile; cosi' che, per isituire un giudizio, non basta che un fatto d'altri pregiudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto ci arrechi un danno giuridico, danno che non esiste se non e' injuria datum, secioe' non e' prodotto da chi, esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto.

> 57. Per ultimo l'interesse deve essere **attuale,** val quanto dire occorre che esista al momento in cui si propone l'azione. Avvertasi pero' che l'interesse puo' essere attuale, sebbene il diritto a cui si riferisce sia soltanto a termine, od anche solo eventuale; imperocche' anche un diritto eventuale puo' essere leso; e la lesione fa sorgere l'interesse attuale e legittimo ad ottenere la ricognizione del diritto col mezzo di una condanna preventiva, che risolva la contesa presente[16]

17. Fid-deċiżjoni ***Alex Mangion vs. Anthony Cilia Pisani noe*** (Prim'Awla, 20 ta' Mejju 2004) intqal li: «*F'dan il-kuntest, l-interess irid ikun ġuridiku fis-sens li dan l-interess irid ikun rikonoxxut bil-liġi u l-azzjoni trid tkun preordinata għal l-otteniment ta' rimedju protett bil-liġi*». U fid-deċiżjoni ***Anthony Albert Cassar Torreggiani noe vs. Publio Cardona*** (Kummerċ, 21 ta' Mejju 1953)[17] intqal: «*…l-interess hija ħaġa essenzjalment distinta mid-dritt, dak l-interess, però, mhux biss irid ikun dirett u attwali, imma anki leġittimu, jiġifieri konformi għad-dritt ta' min ikun fil-kawża*».

18. Issa l-azzjoni tal-attriċi fil-każ odjern hija diretta għall-ksib ta' rimedju li sar neċessarju minħabba li – dejjem skont l-attriċi – il-konvenuta kisret l-obbligazzjonijiet tagħha skont il-konvenju tas-17 ta' Lulju 2019. L-attriċi tgħid li l-konvenuta ntrabtet li tbiegħ il-proprjetà bil-parapett inkluż, iżda peress li l-parapett ma setax jiġi inkluż fil-bejgħ hija ġarrbet dannu patrimonjali konsistenti minn tnaqqis fil-prezz taċ-ċessjoni li saret lil terzi.

19. Madanakollu meta l-attriċi ċediet u assenjat lil terzi l-jeddijiet <u>kollha</u> tagħha kif naxxenti mill-konvenju tas-17 ta' Lulju 2019 mingħajr ebda riserva ta' xejn, seħħ li l-attriċi ma żammet ebda jedd kontra l-konvenuta. Dan billi, kif spjega ***Troplong*** dwar iċ-ċessjoni: «*Il suo primo risultamento è di far passare nella persona del cessionario i diritti del cedente*»[18].

20. Il-Qorti qed tasal għal din il-konklużjoni abbażi tal-konsiderazzjoni illi, skont l-artikolu 1469 tal-Kodiċi Ċivili:

---

[16] Mattirolo, Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano, Vol.I.
[17] Kollezz. Vol.XXXVII.iii.889.
[18] Trattato della Vendita (Napoli, 1854), §913.

> Iċ-ċessjoni jew bejgħ ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjetà tagħhom tiġi akkwistata *ipso jure* miċ-ċessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz, u, barra minn meta ċ-ċessjoni tkun ta'jeddijiet trasferibbli bil-kunsinna tat-titolu, hekk kif isir l-att taċ-ċessjoni.

21. Barra minn hekk, skont l-artikolu 1475 tal-istess Kodiċi: «*Fiċ-ċessjoni ta' kreditu jidħlu l-garanziji, il-privileġġi, l-ipoteki, u aċċessorji oħra tal-istess kreditu; iżda ma jidħlux il-frottijiet magħluqa u l-azzjoni ta' rexxissjoni, meta dawn ma jkunux ġew imsemmijin espressament fiċ-ċessjoni*».

22. Dan kollu jfisser li n-nuqqas ta' kwalsiasi riserva magħmula fl-att taċ-ċessjoni favur l-attriċi wassal biex kull jedd li hija kellha vestit fiha bis-saħħa tal-konvenju tas-17 ta' Lulju 2019 (inkluż il-jedd li tħarrek lill-promittent għall-ksur tal-wegħda tiegħu jew tagħha) sar jappartjeni liċ-ċessjonarji b'effett miċ-ċessjoni stess. ***Zachariae*** spjega li: «*La proprietà di un credito, ossia <u>il potere esclusivo di esercitare i diritti e le azioni che vi sono annesse</u>[19], passa al cessionario, in quanto riguarda il cedente, pel solo effetto della cessione*»[20]. U kif kiteb tajjeb ***Laurent***: «*Che cosa è la cessione? La vendita d'un credito. Ora, la cosa venduta passa al compratore tal quale esisteva nelle mani del venditore. Il cessionario ha dunque, rispetto al credito ceduto, gli stessi diritti che aveva il cedente…*»[21]. Dan għalhekk ifisser li huma t-terzi ċessjonarji llum li huma vestiti bid-dritt li jaġixxu kontra l-konvenuta – bħala l-venditriċi tal-fond – f'każ ta' vjolazzjoni ta' xi obbligu tagħha skont l-istess bejgħ.

23. Il-Qorti hija tal-fehma li jekk l-attriċi riedet tippreserva dritt t'azzjoni kontra l-konvenuta, hija kellha tagħmel riserva appożita fuq il-kuntratt taċ-ċessjoni, u mhux tipproċedi biċ-ċessjoni tad-drittijiet <u>kollha</u> tagħha bla riserva, imbagħad tmexxi b'din il-kawża.

24. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-jedd li l-attriċi qed tvanta ma nżammx minnha meta saret iċ-ċessjoni lil terzi, u konsegwentement l-interess ġuridiku tagħha huwa karenti.

---

[19] Sottolinear miżjud mill-Qorti.
[20] Corso di Diritto Civile Francese, Vol.I, §359 bis.
[21] Principii di Diritto Civile, Vol.XXIV, §536.

25. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni billi ġiet sorvolata waqt is-smigħ tal-kawża kif ukoll wara li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta, tiċħad it-talbiet kollha tal-attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur