MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 698/2009

S.C. Holdings Limited (C 24828)

kontra

Aquilina Properties Limited (C 7682)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat li jaqra hekk–

(1) Illi b`konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 redatt min-Nutar Annalisa Caruana, l-attur obbliga ruhu li jixtri u jakkwista sehem indiviz ta` 18.33% tal-fondi segwenti u cioe` : 15/16 Triq il-Kbira, Hal Qormi, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; kwint (1/5) tal-fond 77 Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggett ghac-cens annwu u perpetwu indikat fl-att originali; kwint (1/5) tal-barriera li tinsab Hal Qormi fil-kuntrada Ta` Hammieri imsejha Tal-Barriera tal-kejl ta` cirka 4496 metri kwadri u tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma` beni ta` Andrea Bugeja u minn Nofsinhar in parti mat-triq u in parti ma` diversi fondi li jinsabu fi Triq ix-Xitwa, soggett ghas-servitu` ta` twieqi ai termini tal-att ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Pellegrini Petit tas-6 ta` Mejju 1879; il-korp bini f`Tas-Sliema numru 3 li jismu "Weyland" konsistenti f`erba` appartamenti numri 1, 2, 3 u 4 bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluza l-arja; il-garage numru 2 f`Luzio Street, Sliema; il-fond 53 "Waverly" f`Howard Street, Sliema, kif soggetti dawn il-proprjetajiet f`Luzio Street u Howard Street, Sliema ghac-cens annwu u petpetwu ta` EURO 20.96 ekwivalenti ghal Lm9; il-fond 166 Triq il-Kbira, San Giljan soggett ghac-cens annwu u temporanju ta` EURO 2.33 ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali ta` 150 sena li bdew jiddekorru mit-30ta` Settembru 1921; il-fondi 7, 11, 12, 13, 14, 15 Valletta Road, Hal Luqa kif ukoll l-art li tinsab f`Hal Luqa li tinsab retroposta ghall-fondi hawn fuq deskritti, tal-kejl komplessiv din l-art u l-fondi ta` 12,364 metri kwadri u tmiss din l-art mit-Tramuntana mal-fabbrika ta Andrews Feeds, mil-Lvant ma` fabbrika ta` Malta Milling u mill-Punent ma` Valletta Road u l-fondi hawn fuq deskritti, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; il-fond 201 Triq Sant`Ursula, il-Belt, Valletta; il-fond 99 bil-bicca art biswitha annessa u kongunta mieghu fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi tal-kejl ta` 250 metri kwadri u l-fondi 100, 101, 102, 103, 104 u 105 fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggetti l-fondi 104 u 105 ghac-cens annwu u perpetwu ta` EURO 5.24 waqt li l-fondi 99, 100, 101, 102 u 103 u l-art huma soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu indikat fl-att originali tal-akkwist u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-istess konvenju, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC1.

(2) Illi dan il-konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS200705809 li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti SC2 sa SC4.

(3) Illi dan il-konvenju gie debitament mgedded fis-17 ta` Dicembru 2007 skond dokument SC5 hawn anness, fit-28 ta` April 2008 skond dokument SC6 hawn anness u fis-17 ta` Dicembru 2008 skond dokument SC7 hawn anness.

(4) Illi dawn il-konvenju kellu jiskadi fid-19 ta` Gunju 2009 kif jirrizulta mill-ahhar tigdida tal-istess konvenju, dokument SC7 fil-process.

(5) Illi b`ittra ufficjali tad-19 ta` Gunju 2009 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC8, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali koncernanti l-weghda tal-bejgh ta` sehem indiviz tal-proprjeta` fuq imsemmija taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha tal-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 kif debitament mgedded.

(6) Illi mir-ricerki jirrizulta illi l-intimati mhumiex f`posizzjoni li jbieghu u jittrasferixxu s-sehem indiviz mill-proprjeta` li obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur stante illi skond ittra ufficjali mibghuta mill-intimati fl-20 ta` Marzu 2007 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument SC9 l-intimati nnotifikaw lil terzi ai termini tal-ligi rigwardanti d-dritt ta` rkupru li talvolta dawn it-terzi seta` kellhom fuq il-proprjetajiet in kwistjoni.

(7) Illi dawn it-terzi persuni b`ittra ufficjali tat-18ta` April 2007 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC10, indikaw li ghandhom dritt jirkupraw is-sehemijiet indivizi mill-proprjetajiet akkwistati mill-intimat ai termini tal-Artikolu 912 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta` Malta oltre li ghad hemm terzi persuni ohra li ghadhom ma gewx notifikati mill-intimat bl-akkwist tieghu kif jirrizulta mill-istess ittra ufficjali hawn fuq imsemmija u li jista` jkollhom interess li jirkupraw il-proprjeta` u eredita` fuq imsemmija appartenenti lill-mejta Salvatore u Carmela Micallef.

(8) Illi din il-proprjeta` soggetta ghall-promessa ta` bejgh hawn fuq riferita mill-istess intimat lill-attur hija l-istess proprjeta` li tista` tigi rkuprata

minn dawn it-terzi li ghadhom fit-terminu biex jezercitaw id-drittijiet ta` rkupru successorju taghhom a tenur tal-ligi.

(9) Illi l-intimati ghalhekk ma jistghux jikkonsenjaw lir-rikorrenti l-haga li huma ftehmu li jbieghulu u cioe l-haga promessa u tal-kwalita` miftehma u ghalhekk ir-rikorrenti waqt li qed jitlob it-twettiq tal-ftehim ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, m`huwiex f`posizzjoni li jakkwista l-istess proprjeta` in vendita sakemm l-intimati ma jkunux f`posizzjoni li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita u dan sakemm jghaddi t-terminu li t-terzi ghandhom biex jezercitaw id-dritt ta` rkupru taghhom skond il-ligi.

(10) Illi l-intimati jekk ma jharsux dawn il-kundizzjonijiet ossija li jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti l-proprjeta` imsemmija fil-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 u jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita u dan sakemm jghaddi t-terminu li t-terzi ghandhom biex jezercitaw id-dritt ta` rkupru taghhom skond il-ligi, fin-nuqqas l-intimat huwa obbligat li jersaq ghal likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta stante li huwa mhux f`posizzjoni li jbiegh u jittrasferixxi l-proprjeta` li wieghed li jittrasferixxi lir-rikorrenti.

(11) Illi ghalhekk ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta kellha tigi intavolata din il-kawza entro tletin gurnata mill-iskadenza tal-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 kif debitament imgedded sad-19 ta` Gunju 2009 u l-ittra ufficjali li giet ipprezentata fid-19 ta` Gunju 2009.

Jghid ghalhekk l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti :

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 redatt minn Nutar Dottor Annalisa Caruana ghall-komprovendita tal-fondi ossija sehem indiviz ta` 18.33% tal-fondi segwenti u cioe 15/16 Triq il-Kbira, Hal Qormi, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; kwint (1/5) tal-fond 77 Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggett ghac-cens annwu u perpetwu indikat fl-att originali; kwint (1/5) tal-barriera li tinsab Hal Qormi fil-kuntrada Ta`

Hammieri imsejha Tal-Barriera tal-kejl ta` cirka 4496 metri kwadri u tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma` beni ta` Andrea Bugeja u minn Nofsinhar in parti mat-triq u in parti ma` diversi fondi li jinsabu fi Triq ix-Xitwa, soggett ghas-servitu` ta` twieqi ai termini tal-att ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Pellegrini Petit tas-6 ta` Mejju 1879; il-korp bini f`Tas-Sliema numru 3 li jismu "Weyland" konsistenti f`erba` appartamenti numri 1, 2, 3 u 4 bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluza l-arja; il-garage numru 2 f`Luzio Street, Sliema; il-fond 53 "Waverly" f`Howard Street, Sliema, kif soggetti dawn il-proprjetajiet f`Luzio Street u Howard Street, Sliema ghac-cens annwu u petpetwu ta` EURO 20.96 ekwivalenti ghal Lm9; il-fond 166 Triq il-Kbira, San Giljan soggett ghac-cens annwu u temporanju ta` EURO 2.33 ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali ta` 150 sena li bdew jiddekorru mit-30ta` Settembru 1921; il-fond 7, 11, 12, 13, 14, 15 Valletta Road, Hal Luqa kif ukoll l-art li tinsab f`Hal Luqa li tinsab retroposta ghall-fondi hawn fuq deskritti, tal-kejl komplessiv din l-art u l-fondi ta` 12,364 metri kwadri u tmiss din l-art mit-Tramuntana mal-fabbrika ta Andrews Feeds, mil-Lvant ma` fabbrika ta` Malta Milling u mill-Punent ma` Valletta Road u l-fondi hawn fuq deskritti, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; il-fond 201 Triq Sant`Ursula, il-Belt, Valletta; il-fond 99 bil-bicca art biswitha annessa u kongunta mieghu fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi tal-kejl ta` 250 metri kwadri u l-fondi 100, 101, 102, 103, 104 u 105 fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggetti l-fondi 104 u 105 ghac-cens annwu u perpetwu ta` EURO 5.24 waqt li l-fondi 99, 100, 101, 102 u 103 u l-art huma soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu indikat fl-att originali tal-akkwist u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-istess konvenju li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC1 stante li huwa validu skond il-ligi wara li gie debitament mgedded u rregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

(2) tikkundanna lill-intimat biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-proprjeta` hawn fuq deskritta ai termini tal-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 redatt minn Nutar Dottor Annalisa Caruana kif debitament mgedded u u dan wara li jkun jista` jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita u li l-ebda terz m`ghandu dritt ta` rkupru successorju fuq il-proprjeta` mwieghda li tinbiegh skond il-ligi mill-wirt ta` Salvatore u Carmela Micallef.

(3) tiddikjara li fin-nuqqas li l-intimat ma jkunx jista` jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini tal-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 redatt minn Nutar Dottor Annalisa Caruana stante li huwa ma jkunx jista` jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita peress li hemm terzi li ghandhom drittijiet ta` irkupru successorju fuq il-proprjeta` fuq imsemmija li gejja mill-wirt ta` Salvatore u Carmela Micallef u ghalhekk ma jkunx jista` jigi esegwit l-att finali relattiv, konsegwentement, l-istess intimat ghandu jigi misjub

responsabbli li jhallas id-danni lill-attur ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta .

(4) tillikwida permezz ta` periti nominandi d-danni sofferti mill-attur stante li l-intimat mhux f`posizzjoni biex jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita peress li tali wieghda ta` bejgh ma tistax issir stante d-drittijiet ta` rkupru successorju ta` terzi fuq l-istess proprjeta` provvenjenti l-eredita` ta` Salvatore u Carmela Micallef liema danni ghandhom jikkonsistu mhux biss fir-rifuzjoni tad-depositu mhallas lill-intimat imma wkoll tat-telf ta` profitt li l-attur talvolta seta` jaghmel fuq il-valur attwali tal-proprjeta` in vendita.

(5) tikkundanna lill-intimat biex ihallas dik is-somma hekk likwidata bhala danni stante illi l-intimat mhux f`posizzjoni biex jittrasferixxi l-proprjeta` in vendita lill-attur ai termini tal-konvenju fuq imsemmi peress li d-drittijiet ta` rkupru successorju ta` terzi fuq l-istess proprjeta` provvenjenti l-eredita ta` Salvatore u Carmela Micallef hija s-suggett tal-konvenju tas-26ta` Gunju 2007 redatt minn Nutar Dottor Annalisa Caruana.

(6) tinnomina lin-Nutar Dottor Annalisa Caruana biex tippubblika l-att finali relattiv f`jum, hin u lok stabbilit minn din il-Qorti.

(7) tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att relattiv tat-trasferiment u f`kull att sussegwenti u accessorju.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-19ta` Gunju 2009 u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b`riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, l-azzjoni attrici kif imfassla hija irrita u nulla peress illi kif inhuwa maghruf mhuwiex ammess li jintalbu permezz tal-istess proceduri l-ezekuzzjoni ta` obbligu legali flimkien ma` kundanna ghall-hlas ta` danni sofferti bhala rizultat tan-nuqqas ta` twettiq l-istess.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, fir-rigward tal-ewwel talba attrici din ghandha tigi michuda in kwantu m`huwiex car x`qieghed jintalab mis-socjeta` attrici permezz tal-istess. F`kaz illi tali talba ghandha tinftiehem bhala rikjesta ghal dikjarazzjoni li l-konvenju datat 26 ta` Gunju, 2007 redatt min-Nutar Annalisa Caruana taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju huwa wiehed "validu skond il-ligi wara li gie debitament imgedded u rregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni" l-esponenti mhux qed jikkontesta u qatt ma kkontesta dan u fil-fatt jaghmel referenza ghall-kawza gia istitwita minnu bir-rikors numru 684/2009 JZM fl-ismijiet inversi ghal din proprju ghall-ezekuzzjoni tal-istess konvenju. Ghalhekk, minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet u b`rizerva ghal kwalsiasi eccezzjonijiet ulterjuri fir-rigward ta` din l-ewwel talba, l-esponenti m`ghandux ibati l-ispejjez ta` din it-talba li saret inutilment.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, l-esponenti mhux biss hija disposta illi tersaq ghall-kuntratt finali ai termini tal-konvenju surreferit imma tissottometti wkoll li tali kuntratt finali ma giex pubblikat unikament minhabba ragunijiet attribwibbli lir-rapprezentanti tas-socjeta` attrici li naqsu milli jidhru ghall-istess ukoll wara li gew debitament interpellati ghal

dan il-ghan permezz ta` ittra ufficjali datata 12 ta` Gunju 2009 (hawn annessa u mmarkata Dok. `A`), ittra responsiva datata 6 ta` Lulju 2009 (hawn annessa u mmarkata Dok. `B`) u ittra mibghuta mid-difensur ta` l-esponenti lill-avukat tas-socjeta attrici datata 6 ta` Lulju 2009 (hawn annessa u mmarkata Dok. `C`).

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, l-esponenti hija wkoll f`posizzjoni li tiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita` skond kif pattwit permezz tal-istess konvenju surreferit.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet l-esponenti m`hijiex obbligata illi oltre l-garanzija tal-pacifiku pussess tiggarantixxi espressament lis-socjeta` attrici "li ebda terz m`ghandu dritt ta` rkupru successorju fuq il-proprjeta` imwieghda li tinbiegh" kif qed tippretendi s-socjeta attrici u fil-fatt tali garanzija ma gietx pattwita fil-konvenju surreferit nonostante li r-rapprezentant tas-socjeta attrici kien jaf ben tajjeb qabel ma ffirma l-istess konvenju li l-proprjeta` immobiljari in kwistjoni kienet tifforma parti mill-assi ereditarji ta` certu Micallef.

6. Illi, minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, m`hemm ebda danni x`jigu likwidati favur is-socjeta` attrici stante li l-kuntratt finali ghandu jsir ai termini tal-ligi u u skond il-kundizzjonijiet pattwiti fl-istess konvenju.

7. Illi, minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet u fi kwalunkwe kaz s-socjeta` attrici ghandha tipprova n-natura tad-danni allegatament sofferti minnha u fil-fatt ghandu jirrizulta illi ma sofriet l-ebda danni.

8. Illi, minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet jekk fil-fatt jirrizulta li s-socjeta` attrici sofriet xi danni lanqas ma tista` din tattribwixxi xi responsabilita` ghal dan lill-esponenti u dan ukoll peress illi l-kuntratt finali ma giex pubblikat unikament minhabba ragunijiet attribwibbli lir-rapprezentanti tas-socjeta` attrici li naqsu milli jidhru ghall-istess ukoll wara li gew debitament interpellati ghal dan il-ghan.

9. Illi, minghajr pregudizzju ghall-bqija tal-eccezzjonijiet, u fi kwalunkwe kaz is-socjeta` attrici ghandha tipprova d-dritt ta` rkupru successorju allegat minnha u fil-fatt ghandu jirrizulta illi ma jezisti l-ebda dritt ta` rkupru li jista` jigi ezercitat da parti ta` terzi fir-rigward tal-proprjeta immobiljari mertu tal-konvenju de quo.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

11. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta, il-lista tax-xhieda ndikati minnha, u l-elenku tad-dokumenti li kienu esebiti mar-risposta guramentata.

Rat id-diversi verbali li saru *pendente lite* fejn kien dikjarat illi l-kawza tal-lum kienet miexja mal-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM.

Rat il-provi li saru fil-kawza tal-lum u dawk tal-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM .

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza tal-lum u l-atti l-ohra tal-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

Il-provi li tressqu fil-kawza tal-lum huma dawk li jirrizultaw mill-atti. Tabilhaqq il-provi tressqu fil-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM. U kien hemm qbil bejn il-partijiet li kull prova li tressqet f`dik il-kawza kellha tghodd u tikkostitwixxi prova ghall-fini tal-kawza tal-lum. Il-Qorti approvat il-qbil registrat mill-partijiet. Riassunt tal-provi li ngabru fil-kawza l-ohra huwa migbur fis-sentenza li din il-Qorti tat propju llum fil-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM. A skans ta` ripetizzjoni, il-Qorti taghmel riferenza ghal dawk il-provi ghall-fini tas-sentenza tal-lum.

Ikkunsidrat :

III. <u>L-ewwel eccezzjoni</u>

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza taghha tal-4 ta` Marzu 2013 (**<u>PA/LFS</u>**) fil-kawza "**<u>Joseph Tanti et vs Victor Chircop et</u>**".

Hemm inghad hekk –

L-intimat eccepixxa preliminarjament in-nullita` tar-rikors guramentat minhabba li t-talbiet u l-premessi attrici huma konfliggenti ghal xulxin minhabba li jew messhom ipprocedew ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju mertu tal-kontestazzjoni jew inkella ghall-allegati danni minhabba non ezekuzzjoni ta` l-istess konvenju.

Jinghad mill-ewwel li t-talbiet 1 sa 4 huma li l-intimati ghandhom l-obbligu li bieghu u jittrasferixxi lir-rikorrenti l-garaxxijiet bil-konsegwenti nomina ta` Nutar biex jippubblika l-att, kundanna biex l-intimati jersqu ghat-trasferiment u nomina ta` kuraturi. Il-hames domanda hija likwidazzjoni ta` danni sofferti waqt li mis-sitt domanda `l quddiem ir-rikorrenti jitkellmu dwar l-eventwalita` li jirrizulta lit-trasferiment ma jkunx jista` jsehh.

*L-intimati sostnew li dan jirrendi l-azzjoni attrici nulla u bla effett u ghamlu referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal- Kummerc tad-9 ta` Jannar, 1995 wara l-kawza fl-ismijiet `**Salvatore Aquilina et vs Joseph Oliver Ruggier noe**`.*

F`dik is-sentenza hemm mbaghad referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta` Jannar 1959 wara c-Citaz. Nru. 444/56 fl-ismijiet ***`Emmanuele Scicluna vs Avukat Dottor Spiridione Camilleri noe`****.*

F`din l-ahhar imsemmija sentenza, gie ritenut mill-Qorti ta` l-Appell illi :

"l-attur li ghazel wahda mill-azzjonijiet li lilu huma akkordati, necessarjament irrinunzja ghall-ohrajn, u mhux permess li min ikun irrinunzja ghall-azzjonijiet tieghu u jerga` lura fuq il-passi tieghu stess. It-tielet sett ta` domandi rigward danni jimplikaw li l-ftehim thassar, gie xolt, u ma jistax isir. Dan huwa manifestament in kontradizzjoni mal-ewwel tlett talbiet li jitolbu li l-konvenut jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Fi kliem iehor, jekk l-atturi hassuhom sodi li jesigu mill-kontro-parti li dan jersaq ghal kuntratt setghu baqghu fuq dan il-binarju, jekk dan mhux aktar possibli u sofrew danni, allura messhom imxew mill-ewwel xorta ohra fuq din il-premessa.

Kif proposta c-Citazzjoni ghalhekk b`zewg azzjonijiet f`daqqa wahda, din hija nulla u irritwali."

Min-naha taghhom ir-rikorrenti sostnew li l-artikolu 789 tal- Kap. 12 isemmi l-kazi fejn eccezzjoni ta` nullita` hija ammissibli. Illi l-eccezzjoni ta` l-intimati ma taqa` that ebda sub-artikolu ta` l-artikolu 789 fuq imsemmi. Illi fil-kawza ***Borg noe vs Vincenti*** *(App. Civili 14.11.1949) intqal :*

"Ma hemmx kwistjoni li dottrinarjament huwa importanti li jigu ghal finijiet ta` l-oggett tat-talba u tad-dritt li jiddeterminaha, ezaminati attentament il-fattijiet li jkunu taw lok ghall-gudizzju, u dawn il-fattijiet ma jistghux ma jkunux a konjizzjoni tal-kontendenti; jekk minn dawn ilfattijiet jitnissel aktar minn dritt wiehed sabiex id-domanda tkun imressqa` quddiem f`gudizzju, ma hemm xejn fil-ligi li l-attur li jippromwoviha ma jkunx jista` jiddeducihom jekk jittendi li huma ntizi ghall-otteniment ta` l-oggett propost, salv li l-istess ma humiex inkonciljabbli. Dina r-redazzjoni tal-att tac-citazzjoni ma tirrendix dak l-istess att ghal kawzalijiet tieghu mhux car, izda se mai turi in forza ta` liema drittijiet (jus petendi) l-attur ikun qieghed jippromwovi l-azzjoni. Apparti dana, ebda pregudizzju ma jitnissel lill-konvenut minn dan l-agir guridiku, il-ghaliex

huwa jkun jista` jirripudja l-azzjoni attrici ghad-drittijiet kollha radikati fl-att promotorju tal-kawza."

Ziedu li hemm diversi sentenzi tal-Qorti ta` Malta li tennew li z-zewg rimedji (mitluba f`din il-kawza) jistghu jintalbu flimkien (jigifieri fl-istess att) bla ma jrendu l-att null. Ara per ezempju ***Azzopardi vs Bezzina*** *App. Civili. 7/10/1997 (Vol.LXXXI.ii.690).*

Irreferew ghall-kawza ***Schembri vs Poulton*** *(PA 20/3/2003 JRM) fejn l-atturi talbu dikjarazzjoni li lkonvenuti huma obbligati li jixtru u talbu wkoll id-danni. Il-konvenut ressqu eccezzjoni fis-sens li c-citazzjoni hi nulla. Fis-sentenza l-Qorti kkonkludiet li l-azzjoni ma hijiex nulla. Il-Qorti ikkonkludiet billi qalet "fuq kollox din il-Qorti temmen bis-shih li, fi kwestjonijiet ta` siwi ta` atti gudizzjarji, ghandha tapplika l-massima "ut melius valeat quam pereat".*

Ikkunsidrat li certament ir-rikorrenti kellhom kull dritt jaghmlu l-ewwel erba` talbiet u zgur fuq dawn mhux qed issir ebda oggezzjoni. Jigi rilevat ukoll li bhala stat ta` fatt it-talbiet 5 sa 8 gew irtirati fit-18 ta` Dicembru, 2009. Il-Qorti tosserva wkoll li r-rikorrenti kellhom kull dritt jitolbu danni sofferti minnhom minhabba n-nuqqas ta` l-intimati li jersqu ghall-kuntratt finali relattiv kif mitlub fil-hames talba, u f`dan m`hemm xejn li trid taghzel triq jew ohra u ghalhekk certament li l-hames talba setghet issir. Mis-sitt talba `l quddiem ir-rikorrenti qed jitkellmu dwar leventwalita` li jirrizulta li tali trasferiment ma jkunx jista` jsehh u f`dak il-kaz allura ma jistghux jitolbu aktar li jsir ittrasferiment izda ghall-ekonomija tal-kawzi qed isiru t-talbiet mis-6 `il quddiem. Fil-fehma tal-Qorti ma hemm xejn censurabbli fil-mod kif gew intavolati t-talbiet, u tichad din l-eccezzjoni."

Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza taghha (**PA/AE**) tas-27 ta` Jannar 2014 fil-kawza "**Christopher Grech vs Simon Castillo et**" fejn id-*dicitura* tac-citazzjoni kienet identika ghal dik uzata fir-rikors guramentat tal-lum. Il-Qorti qalet hekk –

"L-ewwel eccezzjoni hi bla bazi. Hu evidenti li l-attur qieghed jipproponi l-azzjoni kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jittrasferixxu l-bini li weghedu. It-talbiet relatati mad-danni huma sussidjarji. Hi l-ligi stess li tipprovdi li "jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir", min ikun wieghed li jbiegh ghandu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. Bla dubju m`hemm l-ebda raguni ghalfejn l-attur ma jistax jitlob, fl-istess kawza, li l-konvenut iwettaq l-obbligu li jbiegh, u jekk il-bejgh ma jkunx jista` jsir li min ghamel il-weghda jigi kkundannat jaghmel tajjeb ghad-danni."

Fuq l-istegwra ta` din il-gurisprudenza, kif ukoll ghaliex il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet dwar id-danni huma sussidjarji fis-sens li qeghdin isiru fl-eventwalita` li jigi deciz li l-bejgh ma jkunx jista` jsir, il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni.

Ikkunsidrat :

IV. Risultanzi fil-mertu

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat illum stess fil-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM.

Ir-*ratio decidendi* fil-mertu kif espost f`dik il-kawza jghodd kollu kemm hu ghall-kawza tal-lum.

Ghalhekk il-Qorti qeghda taghmel taghha, anke ghall-fini tad-decizjoni tal-lum, dak li hija stess iddecidiet fil-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tichad l-ewwel eccezzjoni.

Fir-rigward ta` l-eccezzjonijiet l-ohra u fir-rigward tat-talbiet attrici - waqt li tirreferi ghas-sentenza taghha tal-lum fil-kawza fl-ismijiet *Aquilina Properties Limited (C7682) vs S.C. Holdings Limited (C24828)* u taghmel taghha dak hemm deciz ghall-fini tas-sentenza fil-kawza tal-lum – qeghda tipprovdi hekk :

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta` l-ewwel, tat-tieni, tas-sitt u tas-seba` talbiet attrici.

Tichad it-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet attrici.

Tikkundanna lill-kumpannija attrici sabiex thallas l-ispejjez ta` din il-kawza, bl-eccezzjoni biss ta` dawk relattivi ghall-ewwel eccezzjoni, li ghandhom jibqghu a kariku tas-socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------