FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2019

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 95/09JRM

Avukat Dottor Edward **DeBONO** bħala mandatarju tal-assenti Richard Peter Collingwood Strutt u Sally Adrienne Jayne Strutt

vs

George **CASSAR** u Paul Vella Falzon f'isimhom proprju u fil-kwalità tagħhom ta' diretturi tas-soċjetà Qormann Limited għan-nom u in rappreżentanza tal-istess

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-3 ta' Frar, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur fil-kwalità tiegħu msemmija, talab li din il-Qorti (a) ssib li l-fond Blokk B, bin-numru 7, "*Hill Mansions*", Birkirkara Hill, San Ġiljan kif ukoll il-*lock up garage space* bin-numru erbgħa (4) fl-istess blokk B, m'huwiex mibni skond il-permessi tal-bini b'dan li l-imħarrkin ma jistgħux jiggarantixxu l-paċifiku pussess tal-proprjetà suġġetta għall-bejgħ skond il-kuntratt tal-11 ta' Awwissu, 2004; (b) issib lill-imħarrkin solidalment

bejniethom aġixxew b'mod frawdolenti fil-konfront ta' l-atturi meta biegħulhom fond li ma kellux il-permessi tal-bini u tawhom x'jifhmu li kien hekk mibni; (ċ) tordna r-rexissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-11 ta' Awwissu, 2004, fl-atti tan-Nutar Antoine Aġius; (d) taħtar Nutar biex jippublika l-att relattiv ta' rexissjoni; (e) taħtar kuraturi deputati biex jidhru fuq l-att relattiv ta' rexissjoni minflok dawk li jonqsu li jersqu; (f) issib li l-imħarrkin solidalment bejniethom huma responsabbli għad-danni li ġarrbu l-atturi fl-akkwist tal-fond meta ma kienx munit bil-permessi meħtieġa; (ġ) tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi, liema ammont m'għandux ikun anqas mill-valur tal-appartament kieku munit bil-permessi tal-bini kif ukoll bl-ispejjeż minfuqa fil-ħlas ta' taxxa fuq dokumenti u spejjeż notarili u spejjeż ancillari oħra; u (ħ) tikkundanna lill-imħarrkin, solidalment bejniethom, iħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata bħala danni. Talbu wkoll l-ispejjeż, magħduda dawk tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Novembru, 2008;

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Frar, 2009[1], li bih ordnat li ssir in-notifika tal-atti lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-2 ta' Marzu, 2009, li biha l-imħarrkin, fil-kwalità msemmija, laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li safejn l-imħarrkin ġew imħarrka f'isimhom personali, huma m'għandhom ebda *locus standi* f'dawn il-proċeduri u għandhom jinħelsu milli jibqgħu fil-kawża. Fil-mertu, qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex (a) il-kwestjoni ta' paċifiku pussess tirrigwarda t-titolu tal-fond, liema titolu mhux qed jigi ddubitat; (b) il-fond hu munit bil-permessi meħtieġa u għaldaqstant l-imħarrkin ma kkommettew ebda att frawdolenti fil-konfront tal-atturi. Jgħidu wkoll illi dak li ma kienx konformi illum ġie ssanat mill-Awtorità responsabbli mill-ħruġ ta' permess għall-iżvilupp, għaldaqstant it-talba għar-rexissjoni tal-kuntratt ma treġix; (ċ) it-talba għad-danni hija bbażata fuq l-artikolu 1424 tal-Kap. 16 u tappartjeni biss fil-każ tal-azzjoni redibitorja jew l-azzjoni estimatorja; u għaliex (d) id-danni qed jiġu kontestati;

Rat in-Nota tal-imħarrkin tal-10 ta' Novembru, 2009[2], li biha ressqu bidliet permezz ta' pjanti li ġew approvati mill-Awtorità responsabbli mill-ħruġ ta' permessi għall-iżvilupp;

Rat in-Nota tal-atturi tal-4 ta' Jannar, 2010[3], li biha jistqarru li m'għandhomx aktar interess rigwardanti t-talbiet[4] safejn dawn jolqtu d-dikjarazzjoni li l-fond ma kienx mibni skond is-sengħa u l-arti u r-rexissjoni tal-

[1] Paġġ. 24 – 5 tal-proċess
[2] Paġ. 35 – 7 tal-proċess
[3] Paġ. 42 tal-proċess
[4] Jiġifieri l-ewwel ħames (5) talbiet attriċi

kuntratt, iżda iżommu ferm t-talbiet marbuta mad-danni[5] li ġarrbu billi l-atturi ma kienx f'qagħda li jbiegħu l-fond skond il-konvenju tal-10 ta' Ottubru, 2007;

Rat in-nota tal-atturi tat-12 ta' Jannar, 2011[6], li biha resqu kopja ta' att ta' konvenju bejn l-atturi u terzi fir-rigward tal-fond mertu tal-kawża;

Rat il-verbal tal-1 ta' Ġunju, 2011[7], u n-Nota tal-atturi tat-3 ta' Ġunju, 2011[8], li biha l-Qorti ġiet mgħarrfa bil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li l-atturi daħlu ma terzi fir-rigward tal-fond mertu tal-kawża;

Rat il-verbal tas-17 ta' Novembru, 2011[9], li biha l-atturi jiddikjara li l-mertu tal-ewwel ħames talbiet attriċi huwa eżawriti, iżda m'huwiex f'qagħda li jċedi s-sitt, is-sebgħa u t-tmien talbiet attriċi safejn dawn isostnu t-talbiet marbuta mad-danni, u safejn l-istess danni iġġarbu sakemm l-imsemmija talbiet kienu fis-seħħ;

Rat id-degrieti tagħha tas-7 ta' Diċembru, 2011[10], li bih u fuq talba magħmula mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tat-18 ta' Novembru, 2011[11], awtorizzat lill-imħarrkin iresqu eċċezzjoni ulterjuri;

Rat it-Tweġiba Maħlufa ulterjuri tat-12 ta' Diċembru, 2011[12], li biha l-imħarrkin jeċepixxu n-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-atturi u dan billi fil-mori tal-kawza, l-atturi biegħu l-fond flimkien mal-immobbli, u b'hekk m'għadx fadlilhom interess ġuridiku fil-każ odjern;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Marzu, 2012[13], li bih awtorizzat lill-partiijiet jittrattaw bil-fomm l-eċċezzjoni ulterjuri imressqa mill-imħarrkin;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-eċċezzjoni ulterjuri tal-imħarrkin[14];

Rat ix-xhieda mismugħa u d-dokumenti mressqa quddiemha;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fil-kawża;

---

[5] Jiġifieri s-sitt (6), is-seba' (7) u t-tmien (8) talbiet attriċi
[6] Paġġ. 86 – 8 tal-proċess
[7] Paġ. 92 tal-proċess
[8] Paġġ. 93 – 9 tal-proċess
[9] Paġ. 114 tal-proċess
[10] Paġ. 118 tal-proċess
[11] Paġ. 116 tal-proċess
[12] Paġ. 121 tal-proċess
[13] Paġ. 123 tal-proċess
[14] Paġġ. 124 – 8 tal-proċess

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjoni ulterjuri tan-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-atturi;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għat-tħassir ta' kuntratt u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni wara bejgħ ta' fond li, fiż-żmien li sar il-kuntratt, ma kellux il-permessi kollha meħtieġa. L-atturi jgħidu li minkejja li wara l-ftuħ tal-kawża, l-imħarrkin issanzjonaw in-nuqqasijiet li kien hemm fil-fond tali li l-atturi sabu bejgħ tiegħu, huma xorta ġarrbu danni tul iż-żmien meta l-fond ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa, u għaldaqstant għandhom jiġu kumpensati għalihom. L-imħarrkin, min-naħa l-oħra, jiċħdu dan, u saħansitra jgħidu li, ladarba l-atturi sabu bejgħ tal-fond, l-atturi m'għadx fadlilhom interess ġuridiku fil-kawża;

Illi, wara li l-imħarrkin ressqu dokument fl-atti tal-kawża li juri li l-awtorità kompetenti ħarġet il-permessi meħtieġa u issanzjonat in-nuqqasijiet fil-bini, l-atturi ċedew għat-talbiet tagħhom għat-tħassir tal-kuntratt, iżda żammew sħaħ it-talbiet tagħhom marbuta mal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni. Ġara wkoll li, sentejn wara li fetħu l-kawża, l-atturi biegħu l-fond mertu tal-każ lil terzi. Minħabba f'hekk, l-imħarrkin tħallew iressqu eċċezzjoni ulterjuri dwar jekk l-atturi għadx fadlilhom interess fil-kawża dwar dawk mit-talbiet tagħhom li huma żammew fis-seħħ;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata fuq din l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-imħarrkin;

Illi bħala <u>fatti relevanti</u> li joħorġu mill-atti jirriżulta li fil-11 ta' Awwissu, 2004[15], il-miżżewġin Richard Peter Collingwood Strutt u Sally Adrianne-Jayne Strutt (minn issa 'l hemm imsejħin "l-atturi *proprio*") xtraw mingħand il-kumpannija mħarrka (minn issa 'l hemm imsejħa "Qormann"), il-fond bin-numru sebgħa (7), mingħajr l-arja tiegħu, fis-sitt sular ta' blokka appartamenti bl-ittra "B", bl-isem *Hill Mansions*, Birkirkara Hill, San Ġiljan. Fuq l-istess kuntratt, Qormann iggarantiet li l-fond kien mibni skond il-permessi meħtieġa mil-liġi u li x-xogħol sar skond is-sengħa u l-arti[16];

Illi ħareġ mill-provi li l-atturi *proprio* qagħdu fuq il-kelma mogħtija minn Qormann u ma kkonsultawx perit tekniku sabiex jistħarrġilhom

[15] Dok. "ED1" f'paġġ. 6 – 10 tal-proċess
[16] *Ibid* paġ. 8 tal-proċess

dwar il-permessi li kellu l-fond sa dakinhar[17]. Qormann, min-naħa l-oħra, tistqarr li ma kinetx taf li l-fond ma kienx mibni skond il-permess[18];

Illi fl-10 ta' Ottubru, 2007, l-atturi *proprio* resqu fuq konvenju ma terzi sabiex ibiegħu l-istess fond, liema fond kellu jinbiegħ fi żmien sena mid-data tal-konvenju. Il-prezz maqbul kien dak ta' tmienja u sebgħin elf lira Maltin (Lm 78,000), flimkien mas-somma ta' sebat elef lira Maltija (Lm7,000) għall-għamara u l-ħwejjeġ mobbli li kien hemm fl-istess fond[19];

Illi fit-8 ta' Ottubru, 2008[20], il-konvenju ġġedded u l-prezz tnaqqas għal dak ta' mija sebgħa u sebgħin elf, tnejn u tletin euro, tmienja u tletin ċenteżmu (€177,032.38), ekwivalenti għas-somma ta' sitta u sebgħin elf lira Maltin (Lm76,000);

Illi fit-13 ta' Ottubru, 2008[21], il-Perit Ian Żammit iċċertifika li l-fond mertu tal-konvenju ma kienx mibni skond il-permess maħruġ mill-Awtorità responsabbli mill-ħruġ tal-permessi u żvilupp (MEPA);

Illi mill-provi joħroġ ukoll li, minħabba dawn in-nuqqasijiet, il-bejgħ bejn l-atturi *proprio* u t-terzi sfratta. L-atturi *proprio* ma nterpellawx lix-xerrejja biex jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ[22], u d-depożitu li kien tħalla fuq l-att tal-konvenju ntradd lura lit-terzi xerrejja[23];

Illi bis-saħħa ta' ittra uffiċjali tal-5 ta' Novembru, 2008[24], l-atturi *proprio* għarrfu b'dan l-iżvilupp lil Qormann u talbuha sabiex tersaq għar-rexissjoni tal-kuntratt tal-10 ta' Ottubru, 2007, kif ukoll żammewha responsabbli għad-danni li ġarbu;

Illi fit-3 ta' Frar, 2009, infetħet din il-kawża;

Illi fiż-żmien li kienet miexja l-kawża, Qormann tefgħet applikazzjoni mal-MEPA sabiex tissanzjona l-fond kif mibjugħ lill-atturi *proprio* u fil-25 ta' Frar, 2009[25], inħarġilha permess f'dan ir-rigward. Min-naħa l-oħra, fil-15 ta' Mejju, 2011[26], l-atturi *proprio* sabu l-bejgħ tal-fond bil-prezz ta' mija erbgħa u sebgħin elf, u ħames mitt euro (€174,500). F'dak il-kuntratt, ma ssemma bl-ebda mod li l-atturi *proprio* kienu fetħu din il-kawża u lanqas

[17] Ara x-xhieda tal-attur *proprio* f'paġġ. 76 – 7 tal-proċess
[18] Ara x-xiheda tal-imħarrek George Cassar f'paġġ. 101 – 2 tal-proċess
[19] Dok. "ED2" f'paġġ. 11 3 tal-proċess
[20] Dok. "ED3" f'paġġ. 14 – 6 tal-proċess
[21] Dok. "ED4" f'paġġ. 17 – 8 tal-proċess
[22] Ara x-xhieda tal-attur *nomine* f'paġ. 112 tal-proċess
[23] Ara Dok. "SG3", l-affidavit ta' Marisa Ford, f'paġ. 71 tal-proċess, u dok. "SG2", l-affidavit tan-Nutar Pierre Attard, f'paġ. 54 – 5 tal-proċess
[24] Dok. "ED5" f'paġġ. 20 – 2 tal-proċess
[25] Dok. "A" u Dok. "B" f'paġġ. 36 – 7 tal-proċess
[26] Paġġ. 94 – 9 tal-proċess

saret xi assenjazzjoni ta' jeddijiet litiġjużi lix-xerrejja. Għall-kuntrarju, fl-imsemmi kuntratt iddikjaraw li "*there are no pending litigation or disputes regarding the said property*"[27];

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-eċċezzjoni ulterjuri ta' natura proċedurali li tolqot is-siwi tal-azzjoni attriċi. Kemm-il darba din l-eċċezzjoni tintlaqa, l-azzjoni attriċi taqa' u l-kawża tieqaf hemm;

Illi l-imħarrkin itennu li l-atturi tilfu l-interess ġuridiku meħtieġ biex il-kawża tista' titkompla meta sabu l-bejgħ tal-fond fil-mori tal-kawża u b'konsegwenza ċedew it-talbiet attriċi marbuta mas-sejba tal-ħtija b'rabta mal-kwestjoni tan-nuqqas ta' permessi meħtieġa skond il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, kif ukoll maċ-ċessjoni tat-talba għar-rexissjoni tal-istess kuntratt. L-atturi jwarrbu dan l-argument u jgħidu li l-interess tagħhom għadu jissussisti minkejja ċ-ċessjoni tal-ewwel ħames talbiet tagħhom billi huma ġarrbu danni fiż-żmien meta l-fond ma kienx munit bil-permessi meħtieġa, u għaldaqstant tali danni għandhom il-jedd jiġu kumpensati għalihom minkejja li biegħu l-fond lil ħaddieħor;

Illi l-kwestjoni ta' x'inhu interess ġuridiku meħtieġ fil-parti attriċi f'kawża ilu jkun mistħarreġ mill-qrati tagħna, u dan għaliex il-liġi ilha żmien twil titlob dan ir-rekwiżit fl-att li bih tinbeda kawża;

Illi kif ingħad għadd ta' drabi mill-Qrati Maltin, l-interess meħtieġ fl-attur irid ikun wieħed dirett, leġittimu, kif ukoll attwali[28]. L-interess irid joħroġ minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni pożittiva jew negattiva li xxejjen jew tipprova ġġib fix-xejn dritt li jappartjeni lid-detentur jew lilu jkun mistħoqq[29];

Illi l-interess ġuridiku f'attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd tal-istess attur u li, fih innifsu, joħloq il-ħtieġa tal-vertenza. Għalhekk dan iġib miegħu il-konsegwenza li l-ewwel u l-aqwa interess ġuridikament ammissibbli huwa dak li kull persuna għandha, jiġifieri li titlob li, fil-konfront tagħha, jsir ħaqq jew li tiġi msewwija inġustizzja magħmula fil-konfront tagħha[30];

Illi għar-rigward ta' l-aspett ta' attwalità tal-interess tal-parti attriċi, azzjoni tista' sseħħ u titqies imsejsa b'interess kif imiss kemm-il darba tkun kapaċi li tipproduċi riżultat vantaġġuż jew utili għal min jipproponiha u li dak

[27] Klawsola 2.7, f'paġ. 98 tal-proċess
[28] Ara P.A. **20.1.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Watson vs Sacco*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.453**)
[29] Ara P.A. **27.3.1990** fil-kawża fl-ismijiet ***Muscat et vs Buttiġieġ*** (Kollez. Vol: **LXXIV.iii.481**)
[30] App. Kumm. **2.4.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***Farruġia et vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.98**)

ir-riżultat jista' jiġi utilizzat b'suċċess[31]. Barra minn dan, irid jintwera li dak l-interess jibqa' jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos jew jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawża[32];

Illi l-interess tal-parti li tressaq kawża għandu jkun jidher mill-att tar-Rikors Maħluf nnifsu[33], u għalkemm il-mottiv tal-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fir-Rikors Maħluf, għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kuntrastat[34];

Illi wara li qieset il-verzjoni taż-żewġ partijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li t-teżi tal-imħarrkin ma tistax tintlaqa'. Filwaqt li huwa minnu li fil-mori tal-kawża l-atturi sabu bejgħ tal-fond (liema ċirkostanza wasslithom biex ċedew uħud mit-talbiet tagħhom, sewwasew għaliex kien naqas l-interess ġuridiku fihom li jibqgħu jisħqu dwarhom), it-talbiet marbuta mas-sejba ta' danni mġarrba mill-atturi u l-likwidazzjoni tagħhom baqgħu jissussistu minkejja l-bejgħ tal-fond fil-15 ta' Marzu, 2011, lil terzi. It-talbiet li għadhom mhux rinunzjati huma mibnija fuq nuqqasijiet li ġew sanzjonati biss fil-25 ta' Frar, 2009[35], jiġifieri wara li nfetħet il-kawża, u meta l-wegħda ta' bejgħ li kienu għamlu l-atturi *proprio* f'att ta' konvenju ieħor li sar qabel, ma setgħetx tinżamm minħabba li l-bini ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa. Minbarra dan, jekk wieħed iqabbel mad-daqqa t'għajn kemm kien il-prezz li l-atturi *proprio* kienu qed jistennew li jdaħħlu mill-bejgħ li kieku l-ewwel konvenju ma waqax, u kemm fil-fatt inbiegħ il-post lil terzi, għandu jidher li d-dħul effettiv kien anqas sew. B'dan, il-Qorti ma hija bl-ebda mod tidħol fuq il-mertu tat-talbiet li fadal u lanqas dwar x'setgħu kienu ċ-ċirkostanzi li wasslu biex il-proprjetà nbiegħet bi prezz anqas minn dak li kien miftiehem fl-ewwel konvenju, għaliex għad iridu jitressqu l-provi meħtieġa u ssir it-trattazzjoni dwarhom. Iżda, għall-finijiet tal-eċċezzjoni li l-Qorti għandha quddiemha, dak il-fatt juri li l-interess ġuridiku tal-atturi *proprio* baqa' mhux mittiefes minkejja l-bejgħ: għall-kuntrarju, dak il-bejgħ mad-daqqa t'għajn isejjes il-pretenzjoni atriċi li, minħabba n-nuqqas ta' permessi f'waqthom, ġarrbu telf;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser ħaġa waħda biss, u jiġifieri li l-element tal-attwalità meħtieġ fl-atturi b'daqshekk ma ntilifx u l-imħarrkin ma jistgħux jinħelsu milli jibqgħu fil-kawża;

Illi l-Qorti għaldaqstant tqis l-eċċezzjoni ulterjuri tal-imħarrkin bħala mhix mistħoqqa u mhux sejra tilqagħha;

---

[31] Ara App. Ċiv. **27.5.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***Bond vs Manġion et*** (Kollez. Vol: **LXXV.ii.385**). Ara wkoll App. Ċiv. **14.9.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Millard vs Said et noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.299**)
[32] App. Ċiv. **17.2.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut et noe vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.246**)
[33] Ara App. Ċiv. **3.12.1984** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Caruana*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.232**) u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija
[34] Ara App. Ċiv. **12.12.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Ignazio Gatt vs Michael Debono et*** (mhix pubblikata)
[35] Dok. "B" u Dok. "C" f'paġ. 36-37 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "GC1" f'paġ. 115 tal-proċess

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta` u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari ulterjuri mressqa mill-imħarrkin bħala mhix mistħoqqa;

Tordna li s-smigħ tal-kawża jissokta bil-ġbir tal-provi u t-trattazzjoni fil-mertu u, għal dan il-għan, tordna li l-atti ta' din il-kawża jintbagħtu lir-Reġistratur ta' din il-Qorti biex jassenja l-kawża quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u li quddiemha jkompli jinstema' l-każ.

Tordna li l-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom iħallsu l-**ispejjeż** marbuta ma' din is-sentenza.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

14 ta' Marzu, 2019

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

14 ta' Marzu, 2019