MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 909/2011

Darren **GRIMA**

vs

Frederick **SCHELL** u Eva Pia Uistner; u b'degriet tas-6 ta' Jannar, 2012, ġew nominati Kuraturi Deputati l-Avukat Anthony Cutajar u P.L. Sacha Guillaumier sabiex jirrappreżentaw lill-intimati assenti; u b'degriet tat-12 ta' Lulju, 2012, bħala mandatarju tal-imħarrkin Schell u Uistner, l-Avukat Louis Cassar Pulliċino assuma l-atti tal-kawża f'isimhom

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-16 ta' Settembru, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab lil din

l-Qorti (a) tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha timponilhom, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili tal-bejgħ tal-utli dominju għaż-żmien li fadal mill-mija u ħamsin (150) sena li bdew jgħaddu mid-19 ta' Mejju, 1964, ta' (i) l-appartament bin-numru mija u tlieta (103), fil-livell għaxra (10) li jagħmel minn blokka bini bla numru uffiċjali iżda magħruf bħala Blokk Tlettax (13), f'Portomaso Developments, tidħol għalih minn triq bla isem ġo Portomaso Development li tagħti għal fuq Triq il-Knisja, San Ġiljan u ta' (ii) żewġ *parking spaces*, internament markati bin-numri elfejn mija u sitta (2106) u elfejn mija u sebgħa (2107), li jinsabu fil-livell nieqes tnejn (-2), f'kumpless ta' garaxxijiet mingħajr numru u bla isem, tidħol għalih minn triq bla isem ġo Portomaso Developments li tagħti għal fuq Triq il-Knisja, San Ġiljan, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet miftehma bejniethom f'att ta' konvenju tal-10 ta' Settembru, 2010; (b) taħtar lin-Nutar Anne Marie Tonna biex tippubblika l-att nutarili msemmi; u (ċ) taħtar kuraturi deputati biex jidhru għal dawk li jonqsu li jersqu għall-imsemmi att pubbliku ta' bejgħ-u-xiri. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet mogħti minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fis-6 ta' Jannar, 2012[1], fuq talba mressqa mill-attur b'rikors tiegħu tat-30 ta' Novembru, 2011, li bih ħatret lill-Avukat Anthony Cutajar u lill-Prokuratriċi Legali Sacha Guillaumier bħala Kuraturi Deputati biex jidhru fil-kawża f'isem l-imħarrkin imsefrin;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-Kuraturi Deputati fis-6 ta' Frar, 2012, li biha qalu li f'dak l-istadju ma kienu jafu xejn dwar il-każ u żammew sħiħa l-fakulta' li jressqu Tweġiba ulterjuri jekk kemm-il darba jseħħilhom jingħataw struzzjonijiet mill-kostitwenti tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Lulju, 2012[2] li bih u fuq talba magħmula mill-Avukat Louis Cassar Pulliċino

[1] Paġ. 29 tal-proċess
[2] Paġġ. 60 – 2 tal-proċess

b'rikors imressaq minnu fl-1 ta' Ġunju, 2012[3], ħassret il-ħatra tal-Kuraturi Deputati, ħalliet lill-istess avukat jassumi l-atti tal-kawża bħala mandatarju speċjali tal-imħarrkin u ħalliet jressaq Tweġiba ulterjuri;

Rat it-Tweġiba Ulterjuri mressqa mill-Avukat Cassar Pulliċino *nomine* fit-3 ta' Awissu, 2012, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li kull bejgħ li l-Qorti tista' tordna skond it-talbiet tal-attur hu suġġett għall-kundizzjoni msemmija fl-istess konvenju li l-bejjiegħa jistgħu jiksbu lura mingħand ix-xerrej il-ġid mibjugħ bil-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000) u billi, fid-dawl tal-istess kundizzjoni, kienu qegħdin iressqu talba rikonvenzjonali biex jitolbu lill-Qorti tordna lill-attur xerrej li jbegħilhom lura l-istess ġid skond l-imsemmija kundizzjoni;

Rat il-Kontro-Talba mressqa flimkien mal-imsemmija Tweġiba mill-Avukat Cassar Pulliċino *nomine* li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talab li l-Qorti ssib li (i) kull bejgħ li hija tista' tordna favur l-attur rikonvenut tal-ġid imsemmi fil-konvenju, għandu jinkludi wkoll il-kundizzjoni li l-bejjiegħa jżommu l-jedd li jixtru lura l-istess ġid bil-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000); (ii) tagħti l-ordnijiet u direttivi kollha meħtieġa sabiex il-bejgħ lura tal-imsemmi ġid favur l-eċċipjenti rikonvenjenti jkun jista' jitwettaq u esegwit bi qbil mal-liġijiet fis-seħħ li jgħoddu għaċ-ċirkostanzi tal-każ; (iii) tikkundanna lill-attur rikonvenut biex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalu, jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili tal-ġid imsemmi fil-konvenju bil-patti u taħt il-kundizzjonijiet hemm imfissra u dan għall-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000); (iv) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta' bejgħ relativ; u (v) taħtar kuraturi biex jidhru fuq il-kuntratt f'isem dawk li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att;

[3] Paġ. 55 tal-proċess

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-attur rikonvenut fid-19 ta' Novembru, 2012, li biha laqa' għall-Kontro-Talba tal-imħarrkin billi, b'mod preliminari, qal li l-istess Kontro-Talba ma tiswiex għaliex att bħal dak jista' jitressaq biss mat-Tweġiba Maħlufa oriġinali u mhux ukoll ma' Tweġiba Ulterjuri. Fil-mertu, laqa' billi qal li t-talbiet rikonvenzjonali m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u m'għandhomx jintlaqgħu, u dan għaliex il-kundizzjoni li bis-saħħa tagħha l-imħarrkin rikonvenjenti setgħu jeżerċitaw il-jedd li jixtru l-ġid lura mingħandu kienet tgħodd biss għaż-żmien ta' sena li fih kellu jibqa' jgħodd il-konvenju. Billi matul dak iż-żmien huma naqsu li jeżerċitaw dak il-jedd u lanqas kienu f'qagħda finanzjarja li jagħmlu dan, b'hekk dak il-jedd intilef darba għal dejjem;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2012, li bih ordnat li, qabel kull ħaġ'oħra, issir it-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-attur rikonvenut u tingħata sentenza dwarha;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Marzu, 2013, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar eżekuzzjoni taħt l-artikolu 1357 ta' l-Kodiċi Ċivili dwar wegħda magħmula f'att ta' konvenju ta' xiri-u-bejgħ. L-attur irid li l-imħarrkin jersqu għall-bejgħ ta'

appartament u żewġ *parking spaces* kif wegħduh fl-imsemmi konvenju u taħt il-patti u kundizzjonijiet hemm miftehma. Billi wara li talabhom b'att ġudizzjarju huma naqsu li jersqu għall-kuntratt, fetaħ il-kawża biex tkun il-Qorti li tordna l-pubblikazzjoni tal-istess;

Illi l-imħarrkin laqgħu billi qalu li jekk għandu jsir il-bejgħ, dan irid isir skond il-kundizzjonijiet tal-konvenju. Waħda minnhom kienet tagħtihom il-jedd li huma jixtru lura l-ġid mibjugħ mingħand l-attur bil-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000). Billi huma jridu jinqdew b'dak il-jedd, kienu qegħdin iressqu l-Kontro-Talba. Fil-Kontro-Talba tagħhom, talbu li l-Qorti tordna lill-attur rikonvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ favurihom tal-imsemmi ġid bil-patti u l-kundizzjonijiet miftehmin bejniethom fl-att tal-konvenju u bil-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000);

Illi għall-imsemmija Kontro-Talba l-attur rikonvenut laqa' b'mod preliminari billi qal li l-istess Kontro-Talba ma tiswiex għaliex att bħal dak jista' jitressaq biss mat-Tweġiba Maħlufa oriġinali u mhux ukoll ma' Tweġiba Ulterjuri. Fil-mertu, laqa' billi qal li t-talbiet rikonvenzjonali m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u m'għandhomx jintlaqgħu, u dan għaliex il-kundizzjoni li bis-saħħa tagħha l-imħarrkin rikonvenjenti setgħu jeżerċitaw il-jedd li jixtru l-ġid lura mingħandu kienet tgħodd biss għaż-żmien ta' sena li fih kellu jibqa' jgħodd il-konvenju. Billi matul dak iż-żmien huma naqsu li jeżerċitaw dak il-jedd u lanqas kienu f'qagħda finanzjarja li jagħmlu dan, b'hekk dak il-jedd intilef darba għal dejjem;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar din l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-attur rikonvenut dwar is-siwi tal-azzjoni rikonvenzjonali;

Illi l-attur jisħaq li t-tressiq tal-att tal-Kontro-Talba min-naħa tal-imħarrkin kien wieħed kontra l-liġi li jagħmel lil dak l-att wieħed null. Huwa jistrieħ fuq il-fatt li l-Kontro-Talba ma setgħet qatt titressaq ma' Tweġiba Ulterjuri, għaliex il-liġi trid li din il-proċedura speċjali titmexxa biss

fiċ-ċirkostanzi li tippermettihom il-liġi. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek *nomine* jisħaq li fis-sewwa l-att ġudizzjarju mressaq minnu kien jiswa u kien l-ewwel kontestazzjoni li ressqu l-patroċinati tiegħu. Huwa jgħid li l-proċedura segwita mill-attur f'din il-kawża ma kenitx "normali" għaliex ladarba l-imħarrkin jgħixu f'pajjiż Membru tal-Unjoni Ewropeja, l-attur ma messux għadda biex jitlob il-ħatra ta' Kuraturi Deputati, iżda messu ipprova jinnotifikahom bl-atti tal-kawża skond ma jrid ir-Regolament Komunitarju relattiv[4]. Jilqa' wkoll billi jgħid li t-Tweġiba mressqa mill-Kuraturi Deputati ma tiswiex bħala kontestazzjoni tassew kif jitlob l-artikolu 158 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-Qorti tqis li hu dmirha li tiċċara li l-fatt waħdu li parti mħarrka tkun trid twaqqa' azzjoni mressqa kontriha ma jwassalx biex dejjem u f'kull każ jitressaq att ġudizzjarju fl-għamla ta' Kontro-Talba. L-istess għan jintlaħaq b'Nota tal-Eċċezzjonijiet. Ma kien qatt il-ħsieb tal-leġislatur li jirrendi l-azzjoni rikonvenzjonali bħala strument ordinarju li bih kull kawża tfaqqas fi tnejn. Kemm hu hekk, ir-rikonvenzjoni hija rimedju straordinarju proċedurali li għandu ħsieb u għan speċifiku, u kemm hu hekk hija waħda minn dawk il-proċeduri li l-Kodiċi isejjaħ "speċjali". Dan jingħad ukoll minkejja li l-jedd li titressaq talba rikonvenzjonali huwa mogħti lill-imħarrek mingħajr limitu dwar l-għamla ta' azzjoni li fiha tista' ssir[5];

Illi l-istitut tar-rikonvenzjoni huwa regolat mil-liġi proċedurali tagħna b'dispożizzjonijiet partikolari li jitolbu l-ħarsien tagħhom dwar din il-"proċedura speċjali". Kif jiktbu l-awturi, huwa istitut li "*e` consentito, in base al principio della economia dei giudizi e al fine di evitare giudicati contradittorii, di trarre occasione dalla domanda dell'attore per proporre a sua volta contro di lui, in via riconvenzionale, un'altra domanda: una domanda ("azione") riconvenzionale*"[6];

Illi l-liġi trid li dik il-parti mħarrka li tkun trid (u tista') tagħmel il-proċedura tar-rikonvenzjoni, għandha tagħmel

[4] Reg. Nru. 1393/07KE (Ġ.U. L 324 10.12.2007)
[5] Ara P.A. GV **28.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***F.Merċieca & Sons Mobili Ltd. vs George Borġ et***
[6] M.T. Zanzucchi *Diritto Processuale Civile: Riconvenzione (Parte Generale)* (6[a] Ediz, 1964), paġ. 205

dan fit-Tweġiba tagħha bil-miktub. Tgħid ukoll li "l-kontro-talba għandha titressaq wara l-eċċezzjonijiet għat-talba oriġinali"[7]. Għalkemm dan dejjem inftiehem bħala att li jitressaq fl-istess waqt li titressaq il-kontestazzjoni oriġinali għall-pretensjonijiet attriċi kif jinstabu fl-att promotur, huwa maħsub li l-att tal-kontro-talba ma hemmx għalfejn li tabilfors ikun parti mit-Tweġiba nnifisha (sakemm ikun kemm jista' jkun iħares il-forma tal-att proċedurali li bih il-proċediment ikun l-ewwel inbeda), għalkemm jitressaq magħha;

Illi f'dan il-każ, l-ewwel kontestazzjoni saret mill-Kuraturi Deputati fis-sura ta' Tweġiba Maħlufa. Mat-tressiq ta' dak l-att, ingħalaq l-istadju tal-proċedura bil-miktub kif maħsub fl-artikolu 146(1) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Il-Qorti ma tistax taqbel mal-imħarrek *nomine* meta dan jgħid li t-Tweġiba mressqa minnu kienet l-ewwel kontestazzjoni formali tal-pretensjonijiet u t-talbiet attriċi u li t-Tweġiba tal-Kuraturi deputati ma kenitx Tweġiba skond l-artikolu 158 tal-istess Kodiċi. Kemm hu hekk, meta l-istess imħarrek *nomine* ressaq it-talba tiegħu biex il-Qorti tħassar il-ħatra tal-Kuraturi Deputati u tħallih jassumi l-atti tal-kawża f'isem l-imħarrkin, hu nnifsu kien talab ukoll li jitħalla jressaq "risposta ulterjuri";

Illi meta l-Qorti laqgħet it-talba tiegħu, ipprovdiet sewwasew skond ma' kien talabha, tant li t-Tweġiba Maħlufa (oriġinali) tal-Kuraturi ma tneħħietx mill-atti tal-kawża, u kienet biss il-ħatra tagħhom li tneħħiet fid-dawl tal-fatt li l-imsemmi avukat kien assuma l-atti tal-kawża, minn dak il-ħin 'il quddiem, f'isem il-kostitwenti tiegħu. Għalhekk, meta huwa ressaq Tweġiba, din kienet waħda ulterjuri għal dik il kienu ressqu l-Kuraturi Deputati u li huma wkoll kienu żammew sħiħ il-jedd li jressqu li kieku l-imħarrkin tkellmu magħhom minflok ħatru lill-imħarrek *nomine* bħala l-mandatarju tagħhom;

Illi kif tajjeb issottometta l-għaref difensur tal-attur, l-att tar-rikonvenzjoni ma jistax isir fi Tweġiba Ulterjuri, ukoll jekk il-Qorti tkun ħalliet li Tweġiba bħal dik titressaq, kif

[7] Art. 398(2) tal-Kap 16

maħsub fl-artikolu 728(2) tal-Kap 12. Talba rikonvenzjonali li titressaq ma' Tweġiba Ulterjuri bħal din hija milquta minn irritwalita' li ma tissewwiex taħt l-artikolu 789(1) tal-istess Kodiċi. Huwa meqjus li f'każ bħal dan, imqar jekk il-parti attriċi rikonvenuta ma tqajjimx hi n-nullita' ta' att bħal dak, il-Qorti tista' tissoleva l-kwestjoni minn rajha *ex ufficio*[8];

Illi, għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni preliminari tal-attur hija tajba u mistħoqqa u sejra tilqagħha. Dan ikun bla ħsara għall-imħarrkin biex, jekk jidhrilhom, iressqu l-pretensjonijiet tagħhom f'azzjoni separata;

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

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-attur rikonvenut dwar is-siwi tal-Kontro-Talba mressqa mill-imħarrek *nomine*, u ssib li din saret bi ksur tal-liġi proċedurali u ma tiswiex;

Teħles lill-istess attur rikonvenut milli jibqa' fil-kawża fir-rigward tal-imsemmija azzjoni rikonvenzjonali, bi **spejjeż għall-imħarrek *nomine***; u

Tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi tal-partijiet dwar l-azzjoni ewlenija.

< Sentenza In Parte >

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

[8] Kumm. **3.4.1989** fil-kawża fl-ismijiet ***Brownrigg noe vs Heese et noe*** (Kollez. Vol: **LXXIII.iv.925**)