MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2014

Citazzjoni Numru. 1216/2008

Victoria Lorraine *sive* Victoria **BONNIĊI**, u Alex Bonniċi għal kull interess li jista' jkollu skond il-liġi

vs

Silvio **DEMICOLI** u U.S.L. Services Limited (C – 27805)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta' Diċembru, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra l-atturi talbu li l-Qorti (i) ssib li l-appartament internament markat bin-numru sitta (6) li jagħmel minn blokka ta' appartamenti bla numru iżda li jġib l-isem ta' "*Escurial*", fi Triq l-Ibħra, Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, ma kienx jaqbel mal-ftehim milħuq bejn il-partijiet u li l-atturi għandhom id-dritt li jitolbu l-ħall tal-att tal-bejgħ tal-11 ta' Jannar, 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa; (ii) tordna r-riżoluzzjoni tal-imsemmi kuntratt nutarili tal-11 ta' Jannar, 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa u tordna lill-imħarrkin jidhru fuq l-att rexxissorju relattiv; (iii) tordna lill-imħarrkin iroddu lura lill-atturi l-prezz imħallas fuq il-kuntratt biex xtraw l-imsemmi appartament flimkien mal-ispejjeż marbuta mal-istess kuntratt u nefqiet anċillari, magħduda dawk dwar is-self meħud minn bank u l-imgħaxijiet imħallsa fuq dak is-self, flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-kuntratt; u (iv) taħtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-kuntratt tar-rexxissjoni fil-jum, ħin u post li l-Qorti jogħġobha tiffissa u li taħtar ukoll kuraturi biex jidhru fuq l-imsemmi att minflok dawk li jonqsu li jersqu għall-kuntratt. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Diċembru, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fl-14 ta' April, 2009, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni ma tiswiex għaliex filwaqt li jidher li f'uħud mill-premessi tar-Rikors Maħluf u fit-tielet talba jidher li l-atturi qegħdin jintentaw l-azzjoni redibitorja maħsuba fl-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili, l-ewwel talba titlob dikjarazzjoni li hemm raġunijiet biex il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jinħall bla ma jingħad għal liema raġuni; li l-azzjoni fiha ksur tal-forma li xxekkel lill-eċċipjenti milli jistgħu jiddefendu sewwa l-każ tagħhom; li l-azzjoni ma hijiex waħda ta' rexxissjoni għaliex imkien ma jissemma li l-kunsens tal-

atturi ittieħed b'vizzju, qerq, vjolenza jew egħmil doluż; u li l-azzjoni attriċi waqgħet biż-żmien maħsub fl-artikolu 1431(2) tal-istess Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet tal-atturi mhumiex mistħoqqa u l-Qorti ma għandha tilqa' l-ebda waħda minnhom;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Novembru, 2009[1], li bih ordnat lill-atturi biex, b'Nota fi żmien xahar minn dakinhar, jiddikjaraw b'mod ċar u konsistentement mal-att promotur oriġinali x'inhi n-natura tal-azzjoni tagħhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fl-4 ta' Diċembru, 2009[2], li biha fissru li l-azzjoni tagħhom hija dik ta' rexxissjoni maħsuba fl-artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili, marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1222 u 1223 tal-istess Kodiċi;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Jannar, 2010[3], li bih ordnat li, qabel kull ħaġa oħra, għandha ssir it-trattazzjoni tal-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari mqajmin mill-imħarrkin;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-imħarrkin waqt is-smigħ tad-9 ta' Marzu, 2011 (reġistrata u traskritta)[4];

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Marzu, 2011, li bih tat żmien lill-atturi biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub dwar l-eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin;

Rat li, minkejja ż-żmien mogħti, l-atturi ma ressqu l-ebda sottomissjoni miktuba, u saħansitra l-avukat tagħhom iddikjara li kien joqgħod fuq dak

[1] Paġ. 76 tal-proċess
[2] Paġ. 77 tal-proċess
[3] Paġ. 78 tal-proċess
[4] Paġġ. 85 – 6 tal-proċess

li jirriżulta mill-atti tal-kawża għal dak li jirrigwarda l-pożizzjoni tal-patroċinati tiegħu fir-rigward[5];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tħassir ta' kuntratt ta' bejgħ ta' appartament. L-atturi jgħidu li hemm raġunijiet biex il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li bih l-attriċi xtrat l-appartament imsemmi jitħassar. Bħala raġuni semmiet li, ftit wara li sar il-kuntratt, huma skoprew li l-appartament kien "afflitt minn difetti latenti" li ma setgħux kienu jafu bihom qabel u liema nuqqasijiet "rrendew il-fond mhux abitabbli u saħansitra perikoluż". Huma qegħdin jitolbu li l-Qorti ssib li tabilħaqq hemm raġuni tajba biex tordna li l-imsemmi kuntratt jitħassar u li tordna lill-imħarrkin biex jersqu għall-kuntratt rexxissorju, minbarra li tikkundanna lill-imħarrkin biex iroddu lura l-prezz imħallas lilhom mal-bejgħ flimkien man-nefqiet li kellhom isiru biex sar il-kuntratt u biex ix-xerrejja (l-attriċi) kisbet self minn bank biex tkun tista' tixtri l-post;

Illi l-imħarrkin laqgħu għal din l-azzjoni billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni ma tiswiex għaliex filwaqt li jidher li f'uħud mill-premessi tar-Rikors Maħluf u fit-tielet talba jidher li l-atturi qegħdin jintentaw l-azzjoni redibitorja maħsuba fl-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili, l-ewwel talba titlob dikjarazzjoni li hemm raġunijiet biex il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jinħall bla ma jingħad għal liema raġuni; li l-azzjoni fiha ksur tal-forma li xxekkel lill-

[5] Paġ. 89 tal-proċess

eċċipjenti milli jistgħu jiddefendu sewwa l-każ tagħhom; li l-azzjoni ma hijiex waħda ta' rexxissjoni għaliex imkien ma jissemma li l-kunsens tal-atturi ittieħed b'vizzju, qerq, vjolenza jew egħmil doluż; u li l-azzjoni attriċi waqgħet biż-żmien maħsub fl-artikolu 1431(2) tal-istess Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet tal-atturi mhumiex mistħoqqa u l-Qorti ma għandha tilqa' l-ebda waħda minnhom;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari minn dawk hawn fuq imsemmija;

Illi bħala fatti li jirrigwardaw il-każ joħroġ li fil-25 ta' Ottubru, 2006[6], l-attriċi daħlet f'att ta' konvenju mal-imħarrkin għax-xiri tal-appartament numru sitta (6) li jagħmel minn korp ta' bini bla numru, imma li jġib l-isem "*Escurial*", fi Triq l-Ibħra, f'Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar bil-patti u taħt il-kundizzjonijiet hemm bejniethom maqbula. Il-prezz miftiehem kien ta' għoxrin elf lira Maltin (Lm 20,000)[7]. Mal-konvenju, l-attriċi ħallset elfejn lira Maltin (Lm 2,000)[8] akkont tal-prezz;

Illi meta sar il-konvenju, l-attriċi kienet għadha mhix miżżewġa. Ħaġa oħra li toħroġ mill-atti hi li dak inhar tal-konvenju l-imħarrkin ma kinux għadhom saru sidien l-appartament imwiegħed lill-attriċi għaliex jidher li huma kisbuh ix-xahar ta' wara b'att tal-istess nutar li kien imqabbad biex jagħmel il-kuntratt tal-bejgħ tal-attriċi[9];

Illi l-attriċi kienet rat il-post reklamat minn aġenzija fuq sit elettroniku[10] u marret tarah (flimkien ma' ħuha u l-għarus tagħha, illum l-attur l-ieħor) mal-aġent ħamest ijiem qabel ma sar l-att tal-konvenju. Jidher li, qabel ma sar il-konvenju, l-attriċi kienet reġgħet marret tara l-post flimkien ma'

[6] Dok "VM011", f'paġġ. 45 – 6 tal-proċess
[7] Li jġibu €46,587.47 fi flus tal-lum
[8] Li jġibu €4,658.75 fi flus tal-lum
[9] Ara Dok "VM013", f'paġ. 54 tal-proċess
[10] Affidavit tagħha Dok "VB1", f'paġ. 23 tal-proċess

ħuha biex jieħdu xi kejl. Sa qabel ma sar il-konvenju, l-attriċi kienet ukoll għamlet arranġamenti ma' bank biex tingħata self[11];

Illi jumejn wara li sar il-konvenju, perit imqabbad mill-imħarrkin ħejja rapport għall-bank li kien qiegħed jikkunsidra t-talba tal-attriċi għall-għoti tal-faċilita' tas-self[12];

Illi l-kuntratt li bih l-attriċi xtrat l-appartament sar fil-11 ta' Jannar, 2007[13]. Sa dak inhar kienet saret taf li ċ-ċens li kien hemm fuq l-istess appartament, għalkemm ma jagħlaqx, kien revedibbli;

Illi wara li sar il-kuntratt, l-attriċi saret taf (x'aktarx minn xiħadd li kien jgħix f'appartament ieħor fl-istess blokka) li s-sidien l-oħrajn tal-appartamenti kienu daħlu f'kawża ma' min kien żviluppa s-sit ta' ħdejn il-korp tal-appartamenti "*Escurial*", u dan minħabba ħsarat allegati li kienu ikkawżati hu u jsir ix-xogħol ta' żvilupp tal-imsemmi sit[14];

Illi f'Ġunju tal-2007[15], l-attriċi qabbdet avukat biex jikteb lill-imħarrkin ħalli tgħarrafhom bid-difetti li ħarġu fl-appartament, bil-kawża li saret taf biha, u bir-rieda tagħha li toħroġ mill-kuntratt u tiġbor lura l-prezz li ħallset u danni li ġarrbet;

Illi billi ma kienx intlaħaq qbil bejn il-partijiet, l-attriċi bagħtet protest ġudizzjarju kontra l-imħarrkin fis-6 ta' Diċembru, 2007[16];

Illi l-attriċi fetħet din il-kawża fl-4 ta' Diċembru tal-2008;

---

[11] Ara Dokti "VM009" u "VM010", f'paġġ. 37 sa 44 tal-proċess
[12] Dok "VM012", f'paġġ 47 – 8 tal-proċess
[13] Dok "A", f'paġġ. 7 sa 11 tal-proċess
[14] Ċitazz. Nru. 3238/96RCP maqtugħa fit-30.3.2011 (mhix appellata) biċ-ċaħda tat-talbiet tal-atturi f'dik il-kawża
[15] Dok "B", f'paġ. 12 tal-proċess
[16] Dok "Ċ", f'paġġ. 14 – 5 tal-proċess

Illi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet taħt eżami, il-konsiderazzjonijiet legali li l-Qorti trid tagħmel iduru kollha mal-kwestjoni tas-siwi tal-azzjoni attriċi kif imfassla. Dan fid-dawl tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari li jgħidu li bl-istess azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu aktar minn rimedju wieħed taħt dispożizzjonijiet differenti tal-liġi u li l-istess azzjoni tixhed nuqqas sħiħ ta' kjarezza li ċċaħħadhom milli jistgħu jiddefendu l-każ tagħhom kif jixraq;

Illi l-Qorti tirrileva, qabel xejn, li t-talbiet attriċi kollha huma kumulativi, jiġifieri huma magħmulin b'mod li jistennew li, ladarba jkun ippruvat dak illi huwa allegat fil-premessi tar-Rikors Maħluf, il-Qorti tilqagħhom kollha. Huwa sewwasew dan l-element li jwassal lill-imħarrkin iqanqlu l-kwestjoni tan-nullita' tal-istess att ġudizzjarju promotur. Huma jisħqu li din il-ġabra ta' talbiet hija magħmula minn taħlita ta' azzjonijiet differenti mogħtija mil-liġi lil xerrej, iżda li ma joqogħdux flimkien u li x-xerrej ma jistax jitlobhom flimkien. B'dan il-mod, l-atturi naqsu mill-ħtieġa tal-kjarezza tal-azzjoni kif mitluba fl-artikolu 156(1)(a) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ġabitilhom ukoll preġudizzju biex jistgħu jiddefendu rwieħhom mill-istess azzjoni għaliex ma joħroġx ċar x'inhu sewwa li l-atturi jridu. Dan iġib ksur tal-artikolu 789(1)(ċ) u (d) tal-Kap 12, liema ksur ma jistax jissewwa billi jsir bdil fl-atti tar-Rikors Maħluf;

Illi l-Qorti jidhrilha li, qabel xejn, hu xieraq li jingħad li għandha ssir distinzjoni bejn in-nullita' ritwali ta' att ġudizzjarju u l-infondatezza fil-mertu tat-talbiet infushom. Il-Qorti tifhem li fil-każ ta' eċċezzjoni ta' nullita' tal-att (bħalma għandha quddiemha f'dan il-każ), hija trid tfittex u tqis biss dwar dik in-nullita' li tkun imputabbli għal difett ta' forma aktar minn wieħed ta' sustanza (fis-sens ta' żball jew nuqqas sostantiv)[17], liema difett ma jkunx jista' jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali[18];

Illi ma' dan il-Qorti żżid tgħid ukoll li għandha ssir distinzjoni oħra dwar in-nullita' ta' att ġudizzjarju, u jiġifieri dik li tagħraf bejn nullita' assoluta u

[17] App. Kumm. **30.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Krogh Jacobsen*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.172**)
[18] Ara App. Ċiv. **21.5.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul vs Gera de Petri et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.434**) u s-sentenzi hemm imsemmija

dik relattiva. F'tal-ewwel, il-Qorti għandha dmir li tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet u tieħu provvediment ukoll *ex ufficio*, imma mhux hekk il-każ f'tat-tieni[19]. Minbarra dan, biex att ġudizzjarju jiġi dikjarat null u jitwaqqaf il-kors tiegħu, "*jeħtieġ li jkunu jikkonkorru raġunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta' evidenti preġudizzju għad-difiża tal-konvenut; u huwa risaput li l-leġislazzjoni u l-ġurisprudenza patrija ilhom progressivament jirrifuġġu mill-formliżmu eċċessiv, fonti ta' litiġji żejda u prokrastinazzjonijiet inutili, purke' ovvjament ma tirriżultax l-effettiva vjolazzjoni tal-liġi*"[20];

Illi l-liġi tippreskrivi, fost l-oħrajn, li r-Rikors Maħluf għandu jkun fih tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba. Dan ifisser ukoll li l-premessi għat-talbiet għandhom iwasslu lil min qiegħed jaqra l-att biex jara rabta bejn dawk il-premessi u t-talbiet. Marbut ma' dan ir-rekwiżit, hemm il-prinċipju li l-parti mħarrka trid tingħata l-fakolta' li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iħarrikha[21];

Illi ngħad ukoll li fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni għall-aħħar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati għandhom iqisu b'ċirkospezzjoni eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju. Biex Rikors Maħluf jgħaddi mill-prova tal-validita' huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha[22] u li tali tifsila ma tkunx ta' ħsara għall-imħarrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur[23];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha l-imħarrkin jisħqu li n-nullita' tar-Rikors Maħluf ġejja mil-fatt li bejn dak li jingħad fil-premessi u dak li jintalab hemm taħlita ta' kunċetti li ma joqogħdux flimkien u li jxekklu b'mod serju d-difiża tagħhom kontra dik l-istess azzjoni. B'mod partikolari, jgħidu li l-atturi ma jfissru bl-ebda mod x'inhuma r-raġunijiet li jistgħu jwasslu għat-tħassir tal-kuntratt tal-bejgħ u, min-naħa l-oħra, jsemmu difetti latenti fl-appartament fl-istess nifs. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, imbagħad, l-imħarrkin jisħqu fuq il-massima *electa una via non datur recursus ad alteram*, għaliex iqisu li l-atturi qegħdin jistadu għal xi raġuni biex, bis-sewwa jew bid-dnewwa, joħorġu mir-rabta li nħalqet mal-iffirmar tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

---

[19] Ara P.A. SM **1.10.1910** fil-kawża fl-ismijiet ***Ludovico Magro vs Pio Żammit*** (mhix pubblikata), li fiha espożizzjoni ċara w tajba tal-effetti tan-nullita' ta' att ġudizzjarju

[20] App. Kumm. **15.4.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***John Mallia vs Maria Assunta Borġ et*** (mhix pubblikata)

[21] Ara, per eżempju, P.A. **5.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Sciortino et vs Micallef*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.748)**

[22] P.A. : **14.2.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***J.G. Coleiro vs Dr. J. Ellul*** (Kollez. Vol: **LI.ii.779**);

[23] App. Kumm. **20.1.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Bonniċi vs Eucharistico Żammit noe et***

Illi għal dawn l-eċċezzjonijiet, l-atturi għażlu li joqogħdu fuq dak li joħroġ mill-atti u ma dehrilhomx li kellhom għalfejn iressqu xi sottomissjonijiet biex jirribattu dawk magħmulin mill-imħarrkin;

Illi fi stadju bikri tas-smigħ tal-kawża l-Qorti dehrilha li kellha titlob lill-atturi jfissru sewwa n-natura tal-azzjoni tagħhom u dan huma ippruvaw jagħmluh b'nota li fiha fissru li l-azzjoni tagħhom kienet waħda rexxissorja msejsa fuq il-vizzju tal-kunsens kif maħsub fl-artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-Qorti jkollha tistqarr li n-nota msemmija x'aktarx iżżid u mhux tnaqqas fil-komplikazzjoni tal-linja tal-ħsieb tal-atturi f'din il-kawża. Il-Qorti trid tabilfors toqgħod ma' dak li jintalab lilha fl-att promotur u, meta wieħed jara sewwa xi jgħid ir-Rikors Maħluf, wieħed ma jistax jaqilgħu mill-qafas tar-rabta li nħalqet bil-kuntratt tax-xiri-u-bejgħ. L-istess talbiet, imbagħad, huma lkoll immirati għat-tħassir tal-istess kuntratt;

Illi ta' min jgħid li l-Qrati tagħna kellhom f'għadd ta' każi mressqa quddiemhom it-taqbida li jqisu eċċezzjoni ta' nullita' tal-att promotur ta' kawża fuq **il-bażi tal-kontradittorjeta' tal-kawżali u t-talbiet infushom**, u ġieli laqgħuha wkoll. L-istess jingħad għal każijiet fejn kawża waħda kienet fis-sewwa żewġ azzjonijiet f'daqqa li l-waħda teskludi lill-oħra[24]. Kien hemm sentenzi oħrajn li fissru l-limiti safejn għandha tmur il-Qorti biex tqis Rikors Maħluf bħala wieħed siewi, għalkemm ikun fih xi nuqqasijiet[25]. Din l-eċċezzjoni tqieset fid-dawl tal-artikolu 156(1) tal-Kapitolu 12, li jitkellem dwar il-ħtieġa li r-Rikors Maħluf ikun fih tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba;

Illi issa xieraq li wieħed jara jekk tinħoloqx nullita' fejn żewġ talbiet ġuridikament distinti jitressqu f'kawża waħda u sa liema limitu jista' jsir dan bla ma jkun qiegħed jinkiser dak li tipprovdi l-liġi fl-artikolu 156 (1)(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili[26]. Mill-kliem innifsu tal-imsemmi artikolu, joħroġ illi (i) l-attur għandu jidentifika l-oġġett tal-kawża billi jiddikjara r-raġuni għala jkun qiegħed jitlob dik il-ħaġa; (ii) dak l-oġġett u dik ir-raġuni jridu jkunu mfissrin ċar u sewwa; (iii) t-talba jew it-talbiet ikunu marbutin mar-raġuni jew raġunijiet kif premess fir-Rikors

[24] Ara, per eżempju, Kumm. **9.1.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina et vs Ruġġier noe*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iv.1334**)
[25] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit Tabona noe et*** (Kollez. Vol: **LXXX.i.454**)
[26] App. Ċiv. **12.5.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***M. Attard noe vs R. Galea*** (mhix pubblikata)

Maħluf; u (iv) li dawn l-elementi għandhom jirriżultaw mill-att ġudizzjarju nnifsu u mhux minn xi kjarifika li tista' ssir dwarhom waqt is-smigħ tal-kawża[27];

Illi jrid jingħad li kawża għal tħassir ta' kuntratt (ta' xiri-u-bejgħ) minħabba vizzju tal-kunsens jew minħabba qerq jew frodi (art. 1212, 1424, jew 1440 tal-Kap. 16) hija msejsa fuq basi għal kollox differenti minn kawża mnissla minn bejgħ ta' ħaġa li jingħad li ma tkunx tal-kwalita' miftehma (art. 1390 tal-Kap 16) jew li tkun milquta minn difetti mistura (artt. 1424 u 1427 tal-Kap 16) . Dan jidher mhux biss mir-rimedju differenti mogħti mil-liġi fil-każ il-wieħed u l-ieħor, iżda, wisq iżjed sinjifikativament, mill-għamla u l-grad ta' provi meħtieġa biex wieħed isostni l-azzjoni l-waħda jew l-oħra[28];

Illi, kif ingħad f'għadd ta' deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, id-distinzjoni bejn nullita' mtellgħa taħt il-paragrafu (ċ) u dik taħt il-paragrafu (d) tas-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li, f'tat-tieni, l-att ġudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita' essenzjali meħtieġa mil-liġi, u mhux "sempliċi" ksur tal-forma preskritta[29]. Huwa xieraq li jissemma li l-liġi titkellem dwar "partikolarita' essenzjali" u mhux partikolarita' kwalsijasi. Biex partikolarita' f'att ġudizzjarju titqies bħala "essenzjali" jeħtieġ li jintwera li n-nuqqas tagħha f'dak l-att ixekkel serjament u irrimedjabbilment xi wieħed jew aktar mill-għanijiet leġittimi tar-regoli proċedurali li l-kawżi jimxu b'ħeffa, effiċjenza, ekonomija u ħarsien tal-jeddijiet u tad-difiża u tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali[30];

Illi, f'waħda mis-sentenzi li qieset kwestjoni bħal din taħt eżami jingħad hekk: "*. . . ma hemmx kwestjoni li dottrinarjament huwa importanti li jiġu, għall-finijiet ta' l-oġġett tat-talba u tad-dritt li jiddeterminaha, eżaminati attentament il-fattijiet li jkunu taw lok għall-ġudizzju, u dawn il-fattijiet ma jistgħux ma jkunux a konjizzjoni tal-kontendenti; jekk minn dawn il-fattijiet jitnissel aktar minn dritt wieħed sabiex id-domanda tkun imressqa 'l quddiem f'ġudizzju, ma hemm xejn fil-liġi li l-attur li jippromwoviha ma jkunx jista' jiddeduċihom jekk jittendi li huma ntiżi għall-otteniment ta' l-oġġett propost, salv li l-istess ma humiex inkonċiljabbli. Dina r-redazzjoni ta' l-att taċ-ċitazzjoni ma tirrendix dak l-istess att għall-kawżalijiet tiegħu mhux ċar, iżda se mai turi in forza ta' liema drittijiet*

[27] App. Ċiv **30.3.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***Ray. Beżżina vs Anthony. Galea*** (mhix pubblikata)
[28] Ara, per eżempju, App. Ċiv.**4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Aveta noe vs Gatt*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1274**)
[29] Ara, per eżempju, P.A. C.S.:**4.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri*** (mhix pubblikata)
[30] P.A. GCD **31.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Diane Vella et vs Medserv Operations Limited***

("jus petendi") l-attur ikun qiegħed jippromwovi l-azzjoni. Apparti dana, ebda preġudizzju ma jitnissel lill-konvenut minn dana l-aġir ġuridiku, ilgħaliex huwa jkun jista' jirripudja l-azzjoni attriċi għad-drittijiet kollha radikati fl-att promotorju tal-kawża. . . "[31];

Illi jidher li hija ħaġa iebsa li tgħid b'regola minn qabel liema huma dawk l-azzjonijiet multipli li ma joqogħdux flimkien: il-kejl xieraq hu li l-kwestjoni titqies minn każ għal każ. Hekk, per eżempju, huwa stabilit li azzjoni pussessorja ma jmisshiex titressaq flimkien ma' waħda petitorja[32], jew li l-azzjoni ta' reintegrazzjoni tal-pussess (l-"*actio spolii*") ma titressaqx flimkien mal-azzjoni taż-żamma fil-pussess (l-"*actio manutentionis*") u dan minkejja li t-tnejn huma azzjonijiet pussessorji[33];

Illi l-azzjoni li din il-Qorti għandha quddiemha llum fiha tismija speċifika għal żewġ għamliet ta' ilmenti (u għalhekk żewġ suriet ta' azzjoni) li jista' jqajjem ix-xerrej kontra l-bejjiegħ. Jekk wieħed jara t-tieni, it-tielet u l-ħames premessi tar-Rikors Maħluf, wieħed isib riferenzi għal difetti mistura fil-bini mixtri. Minn qari tagħhom, wieħed jaħseb li l-azzjoni attriċi hija dik redibitorja u f'dan ilkaż, ma jidher l-ebda element ta' vizzju tal-kunsens. Filwaqt li qari tar-raba' premessa titfa' l-kwestjoni fuq il-qerq imwettaq mill-imħarrkin bejjiegħa, li jirreferi għal ċirkostanza fejn fiż-żmien li sar il-kuntratt attakkat mill-atturi f'din il-kawża, kien hemm kawża oħra dwar allegati ħsarat li ġraw fil-blokka tal-appartamenti minħabba xi żvilupp li kien sar snin qabel f'sit li jmiss magħha. Dak li joħloq it-tfixkil f'din il-kawża tallum hu l-fatt li l-atturi ressqu talbiet kumulativi (u mhux alternativi) li fihom jinsabu elementi apparenti taż-żewġ suriet ta' azzjoni u li l-istess azzjonijiet qegħdin jitmexxew f'nifs wieħed u f'daqqa;

Illi ma hemm l-ebda dubju li, minkejja x-xejriet x'aktarx prattiċi u utilitarji li l-qrati jidher li jieħdu biex, kemm jista' jkun, kawża tkun salvata u azzjoni titqies fil-merti sewwa tagħha, jibqa' dejjem il-fatt li l-liġi għadha tagħraf xi

[31] App. Ċiv. **14.11.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ noe vs Vincenti*** (Kollez.Vol: **XXXIII.i.535,** a fol. 538)
[32] App. Ċiv. **10.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Buhaġiar et vs Buhaġiar*** (Kollez. Vol: **LXXXVII.ii.778**)
[33] App. Ċiv. **7.3.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabone vs DeFlavia*** (Kollez. Vol: **XLII.i.87**) u App. Ċiv. **12.5.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Attard noe vs Raymond Galea*** (mhix pubblikata) (li titkellem dar azzjoni għal ħlas u azzjoni kambjarja)

azzjonijiet li ma jistgħux joqogħdu flimkien. Il-parti attriċi ma jindaħlilha ħadd fl-għażla tagħha liema azzjoni trid tmexxi 'l quddiem, iżda hemm għażliet li ma jħallux lil dik il-parti titfa' kollox f'qoffa waħda bit-tama li xi ħaġa tajba toħroġ minnha. Hekk, fil-qasam tal-liġi tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, huwa miżmum li xerrej ma jistax imexxi 'l quddiem l-azzjoni redibitorja u estimatorja fl-istess nifs[34]. Daqstant ieħor il-qrati għarfu l-effetti u d-differenzi bejn azzjoni mibdija taħt l-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili u oħra mibdija taħt l-artikolu 1242 tal-istess Kodiċi[35];

Illi l-Qorti tagħraf li l-liġi nnifisha dwar il-kuntratt tal-bejgħ tagħti rimedju tar-rexxissjoni minn kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u ċ-ċirkostanzi li fihom jista' jintalab it-tħassir ta' kuntratt bħal dak[36]. Fost dawn iċ-ċirkostanzi, l-liġi ssemmi kemm in-nuqqas ta' ħlas tal-prezz min-naħa tax-xerrej ta' merkanzija jew ħwejjeġ mobbli u fiċ-ċirkostanzi partikolari hemm imfissra[37], u kif ukoll fil-każ tal-jedd ta' rkupru[38] jew minħabba leżjoni. Il-liġi ssemmi wkoll "raġunijiet ... li jgħoddu għall-kuntratti kollha"[39];

Illi fin-Nota spjegattiva mressqa minnhom, l-atturi jindikaw l-artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili bħala s-sies legali tal-azzjoni tagħhom. Dak l-artikolu jitkellem dwar kunsens tal-kontraent meħud bi żball, taħt vjolenza jew minħabba l-egħmil doluż tal-parti kontraenti l-oħra. Hija biss fil-ħames premessa tar-rikors li l-atturi jsemmu l-"mala fede tal-intimati", iżda mbagħad jerġgħu jorbtuha mad-difetti mistura u l-kawża tad-danni li ħadd ma kien qalilhom biha qabel il-kuntratt;

Illi ma hemmx dubju li l-liġi tagħti lil xerrej azzjoni ta' rexxissjoni (b'differenza minn waħda ta' riżoluzzjoni) tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fil-każijiet li kull kuntratt sinallagmatiku ieħor jista' jkun rexxiss[40]. Imma meta l-azzjoni tkun imsejsa fuq l-eżistenza ta' difetti mistura, l-azzjonijiet

---

[34] App. Inf. PS **24.1.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Baldacchino vs George Mifsud et***
[35] App. Ċiv. **15.12.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Rizzo noe vs Żammit*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.944**) (li kienet tirreferi għal liema żmien preskrittiv kienet suġġetta l-azzjoni mibdija mill-attur appellant)
[36] Art. 1440 tal-Kap 16
[37] Art. 1438(2) tal-Kap 16
[38] Artt. 1441 *et seq* tal-Kap 16
[39] Ara art. 1440
[40] Ara. P.A. PS **16.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Piscopo vs Charles Filletti et*** (mhix appellata)

rimedjali miftuħa lix-xerrej huma dawk maħsuba fil-liġi speċifika tal-kuntratt tal-bejgħ u ma jistax jirrikorri għal suriet oħrajn ta' azzjoni jew fejn, bl-istess kawżali, jintalab rimedju li dawk l-azzjonijiet rimedjali preskritti ma jagħtux[41];

Illi minn dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti tasal għall-fehma li l-azzjoni kif imressqa u t-talbiet kif magħmula fihom ġabra ta' elementi li jagħmluha nieqsa minn partikolarita' essenzjali għaliex mibnija fuq premessi u talbiet li ma joqogħdux flimkien. Kontra x-xejra li din l-istess Qorti s-soltu tieħu li, safejn possibbli, att ġudizzjarju ssalvah, f'dan il-każ hija tal-fehma li tali kontradittorjeta' ma tistax titħalla bla ħsara għall-jedd ta' difiża tal-imħarrkin u taċ-ċertezza tal-aċċertamenti u kostatazzjonijiet li din il-Qorti jkollha tagħmel sakemm tasal għall-ġudizzju tagħha;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dawn il-konsiderazzjonijiet huma biżżejjed biex issejjes l- eċċezzjonijiet preliminari taħt eżami u sejra ssib li huma mistħoqqa u jġibu l-effett li l-mixi 'l quddiem tal-azzjoni attriċi jitwaqqaf minħabba f'hekk;

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

Tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin u ssib li r-Rikors Maħluf imressaq mill-atturi huwa milqut b'nullita' għall-finijiet tal-artikoli 156(1)(a) u 789(1)(d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan minħabba li l-azzjoni kif magħmula hija ġabra ta' azzjonijiet li ma joqogħdux ma' xulxin; u

Teħles lill-imħarrkin milli jibqgħu fil-ġudizzju, bi **spejjeż** għall-atturi.

---

[41] Ara App. Ċiv. **27.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***L'Onda Limited vs Ocean Way Co Ltd***

< Sentenza Finali >

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