9 ta' Jannar, 1995

Imħallef:-

Onor. Joseph Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.)S.

Salvatore Aquilina *et*

versus

Joseph Oliver Ruggier *noe*

Nullita` ta' Ċitazzjoni - Korrezzjoni ta' Isem - Konflitt bejn Talba għall-Konklużjoni ta' Att ta' Bejgħ u Talba għad-Danni

Skond ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati l-attur li jagħżel waħda mill-azzjonijiet li lilu huma akkordati neċessarjamnet irrinunzja għall-oħrajn u mhux permess li min ikun irrinunzja għall-azzjonijiet tiegħu li jerġa' lura fuq il-passi tiegħu stess.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi illi biha premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni:

Premess illi l-kontendenti daħlu f'konvenju fejn il-konvenut *nomine* obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi żewġ *plots* immarkati 17 u 18 mill-artijiet ta' Cassia limiti ta' San Pawl il-Baħar skond konvenju ta' l-4 ta' Novembru, 1992, debitament imġedded sat-3 ta' Settembru, 1993;

Omissis;

Premess illi b'ittra uffiċjali ta' l-4 ta' Awissu, 1993 il-konvenut *nomine* ġie interpellat biex jersaq għall-pubblikazzjoni finali tal-kuntratt ta' komprovendita` relattiva pero` baqa inadempjenti;

Premess illi l-konvenut *nomine* għadu ma sarx proprjetarju tal-*plots* li huwa obbliga ruħu li jittrasferixxi lill-atturi bil-konvenju fuq imsemmi;

Premess illi dan l-aġir illegali u abbużiv qed jirreka danni lill-atturi *nomine* konsistenti fost affarijiet oħra fil-ħlas tal-permessi

tal-bini, spejjeż ta' perit kif ukoll imgħaxijiet fuq kapital u telf ta' profitt;

Premess illi l-konvenut *nomine* ġie interpellat biex jersaq ukoll għal-likwidazzjoni tad-danni minnhom sofferti pero' baqa' inadempjenti;

Talbu li l-konvenut *nomine* prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

Tikkundanna lill-konvenut *nomine* jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali għat-trasferiment tal-*plots* 17 u 18 mill-artijiet ta' Cassia, *limiti ta' San Pawl il-Baħar skond konvenju ta'* l-4 ta' Novembru, 1992 debitament imġedded sat-3 ta' Settembru, 1993 hawn anness u mmarkat bħala dokument "A";

Tinnomina n-Nutar Sandra Farrugia biex tippubblika l-att finali f'jum, lok u ħin kif stabbilit minn din il-Qorti;

Tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att tat-trasferiment finali relattiv;

Tiddikjara u tiddeċidi illi l-konvenut *nomine* huwa responsabbli *għad-danni kollha sofferti mill-attur minħabba n-*nuqqas ta' adempjenza tiegħu għall-obbligi assunti skond il-konvenju ta' l-4 ta' Novembru, 1992;

Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti *nominandi*, liema danni għandhom jinkludu wkoll it-telf ta' profitti li l-atturi setgħu jagħmlu fuq it-trasferiment tal-

proprjeta` in kwistjoni;

Tikkundanna lilll-konvenut *nomine* jħallas dawk id-danni hekk likwidati lill-atturi;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' l-4 ta' Awissu, 1993, kontra l-konvenut u b'riserva għal kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lill-atturi;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Oliver Ruggier *nomine* li biha eċċepixxa:

Illi fl-ewwel lok u preliminarjament iċ-ċitazzjoni attriċi hija nulla u bla effett stante li t-talbiet u l-premessi attriċi huma konfużi u konfliġġenti għal xulxin u dan peress li l-atturi kellhom qabel l-istess kawża jiddeċidu jekk humiex ser jipproċedu għall-esekuzzjoni tal-konvenju premess, jew inkella għall-allegati danni minħabba non-esekuzzjoni ta' l-istess konvenju, b'dan li hemm konfużjoni fl-istess talbiet u alternattivita` ta' talbiet;

Illi fit-tieni lok u bla preġudizzju għall-premess, jirriżulta wkoll li l-istess ċitazzjoni hija nulla u bla effett u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi u dan stante li l-istess soċjeta` S.O.C. & K Co. Ltd. ma jirriżultax illi hija msemmija fl-istess konvenju; ċertament li l-ismijiet fil-konvenju huma differenti minn dawk ikkwotati fl-azzjoni attriċi u fl-ittra uffiċjali ta' l-4 ta' Awissu, 1993;

Omissis;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tal-kontendenti, il-lista tax-xhieda tagħhom, flimkien mad-dokumenti li ġew esebiti;

Semgħet lix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-kawża u senjatament in-noti ta' osservazzjonijiet ipprezentati miż-żewġ difensuri legali tal-partijiet;

Tirrileva li għalissa d-deċiżjoni ġiet limitata għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet perentorji ssollevati mill-konvenut *nomine*;

Omissis;

Ikkunsidrat li għall-fini ta' prattiċita`, il-Qorti sejra l-ewwel tiddelibera dwar it-tieni eċċezzjoni ta' allegata nullita`. Skond il-konvenut *nomine*, is-soċjeta` konvenuta S.O.C. & K. Co. Ltd. ma jirriżultax li hija msemmija fil-konvenju magħmul bejn il-partijiet. Huwa żied jgħid ukoll li l-ismijiet fil-konvenju huma differenti minn dawk *iċċitati fl-azzjoni attriċi u fl-ittra uffiċjali ta'* l-4 *ta'* Ottubru, 1983. Issa, għalkemm huwa minnu li fil-konvenju - li tiegħu ġiet esebita kopja, *Omissis*, tissemma bħala "venditur" is-soċjeta` S.O.C.K. Co. Ltd. u mhux S.O.C. & K. Co. Ltd. (kif ġie indikat u miktub fl-att taċ-ċitazzjoni) madanakollu l-provi juru li sal-mument li sar il-konvenju *de quo* l-informazzjoni dwar is-soċjeta venditriċi ġiet mgħoddija lill-parti l-oħra mill-konvenut *nomine* stess. Għaldaqstant lanqas mhu sew u leċitu li issa, una volta li l-isem tas-soċjeta` tiegħu ġie rriportat korrettament u kif suppost, li l-istess konvenut *nomine* javvantaġġa ruħu minn dan il-fatt. F'dan is-sens xehed, bla ma ġie kkontestat, Salvatore Aquilina, wieħed mill-atturi fil-kawża meta xehed fis-seduta tat-12 ta' April, 1994, *Omissis*. Il-korrezzjoni fl-isem saret wara li l-atturi ħadu l-inizjattiva li jagħmlu

debita verifika mar-Reġistratur tas-Soċjetajiet. Għalhekk ukoll iċ-ċitazzjoni kellha neċessarjament issir kontra din is-soċjeta` S.O.C. & K. Co. Ltd. u mhux kontra waħda li ma kinitx teżisti b'dan l-isem mogħti mir-rappreżentant tagħha. *Se mai* kien il-konvenut *nomine* li induċa lill-atturi fl-iżball. Mill-bqija, u dan huwa l-qofol tal-kwistjoni, m'hemmx dubbju illi l-ftehim kien sar mal-kumpannija rappreżentata mill-konvenut *nomine* u ma' l-ebda kumpannija jew soċjeta` oħra. Dina t-tieni eċċezzjoni kwindi qiegħda tiġi respinta bl-ispejjeż relattivi kontra l-konvenut *nomine*;

Dwar l-ewwel eċċezzjoni, wkoll ta' natura preliminari, wkoll ġiet eċċepita n-nullita`. Hemm ħafna xi tgħid dwarha u jidher li d-difensuri tal-partijiet lanqas baqgħu lura fin-noti ta' osservazzjonijiet twal li huma ssottomettew għall-konsiderazzjoni tal-Qorti. Jekk wieħed jeżamina s-sitt (6) domandi fl-att taċ-ċitazzjoni jsib li filwaqt li l-ewwel tliet (3) domandi huma mmirati biex il-konvenut *nomine* jiġi kkundannat li jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali għat-trasferiment ta' l-art *de quo* magħrufin bl-isem "ta' Cassia fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar" skond l-att tal-konvenju ta' l-4 ta' Novembru, 1992 it-tliet talbiet sussegwenti invece, jiġifieri dawk li ġew enumerati bin-numri (4), (5) u (6) jirrigwardaw dikjarazzjoni, likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' danni da parti tal-konvenut *nomine* lill-atturi allegatament sofferti minnhom "minħabba n-nuqqas ta' adempjenza tiegħu għall-obbligi assunti skond il-konvenju ..." (*sic*). Jiġi hawn innutat li dawn l-aħħar tliet talbiet lanqas m'huma b'xi mod murija jew indikati bħala alternattivi għall-ewwel tlieta imma huma ppreżentati invece b'mod kumulattiv u unitament ma' l-ewwel tliet domandi għall-esekuzzjoni tal-konvenju;

Il-konvenut *nomine* jissottometti li kif impostati d-domandi

attriċi ma jistgħux ireġu flimkien għaliex jew waħda jew l-oħra. Iż-żewġ settijiet ta' domandi flimkien, huma jissottomettu, huma konfliġġenti u joħolqu konfużjoni legali u bħala tali huma proċeduralment insostenibbli. Imbagħad huwa għadda biex jipprovdi u jeżamina sensiela ta' deċiżjonijiet mogħtija minn dawn il-Qrati in materja;

Min-naħa l-oħra, l-atturi jsostnu li għalkemm il-*plots* meritu tal-konvenju kienu għadhom ma ġewx akkwistati validament mill-konvenut *nomine*, dan l-aħħar kien u baqa' possibbli u l-akkwist ma sarx proprju biex jiġu żvantaġġati l-atturi. Huma jgħidu li huma talbu lill-Qorti li "prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna tikkundanna skond it-talbiet hemm dedotti. Dan ifisser, skond l-atturi, li l-Qorti tista' tiddikjara illi d-danni jitħallsu biss f'każ li l-konvenju ma jiġix esegwit sal-ġurnata stipulata għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minn din il-Qorti. Imbagħad l-atturi jgħaddu biex jissottomettu x'inhuma r-rekwiżiti biex iċ-ċitazzjoni treġi u tkun ikkunsidrata bħala valida, bla ħtieġa ta' formaliżmu żejjed;

Jibda biex jiġi rrilevat li meta l-atturi daħlu fl-att tal-konvenju *de quo* huma kienu pjenament edotti li kienu qed jagħmlu ftehim aleatorju, fis-sens li kienu qed jimpenjaw ruħhom li lesti jakkwistaw art mill-parti l-oħra meta kienu jafu li tali proprjeta' ma kinitx għadha proprjeta' tal-konvenut *nomine*. Ġaladarba kienu u baqgħu jafu li tali proprjeta' baqgħet ma ġietx akkwistata mill-konvenut *nomine*, il-Qorti ma tista' qatt tifhem kif l-atturi jistgħu proċeduralment jitolbu l-kundanna biex il-konvenut *nomine* jersaq għall-att finali u fl-istess waqt jippermettu (ara t-tielet premessa fl-att taċ-ċitazzjoni) "li l-konvenut *nomine* għadu ma sarx proprjetarju tal-*plots* illi huwa obbliga ruħu li jittrasferixxi lill-atturi bil-konvenju fuq imsemmi".

Il-Qorti ma tistax tgħaddi għal tali kundanna meta qed jiġi premess li l-proprjeta` ma tappartjenix lill-konvenut *nomine* u meta l-atturi kienu wkoll jafu b'dan. Konvenju huwa wegħda ta' bejgħ, oġġett ta' obbligu, imma meta l-bejgħ ma jistax isir u ma jsirx, allura min ikun inadempjenti ikun passibbli għall-ħlas ta' danni - ara wkoll l-artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili. Mhuwiex eskluż li l-konvenut *nomine* seta' faċilment jakkwista l-*plots de quo* mingħand is-sid attwali, trattandosi ta' soċjeta` oħra li magħha kien involut bħala soċju, iżda l-fatt jibqa' li din tinvolvi relazzjoni tal-konvenut *nomine* ma' terz li mhuwiex parti fil-kawża. *rebus sic stantibus* għalhekk l-unika triq miftuħa għall-atturi kienet dik li jagħżlu li jew jinsistu mal-konvenut *nomine* biex jagħmel dawk l-atti meħtieġa minnu biex ikun f'qagħda li jakkwista u jittrasferixxi il-*plots* in kwistjoni, jew inkella jħallas dawk id-danni li seta' kkawża lill-atturi bl-inadempjenza tiegħu. Pero` l-atturi ma setgħux u ma jistgħux jippromuovu ż-żewġ talbiet u ż-żewġ azzjonijiet f'daqqa waħda, għaliex, kif imposti minnhom, azzjoni waħda teskludi lill-oħra. L-atturi kellhom jagħżlu. Jekk il-kuntratt għadu fattibbli allura messhom għall-ewwel qagħdu fuq l-ewwel talbiet u jekk mhuwiex setgħu jagħżlu l-azzjoni tad-danni;

Illi kif ġie anke ritenut f'sentenzi ta' dawn il-Qrati hekk ara d-deċiżjoni **Emanuel Scicluna *vs* Av. Dr. S. Camilleri *noe*** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Jannar, 1959 (Vol. XLIII-I-55) l-attur li jagħżel waħda mill-azzjonijiet li lilu huma akkordati, neċessarjament irrinunzja għall-oħrajn, u mhux permess li min ikun irrinunzja għall-azzjonijiet tiegħu li jerġa' lura fuq il-passi tiegħu stess. Jgħid il-Fabio (ara *Rationalia* fuq il-liġi 9ff para. 1 *de tributaria actione*, li:

"*Qui ex pluribus sibi competentibus actionibus unam eligit,*

aliam quam non eligit repudiare intelligitur in consequentiam necessariam; ripudiantibus autem et remittentibus actionibus suis dandus non est regressus";

It-tielet sett ta' domandi rigward danni jimplikaw li l-ftehim tħassar, ġie xolt, ma jistax isir. Dan huwa manifestament in kontradizzjoni ma' l-ewwel tliet domandi li jitolbu lill-konvenut jaddivjeni għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali. L-ewwel tliet talbiet ukoll jikkontradixxu waħda mill-premessi fl-att taċ-ċitazzjoni fejn jingħad li l-kuntratt huwa relatat ma' art li mhijiex għadha proprjeta` tal-konvenut *nomine* imma ta' parti estraneja għall-kawża. Hawn mhux kwisjtoni ta' nuqqas ta' kjarezza fl-att taċ-ċitazzjoni u allura l-argumenti ssollevati mill-atturi fin-nota tagħhom mhumiex rilevanti għall-każ. Lanqas huwa l-każ fejn iċ-ċitazzjoni tiġi "salvata" l-għaliex hija difettuża fis-sustanza billi t-talbiet, kif proposti, huma inkonċiljabbli. Fi kliem ieħor, jekk l-atturi ħassuhom sodi li jesiġu mill-kontroparti li dan jersaq għall-kuntratt setgħu baqgħu fuq dan il-binarju, jekk dan mhux aktar possibbli u sofrew danni allura messhom imxew mill-ewwel xort'oħra fuq din il-premessa. Kif proposta ċ-ċitazzjoni għalhekk b'żewġ azzjonijiet f'daqqa waħda, din hija nulla u rritwali;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi filwaqt li tirrespingi t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut *nomine*, tilqa' pero` l-ewwel eċċezzjoni tiegħu u tiddikjara ċ-ċitazzjoni attriċi bħala nulla; u b'dan li l-kap ta' l-ispejjeż jiġi ssupportat kwantu għal erba' kwinti ($^4/_5$) mill-atturi u kwinta parti ($^1/_5$) mill-konvenut *nomine*.