**6 ta' Marzu, 1996**

**Imħallfin:-**

**S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D. - President**
**Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.**
**Onor. Noel V. Arrigo LL.D.**

Carmelo Spiteri

*versus*

Charles Cassar *noe*

## Wegħda ta' Trasferiment ta' Immobbli - Ħtieġa jew Le ta' l-Att Pubbliku jew Skrittura Privata

*L-att pubbliku jew skrittura privata f'każ ta' wegħda ta' trasferiment ta' immobbli huma eżatti mil-liġi mhux* ad probationem tantum *imma* ad solemnitatem; *u n-nuqqas tagħhom jipproduċi n-nullita' assoluta tan-negozju ġuridiku b'mod li l-obbligazzjoni (u l-Qorti tgħid mhux biss l-eżistenza tagħha, imma ukoll it-twettiq tagħha) ma tistax tiġi kkonfermata u lanqas ratifikata; u fuq dan il-ftehim (li ma jkunx bil-kitba) ma tista' tintalab l-ebda esekuzzjoni.*

Il-Qorti:-

Dan l-appell hu dwar l-interpretazzjoni ta' konvenju bejn il-kontendenti għal trasferiment b'titolu ta' komprovendita ta' proprjeta' f'Marsaskala;

L-attur ħarrek lis-soċjeta' konvenuta hekk:

"L-attur wara li ppremetta illi b'iskrittura privata ddatata 4 ta' Ġunju, 1991 iffirmata quddiem in-Nutar John Hayman, il-konvenut wiegħed li jbiegħ lill-attur il-*plots* 4 u 5 f'art fabbrikabbli formanti parti mill-għalqa "tal-Bidni" fil-limiti ta' Marsaskala fil-kuntrada tal-Bidni bil-kejl superfiċjali ta' ċirka mija u sittin metru kwadru kull *plot*, kif soġġetti, kull *plot*, għal tletin lira Maltija (Lm30) ċens *per annum* u perpetwu;

Peress illi l-partijiet ftehmu verbalment li l-konvenju kellu jkollu validita' ta' seba' xhur;

Peress illi l-konvenut, għalkemm interpellat permezz ta' ittra uffiċjali ta' l-20 ta' Diċembru, 1991 biex jersaq għall-kuntratt, dan baqa' inadempjenti u għalhekk saret din il-kawża; l-istess attur talab li dina l-Qorti:

Prevja dikjarazzjoni tal-validita' tal-konvenju ffirmat fl-4 ta' Ġunju, 1991 kien ta' seba' xhur, tikkundanna lill-konvenut *nomine* sabiex fi żmien li tiffissa hija tersaq għall-iffirmar u għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ta' l-imsemmija art prevja ukoll in-nomina ta' nutar u kuratur għall-eventwali kontumaċja";

Il-konvenut *nomine* hekk eċċepixxa:

*Omissis*;

"illi l-iskrittura privata ta' l-4 ta' Ġunju, 1992 kienet l-unika ħaġa li rregolat il-ftehim ossia konvenju ta' bejgħ bejn il-partijiet u li din essendo bla terminu ta' validita` espressament stabbilit fiha kienet valida biss għal tliet (3) xhur mid-data tagħha. Din hi l-liġi u din hi l-prattika. Ma saret ebda estensjoni tal-perijodu ta' validita` u għalhekk il-konvenju skada u ġie mingħajr effetti legali";

*Omissis*;

Il-Qorti tal-Kummerċ bis-sentenza tagħha tal-25 ta' Marzu, 1993 laqgħet dik l-eċċezzjoni tal-konvenut *nomine* u għalhekk ċaħdet it-talbiet ta' l-attur. L-ispejjeż jitħallsu kollha mill-attur barra dawk konnessi ma' l-ewwel eċċezzjoni li ġiet respinta u li baqgħu a karigu tal-konvenut;

Sewwa li jiġu riprodotti l-konsiderazzjonijiet tas-sentenza appellata fuq it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut *nomine* in kwantu hu fuq dan il-punt ta' liġi li l-attur appella;

"Bit-tieni eċċezzjoni l-konvenut qiegħed jikkontesta l-pretensjoni ta' l-attur li l-konvenju kellu validita` ta' seba' xhur mid-data tiegħu. Il-konvenut isostni li fil-konvenju ma tissemmiex id-data ta' l-iskadenza tiegħu u għalhekk skond il-liġi l-validita` tiegħu kienet ta' tliet xhur. Il-konvenut jinnega li l-partijiet verbalment ftehmu fuq żmien itwal u la darba l-konvenju ma ġiex estiż bil-miktub qabel ma laħqu għaddew it-tliet xhur, allura l-konvenju skada u ġie mingħajr effetti legali;

Min-naħa tiegħu l-attur ressaq diversi xhieda biex jipprova li l-kontendenti laħqu ftehim verbali li bis-saħħa tiegħu l-validita` tal-konvenju kienet itwal minn tliet xhur. Id-difensur ta' l-attur

issottometta li ma kienx hemm bżonn li tali terminu jitniżżel bil-miktub fuq il-konvenju purke` jirriżulta tali ftehim verbali;

Din il-Qorti, bir-rispett kollu ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni billi t-terminu tal-konvenju mhuwiex xi ħaġa aċċidentali iżda, invece, huwa partikolarita` importantissima tal-ftehim. Għalhekk, stante li si tratta ta' promessa ta' trasferiment ta' immobbli, din il-parti tal-ftehim kellha titniżżel bil-miktub fil-konvenju. L-argument ta' l-attur li la darba l-ftehim sar quddiem erba' min-nies, il-konvenju ma kellux bżonn estensjoni bil-miktub, hu fallaċi, għaliex il-liġi tesiġi li l-ftehim jitniżżel bil-miktub u mhux li l-ftehim jintlaħaq quddiem xi numru ta' xhieda;

Fil-fehma tal-Qorti jekk verament il-partijiet ftehmu li l-validita` tal-konvenju kellha tkun ta' seba' xhur, dan il-ftehim kellu *ad validatem* jirriżulta bil-miktub u la darba ma tniżżilx bil-miktub wieħed jista' jqis li l-partijiet ma kellhom ebda ftehim validu dwar it-terminu tal-konvenju. B'hekk sar applikabbli s-subartikolu tnejn ta' l-artikolu 1357 imsemmi li jiddisponi li f'każ ma jkunx hemm ftehim it-terminu tal-konvenju hu dak ta' tliet xhur;

*Omissis*;

L-aggravji ta' l-attur huma wieħed ta' liġi u ieħor ta' fatt. Naturalment ikun meħtieġ li jiġi kkunsidrat l-aggravju tal-fatt u ċjoe` jekk kienx hemm ftehim verbali li jistabbilixxi terminu għall-konvenju differenti minn dak statutorjament previst jekk l-aggravju ta' l-attur fil-liġi hu sostenibbli;

L-attur hekk espona dan il-punt ta' liġi involut:

"L-ewwel ilment ta' l-attur huwa bbażat fuq il-fatt li l-ewwel Qorti ma eżaminatx biżżejjed bir-reqqa l-punt ta' liġi involut fit-tieni eċċezzjoni ssollevata mill-konvenut appellat. Di fatti jekk wieħed jeżamina l-artikolu 1357 subartikolu tnejn tiegħu hemm isib li l-liġi tgħid li jekk il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor allura ż-żmien tal-konvenju għandu jkun ta' tliet xhur. Ir-rabtiet kuntrattwali bejn il-partijet mhux f'kull punt iridu jsiru bil-miktub għax il-liġi taċċetta li l-partijiet jistgħu jaslu fi ftehim verbalment u dak għandu jiġi onorat għax huwa rabta u liġi bejniethom. Tant dan huwa hekk li l-liġi ma tispeċifikax a bażi ta' nullita' li t-terminu tal-konvenju jrid *ad validatem* jiġi miktub iżda tħalli l-kliem jekk il-partijiet ma jkunux ftehmu. Dan ifisser li dan il-punt ta' liġi ġie erronjament interpretat mill-ewwel Qorti u tali interpretazzjoni ma għandhiex tiġi hekk aċċettata";

L-attur hekk espona dan il-punt ta' fatt ikkontestat:

"Fit-tieni lok l-attur jilmenta ukoll li ma saritx analiżi fil-fond biżżejjed rigward il-punti ta' fatt issollevati mill-partijiet, di fatti jirriżulta mill-atti li kull persuna li kienet preżenti fl-iffirmar tal-konvenju, in-Nutar, l-aġent, l-attur u ibnu kollha jsemmu li d-data tal-konvenju kellu jkun wara l-festi tal-Milied u ċjoe' seba' xhur wara l-4 ta' Ġunju, 1991 u l-uniku xhud li xehed il-kontra kien il-konvenut. L-ewwel Qorti tat kredibilita' lill-konvenut ferm aktar mix-xhieda l-oħra prodotti mill-attur u dan kien żbaljat";

Tikkunsidra l-ewwel il-punt ta' liġi involut. Dan jinvolvi l-interpretazzjoni ta' l-artikolu 1357 subinċiż 2 tal-Kodiċi Ċivili u l-kweżit jekk it-terminu ta' wegħda ta' bejgħ ta' immobbli setax jiġi stabbilit bi ftehim li ma jsirx bil-miktub. Naturalment dejjem premess li tali ftehim jirriżulta ppruvat. L-ewwel Qorti waslet għall-

konklużjoni illi t-terminu tal-konvenju kellu jirriżulta mill-iskrittura u ma kienx jista' jiġi stabbilit mod ieħor permezz ta' ftehim verbali bejn il-kontraenti. Din il-Qorti eżaminat il-kwistjoni u waslet għall-konvinċiment illi l-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward kienu korretti;

Iżżid is-segwenti konsiderazzjonijiet li jsaħħu dak il-konvinċiment:

Hu paċifiku illi l-wegħda tal-bejgħ trid issir bil-miktub. L-artikolu 1233 (1) jipprovdi li għandu jsir taħt piena ta' nullita` b'att pubbliku jew b'kitba privata "il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist taħt kull titolu li jkun tal-proprejta` ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni". Importanti li dan l-artikolu qiegħed fis-sub-titolu VI tal-Kodiċi Ċivili intitolat "Fuq il-Prova ta' l-Obbligazzjonijiet u Tat-Tmiem tagħhom". Is-subinċiż (1) ta' l-artikolu 1232 jipprovdi illi l-prova ta' l-obbligazzjoni jew tat-tmiem tagħha tista' ssir b'xhieda jew b'mezzi oħra magħrufin fil-Kap. 12 imma biss "meta mhux meħtieġ mil-liġi li din il-prova ssir f'att pubbliku jew issir kitba privata, kif hu l-każ ta' konvenju". Hu naturali illi t-tmiem ta' l-obbligazzjoni fil-każ ta' promessa ta' bejgħ ta' immobbli jikkonċidi neċessarjament maż-żmien li għalih il-kontraenti kienu ftehmu li tibqa' tissussisti din l-obbligazzjoni. La t-tmiem ta' l-obbligazzjoni kontrattwali assunta mill-venditur u mill-kompratur fil-promessa ta' bejgħ bejniethom, hi intimament u inevitabbilment ippruvata mit-tmiem miftiehem hu konsegwenzjali illi bilfors tali tmiem jista' jiġi biss ippruvat b'kitba privata bejn il-kontraenti;

"L-att pubbliku jew skrittura privata f'każ ta' wegħda ta' trasferiment ta' immobbli huma eżatti mil-liġi mhux *ad probationem*

*tantum* imma *ad solemnitatem*; u n-nuqqas tagħhom jipproduċi n-nullita' assoluta *tan-negozju ġuridiku b'mod li l-obbligazzjoni* (u l-Qorti tgħid mhux biss l-eżistenza tagħha, imma ukoll it-tmiem tagħha) ma tistax tiġi kkonfermata u lanqas ratifikata; u fuq dan il-ftehim (li ma jkunx bil-kitba) ma tista' tintalab l-ebda esekuzzjoni" (Vol. XXXIX, P.I, p. 16). Huwa proprju għaliex il-liġi trid tassigura ċ-ċertezza ta' l-obbligazzjoni assunta fil-konvenju illi tistipula fis-subinċiż 2 ta' l-artikolu 1357 li "l-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk jew jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak meta jgħaddu tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista' jsir". Dan ifisser illi l-liġi tikkunsidra t-tmiem tal-konvenju bħala element essenzjali tal-kuntratt bħal ma huma l-oġġett u l-prezz. Dan għaliex id-dritt biex jiġi esegwit dak il-kuntratt - promessa ta' bejgħ - neċessarjament jiddependi fuq l-eżistenza ta' dak it-terminu. U la hu element essenzjali tal-ftehim irid bilfors ikun stipulat fl-iskrittura meħtieġa *ad validitatem*;

Il-leġislatur Malti minn żmien kien konxju tal-ħtieġa li din il-materja tiġi definita favur li t-terminu jkun espressament stipulat fil-konvenju. Dan kuntrarjament għal-leġislatur Taljan fejn l-element taż-żmien ma kienx ikkonsidrat essenzjali *ad validatem* u li seta' anke ma jkunx stipulat. Hu għalhekk permess fis-sistema Taljan illi ssir il-prova tal-ftehim dwar it-terminu mod ieħor milli bil-miktub. Meta ma jkunx hemm terminu stabbilit hu anke permess illi ssir azzjoni *ad hoc* biex dan it-terminu jiġi stabbilit mill-Qrati;

*"Se non e' stato fissato alcun termine, bisogna dire che il promettente non puo' per altro restare obbligato indefinittivamente non poteva essere questa l'intenzione della parti; il-promettente potra' allora ricorrere all'autorita' giudizziaria per far assegnare al*

*titolare dall promessa un terminer per dichiarare se intende approfittare e passato questo termine egli sara' disimpegnato"* (*Baudry Lacantinerie - Della Vendita* pp. 46 *et seq.*);

Għall-kuntrarju l-Oridnanza VI ta' l-1859 tipprovdi espressament illi "*The aforesaid promise has no effect if made without an express limitation of time within which the sale is to be made*" (artikolu 12). Dan hu l-ewwel spostament definittiv mil-leġislazzjoni Taljana li ġiet imbagħad aktar razzjonalizzata u regolata - dejjem bil-ħsieb li tiġi assigurata ċ-ċertezza ta' l-obbligazzjoni u t-tmiem tagħha bl-Ordinanza VII ta' l-1868. Fl-artikolu 1071 ta' dik l-Ordinanza ġie għall-ewwel darba introdott il-kunċett ta' terminu statutorju ta' tliet xhur;

*"L'effetto della promessa suddetta cessa se l'accettante entro tre mesi dal giorno in cui la vendita' possa essere effettuata non interpella con atto giudiziario il promettente ad eseguirla salvoche non fosse dalle parti stabbilito un termine maggiore"*.

"Il-konvenju in kwistjoni ma stabbilixxa ebda terminu għall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni. Għalhekk fin-nuqqas ta' terminu konvenzjonali jew ta' proroga bi ftehim tal-partijiet u bid-debiti formalitajiet tat-terminu ta' l-artikolu 1407 (2) (illum 1357 subinċiż 2) japplikaw id-disposizzjonijiet ta' l-istess artikolu" (**Vassallo** *vs* **Camilleri** - Prim'Awla - 26 ta' Novembru, 1966). Debiti formalitajiet illi jfissru l-iskrittura".

"Ġaladarba fl-att tal-konvenju esebit in atti ma ġiex stipulat ebda terminu, wieħed għandu jifhem li l-partijiet irrimettew ruħhom għal-liġi u t-terminu indott mil-liġi hu ta' "tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista' jsir. Mela dik kienet il-volonta' preżunta

*tal-partijiet* ..." (App Ċiv. **Francesca mart Innocenzo Debattista** ***et vs*** **Teresa mart Gaetano Mallia** ***et*** - Deċiża 16 ta' Ġunju, 1961)";

Anke l-ġurisprudenza hi allura konkordi illi t-terminu tal-konvenju għandu jiġi espressament stipulat fl-iskrittura u jekk ma jiġix hekk stipulat japplika d-dispost tal-liġi li tistabbilixxi terminu statutorju ta' tliet xhur;

L-aggravju ta' dritt jirriżulta għalhekk insostenibbli. Mhux allura l-każ li l-Qorti tindaga oltre l-aggravju ta' fatt billi jkun għal kollox irrilevanti biex javvanza t-teżi attriċi. Anke kieku verament il-kontraenti ftehmu verbalment fuq terminu għall-konvenju differenti minn dak statutorju - ħaġa dan ċertament mhux ippruvat b'mod univoku u ċert - xorta dan ma jistax jitqies li hu validu u jorbot fuq il-partijiet;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-prim'istanza jibqgħu kif ġa' deċiżi u l-ispejjeż ta' dan l-appell ikunu a karigu ta' l-appellant.