**QORTI CIVILI PRIM`AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MCKEON**

**Illum il-Hamis 29 ta` Settembru 2016**

**Kawza Nru. 6**
**Citaz. Nru. 1785/93 JZM**

**Angelo Zahra**

***u***

**Salvu Schembri li qed jidher ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited**

***kontra***

**Carmelo Vella**

***u***

**Dr Siegfried Borg Cole LL.D.**

**Il-Qorti :**

**I. <u>Preliminari</u>**

**L-atturi pprezentaw citazzjoni fid-29 ta` Dicembru 1993 fejn ippremettew :–**

**Illi** *b`konvenju tat-23 ta` Novembru 1988 – fotokopja hawn annessa u markata bhala dok. A – l-atturi ppromettew u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti li ppromettew u obbligaw ruhhom solidalment bejniethom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi tletin plot fil-kuntrada tal-Qattus, Hal-Ghaxaq, enumerati fl-istess konvenju, bhala plot 1 sa 30, iz-zewg numri komprizi, tal-kejl kull plot ta` tlett qasab faccata bil-fond li fihom, skond il-pjanta annessa mal-konvenju, liberi u franki bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehma fl-istess konvenju fosthom bil-prezz ta` Lm1550 kull plot liema konvenju kellu jibqa` validu sa zmien sena mid-data tal-hrug tal-Land Registry certificate. L-atturi hallsu lill-konvenuti s-somma ta` Lm5,000, hamest elef lira Maltin, akkont tal-prezz pattwit.*

**Illi** *l-imsemmi certifikat mir-Registratur tal-Artijiet inhareg ftit qabel is-17 ta` April 1993 u cio nonostante l-konvenuti trasferew parti mill-art in kwistjoni u dan permezz tal-kuntratt li gie pubblikat fis-7 ta` April 1993. Din il-parti mill-art in kwistjoni giet trasferita lill-terzi persuni mill-konvenuti pero` ghan-nom tas-socjeta` kummercjali li taghha huma kienu diretturi.*

**Illi** *fit-8 ta` Lulju 1989 l-atturi iffirmaw konvenju ma` terzi persuni in konnessjoni mat-trasferiment ta` sitta u ghoxrin plot mit-tletin plot hawn fuq imsemmija u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju fosthom ghall-prezz ta` Lm65,000 hamsa u sittin elf lira Maltin u cioe` elfejn u hames mitt lira l-plot u kif suggetti, kull plot, ghal Lm20 cens annwu u perpetwu.*

**Illi** *l-konvenuti nonostante interpellati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv permezz tal-ittra ufficjali tat-30 ta` Novembru 1993, huma baqghu inadempjenti u dana minghajr ebda raguni valida fil-ligi.*

**Illi** *n-nuqqas da parte tal-konvenuti li jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt irreka, qieghed jirreka u sejjer jirreka danni ingenti lill-atturi.*

**L-atturi ressqu dawn it-talbiet lill-Qorti :-**

*1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn dina l-Qorti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv abbasi tal-konvenju fuq riferit u esebit.*

*2. tinnomina Nutar biex jippublika l-att relattiv.*

*3. tinnomina kuraturi ghall-eventwali kontumaci.*

*4. tiffissa l-post, gurnata u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.*

*5. in difett li dan isir, tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kagunati lill-atturi minhabba l-inadempjenza taghhom.*

*6. tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi konsistenti dawn id-danni almenu fit-telf li huma sejrin jaghmlu billi ma jippublikawx il-konvenju fuq riferit.*

*7. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta` danni – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.*

*Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta` Novembru 1993 kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.*

Mac-citazzjoni, l-atturi pprezentaw dikjarazzjoni guramentata, lista tax-xhieda u elenku ta` dokumenti.

**Fit-23 ta` Frar 1994, iz-zewg konvenuti pprezentaw nota tal-eccezzjonijiet li taqra hekk –**

*Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mal-atturi.*

Man-nota tal-eccezzjonijiet, kienet ipprezentata dikjarazzjoni guramentata mill-konvenut Av. Siegfried Borg Cole u lista tax-xhieda.

**Wara li inghalaq il-gbir tal-provi, din il-Qorti (diversament presjeduta) tat sentenza fit-12 ta` April 2002 bil-parti decizorja taqra hekk –**

***Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, tichad l-ewwel erba` talbiet attrici izda tilqa` t-talbiet l-ohra attrici u ghalhekk :***

***Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kagunati lill-atturi minhabba l-inadempjenza taghhom kif fuq spjegat ;***

***Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta` hamsa u tletin elf u mitt liri Maltin (Lm 35,100) ;***

***Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi din is-somma hekk likwidata ta` hamsa u tletin elf u mitt liri Maltin (Lm 35,100) bl-imghax mil-lum.***

***Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.***

Fl-10 ta` Gunju 2003 il-konvenut Carmelo Vella pprezenta citazzjoni quddiem din il-Qorti diversament presjeduta bin-Nru. **580/2003/RCP** fl-ismijiet "*Carmelo Vella vs Angelo Zahra u Salvu Schembri li qed jidher ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited*" fejn, abbazi tal-premessi hemm indikati, **talab** illi –

*1. Prevja r-revoka u t-thassir tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-12 ta` April 2002 fl-ismijiet "Angelo Zahra u Salvu Schembri li qieghed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited vs Carmelo Vella u Dr Siegfried Borg Cole LL.D., (Citazz. Nru 1785/93DS) a tenur tal-artikoli 811 (b) u (l) tal-Kodici Tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12) tordna r-ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet premessi.*

*Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.*

**Wara li kien konkluz l-iter ta` dak il-procediment, il-Qorti tat sentenza fil-25 ta` Gunju 2009 bil-parti decizorja taqra hekk –**

***Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta` u tiddeciedi, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu l-istess huma nkonsistenti ma` dak hawn deciz, tilqa` t-talba attrici biss fis-sens hawn deciz b`dan illi :-***

***1. Tordna r-revoka u t-thassir tas-sentenza moghtija minn din iI-Qorti fit-12 ta` April 2002 fl-ismijiet Angelo Zahra u Salvu Schembri li qieghed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited vs Carmelo Vella u Dr Siegfried Borg Cole LL.D., (Citazz. Nru 1785/93DS) a tenur tal-artikoli 811 (b) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12) u ghar-raguni li l-attur odjern ma kienx gie validament notifikat bl-att tac-citazzjoni u bl-avviz tas-smigh tal-kawza kif trid il-ligi u tordna r-ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet premessi b`dan li l-attur odjern ghandu jigi debitament notifikat skont il-ligi bl-att promotur tal-gudizzju.***

***Il-kawza b`hekk ghandha tigi differita biex tkompli tinstema` in rescissorio u trattata fid-dawl ta` dan il-gudikat.***

***Bl-ispejjez ta` din l-istanza a karigu tal-konvenuti.***

**Dakinhar stess** li kienet deciza l-kawza ta` ritrattazzjoni fl-istadju ta` *in rescindente*, l-istess Imhallef sedenti ta sentenza ohra fil-kawza bin-Nru **581/2003/RCP** fl-ismijiet "*Carmelo Vella vs Angelo Zahra u Salvu Schembri li qed jisher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited, u Dr Siegfried Borg Cole f`ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza ta` Anchor Investments Co. Ltd*" u ddikjara fl-atti tal-kawza ta` ritrattazzjoni illi billi l-esitu tal-kawza Nru **581/2003/RCP** kien jolqot il-mertu tal-kawza ritrattata kien qed jastjeni mill-kawza fil-fazi *in rescissorio* u ordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex jassenja l-kawza lill-Qorti diversament komposta.

**B`ordni tal-Onor. Prim`Imhallef tas-7 ta` Lulju 2009 skont l-Art 11 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta, il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti hekk kif presjeduta.**

Il-kawza kienet appuntata ghall-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2009 fid-9.00 a.m.

Fl-udjenza tas-26 ta` Novembru 2009, il-Qorti tat lill-konvenut zmien ghoxrin (20) jum biex jipprezenta nota tal-eccezzjonijiet.

Fl-istess udjenza, kien hemm qbil illi l-provi kollha li tressqu jibqghu jghoddu, bid-dritt ghal Carmelo Vella li jaghmel kontro-ezami.

Il-konvenut Carmelo Vella pprezenta **nota tal-eccezzjonijiet** fil-15 ta` Dicembru 2009 li taqra hekk –

*1. Fl-ewwel lok il-fatt illi l-konvenju li l-atturi qeghdin jittentaw jenforzaw ai termini ta` din il-procedura gie dikjarat null u bla effett permezz tas-sentenza ta` din l-Onorabbli Qorti tal-25 ta` Gunju 2009 fl-ismijiet : "Carmelo Vella vs Angelo Zahra u Salvu Schembri li qed jidher ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited u Dr Sigfried Borg Cole f`ismu proprio u ghan-nom u in rappresentanza ta` Anchor Investments Co. Ltd." (Citaz. Nru. 581/2003) kopja annessa bhala Dok CV1.*

*2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt illi l-konvenju hawn fuq imsemmi ma giex debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ai termini tal-artikolu 3(6) tal-att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u t-Trasferimenti, u kwindi anke ai termini ta` dan id-dispost tal-ligi l-istess konvenju huwa null u bla effett u ma jistax jigi nfurzat.*

*3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma jirrizultax illi l-atturi fil-fatt ipprezentaw l-ittra ufficjali rikjesta mill-artikolu 1357 tal-Kap 16 kontra l-konvenut, u kwindi ma humiex f`posizzjoni legali li javvanzaw il-kawza minnhom proposta.*

*4. Fir-raba` lok u minghajr pregudizzju tas-suespost, kif ser jirrizulta fil-kors tal-kawza il-konvenut qatt ma kien proprjetarju tal-art in kwistjoni, imma l-proprjetarja kienet is-socjeta` Anchor Investments Limited, u ghalhekk lanqas ma hu minnu li l-konvenut ttrasferixxa l-art in kwestjoni lil terzi persuni, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza. B`hekk il-konvenut qieghed fl-impossibilita` legali li jwettaq dak li qed jigi mitlub.*

*5. Fil-hames lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut dejjem kien bl-impressjoni li hu kien qed jagixxi ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Anchor Investments Limited, meta ffirma l-konvenju in kwestjoni. Il-konvenut ma kellu xejn x`jaqsam meta l-art in kwestjoni inbieghet, la personalment, u lanqas fil-vesti rappresentativa tieghu ta` direttur ta` Anchor Investments Limited.*

*6. Fis-sitt lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt illi l-istess atturi kisru l-pattijiet tal-konvenju li qed jittentaw jinfurzaw peress illi ma ghamlux il-pagamenti ratejali hemm pattwiti.*

*7. Fis-seba` lok, fi kwalsiasi kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-imsemmi konvenju ma kienx validu meta skada stante li kien hemm diversi kondizzjonijiet li ma kienux avveraw ruhhom, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.*

*8. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.*

*9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

*10. Illi ghall-iskopijiet u effetti kollha tal-ligi din-nota tal-eccezzjonijiet qed isservi wkoll bhala risposta guramentata, ai termini tal-emendi l-godda tal-ligi, pero` ntuzat din il-forma ta` risposta una volta l-kawza qed issir permezz tac-citazzjoni u mhux tar-rikors guramentat.*

Man-nota tal-eccezzjonijiet, kienet ipprezentata dikjarazzjoni tal-fatti, lista tax-xhieda u elenku ta` dokumenti.

Fid-29 ta` Jannar 2010, Carmelo Vella pprezenta nota b`kopja legali tas-sentenza moghtija fil-25 ta` Gunju 2009 minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet *`Carmelo Vella vs Angelo Zahra u Salvu Schembri li qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited, u Dr Sigfried Borg Cole f`ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza ta` Anchor Investments Co. Ltd.` (**Citaz. Nru. 581/2003/RCP**).*

Fid-9 ta` Frar 2010, Carmelo Vella pprezenta nota fejn iddikjara li s-sentenza appena citata kienet appellata.

Fl-udjenza tad-19 ta` April 2010, sar dan il-verbal –

*…B`referenza ghall-ewwel eccezzjoni il-Qorti giet infurmata li hemm appell pendenti mis-sentenza 581/2003.*

*L-attur jissottometti illi minhabba n-natura taghhom ghandhom jigu decizi t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tar-ritrattand Carmelo Vella peress illi l-ezitu taghhom ma jiddependix mill-mod kif ser tkun deciza l-kawza 581/2003 fil-Qorti tal-Appell.*

*Dr. Schembri b`referenza ghat-tielet eccezzjoni jobbliga ruhu li jipprezenta kopja legali tal-ittra officjali in kwistjoni u dwar is-sottomissjoni tar-ritrattand dwar l-ewwel eccezzjoni huwa jitlob zmien biex jirregola l-pozizzjoni tieghu.*

Fl-istess udjenza, saru sottomissjonijiet.

Fit-28 ta` Mejju 2010, l-atturi pprezenta nota ta` osservazzjonijiet u maghha kopja legali ta` ittra ufficjali li kienet prezentata fit-30 ta` Novembru 1993 kontra l-konvenuti. Kienet ordnata notifika **wahda** lil Dr Siegfried Borg Cole li kien notifikat fit-3 ta` Dicembru 1993.

Fit-30 ta` Settembru 2010, Carmelo Vella pprezenta nota responsiva.

Fl-udjenza tas-17 ta` Jannar 2011, il-Qorti tat digriet fejn halliet il-kawza ghas-sentenza dwar l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Vella.

Fis-6 ta` Marzu 2013 l-atturi pprezentaw nota b`kopja ta` sentenza moghtija fil-25 ta` Jannar 2013 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza *`Carmelo Vella vs*

*Angelo Zahra u Salvu Schembri li qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited, u Dr Siegfried Borg Cole f`ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza ta` Anchor Investments Co. Ltd.` (Citaz. Nru. 581/2003/RCP).*

**B`sentenza li tat fit-30 ta` Jannar 2014, din il-Qorti cahdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Vella, spejjez ghall-istess konvenut.**

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluz dawk formanti parti mill-atti tal-kawza Citaz. Nru. 580/2003 RCP li gew allegati mal-kawza tal-lum b`digriet ta` din il-Qorti tat-30 ta` Jannar 2014.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-1 ta` Marzu 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-ohra tal-kawza.

## II. Provi

Il-provi fil-kawza tal-lum jikkonsistu hekk :-

(i) il-provi li nstemghu meta l-Qorti kienet diversament presjeduta ;
(ii) il-provi li gabar il-perit legali Av Peter Fenech ;
(iii) il-provi li saru quddiem din il-Qorti kif ippreseduta ; u
(iv) il-provi li nstemghu fil-kawza Citaz. Nru. 580/2003 RCP.

### (i) Il-provi li saru quddiem din il-Qorti diversament presjeduta

__Salvatore sive Salvu Schembri__ xehed illi t-trattativi mal-Av. Siegfried Borg Cole zammhom hu izda kien jinforma b` kollox lill-attur Anglu Zahra, li kien ukoll prezenti ghal-laqghat li kienu jsiru. Il-konvenju dwar l-art in kwistjoni sar min-Nutar Carmel Mangion izda prattikament fuq dettatura tal-Av. Borg Cole. Qabel sar il-konvenju, kien hemm negozjati ma` l-konvenut Karmenu Vella imlaqqam ic-"Chopper" u mal-Av. Borg Cole. Dan tal-ahhar kien infurmahom li l-art kienet ghadha fuq isimhom personali u mhux fl-isem ta`

kumpannija izda li meta johrog ic-certifikat mir-Registru ta` l-Artijiet, huma kienu lesti jaghmluha fuq il-kumpannija. Ic-certifikat rikjest ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt hareg fis-7 ta` April 1993 izda minkejja l-konvenju, il-konvenut ghan-nom ta` socjeta` kummercjali ttrasferixxa parti mill-art li terzi.

Stqarr illi l-konvenju ta` bejniethom kien ffirmat fuq naha wahda miz-zewg konvenuti personament, u fuq in-naha l-ohra mis-socjeta` Schembri Bros & Farrugia Ltd ghal sehmu, u minn Anglu Zahra f`ismu proprju. Waqt kienu bil-konvenju mal-konvenuti, huma iffirmaw konvenju ma` terzi biex jittrasferixxu 26 plot mit-30 plot li kien fiha l-art ghall-prezz komplessiv ta` Lm 65,000, u b`cens annwu u perpetwu ta` Lm 20 ghal kull plot. Meta kkonfrontaw lill-konvenuti, dawn infurmawhom li ma setghux jonoraw il-konvenju peress li kienu diga` ttrasferew l-art lil terzi. Insista li l-art giet trasferita da parte tal-konvenuti ghan-nom ta` kumpannija li maghhom qatt ma kienet ikkontrattat. Saret ittra ufficjali fit-30 ta` Novembru 1993 fejn il-konvenuti gew interpellati jersqu ghall-kuntratt. In segwitu saret il-kawza tal-lum sabiex jew isir il-kuntratt jew fin-nuqqas jithallsu d-danni li garrbu.

Qal illi d-danni taghhom huma t-telf ta` qliegh li batew u cioe` id-differenza bejn is-somma li kienu ser ibieghu is-26 plot u c-cens li kienu qeghdin jimponu fuqu, u l-prezz li huma kienu ser ihallsu ghall-art li kienu ser jixtru minghand il-konvenuti.

Qal illi huwa jaf li Dr Borg Cole ghandu kumpannija bl-isem ta` Anchor Investments Company Ltd (li se tissejjah "**Anchor**") izda din il-kumpannija ma tirrizultax bhala parti fil-konvenju. Din is-socjeta` ssemmiet tant li huwa kien tkellem ma` l-ewwel avukat tieghu li kien anke pprezenta ittra ufficjali kontra l-istess socjeta`. Izda meta tkellem ma` l-avukat attwali tieghu, huwa kien infurmah li l-konvenju kien gie ffirmat mal-konvenuti personalment. Il-konvenju kien validu sa zmien sena mill-hrug tal-Land Registru Certificate.

Fisser illi meta rcieva l-ittra minghand Dr Borg Cole ghan-nom ta` Anchor tat-18 ta` April 1991 li permezz taghha infurmah li l-konvenju ma kellux aktar effett, huwa injora l-ittra ghaliex dik l-ittra ma setghetx iggib fix-xejn dak li stipulat fil-konvenju. Insista li hekk kif inhareg il-permess mill-Land Registry, allura il-konvenju dahal fis-sehh u bdiet tghaddi is-sena. Kien f`dak iz-zmien li skopra illi Anchor kienet ittrasferiet l-art lil terzi ghad-detriment tal-atturi. Malli c-certifikat, is-socjeta` Anchor kellha titrasferixxi l-art lilhom (li huma jaccettaw) jew alternattivament il-konvenuti kellhom jixtru personalment l-art in kwisjtoni minghand is-socjeta` taghhom u b`hekk imbaghad jonoraw il-konvenju li sar. Minn dan ma sar xejn. Fl-inkontri li saru, Dr Borg Cole dejjem zamm il-punt li l-konvenju kien skada u kif ukoll li biex tinstab soluzzjoni, l-atturi kellhom ihallsu Lm 60,000 minflok Lm 46,500 miftehma fuq il-konvenju. Dik il-proposta ma kinitx accettabbli ghall-atturi.

**(ii) Il-provi li gabar il-perit legali Av Peter Fenech**

**L-attur Angelo Zahra** xehed l-konvenju in kwistjoni kien miktub min-Nutar Carmel Mangion. Huma ma kinux assistiti minn persuna legali. Wara li nkiteb, in-Nutar Mangion rega` qara l-konvenju. Il-konvenuti ma qajmu l-ebda oggezzjoni. Ghalkemm il-kitba tal-konvenju saret min-Nutar Mangion, Dr Borg iddetta x`jinkiteb. Qal illi l-*Land Registry Certificate* hareg zgur izda ma setax ighid meta. Wara li hareg ic-certifikat tal-Land Registry kellmu lill-konvenuti biex jersqu ghall-kuntratt. Dr Borg Cole qalilhom li l-art kienet inbieghet lil haddiehor. Wara verifiki li ghamlu, sabu li l-art ma kinitx tal-konvenuti personalment izda kienet fl-isem ta` socjeta` li Dr Borg Cole kien direttur u azzjonista taghha. Skont il-konvenju huma setghu jghaddu d-drittijiet taghhom lil terzi ; infatti huma kienu bieghu 26 mit-30 plot tal-konvenju lil terzi ghall-prezz ta` Lm 65,000 b`Lm 20 cens annwu u perpetwu ghal kull plot. B`li ghamlu l-konvenuti, huma garrbu danni.

**Nutar Dr Charles Mangion** xehed illi huwa kien irrediga l-konvenju de quo. Ic-certifikat tal-Land Registry qatt ma gie muri lilu. Ikkonferma li l-konvenuti li kienu l-vendituri fuq il-konvenju dehru fl-isem personali taghhom. L-atturi li kienu x-xerrejja kellhom id-dritt li jittrasferixxu d-drittijiet naxxenti mill-istess konvenju lil terzi. Fit-8 ta` Lulju 1989, il-kompraturi ghamlu konvenju iehor fejn ittrasferew lil terzi d-drittijiet naxxenti mill-ewwel konvenju.

**(iii) Il-provi li semghet din il-Qorti kif presjeduta**

**Il-konvenut Av. Siegfried Borg Cole** xehed illi huwa kien involut fis-socjeta` Anchor. Kien azzjonista u direttur taghha flimkien ma` Charles Vella u Martin Attard, li kienu z-zewg diretturi l-ohra. Originarjament il-kumpannija kienet iffurmata biex tinxtara l-proprjeta` Anchor Court, Bella Vista Street, San Gwann minghand Salvu Bezzina. Huwa kien involut peress li Salvu Bezzina ma riedx ibiegh lil Vella wahdu u ghalhekk dahlu zewg professjonisti ossija hu u l-accountant Martin Attard. Bezzina baqa` jbiegh proprjetajiet ohra fosthom l-art in kwistjoni. Ighid illi huwa ghamel zball li dahal fin-negozju tal-proprjeta` peress ghalih jew tkun avukat jew tkun negozjant ; iz-zewg mestjieri ma jmorrux flimkien. Is-socjeta` issa ilha mhassra minn fuq ir-registru ghal diversi snin.

Qal illi Charles Vella hareg mill-kumpannija ghaliex kien qed jinnegozja l-proprjeta` b`mod indipendenti mill-kumpannija.

Stqarr illi l-konvenju in kwistjoni qatt ma sar f`ismu personali. It-tliet diretturi ta` Anchor kienu prezenti ghall-firma. Il-firma saret miz-zewg konvenuti ghan-nom ta` l-kumpannija. Huwa ma kellu xejn xi jbiegh. Il-konvenju kien fl-impossibilita` li qatt javvera ruhu. Il-proprjeta` qatt ma kienet tieghu ; ghalhekk il-konvenju ma setax jigi infurzat.

Ikkonferma li Dok CV1 huwa l-kuntratt li permezz tieghu Anchor akkwistat art go Tal-Qattus, Hal-Ghaxaq. Huwa baqa` jinsisti li qatt ma ried jinnegozja f`ismu personalment. Ghalkemm il-konvenju jirreferi ghal *land registry certificate* huwa qatt ma ra d-dokument.

Qal illi t-trasferiment tal-art kellu l-problemi. Kien hemm problema dwar permessi tal-bini, u dwar water drain li kien ghaddej mill-art. Anchor hallset eluf ta` liri biex tnehha dan il-water drain. L-art inbieghet lil certu Cachia li kellu kumpanija bl-isem Spring Valley. Meta l-art inbieghet lil Cachia, Charles Vella ma kienx ghadu jippartecipa fil-kumpannija. Pero` ma jafx kienx sar it-trasferiment ta` l-ishma jew le.

Stqarr li d-depozitu ta` Lm 5,000 li thallsu mal-konvenju marru ghand Anchor. La hu u lanqas Charles Vella ma rcevew xejn minn dan id-depozitu jew mill-prezz tal-bejgh. Il-flus marru kollha l-bank. Minkejja fil-konvenju kien imnizzel li kellu jsir xi pagament, apparti d-depozitu, dak il-pagament baqa` qatt ma sar. Jaf li l-atturi kienu talbu l-hrug ta` mandati ta` inibizzjoni kontra Anchor izda meta saret it-talba, il-proprjeta` kienet diga` nbieghet. Huwa dejjem zamm lill-atturi nfurmati li huwa kien qed jagixxi ghan-nom tal-kumpannija mhux f`ismu personali.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, huwa xehed illi li kienu ilu jaf bil-kawza sa mill-prezentata taghha ghax kien notifikat bil-kawza fl-1993. Ir-records tas-socjeta` kienu jinzammu minn Martin Attard. Sar jaf bit-thassir tal-kumpannija wara li thassret. Huwa qatt ma ha azzjoni biex jirravviva l-kumpannija. Lanqas ma jaf jekk haddiehor hax azzjoni. Wara t-thassir kulhadd mar ghal rasu. Ma kienx hemm pendenzi bejniethom, tant li l-kumpannija ma kellha xejn. Ma kienx inkwetat li l-kumpannija thassret ghaliex ma kellhiex pendenzi. Ikkonferma li Anchor bieghet il-proprjeta` mertu ta` l-konvenju lil certu Cachia.

Ikkonferma li kien in-Nutar Mangion li kiteb il-konvenju. Cahad illi ddetta lin-nutar dak li kellu jinkiteb. Ighid illi kien Vella li ttratta ma` Schembri ; huwa ma nnegozja xejn. Meta ffirma l-konvenju, kienet qeghda tintrabat Anchor mhux hu. Huwa ma ghamel ebda verifika ta` dak li nkiteb fil-konvenju billi min kiteb l-att kien persuna affidabbli. Kien zmien wara li skopra li l-konvenju ma kienx sar fl-isem tal-kumpannija.

Stqarr li jahseb li kienu offrew li jbieghu l-art lill-atturi. Qal illi ma jahsibx li qatt saret ittra ufficjali mill-vendituri biex il-konvenju jsir kuntratt. Id-dewmien kien dovut ghall-pajp ta` l-ilma. Huwa kompla jghid li Anchor xtrat l-art minghand Salvu Bezzina.

Isostni li n-Nutar Mangion ha zball meta ndika l-ismijiet tal-partijiet ghall-konvenju.

Qal illi minn butu hallas id-depozitu ta` Lm 5,000 lill-atturi. Fisser li kien sar ftehim fis-sens li jithallas id-depozitu u b`hekk jitnehha l-mandat ta` sekwestru li sar kontra tieghu.

Stqarr illi ma jafx min kienu l-azzjonisti meta thassret il-kumpannija. Il-probabilita` hija li kien baqa` kollox kif kien.

Xehed illi huwa ma ghamel l-ebda kawza ta` ritrattazzjoni izda kien irrassenja ruhu.

**<u>Sar il-kontroezami ta` Salvatore sive` Salvu Schembri</u>**.

Ikkonferma li d-depozitu ta` Lm 5,000 li kien hallsu mal-konvenju thallsu lura minn Dr Borg Colee peress li dan kien mieghu li ghamel in-negozju. Ma jafx jekk il-hlas ta` depozitu kienx sar b` cheque jew bi flus kontanti. Qabel il-konvenju, qatt ma ssemmiet Anchor. Kien Dr Borg Cole li ta l-istruzzjonijiet lin-Nutar Mangion biex il-konvenju jsir fuq isem il-vendituri personalment. Kien hemm raguni ghalfejn sar hekk izda ma jafx x` kienet ezatt. Mistoqsi r-raguni ghalfejn fl-1991 u fl-1993, ghamel mandat ta` inibizzjoni kontra Anchor, huwa stqarr li dak kien zball tieghu. Sar jaf bis-socjeta` billi Dr Borg Cole kien beda jsemmiha hafna fid-diskussjonijiet li saru biex jintlahaq ftehim barra l-Qorti. Stqarr illi dak iz-zmien ma kienx tant intiz fin-negozju tal-bini. Kien hu li ta struzzjonijiet lill-avukat tieghu biex jinvolvi lill-kumpannija.

Ighid illi nduna bl-izball meta gibidlu l-attenzjoni l-avukat attwali tieghu. Qal li ma jafx ghalfejn sarl dak l-izball. Sar jaf bis-socjeta` xi sentejn jew tlett snin wara li sar il-konvenju. Lanqas kien jaf jekk l-art kenitx registrata fl-isem tal-konvenuti personalment jew fl-isem tal-kumpannija. Ma jiftakarx li Dr Borg Cole qatt urieh il-konvenju li permezz tieghu l-kumpannija kienet obbligat ruhha li tixtri dik l-art minghand terzi. Ighid illi qatt ma ra kopja tal-*Land Registry Certificate* u ghalhekk ma jafx fuq min kien intestat. Zied jghid li huma kellhom

jaghtu lura l-flus lura lit-terzi persuni li kienu ser jakkwistaw minghandhom. Dawn ma kienux ipprocedew b`kawza biex isir il-kuntratt finali ta` bejgh.

**Carmelo Vella** xehed illi l-azzjonisti ta` Anchor kienu hu, Dr Borg Cole u Martin Attard. It-tlieta li huma kienu diretturi ; tnejn minnhom setghu jiffirmaw ghall-kumpannija. Bejniethom kienu ftehmu li hu jiehu hsieb ix-xiri u l-bejgh ; Martin Attard jiehu hsieb il-karti ; u Dr Borg Cole jiehu hsieb l-affarijiet tal-ligi.

Qal illi qabel il-bejgh ta` l-art, il-kumpannija kienet innegozjat fi proprjetajiet ohra u kienet ghamlet turnover qawwi. Dok CV1 huwa l-kuntratt li permezz tieghu Anchor xtrat l-art Tal-Qattus. Fiz-zmien fiz-zmien li kien azzjonista ta` Anchor huwa ttratta f`ismu personali. Kien hu li wera l-pjanti u s-sit lill-atturi. Il-konvenju sar fl-ufficcju ta` Anchor Ta` Xbiex.

Stqarr illi Anchor issemmiet waqt il-konvenju. Qal illi meta sar il-konvenju l-art kienet ghadha ser tinxtara minghand terzi. Huma kienu ghaddew lin-nutar kopja tal-konvenju li Anchor kellha dwar l-art. Ghall-konvenju kienu prezenti Salvu Schembri u Anglu Zahra, u min-naha taghhom, kienu prezenti hu, Dr Borg Cole u Martin Attard ; iffirmaw min-naha taghhom Dr Borg Cole u hu ghaliex Martin Attard baqa` fl-ufficcju. Huwa halla f`idejn Dr Borg Cole peress li fejn jidhu kwistjonijiet ta` ligi kien jiehu hsiebhom hu.

Sostna li hu kien informa lill-atturi li ma kellux x`jaqsam mal-kawza tal-lum, peress li kien biegh sehmu mill-kumpannija. Qatt ma rcieva ittri minghand l-atturi. Muri d-dokument a fol 279 tal-process, sostna li l-indirizz li jidher kien ta` Dr Dottor Borg Cole ; huwa qatt ma rcieva dak id-dokument. Hu kien minghalih li kienet saret kawza kontra Anchor. Ikkonferma li wara l-21 ta` April 1992 huwa ma kienx baqa` direttur ta` Anchor. Kien Anglu Zahra li qallu li Anchor kienet bieghet l-art lil terzi. Lanqas kien jaf biz-zewg mandati ta` inibizzjoni li saru kontra Anchor. Cahad illi kien jaf bl-ittra li ntbaghtet minn Dr Borg Cole ghal Anchor fit-18 ta` April 1991. Anchor qatt ma ghaddietlu xi parti mill-art in kwistjoni fuq ismu personali. Spjega li huwa kien ha bicca art f` Hal Far.

Sostna li d-depozitu akkont ta` Lm 5,000 li thallas mal-konvenju mar ghand Anchor. Hlief ghal dan id-depozitu, ma sarux pagamenti ohra, mikejja li l-konvenju kien jipprovdi ghal pagamenti ohra. Ma jafx hareg il-*Land Registry Certificate.*

Fil-**kontroezami,** stqarr illi n-Nutar Mangion u Dr Borg Cole tkellmu m u ddiskutew bejniethom. Huwa kien prezenti ghal din id-diskussjoni. Huwa

kkonferma li l-konvenju inqara qabel kien iffirmat. Skopra li l-konvenju sar f` ismu personalment zmien wara. Qal li ma jafx jekk Anchorkenitx issemmiet waqt li kien qed jinqara l-konvenju. Attard kien fl-ufficcju izda kienu hu u Dr Borg Cole li mexxew. Meta l-avukat tieghu qallu li l-konvenju kien f` ismu personali, baqa` ccassat ghax qatt ma ghaddiet minn rasu bicca xoghol bhal din. Dak iz-zmien ghalih ma kinitx taghmel differenza bejn kumpannija u persuna fisika. Meta kkonfronta lil Dr Borg Cole, kien sar mandat ta` sekwestru. Kien argumenta ma` Dr Borg Cole ; dan accetta li kellu ragun.

**<u>Sar il-kontroezami ta` Angelo Zahra</u>**

Xehed illi huwa kien sar jaf li hareg il-*Land Registry Certificate* u sa fejn ftakar ighid illi ra dan ic-certifikat. Il-konvenuti qabdu u ghamlu negozju iehor bl-art meta li l-konvenju kien ghadu validu. It-tieni pagament ta` Lm 5,000 baqa` ma sarx ghaliex il-konvenuti kienu bieghu l-art lil haddiehor. Il-kawza tal-lum saret meta il-konvenju li kien ghamel hu ma` terzi ma kienx ghadu skada.

**(iv) <u>Il-provi li saru fil-kawza Citaz. Nru. 580/2003 RCP</u>**

Il-Qorti mhijiex sejra tirreferi ghal provi li diga` rrizultaw aktar kmieni.

**<u>Carmelo Vella</u>** xehed illi bil-kawza tal-lum meta sar mandat ta` sekwestru ezekuttiv kontra tieghu. Huwa ma kienx jaf bis-sentenza li kienet nghatat fil-kawza tal-lum. Sar jaf biss li kien hemm kawza li saret kontra Anchor izda mhux li saret kawza kontra tieghu personalment. Meta Anchor kienet taghmel il-konvenji, kienu dejjem jiffirmaw tnejn mid-diretturi. L-abbozz tal-konvenju sar minn Dr Borg Cole u n-Nutar Mangion. Qal illi huwa jaf jaqra. Sostna li Anchor qatt ma ttrasferit il-posts ta` Hal-Ghaxaq lilhom personalment.

Ighid illi kull meta tkellem ma` Angelo Zahra, dan dejjem qallu li l-kawza saret kontra Anchor, u mhux kontra tieghu personali. Meta hareg minn Anchor, kien baqa` biss Dr Borg Cole biss.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, Carmelo Vella spjega li qabel ma` iffirma l-konvenju in ezami, kien iffirma ohrajn u anke kuntratti, izda meta kien ikun Dr Borg Cole, kien ihalli f` idejh peress li kien anke l-avukat tieghu. Jista` jkun li l-konvenju nqara qabel gie ffirmat. Spjega li huwa ma kienx jaghti kaz ta` certu dettalji peress lili l-bejgh kien jinteressah. Il-fatt illi kienu qed jiffirmaw tnejn mit-tliet diretturi, ghalih kien ifisser li kienet qed tidher il-kumpannija. Huwa kkonferma li l-konvenju nqara izda kien hemm hinijiet li huwa hareg mill-kamra. Dr Borg Cole kien kellmu dwar din il-kawza izda ma kienx infurmah li l-kawza kienet

kontra tieghu wkoll. L-atturi kienu ppruvaw jaslu ghal ftehim ma` Dr Borg Cole izda ma waslux. Ladarba kien biegh l-ishma ta` Anchor u rrizenja minn direttur, ma kellux interess aktar f`Anchor u fil-kawza.

**<u>Dr. Siegfried Borg Cole</u>** xehed illi l-konvenju mertu ta` din il-kawza sar fuq konvenju iehor li kienu ghamlu ma` l-kumpannija Salvu Bezzina. Il-konvenju li sar ma` Salvu Bezzina kien ta` Anchor ; u sa fejn jaf, huma xtraw fuq konvenju f`isem Anchor, u bieghu bhala Anchor. Personalment ma kellhom xejn x`jaqsmu ma` l-art in kwistjoni. Safejn jafu hu, meta ffirmaw il-konvenju, kienu qed jaghmlu dan bhala kumpannija u mhux personalment. Materjalment u personalment ma hadu xejn mid-depozitu ta` Lm 5,000. Dawn marru ghand Anchor, bil-preciz ghand Martin Attard li kien jiehu hsieb l-accounts ta` Anchor. Cahad li hu jew Carmelo Vella qatt kellhom xi kuntratt jew konvenju fuqhom personalment dwar l-art in kwistjoni.

Qal illi l-konvenju ha fit-tul hafna ghaliex l-atturi bdew igibu hafna skuzi minhabba pajp ta` ilma li kien hemm ghaddej fuq l-art. Il-problema kienet risolta fi zmien qasir. Meta sar il-konvenju, la hu u lanqas Carmelo Vella ma kienu proprjetarji jew kellhom konvenju fuq isimhom in kwantu jirrigwarda din l-art. Kienet Anchor li kellha konvenju ma` Salvu Bezzina dwar din l-art. L-atturi baqghu qatt ma ressqu ghal kuntratt u kien ghalhekk li gew infurmati li l-art kienet ser tinbiegh lil haddiehor.

Qal illi fil-kawza tal-lum qatt ma kellu struzzjonijiet minn Carmelo Vella biex jagixxi ghan-nom tieghu. Carmelo Vella qatt ma kien notifikat bil-kawza. Huwa qatt ma nforma lil Vella bil-kawza tal-lum. L-art inbieghet lil Spring Valley, izda mbaghad spiccaw f`kawza ma` Spring Valley ghax dan ma riedx ihallas.

Fil-**<u>kontroezami</u>** spjega li l-konvenju nqara qabel ma gie ffirmat, ghalkemm ma ftakarx bi precizjoni li sar hekk. Kien zball tieghu li fin-nota ta` l-eccezzjonijiet tieghu, nizzel isem Carmelo Vella wkoll. Kien informa lill-perit legali Dr Peter Fenech sabiex ma jibghatx ittri lilu indirizzati lil Carmelo Vella. Ikkonferma li kienet saret divizjoni de facto fil-kumpannija ma` Carmelo Vella.

**<u>Nutar Dr Carmel Mangion</u>** xehed illi fil-konvenju in kwistjoni l-konvenuti kienu qalu li kienu qed jidhru f`isimhom personalment. Fil-fatt hekk tnizzel fil-konvenju. Kien biss wara li sema` b`Anchor. Ma jidhirlux li kien hemm xi kontestazzjoni dwar il-pattijiet jew il-kondizzjonijiet tal-konvenju bejn il-partijiet. Hija normali li l-partijiet jiddettawlu t-termini u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Huwa spjega li waqt li kien qed jinkiteb dan il-konvenju, ma nghata l-ebda kopja ta` kuntratt ta` akkwist jew konvenju iehor li permezz tieghu il-vendituri tal-konvenju kienu akkwistaw l-art. Huwa ma sabx ricerki jew

kuntratti fil-file tieghu. L-art kienet taqa` f`land registration area ; u kien hemm xi kontenzjonijiet fuqha. Il-konvenju nqara lill-partijiet u kien iffirmat.

**<u>Salvatore Schembri</u>** xehed illi fil-kors tas-smigh tal-kawza tal-lum, Dr Borg Cole ma kienx jattendi b`mod regolari ghas-seduti. Qal illi t-trattativi biex tinxtara l-art saru ma` Carmelo Vella, Dr Borg Cole u Martin Attard. Kienu ghadhom ma ghamlux ricerki dwar l-art. Kienu qed jistennew mil-Land Registry biex ikunu jafu l-art ta` min kienet. Sema` b`Anchor in konnessjoni ma` l-art. Il-konvenuti kienu qed jagixxu fl-isem personali taghhom, izda kienu ltaqghu fl-ufficcju ta` Anchor. Fil-konvenju, Anchor ma ssemmiet imkien. Anchor qatt ma ssemmiet peress li huma riedu jixtru bicca art ohra minghand Salvu Bezzina u ghalhekk, ma ridux li dan ikun jaf kemm kienu qalghu minn din l-art li kienu ser ibieghu lilhom.

**<u>Angelo Zahra</u>** xehed illi meta mar l-ufficcju ta` Carmelo Vella, dan kien tah business card li kien hemm indikat fuqha Anchor Investments Company Limited. Ma jiftakarx meta nghata din il-business card, u cioe` jekk kienx qabel jew wara li sar il-konvenju. Ma jiftakarx jekk kienx issemma li l-art li kienu ser jixtru kienet proprjeta` ta` Anchor.

## III. <u>Fatti</u>

Din il-kawza tittratta dwar konvenju li sar fit-23 ta` Novembru 1998. Permezz tieghu, l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti tletin (30) plot art sitwatra fil-kontrada Tal-Qattus, gewwa Hal-Ghaxaq. Il-plots kienu enumerati fil-konvenju bin-numri 1 sa 30, bil-kejl kull plot ta` tlett qasab faccata bil-fond li fihom, liberi u franki bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom. Il-prezz miftiehem kien ta` Lm 1,550 ghal kull plot. Il-konvenju kellu durata sa zmien sena mid-data tal-hrug tal-*Land Registry Certificate.*

Minkejja li hareg ic-certifikat mir-Registru ta` l-Artijiet, il-konvenuti ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta` akkwist tant li l-atturi pprezentaw ittra ufficjali fl-1 ta` Dicembru 1993 fejn interpellaw lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh. Billi l-konvenuti baqghu nadempjenti, saret il-kawza tal-lum fit-terminu ta` xahar skont il-ligi.

Fit-12 ta` April 2002, din il-Qorti diversament presjeduta tat sentenza fejn cahdet l-ewwel erba` talbiet taql-atturi, laqghet it-talbiet l-ohra, iddikjarat li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kkagunati lill-atturi minhabba l-inadempjenza taghhom, illikwidat id-danni tal-atturi fis-somma ta` LM 35,100, u

kkundannat lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma hekk likwidata bl-imghax mid-data tas-sentenza.

In segwitu Carmelo Vella pprezenta kawza Citaz. Nru. 580/2003 RCP fl-ismijiet *Carmelo Vella vs Angelo Zahra u Salvu Schembri li qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited,* fejn talab ir-revoka u t-thassir tas-sentenza tat-12 ta` April 2002 abbazi tal-Art 811(b) u (l) tal-Kap 12, u fejn talab ir-ritrattazzjoni tal-kawza.

Din il-kawza kienet deciza fil-25 ta` Gunju 2009 bit-talba ta` Carmelo Vella tkun milqugha ghar-raguni illi rrizulta li huwa ma kienx gie validament notifikat bic-citazzjoni u bl-avviz tas-smigh tal-kawza kif trid il-ligi. Ghalhekk kienet ordnata r-ritrattazzjoni tal-kawza, b`dan li Carmelo Vella kellu jigi debitament notifikat skont il-ligi.

Intant l-istess Carmelo Vella pprezenta kawza Citaz. Nru. 581/2003 RCP kontra l-atturi prezenti, kif ukoll kontra Dr Siegfried Borg Cole f`ismu proprju u f`isem Anchor Investments Company Limited. Talab lill-Qorti hekk sabiex tiddikjara l-konvenju in kwistjoni fil-kawza tal-lum bhala null u bla effett billi l-kunsens tieghu kien ivvizzjat bi zball ta` fatt li jolqot is-sostanza tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim. U talab ir-rexxissjoni tal-konvenju. Il-kawza kienet deciza fil-25 ta` Gunju 2009 billi kienu milqugha t-talbiet attrici. Sar appell li kien deciz fil-25 ta` Jannar 2013 kontra Carmelo Vella, billi l-Qorti tal-Appell laqghet l-appell, hassret u rrevokat is-sentenza tal-ewwel istanza, u cahdet it-talbiet attrici.

Huwa b`dan l-isfond li din il-kawza waslet ghand din il-Qorti kif illum preseduta.

**Fil-kors ta` din il-kawza, il-Qorti tat sentenza fejn cahdet l-ewwel (1), it-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjonijiet ta` Carmelo Vella.**

## IV. L-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba` (4) talbiet attrici

Il-kawza tal-lum saret principalment sabiex il-konvenuti jigu ordnati jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali skont il-konvenju tat-23 ta` Novembru 1988. In difett ghal dan, il-Qorti kienet mitluba tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi, tillikwida dawn id-danni, u tikkundanna l-konvenuti ghall-hlas tad-danni hekk likwidati.

**Din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel erba` talbiet tal-atturi ma jistghux jigu milqugha.**

Dan qed jinghad peress li mill-kumpless tal-provi akkwiziti, irrizulta ppruvat illi l-art mertu ta` l-konvenju kienet effettivament tappartjeni lis-socjeta` Anchor Investments Company Limited. Irrizulta wkoll li Anchor Investments Company Limited akkwistat l-art minghand terzi qabel il-presentata tal-kawza tal-lum meta l-konvenju in ezami kien ghadu validu. It-terzi mhux parti fil-kawza. Mhux eskluz illi t-terzi estranji ghal din il-kawza u li kisbu l-plots minghand Anchor ad eskluzjoni tal-atturi llum zviluppaw dawk il-plots ghalihom jew addirittura ttrasferewhom lil terzi ohra.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, l-atturi ghamlu enfasi fuq it-talbiet taghhom dwar id-danni, billi l-ewwel erba` talbiet taghhom ma setghux jigu akkolti ghar-raguni ta` l-impossibilita` tal-konvenuti li jbieghu l-art lill-atturi kif weghdu li jaghmlu bil-konvenju in kwistjoni.

Jirrizulta li l-konvenju kellu validita` sas-7 ta` April 1994. Anchor bieghet l-istess art lil terzi fis-7 ta` April 1993. Il-kawza tal-lum kienet ipprezentata fid-29 ta` Dicembru 1993, bhala segwitu ghall-presentata tal-ittra ufficjali kontra l-konvenuti fl-1 ta` Dicembru 1993. Jidher ghalhekk li l-konvenuti ma kinux f` qaghda li jonoraw il-konvenju billi jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Kif qalet din il-Qorti (**PA/MCH**) fis-sentenza li tat fit-30 ta` Gunju 2011 fil-kawza "**Michael Seychell et vs E & C Developments Limited**" ladarba l-konvenju ma setax jissarraf f`kuntratt ta` akkwist mill-atturi, billi *ex admissis* is-socjeta` konvenuta ammettiet li ma kenitx proprjetarja tal-art mertu tal-konvenju li fih obbligat ruhha li tittrasferixxi dik l-art lill-attur, il-konsegwenza kienet illi l-Qorti ma setghetx tilqa` t-talbiet attrici relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, billi hemm l-impossibilita` li dan isehh.

Huwa evidenti li l-atturi ppproponew l-azzjoni skont l-Art 1357 tal-Kap 16 sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jittrasferixxu l-art li weghedu. It-talbiet relatati mad-danni huma sussidjarji. Hija l-ligi stess li tipprovdi li "*jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir*", min ikun wieghed li jbiegh ghandu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

**Ghalhekk ladarba fil-kaz tal-lum il-bejgh ma jistax *izjed isir*, l-ewwel erba` talbiet attrici sejrin jigu michuda b`dan illi l-Qorti sejra tqis dawk it-talbiet attrici li huma relatati mad-danni.**

## V. Ir-raba` u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Vella

Fir-raba` eccezzjoni, Carmelo Vella ighid illi huwa qatt ma kien proprjetarju tal-art in kwistjoni ghax il-proprjetarja kienet Anchor. Bhala konsegwenza, isostni li huwa kien fl-impossibilita` legali li jwettaq dak mitlub mill-atturi.

Fil-hames eccezzjoni, ighid illi huwa dejjem kien bl-impressjoni li kien qed jagixxi ghan-nom u in rapprezentanza ta` Anchor, meta ffirma l-konvenju in kwistjoni. Isostni li ma kellu xejn x`jaqsam meta l-art : la personalment u lanqas bhala direttur ta` Anchor.

Din il-linja difensjonali ta` Carmelo Vella tixbah dik adottata mill-konvenuta l-iehor Dr Siegfried Borg Cole meta eccepixxa li l-konvenuti m`ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma` l-atturi.

Carmelo Vella jfondi r-raba` eccezzjoni fuq allegazzjoni tieghu li din il-kawza hija kawza ghad-danni u ghalhekk sabiex tirnexxi jehtieg li l-atturi jippruvaw li hu kkaguna danni fil-konfront taghhom skont l-Art 1031 et seq tal-Kap 16.

Il-Qorti taghmel referenza ghal dak li kien diversi drabi deciz illi talba ghall-hlas ta` danni mhijiex sostenibbli jekk ma tkunx segwita l-procedura kollha indikata fl-Art 1357 tal-Kap 16 u cioe` li ssir interpellazzjoni b`att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u jkun hemm il-presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (ara : Qorti ta` l-Appell - 22 ta` Frar 1990 - "**M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri**" ; u Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Novembru 1998 - "**Carmelo Silvio vs Loreta Casha**").

Fil-kaz tal-lum, il-procedura kienet segwita mill-atturi.

Il-ligi tahseb ghal danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista` jsir izjed. Din il-Qorti hija tal-fehma li jekk il-kuntratt ta` bejgh ma setax izjed isir, allura hemm lok ghal risarciment ta` danni kkagunati lix-xerrejja prospettivi, ai termni ta` dak stipulat fl-Art 1357(1) tal-Kap 16. Id-danni ghalhekk jintalbu fil-kuntest ta` nuqqas ta` adempiment ta` obbligi assunti skont l-istess disposizzjoni tal-ligi.

Il-konvenut Carmelo Vella jsostni li fil-21 ta` April 1992, huwa kien diga` rrizenja minn direttur ta` Anchor, u ghalhekk meta Anchor bieghet l-art mertu

tal-konvenju lil terzi persuni fis-7 ta` April 1993, huwa ma kellux x` jaqsam ma` Anchor. Ghalhekk jinsisti li ma kellu x`jaqsam xejn mal-kuntratt li bih l-art ghaddiet ghand terzi u kwindi ma setax jigi ritenut responsabbli ghad-danni reklamati mill-atturi fil-kawza tal-lum.

Ghalkemm mill-provi rrizulta li Carmelo Vella ma kienx ghad kellu x` jaqsam ma` Anchor wara decizjoni li ttiehdet li jinqata` mill-kumpannija, jibqa` l-fatt li Carmelo Vella f`ismu personali dahal ghal konvenju mal-atturi dwar l-art ta` Hal Ghaxaq. Din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju li certament kien hemm raguni plawsibbli u mahsuba ghalfejn fuq il-konvenju bhala vendituri dehru personalment Dr Borg Cole u Carmelo Vella. Kif stqarr kemm-il darba Dr Borg Cole fix-xiehda tieghu fil-kawza ta` ritrattazzjoni huwa mhuwiex iblah. Carmelo Vella ukoll xehed fl-istess kawza fis-sens li l-konvenju in ezami ma kienx l-ewwel konvenju li qatt ghamel billi kien ilu jaghmel konvenji u kuntratti. Hawnhekk ma kienx hemm sitwazzjoni ta` vendituri li ma kinux jafu x` inhuma jaghmlu izda certament kien hemm zewg vendituri li ghal ragunijiet taghhom taw struzzjonijiet lin-Nutar Mangion sabiex il-vendituri fuq dak il-konvenju jkunu huma personalment. Il-Qorti taccetta l-verzjoni ta` Salvatore Schembri fis-sens li l-konvenju sar appozitament fl-isem personali tal-konvenuti peress illi Anchor kien ghadha fuq konvenju biex tixtri dik l-istess art minghand Salvu Bezzina u ma ridux li Bezzina jsir jaf xi qligh kien se jsir mill-bejgh lill-atturi. Ladarba bil-konsapevolezza taghhom il-konvenju sar fl-isem personali tal-konvenuti bhala vendituri, it-tnejn li huma ghandhom jerfghu r-responsabbilita` ghall-agir taghhom.

Irrizulta li l-art giet akkwistata minn Anchor hekk kif kienet rapprezentata mill-konvenuti permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman tat-18 ta` Jannar 1989. Dak iz-zmien il-konvenju ma` l-atturi kien diga` u ghalhekk Carmelo Vella kien konsapevoli ta` dak kien obbliga ruhu li jittrasferixxi lill-atturi. Kienet responsabbilita` ta` l-konvenuti li jirregolaw is-sitwazzjoni u x`hin tavvera l-klawsola dwar ic-certifikat tar-Registru ta` l-Artijiet ighaddu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh. Il-konvenuti setghu, kieku riedu, ighaddu ghall-akkwist ta` l-art in kwistjoni minghand Bezzina fl-isem taghhom proprju sabiex ikunu in linea ma` dak li diga` kellhom miftiehem mal-atturi fil-konvenju mertu ta` din il-kawza. Setghu wkoll ressqu ghal ftehim fejn wara li sar ix-xiri ta` l-art minn Anchor issir korrezzjoni fl-identita` tal-venditur ta` l-art fuq il-konvenju mal-atturi. Minn dan ma sar propju xejn anzi l-konvenuti njoraw ghal kollox il-konvenju li kellhom mal-atturi.

Minkejja li kien jaf bl-ezistenza ta` l-konvenju de quo, Carmelo Vella ma ghamel xejn biex ma jhallix l-art tigi trasferita lil terzi persuni, jew ta` l-anqas, jakkwista l-istess art hu stess flimkien ma` Dr Borg Cole sabiex jonora l-obbligi li kellu fil-konvenju. Carmelo Vella ma jistax jippretendi li jista` jiskarika r-responsabbilitajiet tieghu skont il-konvenju billi jippretendi li mhux

responsabbli ghad-danni ghax il-kuntratt ta` bejgh lil terzi sar minn Anchor u mhux minnu. Pretensjoni ta` din ix-xorta hija legalment insostenibbli. Jigi ribadit li lanqas ma tressqu provi li juru l-atturi kienu ntimati minn Anchor jew mill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ai termini tal-konvenju de quo.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi ladarba l-konvenuti ma hadu l-ebda passi biex jirrimedjaw ghas-sitwazzjoni li holqu xjentement, ghandhom jirrispondu t-tnejn ghall-ghemil taghhom, u ghandhom jigu ritenuti responsabbli ghad-danni li garrbu l-atturi. Billi l-kuntratt finali mal-atturi baqa` ma sarx, u billi hemm l-impossibilita` li l-kuntratt jista` jsir skont il-konvenju, il-konvenuti ghandhom iwiegbu t-tnejn ghad-danni kkagunati lill-atturi.

Il-konvenut Carmelo Vella jgib l-argument illi l-atturi kienu pprezentaw zewg rikorsi ghall-hrug ta` mandati ta` inibizzjoni kontra Anchor, mhux kontra l-konvenuti f`isimhom personalment. Huwa minnu li saru dawn ir-rikorsi, minnu wkoll illi l-konvenju kien iffirmat fl-ufficcju ta` Anchor, kif ukoll illi t-tielet azzjonista u direttur ta` Anchor kien prezenti ghall-konvenju ghalkemm fil-kamra tieghu. Madanakollu l-atturi kienu ferm cari meta sostnew li dan kien zball da parti taghhom, liema zball kien iccarat meta ikkomunikaw ma` l-avukat attwali taghhom. Dan l-izball da parti tal-atturi ma jbiddel xejn minn dak li jirrizulta li nkiteb fil-konvenju, ghaliex dak li nkiteb inkluz dwar l-identita` tal-partijiet huwa car u l-ftehim mill-bidu sal-ahhar ma jaghti lok ghal ebda interpretazzjoni jew ekwivoci. Inoltre dak l-izball ammess mill-atturi ma jxellef xejn mill-konvinzjoni ta` l-Qorti li l-konvenju li gie ffirmat, kellu jigi ezegwit in bona fede, u ladarba l-konvenuti f`isimhom personali obbligaw ruhhom li jbieghu l-art lill-atturi kienu l-konvenuti li kellhom jaccertaw li jkun adempjenti mal-obbligi minnhom assunti.

**Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> ir-raba` u l-hames eccezzonijiet tal-konvenut Carmelo Vella**.

## VI. <u>Is-sitt eccezzjoni tal-konvenut Carmelo Vella</u>

Fis-sitt eccezzjoni, Carmelo Vella jghid illi l-atturi kisru l-pattijiet tal-konvenju billi ma ghamlux il-pagamenti rateali pattwiti.

Skont il-kondizzjoni enumerata (1) fil-konvenju, jirrizulta li l-kumpraturi hallsu depozitu akkont ta` l-prezz fl-ammont ta` Lm 5,000. Il-bilanc tal-prezz fl-ammont ta` Lm 41,500 kellu jithallas kif hekk :-

*"(a) hamest elef liri Maltin (Lm 5,000) pagament akkont jithallsu mal-hrug tal-Land Registru Certificate tal-art f` isem il-vendituri ; (b) il-bilance rimanenti ta` sitta u tletin elf u hames mitt liri Maltin (Lm 36,500) jithallsu fi zmien sena mill-lum, b` pagamenti ugwali mensili, liema pagamenti jibdew jithallsu pero` meta johrog il-Land Registry Certificate tal-art in vendita` u cioe` l-ewwel pagament ikun dovut fi zmien xahar mill-hrug tal-Land Registry Certificate, u sussegwentement kull xahar. Oltre l-interessi ta` tmienja fil-mija (8%) fis-sena, ikkalkolat `a scaletta`, li jibdew jiddekorru mid-data tal-hrug tal-Land Registry Certificate."*

Abbazi tal-provi, jirrizulta li l-uniku pagament li sar kien dak ta` Lm 5,000 li thallas mal-firma tal-konvenju. Dan huwa kuntrarju ghal dak li kien indikat fl-ittra ufficjali li saret kontra l-konvenuti u ezebita a fol 279, fejn jirrizulta li kienet thallset is-somma ta` Lm 10,000 u mhux biss is-somma ta` Lm 5,000.

In sostenn ta` l-eccezzjoni, il-konvenut jirreferi ghall-Art 117 tal-Kodici tal-Kummerc. U jghid illi meta l-pagamenti l-ohra ma sarux mal-hrug tal-Land Registry Certificate, l-atturi kisru l-ftehim, u b`hekk ma kinux f`pozizzjoni li jitolbu l-ezekuzzjoni ta` l-konvenju jew l-eventwali danni peress li l-ksur ta` dak il-patt igib mieghu x-xoljiment tal-ftehim *ipso jure.*

Din il-Qorti ma tqisx bhala fondata d-difiza tal-konvenut Vella.

Fil-Kodici tal-Kummerc jinghad li *"fil-kuntratti kummercjali, anki l-kundizzjoni risoluttiva tacita ggib ghall-hall `ipso iure` tal-kuntratt (artikolu 117 Kap 13) hlief (u din l-eccezzjoni ghar-regola giet introdotta bl-Att XXII tal-1976) fil-kaz ta` kuntratti ta` kiri ta` proprjeta` immobbli jew ghall-kuntratti ta` enfitewsi jew ghall-kuntratti li l-hall taghhom, fil-kaz ta` nuqqas ta` wahda mill-partijiet milli thares l-obbligi taghha, ikun irregolat b`ligi b`mod specjali."* (ara "**Sebastian Brincat noe et vs Antonio Mifsud et**" deciza minn din il-Qorti [**PA/RCP**] fit-28 ta` Frar 2001)

Dwar l-applikazzjoni ta` l-Art 117 tal-Kodici tal-Kummerc hemm divergenzi fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna.

Fis-sentenza li tat fis-6 ta` Ottubru 1999 fil-kawza "**France Cutajar vs Francis Fenech**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

*" … il-fatt li dan l-artikolu kien applikabbli ghall-fatti in kawza anke ghaliex il-partijiet ittrattaw l-obbligazzjoni bhala wahda kummercjali, naturalment, mhux necessarjment ifisser li kellu jigi hekk applikat fic-cirkostanzi*

*partikolari tal-kaz…ma hijiex infatti ghal kollox korretta l-impressjoni generali illi kien pacifiku fil-gurisprudenza li f` kontrattazzjonijiet kummercjali, il-kundizzjoni rizoluttiva kienet tipproduci dejjem u f` kull kaz ir-rizolluzzjoni tal-kuntratt di piena diritto u li l-Qorti, fejn l-inadempjenza kontrattwali f` kuntratt bilaterali tkun wahda kummercjali, ma setghet qatt takkorda lid-debitur ebda dilazzjoni biex jispurga l-mora. Jirrizultaw sentenzi fejn il-Qrati kkonsidraw beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora u ma applikawx rigorozament, id-dispost ta` l-artikolu 117 tal-Kodici Kummercjali fejn ic-cirkostanzi tal-kaz hekk kienu jindikaw. Dan ghaliex kien kjarament jirrizulta li l-parti li tkun qed tinvoka r-rexxissjoni tal-kuntratt fuq din il-bazi, ma tkun sofriet l-ebda pregudizzju bhala konsegwenza ta` l-inadempjenza u fejn allura jkun irrizulta illi l-adempjenza ma kenitx fattur materjali u determinant ghall-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjonijiet assunti mill-kontraenti fil-kuntratt bilaterali."*

Il-kawza fl-ismijiet "**St. Andrew`s Farm & Building Company Limited vs Henry Sultana**" li kienet deciza minn din il-Qorti (**PA/GV**) fis-26 ta` April 2002 kien dwar ftehim li kien gie tterminat unilaterlament mill-konvenut. Is-socjeta attrici talbet lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut ttermina l-ftehim ezistenti unilateralment, bi ksur tal-obbligazzjonijiet minnu assunti, u li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta attrici. Fin-nota ta` eccezzjonijiet tieghu, il-konvenut eccepixxa illi t-talbiet attrici kienu nfondati stante li l-ftehim kien gie xolt "ipso jure" a bazi tal-Art 1068 u 1069(1) tal-Kodici Civili u tal-Art 117 tal-Kodici tal-Kummerc billi s-socjeta` attrici naqset milli thares l-obbligi taghha. Fil-kontrotalba, il-konvenut talab lill-Qorti tiddikjara l-ftehim bhala xolt ipso jure u li s-socjeta` attrici ghandha tirrifondi lill-konvenut "operation fee" li kien hallas.

Fis-sentenza taghha, il-Qorti qalet hekk :-

*"Ir-regola generali li tirregola l-kuntratti ma tippermettix it-terminazzjoni unilaterali ta` kuntratt minhabba inadempjenza, izda taghti lill-Qorti l-fakolta` li taghti zmien ragjonevoli lid-debitur li jissodisfa l-mora. F` materja kummerjali, din ir-regola hija varjata fis-sens li l-Qorti m` ghandiex din id-diskrezzjoni izda ghandha tholl il-kuntratt. F` kull kaz, izda hija l-Qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. ( Vol LXIII p4 p956 Gauci vs Cutajar)*

*Dan johrog mill-artikoli 1068 u 1069 u Art 117 tal-Kap. 13. Il-konvenut ghandu ghalhekk l-ghazla jew li jitlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra li tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli, u fil-kaz il-wiehed u l-iehor, il-konvenut jista` jigi kkundannat ghall-hlas tad-danni.*

*Izda hija dejjem il-qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. Il-kontro-talba li pprezenta l-konvenut bl-ebda mod ma tissana l-posizzjoni billi meta giet prezentata c-citazzjoni ta` l-attur u l-kontro-talba tal-konvenut, hu kien ilu minn Ottubru, 1996 li unilateralment ittermina l-kuntratt.*

*Kwantu ghar-ragunijiet li semma l-konvenut biex jiggustifikaw it-terminazzjoni unilaterali tal-ftehim, il-Qorti m` gahndhiex ghalfejn tidhol fihom stante li l-konvenut ma mexiex kif suppost legalment kellu jaghmel."*

Ghalhekk ix-xoljiment johrog biss minn decizjoni appozita tal-Qorti u mhux minn semplici opinjoni ta` wiehed mill-kontraenti.

Fis-sentenza li tat fil-25 ta` Ottubru 2005 fil-kawza "**Anthony Vella et noe et vs Edward Galea et noe**" il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali (**PC**) wara li ghamlet riferenza ghas-sentenza "**St. Andrew`s Farm & Building Company Limited vs Henry Sultana**" (op. cit.) qalet hekk :-

*" ... l-artikolu 1068 kap. 16 mhux talli ma jippermettix it-terminazzjoni uilaterali tal-kuntratt minhabba inadempjenza, talli jaghti lill-Qorti l-fakolta` li taghti zmien ragjonevoli lid-debitu li jissodisfa l-mora li jkun waqa` fiha. Fil-kamp kummercjali mbaghad fejn l-ispeditezza tan-negozju ma tippermettix m` ghandhiex din id-diskrezzjoni u hija obbligata tholl il-kuntratt. Imma hawn qieghed il-punt. Hija dejjem il-Qorti li trid tippronunzja x-xoljiment ta` kuntratt...` [Qorti tal-Kummerc : Pio Gauci vs. Joseph Cutajar, vol LXIII Pt 4 p 956)*

*Din il-qorti zzid ma dak li ntqal f` dawn id-decizjonijiet illi jidher illi huwa proprju ghalhekk illi l-artikoli rilevanti tal-ligi dejjem jaghmlu referenza ghall-`qorti`. Altrimenti kieku kellha tigi accettat t-tezi tal-konvenuti u l-kontraent jista` jittermina l-ftehim minn jeddu jekk jidhirlu li l-kontraent l-iehor kien inadempjenti, l-qorti ma kienet tissemma xejn.*

*Dan ifisser illi, bl-interpretazzjoni moghtija mill-Qrati taghna ghall-artikoli 1068 u 1069 tal-kap. 16 u l-artikolu 117 tal-Kap. 13, kontraent illi jidhirlu illi ghandu dritt ghar-rizoluzzjoni ta` kuntratt minhabba inadempjent da parti tal-kontraent l-iehor, ghandu dejjem jirrikorri l-Qorti biex jitlob dikjarazzjoni f` dan is-sens, u f` kaz ta` kuntratt kummercjali, u fejn il-kwistjoni ma tkunx wahda ta` dewmien fil-hlas tal-kera, il-Qorti tkun marbuta illi tholl il-kuntratt b`effett retroattiv, ghax kif jghallem il-Giorgi [Teoria della obbligazioninel Diritto Moderno Italiano 61 ed. Vol. IV para 218 pag 245]: `La sentenza, che dichiara risolto il contratto, riconosce uno stato giuridico preesistente e cancellando tutte le conseguenze del contratto, opera ex tunc, non gia` ex nunc, l` annichilamento del contratto medesimo.` Kemm-il darba jirrizultaw imbaghad ir-rekwiziti sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-exceptio inadimplenti contractus, cioe` illi `9i0 l-inadempjenza ta` l-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali mill-ftehim; (ii) l-inadempjenza trid tkun verament imputtabbli lill-attur u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenza tal-partijiet ` [Prim` Awla, Carmelo Caruana vs. Victor Angilieri , 11/10/1966, Vol. XLIX pt I p 518), il-Qorti ma jkollhiex l-ghazla li tikkoncedi l-beneficcu tal-purgazzjoni tal-mora lil min ikun naqas mill jwettaq l-obblig*

*tieghu, bhal fil-kaz ta` kuntratt civili, imma hija marbuta illi tilqa` t-talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt.*

*Ghalhekk fil-kaz in ezami, huwa inutli ghall-konvenuti nominee li jelenkawin-nuqqasijiet li skond huma kienu hemm fil-fabbrika ta` l-atturi nominee u fil-merkanzija li kellhom jakkwistaw minghandhom, ghax skond din il-gurisprudenza qatt ma kellhom dritt jaqbdu u jitterminaw il-kuntratt in kwistjoni. Gialadarba l-konvenuti naqsu illi jintavolaw il-kawza sabiex jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt, dan baqa` fis-sehh ghall-perijodu kollu stipulat u l-atturi nomine ghandhom allura jesigu pagament ta` dak stipulat u d-danni ghan-nuqqasijiet tal-konvenuti nomine."*

Fil-kaz tal-lum, il-konvenut ghamel l-argument illi l-konvenju de quo kien ta` natura kummercjali, dak il-konvenju gie xolt *ipso jure* bl-applikazzjoni ta` l-Art 117 tal-Kodici tal-Kummerc. Madanakollu, bl-applikazzjoni tal-gurisprudenza fuq riferita, din il-pretensjoni tal-konvenut ma ghandhiex ssib sostenn, ghaliex il-Qorti biss hija kompetenti biex taghti dikjarazzjoni formali dwar xoljiment ta` skritturi jew kuntratti, inkluz kuntratti kummercjali.

B`zieda ma` dan kollu, fuq il-pjan fattwali, ghandu wkoll piz il-fatt illi l-kuntratt ta` bejgh lil terzi ta` l-art de qua saret fis-7 ta` April 1993, ossija dakinhar stess li mix-xiehda tal-atturi hareg il-*Land Registry Certificate*. Dan ifisser li ma kien jaghmel l-ebda sens li l-atturi jaghmlu pagamenti ulterjuri skont il-konvenju, ladarba l-art kienet kienet inbieghet. Il-pagamenti ulterjuri kellhom jibdew isiru mal-hrug ta` c-certifikat ; fl-istess meta hareg ic-certifikat, l-art kienet inbieghet lil terzi.

**Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> is-sitt eccezzjoni tal-konvenut Carmelo Vella**.

## VII. <u>Is-seba` eccezzjoni tal-konvenut Carmelo Vella</u>

Fis-seba` eccezzjoni, il-konvenut Vella jikkontendi li l-konvenju ma kienx validu meta skada stante li kien hemm diversi kondizzjonijiet li ma kinux avveraw ruhhom.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu, Carmelo Vella jaghmel referenza biss ghall-kondizzjoni relatata ma` Lands Registry Certificate. Jallega infatti li minn imkien ma rrizulta li l-Land Registry Certificate kien fil-fatt hareg peress li ma kienx esebit ic-certifikat, anke tenut kont illi l-attur Angelo Zahra sostna li ma jiftakarx ezattament meta u jekk kienx hareg dak ic-certifikat.

Tajjeb din il-Qorti tirrimarka li mhijiex sejra tibqa` mistaghgba wisq ghall-fatt li fl-2016, tlieta u ghoxrin (23) sena wara l-presentata tac-citazzjoni, Angelo Zahra ma baqax jiftakar kjarament meta u jekk kienx hareg ic-certifikat. Tajjeb jinghad illi f`xiehda precedenti tieghu, moghtija fi zmien aktar qrib il-grajja mertu ta` din il-kawza, Angelo Zahra ftakar aktar dettalji dwar ic-certifikat, kif del resto ftakar ukoll Salvatore Schembri.

Din il-Qorti tara li anke fil-korrispondenza legali skambjata qabel saret il-kawza illi dejjem saret referenza ghall-fatt li c-certifikat kien fil-fatt hareg, ghalkemm qatt ma kienet indikata data fil-korrispondenza. Barra minn hekk, kienet ipprezentata ittra ufficjali fl-1 ta` Dicembru 1993 fejn il-konvenuti kienu nterpellati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Dak l-att jikkostitwixxi prova ohra li effettivament dan ic-certifikat tal-Land Registry kien hareg.

**Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> is-seba` eccezzjoni tal-konvenut Carmelo Vella.**

## VIII. <u>Danni</u>

**In vista tal-premess, il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` l-hames talba tal-atturi.**

**Sejra tghaddi issa ghall-konsiderazzjoni tas-sitt talba.**

Skont l-Art 1357(1) tal-Kap 16, meta jirrizulta li l-bejgh ma jistax isir izjed, allura hemm dritt ghad-danni, liema danni pero` jridu jigu ppruvati sal-grad rikjest mil-ligi mill-persuna li tallega li garrbet dawk id-danni.

Fil-kaz tal-lum irrizulta li l-atturi ghamlu konvenju ma` terzi fit-8 ta` Lulju 1989, fejn obbligaw ruhhom li jbieghu 26 plot lil Karmenu Busuttil u lil hutu ghall-prezz ta` Lm 2,500 kull plot flimkien ma` Lm 20 cens annwu u perpetwu fuq kull plot.

Skont ix-xiehda tal-atturi, il-kuntratt ta` bejgh wara dan il-konvenju ma setax isir billi l-art li kellha tigi trasferita inbieghet lil haddiehor mhux bi htija jew nuqqas da parti tal-atturi. Konsegwenza ta` dan il-fatt, l-atturi kellhom iroddu d-depozitu li kienu rcevew fil-konvenju li ghamlu fit-8 ta` Lulju 1989 u b` hekk evitaw li jigu rinfaccjati b`kawza. Il-kuntratt ma sarx tort tal-konvenuti.

L-atturi qed jitolbu t-telf ta` qliegh li sofrew, billi tigi kkalkolata d-differenza bejn il-prezz li bih kienu ser jixtru u l-prezz li bih kienu se jbieghu, kif ukoll jigi kkunsidrat ic-cens li kien ser jigi mpost fuq din l-art.

Jirrizulta li ghal kull plot l-atturi kienu ser jaghmlu qliegh ta` Lm 950, billi skont il-konvenju mertu ta` din il-kawza kienu ftehmu mal-konvenuti li jixtru ghall-prezz ta` Lm 1,550 ghal kull plot (Lm 1,550 x 26 = Lm 40,300) li kienu ser ibieghu kull plot skont il-konvenju tat-8 ta` Lulju 1989 ghal Lm 2,500 (Lm 2,500 x 26 = Lm 65,000). Id-differenza ta` Lm 24,700 (Lm 65,000 – Lm 40,300) huma danni tal-atturi.

Hemm imbaghad ic-cens annwu u perpetwu ta` Lm 20 ghal kull plot li l-atturi tilfu wkoll. Bil-fidi tac-cens bir-rata ta` 5% id-danni attrici jigu jammontaw ghal Lm 10,400 (Lm 20 x 5% = Lm 400 x 26).

It-total tad-danni jammonta ghal Lm 35,100 (Lm 24,700 + Lm 10,400) ekwivalenti ghal **€81,761**.

**Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

**Tichad l-eccezzjoni tal-konvenut Avukat Dottor Siegfried Borg Cole.**

**Tichad l-eccezzjonijiet kollha l-ohra tal-konvenut Carmelo Vella li baqghu mhux decizi bis-sentenza in parte taghha tat-30 ta` Jannar 2014.**

**Tichad l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), u r-raba` (4) talbiet tal-atturi.**

**Tilqa` l-hames (5) talba tal-atturi.**

**Tilqa` s-sitt (6) talba tal-atturi billi tillikwida d-danni tal-atturi fl-ammont ta` wiehed u tmenin elf seba` mija wiehed u sittin Ewro (€81,761).**

**Tilqa` s-seba` (7) talba tal-atturi billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-ammont ta` wiehed u tmenin elf seba` mija wiehed u sittin Ewro (€81,761) in linea ta` danni, bl-imghax legali b`effett mil-lum.**

**Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali li ghalkemm datata 30 ta` Novembru 1993 kienet ipprezentata fl-1 ta` Dicembru 1993.**

**Onor. Joseph Zammit McKeon**
**Imhallef**

**Amanda Cassar**
**Deputat Registratur**