PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 05 ta' April, 2017

Citazzjoni Nru: 510/1995 AF

Salvatore Schembri bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Seaview Construction Limited

vs

Alfred Cachia bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Spring Valley Co Ltd,

Dolores Mifsud u

Maria u Alfred konjugi Brincat

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni ta' Salvatore Schembri bħala direttur għan-nom u in rappresentanza tas-soċjetà Seaview Construction Ltd li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

In forza ta' skrittura privata tas-16 ta' Frar, 1994, Dolores Mifsud, tramite il-mandatarja taghha Mary Brincat, intrabtet illi

tbiegh u tittrasferixxi lill-attur nomine li accetta li jixtri u jakkwista ghalqa f'Hal Ghaxaq, tal-kejl intier ta' cirka sebat itmiem u nofs, ossia 8430 metru kwadru b'faccata fuq Ghaxaq By Pass, limiti tal-Qattus kif indikat fil-pjanta annessa mal-iskrittura u hawn annessa bhala Dok. "A".

Dolores Mifsud, ukoll tramite il-mandatarja taghha Mary Brincat, bieghet l-istess art lis-socjetà Spring Valley Co. Ltd in forza ta' zewg atti pubblici fit-8 ta' Marzu 1995 Atti Nutar Dottor Peter Carbonaro minkejja li din giet mitluba taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali permezz ta' ittra ufficcjali fl-14 ta' Frar 1995, liema ittra ufficcjali giet debitament segwita b'citazzjoni ai termini tal-ligi bin-numru 270/95 AJM.

Il-bejgh bejn iz-zewg konvenuti sar bi piena konnoxxenza ta' obbligi vigenti bejn Dolores Mifsud u l-attur, u premess illi dan kollu gie dikjarat fl-atti ta' akkwist Dok. "B" u "C".

L-attur sofra danni kawza tal-inadempjenza ta' Dolores Mifsud kif ukoll tal-akkwist mill-konvenut Alfred Cachia nomine u tal-agir ta' Mary Brincat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur nomine.

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur nomine okkorendo nomina ta' periti.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallas lill-attur id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 405/95 GV; tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1269/95 VD u tal-Mandati ta' sekwestru numru 1268/95 u 588/95 kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur nomine li ddikjara:

In forza ta' skrittura privata tas-16 ta' Frar, 1994, Dolores Mifsud, ossia Mary Brincat bi prokura, intrabtet illi tbiegh u tittrasferixxi lill-esponent nomine li accetta li jixtri u jakkwista ghalqa f'Hal Ghaxaq, tal-kejl intier ta' cirka sebat itmiem u nofs, ossia 8430 metru kwadru b'faccata fuq Ghaxaq By Pass, limiti tal-Qattus kif indikat fil-pjanta annessa mal-iskrittura u hawn annessa bhala Dok. "A".

Dolores Mifsud, tramite Mary Brincat bhala mandatarja bieghet l-istess art lis-socjetà Spring Valley Co. Ltd in forza ta' zewg atti pubblici fit-8 ta' Marzu 1995 Atti Nutar Dottor Peter Carbonaro minkejja li din giet mitluba taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali permezz ta' ittra ufficcjali fl-14 ta' Frar 1995, liema ittra ufficcjali giet debitament segwita b'citazzjoni ai termini tal-ligi bin-numru 270/95 AJM.

Il-bejgh bejn iz-zewg konvenuti sar bi piena konnoxxenza ta' obbligi vigenti bejn Dolores Mifsud u l-attur tant li ghal ragunijiet imputabbli lill-konvenuti biss dawn ippubblikaw zewg atti fejn l-art mertu ta' din il-kawza giet deskritta f'erba' porzjonijiet kif gej, u cioè fl-ewwel att Dok. "B", bicca art fabbrikabbli formanti parti mit-territorju "Tal-Qattus" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq tal-kejl superficjali ta' tmien mija u tmenin punt hamsa sitta metri kwadri (880.56mk) tikkonfina nofsinhar ma' Triq San Gorg, lvant ma' beni tal-ahwa Gatt u aventi kawza mill-venditrici, mit-Tramuntana mal-kumplament tal-ghalqa tal-Qattus; bicca art fabbrikabbli ohra mit-territorju hekk imsejha Tal-Qattus fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, tal-kejl superficjali ta' cirka elfejn disa' mija u sitta tmenin metri kwadri (2,986 mk) konfinanti Tramuntant ma' beni ta' l-ahwa Gatt, Lvant ma' triq pubblika illi jisimha Triq Indri Magri u beni ta' Carmelo Griscti, mill-Punent ma' Triq it-Tumbarellu sive ukoll Tambarello u Xlokk in parte ma' beni ta' l-ahwa Gatt u in parte ma' beni ta' Carmelo Griscti; u fit-tieni Att Dok. "C", bica art fabbrikabbli formanti parti mit-territorju tal-Qattus fil-limiti ta' Hal Ghaxaq tal-kejl superficjali ta' tlett elef hames mija u tmienja u sittin punt tnejn erba' metri kwadri (3,568.24 mk) konfinanti Tramontana in parte ma' beni ta' Giuseppe Mizzi, in parte ma' beni ta' Spiridione Vassallo u in parte ma' beni tal-ahwa Gatt u minn Nofsinhar in parte ma' triq gdida illi llum sar jisimha "Triq Sebastian Saliba" u originarjament prorpjetà tal-venditrici u in

parte ma' beni tal-ahwa Gatt u in parte ma' beni ta' Francis Griscti; u bicca art fabbrikabbli ohra mit-territorju hekk imsejha Tal-Qattus fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, tal-kejl superficjali ta' cirka hames mija sitta u erbghin punt wiehed metri kwadri (546.1 mk) konfinanti mill-Lvant in parte ma' beni tal-ahwa Gatt illi llum parti minnha saret parti minn Triq it-Tumbarello, u in parte ma' Triq Sebastian Saliba, mill-Punent ma' gibjun tal-ilma, u mit-Tramuntana ma' beni tal-familja Vassallo jew irjieh verjuri.

Fil-fuq imsemmija atti tas-socjetà Soring Valley Co. Ltd u Dolores Mifsud iddikjaraw hekku cioè "Jiftehmu l-partijiet illi jafu illi l-venditrici kellha ftehim preliminarju ma' terzi ghall-vendita tal-istess art, u jintrabat il-kompratur illi f'kaz illi l-imsemmija terzi jaghmlu kawza ghad-danni sofferti minnhom a raguni tal-prezenti bejgh, allura l-kompratur qieghed presenzjalment jassumi irrevokabbilment ir-responsabbilità kollha ghal dina l-kawza u l-ispejjez relattivi kollha in kummissjoni mill-istess."

Fil-mori tal-Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 405/95 GV, l-intimata Dolores Mifsud iddikjarat illi l-art mertu ta' mandat inbieghet lil terzi permezz tal-atti hawn esebiti Dok. "B" u "C".

Dan kollu arreka danni fil-konfront tal-esponent nomine.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Alfred Cachia bħala direttur għan-nom u in rappresentanza tas-soċjetà Spring Valley Co Ltd li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Meta gew ippubblikati iz-zewg kuntratti fit-8 ta' Marzu 1995, il-konvenju ta' bejn l-attur nomine u Dolores Mifsud tas-16 ta' Frar 1994 ma kienx ghadu vigenti u dan kif digà gie dikjarat minn din il-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1269/95 VDG fl-ismijiet "Salvatore Schembri noe vs Alfred Cachia noe" (Dok. "A").

Bla pregudizzju il-proprjetà trasferita permezz taz-zewg kuntratti tat-8 ta' Marzu 1995 ma hiex l-istess prorpjetà mertu tal-konvenju tas-16 ta' Frar 1994 u dan kif jirrizulta bl-aktar mod car minn konfront bejn il-pjanta tal-konvenju u l-pjanti maz-zewg kuntratti *de quo*.

Fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju s-socjetà Spring Valley Co. Ltd mhiex il-legittimu kontradittur stante li m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur nomine.

Subordinatament u fil-mertu s-socjetà konvenuta ma hiex responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mill-attur nomine.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Alfred Cachia nomine li ddikjara:

Meta gew ippubblikati iz-zewg kuntratti fit-8 ta' Marzu 1995, il-konvenju ta' bejn l-attur nomine u Dolores Mifsud tas-16 ta' Frar 1994 ma kienx ghadu vigenti u dan kif digà gie dikjarat minn din il-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1269/95 VDG fl-ismijiet "Salvatore Schembri noe vs Alfred Cachia noe" (Dok. "A").

Bla pregudizzju il-proprjetà trasferita permezz taz-zewg kuntratti tat-8 ta' Marzu 1995 ma hiex l-istess prorpjetà mertu tal-konvenju tas-16 ta' Frar 1994 u dan kif jirrizulta bl-aktar mod car minn konfront bejn il-pjanta tal-konvenju u l-pjanti maz-zewg kuntratti *de quo*.

Fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju s-socjetà Spring Valley Co. Ltd mhiex il-legittimu kontradittur stante li m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur nomine.

Subordinatament u fil-mertu s-socjetà konvenuta ma hiex responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mill-attur nomine.

Kwalunkwe dikjarazzjoni li setghet ghamlet Dolores Mifsud fl-atti tal-mandat ta' inbizzjoni numru 405/95 GV, li fihom is-socjetà konvenuta ma kienitx parti, ma setghetx tibdel il-fatti kif jirrizultaw jew tippregudika l-posizzjoni legali tal-esponent nomine.

Rat id-dokument anness.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Dolores Mifsud u Maria u Alfred konjuġi Brincat li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament, il-konnessjoni tal-kawza prezenti ma' ohra indikata mill-attur innifsu fl-Att tac-Citazzjoni, u ghalhekk jidher opportun li din il-kawza timxi mal-ohra ghall-finijiet tal-artikolu 793(1) tal-Kap. 12, jew li tistenna l-ezitu taghha.

In linea preliminari wkoll, l-eccipjenti mhumiex il-legittimi kontradditturi tal-pretensjonijiet attrici, u ghandhom ghalhekk jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bi spejjez tal-attur nomine.

Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hija intempestiva billi l-konvenju tas-16 ta' Frar 1994, skada bi htijiet imputabbli lill-istess attur nomine, kif ghandu jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza, u ghalhekk l-attur nomine ma jistax jippretendi kumpens ta' danni mnissla minn imgiebtu stess.

Bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti agixxew konformement mal-ligi u bla ebda qerq.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti Dolores Mifsud u Maria u Alfred konjuġi Brincat maħlufa minn Maria Brincat li ddikjarat:

L-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-attur nomine mhux kontestat.

Filwaqt li huwa minnu li l-esponenti, bhala mandatarja ta' zitha Dolores Mifsud, bieghet l-art mertu tal-kaz lil Alfred Cachia nomine, tikkontesta bil-qawwa kollha li dan ghamlitu bi ksur

tal-ftehim preliminari. L-imsemmi konvenju kien digà skada meta inharget l-ittra ufficjali u dan minhabba li l-attur nomine stess kien kiser id-dispozizzjonijiet tieghu, b'mod partikolari billi naqas li jaffettwa l-hlas kif u meta kien pattwit.

It-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-attur nomine hija kontestata billi meta sar l-att tal-bejgh, ziti Dolores Mifsud ma kellha l-ebda rabta ulterjuri mal-attur nomine.

Dwar ir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ghandu jinghad li, matul is-snin, dwar l-art mertu tal-kaz kien hemm diversi konvenji ghall-bejgh taghha, izda, bhalma gara fil-kaz tal-konvenju mal-attur nomine, dawn skadew bla ma kien gie konkluz il-bejgh.

Il-hames paragrafu mhux kontestat. L-attur nomine ttanta jwaqqaf il-bejgh wara li kien hu stess li bl-imgieba tieghu halla l-effetti tal-konvenju ma' ziti jispiccaw. It-talbiet tieghu ghall-hrug ta' Mandat ta' Inbizzjoni gew michuda billi kien jidher car, anke prima facie, li ma kellu l-ebda jedd iwaqqaf it-trasferiment tal-art.

Ghalhekk is-sitt paragrafu huwa kontestat.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Marzu 2005 din il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-perit Joseph Ellul Vincenti bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti.

Rat illi minkejja li fuq talba tal-konvenuti din il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar, Perit Alan Saliba u Perit Mario Axisa bħala periti perizjuri, l-inkarigu tagħhom ġie sospiż fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2014 peress illi l-konvenuti irtiraw it-talba tagħhom.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni għad-danni a tenur tal-artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti tal-każ huma dawn. Permezz ta' skrittura privata ossia konvenju datat 16 ta' Frar 1994, il-konvenuta Dolores Mifsud, tramite l-mandatarja tagħha l-konvenuta Maria Brincat, obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-attur nomine li da parti tiegħu intrabat li jixtri u jakkwista għalqa f'Ħal-Għaxaq, magħrufa bħala 'limiti tal-Qattus' tal-kejl ta' 8430 metri kwadri, libera u franka b'faċċata fuq Għaxaq Bypass, kif indikata fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju. Din il-wegħda ta' bejgħ saret versu l-prezz ta' LM70,000 li LM7000 minnhom kellhom jitħallsu meta tinqata' l-kawża li kellha pendenti l-venditriċi dwar l-istess art u LM63,000 mal-kuntratt finali. Dan il-konvenju kien validu għal sena.

Il-kawża imsemmija fil-konvenju u ċioè dik fl-ismijiet **Dolores Mifsud vs Paul Zammit et** ġiet deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Novembru 1994. Madanakollu, l-attur nomine baqa' ma għamilx il-pagament ta' Lm7000 lill-venditriċi kif kien obbligat illi jagħmel skont il-konvenju *de quo*. Il-konvenut Alfred Cachia jispjega li huwa avviċina lill-attur nomine għall-ħlas wara li nqatgħet is-sentenza msemmija mill-Qorti tal-Appell iżda li Schembri rrifjuta li jagħmel il-pagament. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fl-14 ta' Frar 1995, l-attur nomine interpella lill-konvenuta Dolores Mifsud sabiex tersaq għall-att finali ta' bejgħ. Ma jirriżultax mill-atti tal-kawża jekk din l-ittra uffiċjali ġietx notifikata lill-konvenuta.

L-imsemmija ittra uffiċjali tirreferi għal konvenju li sar fis-16 ta' Awissu 1994 meta l-konvenju *de quo* sar fis-16 ta' Frar 1994. Din il-Qorti m'għandhiex dubju li dan kien sempliċi żball da parti tal-konsulent legali tal-attur nomine. Fil-kawża **Winston Azzopardi vs John Mary Vella et** tas-6 ta' Ottubru 1999, li jagħmel riferenza għaliha l-attur nomine fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ingħad illi sabiex ikun hemm interpellazzjoni valida skont l-artikolu 1357(2) irid ikun hemm, fost affarijiet oħra, indikazzjoni preċiża, speċifika u korretta tal-fond u indikazzjoni preċiża ta' meta kellu jiskadi l-konvenju, fis-sens li t-termini tal-ftehim ma jkunux mibdula fl-ittra uffiċjali.

F'dik il-kawża l-Qorti osservat li kien hemm żball fl-ittra uffiċjali u dan għaliex saret riferenza żbaljata għad-data tal-konvenju, iżda ladarba ma kienx jirriżulta li f'dak il-każ kien hemm xi dubju dwar l-oġġett tal-konvenju u li kien ġie ffirmat biss konvenju wieħed bejn il-partijiet dwar il-proprjetà in kwistjoni li kienet indikata korrettament fl-ittra uffiċjali, dik l-ittra uffiċjali kienet waħda valida.

Dan kollu japplika għall-każ tal-lum in kwantu li ma jirriżultax illi tqajjem dubju mill-partijiet li dehru fuq il-konvenju fir-rigward tal-validità ta' din l-ittra uffiċjali, kif lanqas ma jirriżulta li ġie ffirmat xi konvenju ieħor bejn il-partijiet fis-16 ta' Awwissu 1994.

Fis-27 ta' Frar 1995, l-attur nomine, tramite l-konsulent legali tiegħu, bagħat *cheque* lill-konvenuta Dolores Mifsud għas-somma ta' LM7000. Il-konvenut Alfred Cachia jgħid li dan ic-*cheque* ma ssarrafx għaliex skont hu, il-konvenju in kwistjoni kien skada.

Fit-28 ta' Frar 1995 l-attur nomine intavola kawża quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Salvatore Schembri noe vs Dolores Mifsud (ċitazzjoni numru 270/1995) fejn talab lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta Mifsud sabiex tersaq għall-att finali ta' bejgħ.

Madanakollu, jirriżulta li permezz ta' żewġ kuntratti datati 8 ta' Marzu 1995, il-konvenuta Dolores Mifsud, tramite l-mandatarja tagħha Maria Brincat, biegħet l-art in kwistjoni lill-konvenut Alfred Cachia għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Spring Valley Co Ltd. Dan il-bejgħ sar għall-prezz komplessiv ta' LM90,000. F'dawn iż-żewġ kuntratti ġie miftiehem hekk:

> *"Jiftehmu l-partijiet illi jafu illi l-venditriċi kellha ftehim preliminarju ma' terzi għall-vendita ta' l-istess art, u jintrabat il-kompratur illi f'każ illi l-imsemmija terzi jagħmlu kawża għad-danni soferti minnhom a raġuni tal-preżenti bejgħ, allura il-kompratur qiegħed presentament jassumi irrevokabbilment ir-responsabbiltà kollha għal din il-kawża u l-ispejjeż relattivi kollha in kummissjoni mill-istess."*

Peress illi l-art in kwistjoni nbiegħet lill-konvenut nomine, l-attur nomine għażel li jintavola l-kawża odjerna għad-danni, filwaqt illi l-kawża msemmija 570/1995 ġiet dikjarata deżerta minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Lulju 1996.

Kif diġà ntqal, din il-kawża hija bbażata fuq dak li jiddisponi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Il-konvenut Alfred Cachia nomine jressaq eċċezzjoni ta' natura preliminari li in forza tagħha jeċċepixxi li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża għaliex m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur nomine.

Fil-kawża fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deċiża fit-3 ta' Ottubru 2008, din il-Qorti diversament presjeduta spjegat illi:

"*Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport*."

Din il-Qorti ssib illi l-konvenut nomine għandu raġun f'din l-eċċezzjoni tiegħu. L-azzjoni attriċi hija bbażata fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi ċar u tond li huwa dak li wiegħed li huwa obbligat jagħmel tajjeb għad-danni f'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir. Il-ftehim li waslu għalih Alfred Cachia nomine u l-venditriċi Dolores Mifsud rifless fil-kuntratti tat-8 ta' Marzu 1995 huwa *res inter alios acta* għall-attur nomine u għall-finijiet ta' din il-kawża, hija biss il-venditriċi li tista' tiġi kkundannata għad-danni.

Kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Central Mediterranean Development Limited vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et tas-16 ta' Diċembru 2011:

> *"Il-principju generali hu li kuntratt li fih persuna ma tkunx parti, hu res inter alios acta ghaliha. Dan il-principju hu rifless fil-Kodici Civili:-*
>
> *§* ***Artikolu 992(1)*** *"Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom."; u*
>
> *§* ***Artikolu 1001*** *"Il-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi.""*

In kwantu li qiegħda tiġi milqugħa l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut nomine m'huwiex neċessarju li din il-Qorti tinvestiga r-rimanenti eċċezzjonijiet tiegħu, salv dak li ser jingħad aktar 'l quddiem għall-finijiet tal-ispejjeż.

Il-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat ukoll jeċċepixxu li huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi tat-talbiet attriċi. Fir-rigward tal-konjuġi Brincat, din l-eċċezzjoni hija tajba in kwantu li jirriżulta li Maria Brincat dehret fuq il-konvenju in kwistjoni għan-nom ta' Dolores Mifsud u mhux fil-vesti personali tagħha filwaqt illi żewġha Alfred Brincat, minkejja li jidher li kien jirrappreżenta l-interessi ta' Dolores Mifsud, ma jiffigura fl-ebda dokument f'ismu personali. Għaldaqstant, u in kwantu li l-konjuġi Brincat mhumiex il-vendituri fil-każ tal-lum, l-eċċezzjoni tagħhom hija tajba u ser tiġi milqugħa.

Madanakollu ma jistax jingħad l-istess fir-rigward tal-konvenuta Dolores Mifsud bħala l-venditriċi fuq il-konvenju in kwistjoni. Kif diġà intqal, minkejja li laħqet ftehim mal-konvenut Alfred Cachia nomine dwar kwalunkwe danni li setgħu jirriżultaw minħabba l-fatt li l-art li kienet qiegħda tinbiegħ lilu kienet soġġetta għall-konvenju ma' terzi, dan il-ftehim huwa *res inter alios acta* għall-attur nomine fil-waqt illi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi ċar u tond illi huwa dak li wiegħed li huwa obbligat jagħmel tajjeb għad-danni f'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed.

Fil-mertu, in linea ta' prinċipju ġenerali, ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Angelo Zahra noe vs Carmelo Vella tad-29 ta' Settembru 2016 illi:

> *"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 termini 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."*

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dottor Anthony Gruppetta et vs San Salvatore Limited tal-25 ta' Novembru 2016, il-Qorti tal-Appell spjegat ukoll illi:

> *"il-ligi tobbliga lil min ma jonorax il-weghda ta' bejgh sabiex jaghmel tajjeb ghad-danni irrispettivament minn jekk kienx hemm jew le l-elementi ta' qerq, malizzja jew ingann."*

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat jeċċepixxu li l-azzjoni attriċi hija intempestiva billi l-konvenju tas-16 ta' Frar 1994 skada bi ħtijiet imputabbli lill-attur nomine. Jidher li b'din l-eċċezzjoni l-konvenuti qegħdin jagħmlu riferenza għall-fatt mhux ikkontestat illi l-attur nomine naqas mill-obbligu tiegħu skont il-konvenju in kwistjoni li jħallas lill-venditriċi s-somma ta'

Lm7000 meta ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell l-imsemmija kawża fl-ismijiet Dolores Mifsud vs Paul Zammit et fil-21 ta' Novembru 1994.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti jargumentaw illi konsegwenza tal-inadempjenza tal-attur nomine, il-venditriċi kellha dritt ma tersaqx għall-att finali ta' bejgħ. Din il-Qorti ssib illi din l-eċċezzjoni tal-konvenuti mhijiex tajba.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-bejgħ in kwistjoni jaqa' taħt il-kappa ta' att ta' kummerċ in kwantu li l-attur nomine ried jakkwista l-art in kwistjoni sabiex ibiegħha bħala *plots* u naturalment jagħmel il-qligħ minn fuqha. Għaldaqstant, japplikaw għall-każ id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi tal-Kummerċ, fosthom l-artikolu 117 li jiddisponi hekk:

> *"Fil-kuntratti kummerċjali, il-kondizzjoni riżoluttiva taċita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili tħoll il-kuntratt ipso jure, u l-qorti ma tistax tagħti żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-mora."*

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Angelo Zahra et noe vs Carmelo Vella et ċitata, kellha l-opportunita` li titratta eċċezzjoni simili li dwarha qalet hekk:

> *"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 "**<u>France Cutajar vs Francis Fenech</u>**" 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 ittermina 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-socjetà attrici naqset milli thares l-obbligi taghha. Fil-kontrotalba, il-konvenut talab lill-Qorti tiddikjara l-ftehim bhala xolt ipso jure u li s-socjetà 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 kummercjali, din ir-regola hija varjata fis-sens li l-Qorti m` ghandhiex 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 jgieghel 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-kontrotalba 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` ghandhiex 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 "**<u>Anthony Vella et noe et vs Edward Galea et noe</u>**" il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali (**<u>PC</u>**) wara li ghamlet riferenza ghas-sentenza "**<u>St. Andrew's Farm & Building Company Limited vs Henry Sultana</u>**" (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-fakoltà 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 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-obbligi 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 nomine li jelenkaw in-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."

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-ġurisprudenza kwotata fis-sentenza hawn fuq ċitata u applikata għal każ odjern issib illi l-konvenuta ma kinitx ġustifikata ma tersaqx għall-kuntratt sempliċiment għaliex l-attur nomine ma ħallasx l-ammont dovut minnu fil-ħin. Hija l-Qorti biss li tista' tiddikjara li l-konvenju in kwistjoni huwa xolt fiċ-ċirkostanzi tal-każ. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat jargumentaw illi t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu peress illi l-attur nomine ma segwiex il-proċedura stabbilita mill-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili peress illi l-kawża 270/1995 li permezz tagħha l-attur nomine talab lill-Qorti tikkundanna lill-venditriċi tersaq għall-att finali ta' bejgħ ġiet dikjarata deżerta.

Madanakollu, fil-każ illi għandha quddiemha din il-Qorti llum, it-talba mhijiex sabiex il-venditriċi tiġi ordnata tersaq għall-att finali ta' bejgħ, fejn l-artikolu 1357(2) ċitat jiddisponi li għandha tiġi segwita l-proċedura ta' ittra uffiċjali ppreżentata qabel l-iskadenza tal-konvenju, segwita b'kawża fi żmien tletin ġurnata. Talba għall-kundanna ta' ħlas ta' danni konsegwenza tal-fatt illi l-bejgħ ma jistax isir ma tirrikjedix din il-proċedura. Li jiswa għall-kawża tal-lum huwa li l-venditriċi biegħet lill-terzi minkejja li l-konvenju ma kienx għadu tilef l-effett tiegħu in

kwantu li l-attur nomine segwa l-proċedura skont l-artikolu 1357(2) sabiex iżommu ħaj. Il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-fatt illi l-attur nomine ressaq kawża għad-danni meta sar jaf illi l-art in kwistjoni nbiegħet lill-terzi u allura ma setgħetx aktar tinbiegħ lilu.

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dominic Cutajar et vs John Debono tat-28 ta' Frar 2003 li wkoll kienet tirrigwarda talba għad-danni wara li l-venditur biegħ il-proprjeta lil terzi waqt li kien għadu fis-seħħ il-konvenju mal-attur qua aċettant qalet hekk:

> *"Fiċ-ċirkostanzi, kien ikun għalxejn għall-attur li jsejjaħ lill-konvenut b'att ġudizzjarju, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, jew li jagħmel iċ-ċitazzjoni msemmija f'dak is-sub artikolu, jew li jistenna sakemm jagħlaq iż-żmien tal-konvenju. Ir-rimedju li qiegħed ifittex fil-kawża tallum huwa r-rimedju li jgħodd għall-każ, u b'ebda mod ma jista' jingħad illi, għax qiegħed ifittex rimedju, l-attur irrinunzja għall-jeddijiet tiegħu. Għalhekk, l-eċċezzjoni ta' intempestività ta' nuqqas ta' att ġudizzjarju u ta' ċitazzjoni taħt l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, u ta' rinunzja ta' drittijiet ... huma kollha miċħuda..."*

Hekk ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Curmi and Partners Limited et vs MJS Limited tat-28 ta' Novembru 2011 qalet hekk:

> *"Il-qorti tqis li jkun iktar korrett li l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili tkun fis-sens li jekk ma jsirux l-ittra ufficjali u l-kawza kontemplati f'dak il-provvediment fiz-zmien li jissemma, l-effett tal-weghda li jispicca hu li l-accettant ma jkunx jista' jgieghel lil dak li wieghed li jwettaq il-weghda. Tant hu hekk l-istess provvediment l-att gudizzjarju li jrid isir qabel jiskadi l-konvenju hu sabiex jinterpella dak li wieghed "jaghmel il-bejgh" u wara jigi segwit b'rikors guramentata "sabiex titwettaq il-weghda" tal-bejgh. F'dan il-provvediment m'hemm l-ebda riferenza li trid issir xi sejha biex dak li wieghed jaghmel tajjeb ghad-danni f'kaz li ma jonorax l-obbligu li jaghmel il-bejgh."*

Il-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjugi Brincat jargumentaw ukoll illi mhuwiex minnu li l-bejgħ ma jistax isir iżjed in kwantu li s-soċjeta attriċi setgħet ipproċediet bl-*actio pauliana* a tenur tal-artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"(1) Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti magħmula b'qerq mid-debitur bi ħsara tal-jeddijiet tiegħu, bla preġudizzju tal-jedd tal-konvenut għall-eċċezzjoni tal-benefiċċju tal-eskussjoni, taħt id-disposizzjonijiet tal-artikoli 795 sat-801 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruż, il-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt."

Sabiex jissostanzjaw l-argument tagħhom, il-konvenuti jikwotaw mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Marco Bongailas vs John Magri et tal-15 ta' Jannar 2002, fejn ingħad hekk:

"1. Il-passagg fl-artikolu 1357(1) li kellu jigi interpretat huwa illi "jekk dak li wieghed jibqa' inadempjenti u jonqos mill-"obbligu" li jaghmel il-bejgh allura jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir hu jkollu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant." L-effett principali tal-obbligazzjoni ta' dak li wieghed hu allura li jaghmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta' jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt li jesigi bil-mezzi kollha disponibbli ghalih fil-ligi li dak li gie lilu mwieghed jinghatalu. Wiehed minn dawn ir-rimedji kien fil-fehma ta' din il-Qorti l-azzjoni specifika li l-ligi taghtih kontra l-qerq ta' min wieghdu u li jibqa' inadempjenti. Il-Qorti ma tarax kif rimedju moghti b'mod generiku u komprensiv lil kull min kien kreditur biex jesigi dan li kien lilu dovut, kellu jigi eskluz ghal min kellu favur tieghu wieghda ta' bejgh li certament kienet tikkreja obbligazzjoni fil-konfront tieghu.

L-appellati jargumentaw illi una volta min wieghed u cioe' l-venditur prospettiv ghogbu jiddisponi mill-proprjeta' minnu mwieghda favur haddiehor, allura dan il-fatt wahdu kien

iffisser illi l-bejgh ma jkunx jista' jsir. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Tifhem li l-interpretazzjoni korretta ta' dawn il-kliem kellu jkun illi l-obbligu ghall-hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx ghadu possibbli imma wkoll ma jkunx ghadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-kompratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti <u>fosthom l-actio pauliana</u>.

2. Din is-sitwazzjoni gustament prospettata mil-legislatur tkopri wkoll il-possibbilita' illi ma tkunx possibbli li tigi ezercitata l-azzjoni pawljana da parti tal-kompratur. Hu ovvju per ezempju illi jekk ma jkunux jokkorru l-elementi tas-subinciz 2 tal-artikolu 1144 li jesigi illi <u>fejn l-atti jkunu b'titolu oneruz kellha tigi provata li kien hemm qerq minn naha taz-zewg partijiet fil-kuntratt</u> dik l-azzjoni ma tkunx accessibbli lill-kompratur prospettiv. Dan jigri kull kaz fejn il-venditur ikun b'qerq da parti tieghu ttrasferixxa definittivament lill-proprjeta' lil terz li minn naha tieghu jkun in buona fede. F'dak il-kaz kien car illi kienet biss accessibbli ghall-kompratur prospettiv qua kreditur l-azzjoni ghad-danni.

3. Jinghad ukoll illi l-accessibbilita' fl-azzjoni ghad-danni moghtija fl-artikoli 1357(1) ma kienitx xi haga partikolari ghal dan l-artikolu. Kienet biss tissottolineja l-effett primarju tal-obbligazzjonijiet kif enuncjat fl-artikolu 1125 tal-Kap. 16 li jghid li "kull min jonqos li jezegwixxi obbligazzjoni li jkun ikkontratta hu obbligat ghad-danni." Principju dan enuncjat f'dak l-artikolu li certament ma jeskludix id-dritt tal-kreditur u l-obbligu tad-debitur li jassiguraw l-esekuzzjoni materjali tal-obbligazzjoni fejn dan kien possibbli.

4. Gie wkoll kontestat jekk l-actio pauliana revokatorja kienitx applikabbli fil-kaz ta' konvenju in kwantu l-promittent li jeludi l-obbligazzjoni tieghu favur l-accettant u li jkun b'qerq jittrasferixxi l-proprjeta' lil terzi ma setax jigi kkwalifikat bhala "kreditur". L-artikolu 1144(1) jipprovdi illi "kull kreditur" jista' jattakka l-atti maghmula b'qerq mid-

debitur tieghu bil-hsara tal-jeddijiet tieghu. Din l-oggezzjoni giet ampjament trattata minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "Mifsud vs Cini" li ghaliha saret fuq riferenza fejn gie enuncjat il-principju illi "l-kelmiet "creditor" (kreditur) u "debtor" (debitur) li jinsabu fl-artikolu 850 tal-Ordinanza VII tal-1868 (illum l-artikolu 1144) ghandhom jittiehdu fis-sens wiesgha li jigu wzati fl-istess titolu tal-ligi fejn jinsab dak l-artikolu u ghalhekk ghandhom jikkomprendu wkoll dawk li jwieghdu u ghalhekk huma mizmuma (recte tenuti) mil-ligi li jixtru jew ibieghu". Din il-Qorti ma tarax kif tista' taccetta s-sottomissjoni illi venditur prospettiv li jikkuntratta wieghda ta' bejgh ma setax jigi kkunsidrat bhala debitur tal-kompratur futur. Il-kliem "kreditur" u "debitur" li fl-artikolu 1144 huma kjarament termini generici wzati fis-sens l-aktar generali u wiesgha tal-kelma biex jikkomprendu kull min kien dahal f'xi obbligazzjoni hi x'inhi favur terzi. Hija biss rifless tal-principju bazilari tad-dritt li kull min jikkontratta ma' haddiehor kellu jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu fil-massima buona fede. Kif sewwa jenuncjaw l-guristri rumani pacta sunt servanda u fraus omnia corrumpit. Naturalment sakemm fil-process tar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tal-kreditur ma jkunx ser jigi pregudikat it-terz. Kien proprju ghalhekk illi l-actio pauliana fejn si tratta ta' obbligazzjonijiet oneruzi kienet tezigi illi l-qerq ikun generat fiz-zewg kontraenti li, f'konkors, ikunu ikkonvenew biex jippregudikaw il-jeddijiet tal-kreditur.

5. Id-disposizzjonijiet taht ezami allura korrettement jikkawtelaw u jipprotegu il-buona fede tat-terz. Din il-Qorti ma tikkonvidix il-preokkupazzjoni tal-ewwel Qorti illi jekk wiehed jaccetta li jistghu jithassru kuntratti ta' bejgh bi vjolazzjoni ta' konvenju ma' haddiehor dan kien iwassal ghal "terremot fir-relazzjonijiet bejn bejjiegha u xerreja ta' proprjeta" u dan specjalment "meta dawn ikunu in buona fede jew diga' ghamlu spejjez". Dan l-argument ma jregix proprju ghaliex l-actio pauliana setghet tigi f'dawn ic-cirkostanzi ezercitata biss meta u sa fejn tkun tirrizulta l-mala fede fiz-zewg kontraenti. Dan ifisser illi min ikun akkwista in buona fede ikun dejjem kopert u l-kuntratt tieghu ma jkunx jista' jigi attakkat ikunu x'ikunu l-

antecedenti tal-awtur tieghu fit-titolu. L-actio pauliana f'dan il-kaz ma tkunx proponibbli proprju ghaliex ikun jonqos l-element tal-"consilium fraudis" f'wiehed mill-kontraenti. Naturalment anke fil-kaz taht ezami dan l-aspett essenzjali kellu jigi indagat u stabbilit fil-kors tat-trattazzjoni ulterjuri tal-kawza."

Din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat illi l-attur nomine kellu neċessarjament jipproċedi bl-*actio pauliana* fil-każ *de quo* sabiex jenforza d-drittijiet tiegħu bħala kreditur. Huwa minnu li l-attur nomine seta' pproċeda b'dan il-mod, madanakollu, xejn ma kien iżommu milli minflok jintavola kawża għad-danni meta l-venditriċi biegħet l-art in kwistjoni lill-terzi minkejja li kienet interpellata tersaq għall-bejgħ tal-art lill-attur nomine kif trid il-liġi.

Is-suċċess tal-*actio pauliana* f'dan il-każ kien jiddependi mill-prova ta' qerq da parti tal-konvenut nomine, u ċioè ta' terzi persuni estraneji għall-konvenju *de quo* u għaldaqstant, ma jistax ikun mistenni li l-attur nomine kellu bil-fors jagħżel din it-triq minflok jintavola kawża għad-danni. L-artikolu 1357(1) irid biss illi fejn il-bejgħ ma jistax isir, il-venditur ikun obbligat jagħmel tajjeb għad-danni, indipendentement minn kwalunkwe qerq jew frodi da parti tiegħu jew da parti tat-terz akkwirent. Li kieku l-attur nomine kien obbligat jirrikorri għall-*actio pauliana* f'każ bħal ma huwa dak tal-lum, dan kien imur kontra l-ispirtu ta' dak li jipprovdi l-imsemmi artikolu 1357(1). In kwantu li l-venditriċi biegħet il-proprjetà in kwistjoni lill-terzi, dan neċessarjament ifisser illi l-bejgħ lill-attur nomine ma setax iseħħ għall-finijiet tal-artikolu 1357(1) u għaldaqstant, xejn ma kien iżomm lill-attur nomine milli fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmel kawża għad-danni skont l-artikolu tal-liġi ċitat.

Stabbilit dan kollu, din il-Qorti ssib illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu akkolti. In kwantu li meta l-venditriċi biegħet l-art in kwistjoni lill-konvenut nomine il-konvenju ma kienx għadu tilef l-effett tiegħu għaliex l-attur nomine segwa l-proċedura dettata mil-liġi sabiex iżommu ħaj, hija għandha tagħmel tajjeb għad-danni li sofra l-attur nomine konsegwenza tal-fatt illi l-bejgħ ma setax isir iżjed. Huwa minnu li ma tressqet l-ebda prova li

l-venditriċi kienet notifikata bl-ittra uffiċjali tal-14 ta' Frar 1995, madanakollu, mhuwiex ikkontestat illi hija kienet taf bil-pretensjonijiet tal-attur nomine tant illi saret riferenza speċifika dwar dan fil-kuntratti tat-8 ta' Marzu 1995. B'żieda ma dan, il-liġi hija ċara li mhuwiex meħtieġ illi l-ittra uffiċjali tiġi notifikata qabel jagħlaq il-konvenju sabiex dan ma jitlifx l-effett tiegħu u għaldaqstant, kien jispetta lill-venditriċi u taġixxi bi prudenza u kawtela u mhux tbiegħ l-art lil terzi f'temp ta' ftit ġimgħat. Huwa rilevanti wkoll għall-kawża tal-lum li l-art *de quo* nbiegħet lill-konvenut nomine għall-prezz oghla minn dak li ġie miftihem mal-attur nomine.

Għaldaqstant, il-Qorti hija sodifatta li l-bejgħ ma setax aktar isir għall-raġunijiet li huma imputabbli biss lill-venditriċi li għażlet li tbiegħ il-proprjetà lil terzi minkejja li l-konvenju tas-16 ta' Frar 1994 kien għadu ma tilifx l-effett tiegħu skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u għal dan għandha tagħmel tajjeb għad-danni kif jiddisponi l-istess artikolu tal-liġi.

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni, l-attur nomine jispjega li qiegħed jitlob it-telf ta' qliegħ li sofra, u dan billi jiġi kkumpensat bid-differenza bejn il-prezz li kien ser jixtri l-art u l-prezz li bih kien ser ibiegħ din l-art maqsuma fi *plots*. Fir-relazzjoni tiegħu l-perit tekniku jispjega li wara li mill-art tiġi mnaqqsa l-*area* tat-toroq proġettati, jibqa' *area* li setgħet tinqasam f'38 *plot*. Huwa jkompli billi jgħid li dawn il-*plots* kienu jinbiegħu bil-prezz ta' LM4,000 (illum €9317.49) kull wieħed, b'dan illi l-qliegħ li kien jagħmel l-attur nomine jammonta għall-Lm152,000 (illum €354,064.76), minn liema ammont irid jitnaqqas l-ammont ta' LM70,000 (illum €164,056.14) u ċioè il-prezz miftihem għall-bejgħ tal-art. Għaldaqstant, jirriżulta li d-danni li sofra l-attur nomine konsegwenza tal-fatt illi ma setax isir il-bejgħ kien ta' Lm82,000, illum €191,008.62.

Għar-raġunijet kollha premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti konjugi Maria u Alfred Brincat li huma mhumiex il-leġittimi kontradittùri

f’din il-kawża u għaldaqstant tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Tilqa’ l-eċċezzjoni preliminari ta’ Alfred Cachia għan-nom tas-soċjeta Spring Valley Co Ltd li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur f’din il-kawża u għaldaqstant tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Tilqa’ l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li għar-raġunijiet premessi, Dolores Mifsud hija responsabbli għad-danni sofferti mill-attur nomine;

4. Tilqa’ t-tieni talba attriċi billi tillikwida d-danni sofferti mill-attur nomine fl-ammont ta’ mija wieħed u disgħin elf u tmien Ewro u tnejn u sittin centeżmu (€191,008.62);

5. Tilqa’ t-tielet talba attriċi billi tikundanna lill-konvenuta Dolores Mifsud tħallas lill-attur nomine s-somma hekk likwidata ta’ mija wieħed u disgħin elf u tmien Ewro u tnejn u sittin centeżmu (€191,008.62) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta Dolores Mifsud b’dan illi s-soċjetà konvenuta Spring Valley Co. Ltd għandha tħallas nofs l-ispejjeż tar-relazzjoni peritali.

L-ispejjeż tal-periti perizjuri għandhom jiġu sopportati mill-konvenuti kollha fi kwoti ndaqs bejniethom.

IMHALLEF

DEP/REG