QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 63

Rikors numru 1198/15/1 JZM

Victor Joseph Vella

v.

Charles Schembri

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Victor Joseph Vella tas-16 ta' Diċembru, 2015, li permezz tiegħu ngħad:

> "*1. ILLI l-intimat ibiegh dghajjes u magni tal-bahar, u r-rikorrent xtara mill-boatyard tal-intimat bicca tal-bahar, tal-ghamla Bayliner 2052CK Capri LS Cuddy ta` 20 pied u 2 pulzieri, tas-sena 1994, Serial No. BJYE28CKD494, b`magna Mercruiser 3ltr, Stern Drive Serial No. OF251974 (ara Dok. VJVI) ;*
>
> *2. ILLI r-rikorrent jinnegozja fil-propjeta` immobbli, u fis-sena 2012 l-intimat kien wera x-xewqa li jixtri minghand ir-rikorrent tliet*

appartamenti u tliet garaxxijiet fi hdan il-kumpless "Madonna ta` Pinu Estate", fi Triq it-Torri, kantuniera ma` Triq Dun Karm, f`Birkirkara, Malta versu prezz ta` mija u tmienja u ghoxrin elf lira Maltin (LM128,000) ekwivalenti ghal cirka mitejn u disgha u tmenin elf, mija u sittin ewro (€298,160) ; in-negozjati dwar tali bejgh saru matul is-snin 2012 u 2013;

3. ILLI waqt dawn in-negozjati, ir-rikorrenti kien irrikorra ghand l-intimat ghal xoghol ta` manutenzjoni fuq dghajsa mixtrija mir-rikorrent precedentement ; f`dan l-istadju, l-intimat kien ippropona li r-rikorrent minflok ikompli jonfoq fuq id-dghajsa li kellu, jiehu minghand l-intimat dghajsa ikbar, bhala depozitu akkont tal-prezz tal-propjeta` li l-intimat kien se jixtri minghand ir-rikorrent ; billi l-valur tal-propjeta` immobbli kien konsiderevoli u r-rikorrent ma xtaqx jitlef il-bejgh, huwa accetta li jiehu minghand l-intimat dghajsa bil-prezz ta` tnejn u erbghin elf ewro (€42,000), li jaghti d-dghajsa tieghu lill-intimat versu l-prezz ta` disat elef u hames mitt ewro (€9,500), u li d-differenza bejn iz-zewg trasferimenti tigi allokata bhala depozitu akkont tal-prezz tal-immobbli ;

4. ILLI f`dan l-istadju, saret skrittura ta` bejgh (Dok.AF2) relattivament ghal dghajsa tal-ghamla Saver 650, bid-dettalji elenkati fl-istess skrittura, flimkien mat-trailer, ghal valur komplessiv ta` tnejn u erbghin elf ewro (€42,000), b`dan illi gie kjarament pattwit fl-istess skrittura dwar il-prezz imsemmi: "which value is part payment on property being bought by Charles Schembri ID 702556(M) from Mr Victor Vella ID 20386(G)" ;

5. ILLI skrittura relattivament ghall-ewwel dghajsa qatt ma saret, imma eventwalment, l-intimat sab xerrej u fuq talba tal-intimat l-esponent iffirma ghat-trasferiment tal-ewwel dghajsa favur ix-xerrej li sab l-intimat, bil-prezz miftiehem separatament bejn l-intimat u x-xerrej tieghu u mhallas mix-xerrej lill-intimat u mizmum mill-intimat ;

6. ILLI dwar il-bejgh tal-propjeta` immobbli, l-intimat ghamel zmien itawwal sakemm fl-ahhar informa lill-esponent li rega` bdielu u li ma riedx jixtri f`dan il-punt, jidher illi l-partijiet ftehmu li jhollu anke l-bejgh tad-dghajsa, ghaliex l-intimat baghat e-mail lir-rikorrent (Dok.VJV2) fejn kitiblu "I would very much appreciate [sic] to here [sic] from you by Monday 18th November [2013] re the situation and ***what your intentions are with the return of the boat Saver 650****" [enfasi mizjuda] ; ir-rikorrent wiegbu li d-dghajsa jista` jehodha lura meta jrid, dment illi l-intimat jirritorna lir-rikorrent l-ewwel dghajsa jew il-valur taghha ;*

7. ILLI wara dan, pero`, jidher illi lill-intimat rega` bdielu, ghaliex ftit xhur wara l-intimat intavola proceduri fejn flok ir-radd lura tad-dghajsa tieghu talab il-bilanc tal-prezz taghha (Rikors Guramentat Numru 140/2014 JZM, fl-ismijiet inversi, differit 26/01/2016), u fost l-ohrajn allega li l-prezz miftiehem ghad-dghajsa tar-rikorrent kien

tmint elef u hames mitt ewro (€8,500) flok disat elef u hames mitt ewro (€9,500); inoltre, l-istess intimat qabad it-tieni dghajsa permezz ta` mandat ta` qbid f`April 2014, b`mod illi l-istess dghajsa llum tinsab ghand il-konsenjatarju mahtur fuq talba tal-intimat ;

8. ILLI r-rikorrent ghadu sal-lum minghajr id-dghajsa li kellu u minghajr ma thallas il-prezz jew il-valur taghha, u ghad ghandu fuq ismu dghajsa li huwa qatt ma accetta li jixtri hlief bi tpartit jekk u meta jsir in-negozju li kellhom f`mohhhom il-partijiet; la darba tali negozju ma sehhx u jidher li mhux se jsehh, l-esponent ghandu interess illi l-bejgh tat-28 ta` Awwissu 2012 jigi ddikjarat minghajr effett fil-ligi, u li jinghata lura d-dghajsa tieghu jew il-prezz jew valur taghha ;

9. ILLI minhabba li t-tieni dghajsa tinsab maqbuda bil-mandat ta` qbid tar-rikorrent, la kien possibbli ghall-esponent illi jiddepozitaha taht l-awtorita` tal-Qorti, u lanqas ma kien possibbli ghalih illi jwaqqaf id-dekors tal-licenzja relattiva; fil-fatt, huwa pprova jirregistra l-istess dghajsa bhala ggaraxxjata, izda minhabba l-mandat ta` qbid l-awtoritajiet kompetenti qed jirrifjutaw illi jikkunsidraw kwalunkwe bdil fl-istatus attwali tar-registrazzjoni taghha, b`mod illi qed jingemghu fuq l-istess dghajsa arretrati ta` hlasijiet dovuti in relazzjoni mal-licenzja taghha li ma huma qed jithallsu la minn naha u lanqas mill-ohra ;

10. ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza, u ghalhekk ukoll jehtieg illi din l-istess kawza timxi flimkien mal-kawza fl-ismijiet inversi, 140/2014 JZM.

Ighid ghaldaqstant l-intimat ghaliex m`ghandiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna :

i. Tiddikjara li t-trasferiment tad-dghajsa tal-ghamla "Saver 650", Hull Number ITSVRAB423B212 mill-intimat lir-rikorrent, datat 28 ta` Awwissu 2012, kien espressament intiz bhala depozitu akkont ta` tpartit eventwali u li ghalhekk kien bejgh ikkundizzjonat li kien jiddependi ghall-finalizzazzjoni tieghu fuq trasferiment futur ta` propjeta` immobbli li kellu jsehh bejn il-partijiet u li baqa` qatt ma sehh.

ii. Tiddikjara li l-intimat wera b`mod car bl-atti tieghu li qed jeskludi kull intenzjoni li jixtri minghand ir-rikorrent il-propjeta` immobbli msemmija, u li ghalhekk ma tistax issehh il-kundizzjoni li fuqha kien ibbazat it-trasferiment tat-28 ta` Awwissu 2012; u kwindi tiddikjara illi l-bejgh stipulat fit-28 ta` Awwissu 2012 ghandu jitqies bhala minghajr effett fil-ligi.

iii. Tordna ghalhekk sabiex l-intimat jaddivjeni ghat-trasferiment lura favur tieghu tad-dghajsa tal-ghamla "Saver 650", Hull Number ITSVRAB423B212 fid-data, hin u lok li joghgobha tordna dina l-Onorabbli Qorti, bil-hatra ta` perit legali jew nutar sabiex jircievi l-att necessarju u kuraturi ghall-eventwali kontumaci.

iv. Tiddikjara lill-intimat responsabbli ghall-hlas tal-arretrati tal-hlasijiet dovuti in konnessjoni mar-registrazzjoni u l-licenzja tad-dghajsa tal-ghamla "Saver 650", Hull Number ITSVRAB423B212 mid-data tal-ezekuzzjoni tal-mandat ta` qbid mahrug fuq talba tal-intimat, jew taghti kull provvediment jew ordni opportun in konnessjoni mal-istess ; u

v. Tordna lill-intimat sabiex ihallas lura lir-rikorrent is-somma ta` disat elef u hames mitt ewro (€9,500) jew alternattivament tillikwida l-valur tad-dghajsa Bayliner 2052CK Capri LS Cuddy Serial No.BJYE28CKD494, b`magna Mercruiser 3ltr, Stern Drive Serial No. OF251974, okkorrendo bl-ghajnuna ta` periti nominandi, u tordna lill-intimat ihallas lir-rikorrent il-valur hekk likwidat;

Bl-imghax u bl-ispejjez legali, u bir-rizerva ta` kull azzjoni ulterjuri fil-ligi."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Charles Schembri, datata 12 ta' Frar, 2016, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. ILLI r-rikorrenti ghandu qabel xejn jindika a bazi ta` liema artikoli tal-ligi qed jintavola l-odjerni talbiet.

2. ILLI fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jigi sottomess li t-talbiet attrici huma inproponibbli legalment u kwindi ghandhom jigu respinti stante li l-bejgh, trasferiment, konsenja u registrazzjoni tad-dghajsa bl-accessorji kollha taghha favur ir-rikorrent gie konkluz bhala negozju separat u distint mill-bejgh prospettiv tal-immobbli.

3. ILLI difatti l-bejgh tad-dghajsa ma kienx jifforma parti minn xi konvenju ta` bejgh ta` immobbli fejn l-istess gie ndikat bhala hlas akkont tal-prezz.

4. ILLI fil-fatt ir-rikorrent ghamel aktar minn sena shieha jaghmel uzu u jgawdi d-dghajsa de quo akkwistata minnu qabel ma l-istess giet maqbuda minn mandat ta` qbid u elevata mill-Qorti u mghoddija ghand konsenjatarju.

5. ILLI difatti n-negozjati fuq il-bejgh ta` l-immobbli kienu fallew u l-kontendenti lanqas biss kienu waslu bejniethom ghall-iffirmar ta` konvenju ossia weghda ta` bejgh u ta` xiri ta` immobbli u ghalhekk it-trasferiment tad-dghajsa qatt ma seta` jigi kkunsidrat bhala hlas akkont ta` trasferiment ta` immobbli fin-nuqqas ta` skrittura ta` weghda ta` bejgh u ta` xiri f`dan is-sens.

6. ILLI n-negozju tal-bejgh prospettat bejn il-kontendenti ma gie qatt konkluz lanqas sal-istadju tal-iffirmar ta` konvenju minhabba nuqqasijiet unikament imputabbli ghall-istess rikorrenti kif se jigi ppruvat bl-aktar mod ampju u evidenti waqt is-smiegh ta` dan il-process.

7. ILLI se mai, jekk tassew il-bejgh tad-dghajsa kienet kondizzjonata kif qed jallega issa r-rikorrenti, huwa kien imissu offra l-istess lura lill-intimat u fin-nuqqas li jaccetta l-istess jiddepositha taht l-Awtorita` tal-Qorti u mhux jibqa` jigri u jaghmel uzu minnha ghal aktar minn sena u nofs shah.

8. ILLI ma hux minnu li l-Bayliner kienet giet stmata bejn il-kontendenti ghall-valur ta` €9,500. Fil-fatt din l-istess dghajsa kienet bil-hsara u l-intimat kellu jirranga n-nuqqasijiet taghha qabel ma giet trasferita lil terzi. Barra minn hekk jinghad li r-rikorrent ghadu qed ihallas lil sidha originali peress li din ukoll kellha sservi bhala tpartit ma` garage fl-istess Blokka ta` appartamenti mwiegheda lill-intimat, liema garage baqa` qatt ma gie trasferit mir-rikorrent u ghalhekk dan tal-ahhar qed ihallsu fi flus kontanti – l-istess kif gara f`dan il-kaz bid-differenza li f`dan il-kaz qed jipprova jhassar it-trasferiment tad-dghajsa filwaqt li fil-kaz tal-Bayliner accetta l-bejgh u qed ikompli jhallasha in kontanti minflok bi proprjeta`.

9. ILLI in vista tal-premess ghalhekk l-intimat qed jitlob sabiex dina l-Onorabbli Qorti tirrespingi t-talbiet tar-rikorrent.

10. ILLI l-fatti li jinsabu indikati f`din ir-risposta guramentata huma maghrufa personalment lill-intimat.

11. B`riserva li jitressqu risposti ulterjuri jekk jinqala` l-kaz.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ingunt personalment ghas-subizzjoni."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Marzu, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħdet it-talbiet kollha tal-attur, kif ukoll ordnat lill-attur sabiex iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

4. Dik il-Qort tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**III. Konsiderazzjonijiet**

1. Fatti

Jirrizulta li l-partijiet ghamlu ftehim verbali illi permezz tieghu l-attur kien ser ibiegh u jittrasferixxi favur il-konvenut u bintu Maria Schembri tliet appartamenti li kien ser jibni waqt li l-konvenut kellu jghaddi lill-attur dghajsa gdida ta` l-ghamla Saver 650 li kellha sservi bhala parti mill-hlas tal-prezz tal-immobbli.

Jirrizulta li l-akkwist mill-attur tad-dghajsa u t-trasferiment taghha ghal fuq isem l-attur sehh u gie kompletat tant li d-dghajsa giet registratata fl-isem tal-attur mal-Awtorita` dwar it-Trasport f`Malta. Mhux biss izda d-dghajsa baqghet fil-pussess tal-attur u ghamel uzu eskussiv minnha sal-mument li sfat maqbuda bhala effett ta` mandat ta` qbid u mghoddija lil kunsinnatarju. Ghalkemm ma kenitx esebita kopja tal-mandat, il-partijiet jaqblu li hekk gara.

Jirrizulta li mhux biss ma sarx kuntratt izda lanqas kienet konkordata u ffirmata skrittura ta` weghda ta` bejgh tal-immobbli la mal-konvenut u lanqas ma` bintu.

Jirrizulta illi l-konvenut ma ha l-ebda appartament u ma hallas xejn mill-prezz, waqt illi l-attur ha d-dghajsa, baqa` jaghmel uzu minnha u jgawdiha ghaliex ghalih dik kienet tikkostitwixxi depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh tal-appartamenti, li pero` ma kienu koperti b`ebda konvenju.

Daqstant ghall-fatti saljenti.

2. L-ewwel u t-tieni talbiet

L-attur isostni illi t-trasferiment tad-dghajsa ta` l-ghamla Saver 650 kien espressament intiz bhala depozitu akkont ta` eventwali tpartit ma` mmobbli, u ghalhekk kien bejgh ikkondizzjonat, li kien jiddependi ghal finalizzazzjoni tieghu fuq trasferiment futur ta` proprjeta` immobbli. Ghalhekk ghall-attur ladarba l-konvenut wera bic-car li ma riedx jixtri l-immobbli, il-kundizzjoni miftehma bejn il-partijiet u li fuqha kien ibbazat it-trasferiment tad-dghajsa Saver 650 ma tistax issehh. Kwindi l-attur isostni illi l-bejgh tad-dghajsa Saver 650 ghandu jitqies minghajr effett fil-ligi.

Min-naha tieghu, il-konvenut jilqa` ghat-talbiet billi jghid illi l-bejgh, trasferiment, konsenja u registrazzjoni tad-dghajsa bl-accessorji kollha taghha favur l-attur kien konkluz bhala negozju separat u distint mill-bejgh prospettiv tal-immobbli. Sahaq illi l-bejgh tad-dghajsa ma kienx jifforma parti minn xi konvenju ta` bejgh ta` immobbli fejn l-istess kien indikat bhala hlas akkont tal-prezz. Inghad inoltre mill-konvenut illi t-trasferiment tad-dghajsa qatt ma seta` jitqies bhala hlas akkont

ta` trasferiment ta` mmobbli peress li qatt ma kien hemm skrittura ta` weghda ta` bejgh u ta` xiri.

Dan premess, tajjeb jinghad illi kif qalet il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fil-25 ta` Frar, 2013 fil-kawza "**Stefan Mifsud et vs Perit Arkitett Joseph Grech**" :

> "*in-natura ta` kuntratt, izda, ma tohrogx minn dak li jsejhulu l-partijiet izda min-natura tal-ftehim innifsu.*"

Ghalhekk minkejja dak li jinkiteb fi ftehim, jinkombi lill-Qorti illi tisharreg sew il-pattijiet kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-ftehim sabiex tkun tista` tasal ghan-natura tal-ftehim.

Fl-accertamenti taghha dwar il-kaz tal-lum, il-Qorti rriskontrat kazi simili ghalkemm mhux identici ghall-fattispeci tal-kaz tal-lum.

Tirreferi ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AE**) moghtija fis-7 ta` Novembru 2011 fil-kawza "**Domestica Limited vs Grands Properties Limited**".

Hemm il-Qorti kellha quddiemha konvenju fejn kien miftiehem illi s-socjeta` attrici tixtri u takkwista appartament ghal prezz patwit u bil-hlas ta` depozitu akkont tal-prezz. Parti mill-prezz kellu jithallas b`xoghol tal-injam li kellha taghmel is-socjeta` attrici ghas-socjeta` konvenuta ; il-valur kien miftiehem ukoll.

Il-Qorti qalet hekk :-

> *"Skond l-Artikolu 1485(1) tal-Kodici Civili, `It-tpartit hu kuntratt li bih il-partijiet jobbligaw ruhhom li jaghtu lil xulxin haga li ma tkunx flus.`. Imbaghad, skond l-Artikolu 1486(2) : `jekk is-somma ta` flus li wahda mill-partijiet tintrabat li thallas, tkun taqbez il-valur tal-haga li dik il-parti tintrabat li taghti, il-kuntratt jitqies bhala xiri u bejgh ghall-hwejjeg kollha illi l-partijiet ikunu ntrabtu li jaghtu lil xulxin.`.*
>
> *Bis-sahha tal-Artikolu 1493 tal-Kodici Civili, il-provvedimenti tal-bejgh japplikaw ukoll fil-kaz ta` tpartit. Ghalhekk b`applikazzjoni tal-Artikolu 1486(2) tal-Kodici Civili, peress li s-somma ta` flus li kellha thallas Domestica taqbez il-valur tax-xoghol ta` injam li ntrabtet li taghti, in-negozju kellu jitqies bhala xiri u bejgh ghall-hwejjeg kollha li l-partijiet intrabtu jaghtu lil xulxin. Ghalhekk meta gie ffirmat il-konvenju, kien hemm biss weghda ta` bejgh u xiri."*

In segwitu kienet prezentata skrittura ohra fejn inhall il-konvenju u fejn kien dikjarat illi … *each party is liberated from its rights and obligations arising therefrom.* Id-depozitu kellu jithallas fi zmien miftiehem, izda ma ssemma xejn dwar ix-xoghol tal-injam.

Il-Qorti qalet hekk :-

> *"Kif il-partijiet iffirmaw il-ftehim tat-30 ta` April 2008, il-weghda ghall-akkwist tal-appartament u garaxx ma baqghetx torbot. Madankollu jirrizulta li sa dak iz-zmien Domestica kienet diga` wettqet l-obbligu taghha ta` bejgh u konsenja tal-aperturi tal-injam. Min-naha ta` Grands kienet ghadha m`hijiex f`posizzjoni li twettaq l-obbligu li titrasferixxi l-fond ghaliex il-bini kien ghadu ma tlestiex, u Domestica ma kenitx lesta li ggedded il-konvenju ghat-tielet darba. … M`hemmx kontestazzjoni li Domestica ma thallsitx tax-xoghol."*

Ghalhekk il-kwistjoni bejn il-kontendenti giet ridotta ghal jekk il-valur tax-xoghol li ghamlet is-socjeta` attrici kellux jithallas fi flus jew proprjeta`. Il-Qorti fissret illi ghalkemm il-weghda ta` bejgh originali kienet li s-socjeta` attrici tinghata proprjeta` mhux flus ghall-fornitura li kienet ghamlet, ladarba l-weghda ta` akkwist ta` immobbli, li saret bil-miktub, inhallet bl-iskrittura ta` wara, is-socjeta` attrici ma kellha l-ebda obbligu li tircievi appartament jew proprjeta` ohra minghand is-socjeta` konvenuta, ladarba ma kienx hemm weghda bil-miktub. Dan apparti li ma jistax jinghad li jezisti obbligu simili jekk ma jkunx gie identifikat l-oggett.

Il-Qorti ziedet tghid illi :-

> *"Jirrizulta li x-xoghol tal-injam gie manifatturat u kkonsenjat lil Grands, li accettatu u zammietu. Ghalhekk Grands ghandha obbligu li thallas il-prezz tal-aperturi tal-injam, fi flus (Artikolu 1352 tal-Kodici Civili). Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li Domestica ghandha kull jedd li tippretendi hlas fi flus ghall-aperturi tal-injam li kkonsenjat lil Grands."*

Ghaldaqstant f`dik il-kawza, similment ghall-kaz odjern, ladarba l-weghda ta` bejgh ta` l-immobbli giet rexxissa, il-prezz ta` x-xoghol ta` l-injam li kien konsenjat lill-vendituri kellu jithallas lix-xerrej prospettiv.

Decizjoni ohra li ttrattat il-kwistjoni minn lenti differenti kienet dik moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-6 ta` Gunju 2012 fil-kawza "**<u>Anthony Zammit vs Joseph Micallef et</u>**". Kien hemm talba ghall-hlas tal-valur ta` hames karozzi li kienu nghataw lill-konvenuti u in kambju dawn kienu ser jassenjaw immobbli lill-attur, li kien ukoll obbligat ihallas xi flus addizzjonali.

Il-Qorti stharrget in-natura tal-ftehim.

Qalet hekk :-

Illi ghalhekk jispetta lil din il-Qorti tezamina il-ftehim li ghamel referenza ghalih l-attur fir-rikors promotur u dan sabiex tara jekk it-talba tieghu hix gustifikata jew le.

*Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenzi moghtija mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet `**<u>John Azzopardi vs George Zammit noe</u>**`, deciza nhar l-24 ta` April 2001 u dik fl-ismijiet `**<u>Philip</u>***

***Micallef et vs Antoine Micallef`*** *deciza nhar l-24 a` April 2001 fejn inghad li:*

"Huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu dan jigi redatt bil-miktub.

Inoltre, dan ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi:

(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;

(b) jikkontjeni l-weghda ta` trasferiment li tkun tifforma loggett ta` dak il-ftehim ;

(c) jidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit ;

(d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir ittrasferiment ;

(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."

Jinghad ukoll li gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura, jekk tali element jonqos, provi testimonjali ma humiex ammissibbli biex jigi supplit lelement nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f`xi patt incidentali jew accessorju. A contrario senso jekk mill-konvenju ma jirrizultawx dawk l-obbligazzjonijiet tal-promessa, ex actis, l-iskrittura kellha titqies nieqsa mill-elementi essenzjali u ghalhekk tigi dikjarata bla ebda effett fil-ligi."

Minn ezami tad-dokument li fuqu ibbaza l-attur ibbaza t-talba, il-Qorti sostniet li dak kien ftehim ta` tpartit, li jirrigwarda t-trasferiment ta` immobbli, u li ghalhekk kien jehtieg li tkun adoperata procedura partikolari.

Il-Qorti kompliet billi ndikat l-elementi li kienu neqsin fil-kitba, u sabet illi l-iskrittura kienet tinvolvi tentattiv ta` tpartit li ma kienx irnexxa.

Il-Qorti osservat hekk :-

"*Sabiex isir tpartit pero` hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu iridu jgibu fis-sehh l-ftehim. Ta` min ifakkar li l-konvenju huwa "obbligazzjoni bilaterali li tibqa` dejjem guridikament diviza b`zewg obbligazzjonijiet unilaterali li f`kull wahda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jiehu l-beneficcju tal-prestazzjoni".*

Fil-konvenju anness jidher li l-attur kien bi hsiebu jakkwista kamra il-Fgura u in kontro-kambio kien ghadda numru ta` vetturi kif deskritti fl-iskrittura lill-konvenut, oltre li kien ser itih xi flus. Pero` ma hemmx indikat il-korrespettiv tal-oggett li ser jigi skambjat. Huwa minnu li lattur ghamel il-parti tieghu ghaliex fil-fatt il-karozzi jinsabu ghand il-konvenut, u tah ukoll xi kambjala, pero` l-konvenut minn naha tieghu

ma jistax jonora il-ftehim ghaliex l-kamra li obbliga ruhu li jaghti lill-attur fil-fatt ma hix tieghu izda hija ta` terza persuna u ghalhekk lkonvenut zgur ma jistax jonora il-ftehim minn naha tieghu.

Il-Qorti ezaminat l-iskrittura u innutat li hemm hafna nuqqasijiet li jwasslu sabiex l-istess skritura m`ghandhiex ikollha validita`. Fl-ewwel lok trasferiment ta` immobbli kif inhi il-kamra in dezamina ghandha issir permezz ta` konvenju li ghandu jigi registrat. Il-Ligi tesigi li biex konvenju jigi konsidrat li hu validu, jrid jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni….. jinghad li f`dan il-konvenju lanqas ma hemm deskrizzjoni tajba tal-immobli li ghandu jigi trasferit jew addiritura il-valur li qed jinghata lil tali immobli u ghalhekk dan il-ftehim zgur li huwa null u bla efett u ghalhekk l-attur ma jistax jibbaza il-pretensjonijiet tieghu a bazi ta l-istess.”

Il-Qorti ddikjarat null il-ftehim peress li kien nieqes mill-elementi rikjesti ghall-validita` ta` konvenju u tpartit. U cahdet it-talbiet ta` l-attur.

Sentenza ohra interessanti kienet dik li tat din il-Qorti (**PA/TM**) hija dik fl-20 ta` Marzu 203 fil-kawza “**E. Grech Cristal Bath Ltd vs Grezzju Patiniott**”.

Hemm is-socjeta` attrici kienet qeghda titlob hlas minghand il-konvenut ghal madum u accessorji tal-kmamar tal-banju mibjugha u kkonsenjati. Saru diversi tentattivi sabiex l-ammonti jithallsu billi tigi assenjata propjeta` immobbli ta` valur accettat mill-partijiet izda ma kienx hemm ftehim f`dan is-sens. Il-konvenut sostna illi l-ftehim kien li l-hlas tas-somma dovuta ssir permezz ta` tpartit.

Il-Qorti rrilevat illi dak il-ftehim ma seta` qatt jitqies validu ghal diversi ragunijiet, fosthom li ma kinitx saret skrittura ta` weghda ta` bejgh, u kien hemm diversi elementi neqsin, fosthom l-identifikazzjoni ta` l-oggett li kien ser jinbiegh u l-valur ta` l-istess.

Qalet hekk :-

> *“L-artikolu 1233 (1) (a) tal-Kodici Civili jiddisponi li “il-ftehim (“any agreement” fit-test ingliz) li jkun fih weghda ta` trasferiment jew ta` akkwist, taht kull titolu li jkun, talpropjeta` ta` beni immobbli jew ta` jedd iehor fuq dawk ilbeni”, ghandu, taht piena ta` nullita`, isir b`att pubbliku jew b`kitba privata.*
>
> *Il-ftehim in kwistjoni hu wiehed li fih (“inplying”, fit-test ingliz) weghda ta` trasferiment ta` beni immobbli, u kellu, ghalhekk, jigi redatt bil-miktub. Il-konvenut jissottometti li l-kitba kellha ssir wara, meta l-partijiet jiftiehmu fuq il-fond u l-prezz, u l-ftehim li kienu lahqu kien pass preliminari li kellu jasal ghall-iffirmar tal-weghda ta` trasferiment. Jekk jigi accettat dan l-argument, ifisser li obbligazzjoni verbali li timplika trasferiment ta` immobbli, tkun tista` tigi enforzat biex parti tigi mgieghla tersaq ghall-iffirmar ta` weghda ta` bejgh in esekuzzjoni ta` weghda verbali li jsir dak ittrasferiment. L-argument tal-konvenut*

iwassal ghall- konkluzzjoni li weghda orali ghall-iffirmar ta` konvenju hija valida u enforzabbli. Dan zgur li ma jistax jigi accettat filligi. Il-ligi trid li kull weghda ghat-trasferiment ta` immobbli trid tkun bil-miktub, u jekk jigi accettat li weghda orali biex tersaq ghal dik it-tip ta` weghda tkun valida u enforzabbli, tispica bla effett li enfasi tal-ligi li tali weghda tkun trid tirrizulta bil-miktub.

*Ir-rikjesta ghal kitba fl-artikolu 1233 mhix wahda ta` prova, izda hija mehtiega ghall-validita` tal-ftehim. Il-kitba mhix rikjesta "ad probationem tantum", izda "ad validitatem", (ara "**Camilleri vs Agius"**, deciza mill-Onorabbli Qorti talAppell fis-27 ta` Gunju 1949), u minghajr il-kitba m`hemmx kunsens.*

Il-kunsens huwa element essenzjali ghall-kuntratti, u dan il-kunsens ghandu jigi manifestat kif trid il-ligi. Hafna drabi, l-ligi tkun kuntenta bil-manifestazzjoni verbali tal-kunsens (xi drabi, taccetta wkoll l-espressjoni tacita tal-kunsens), pero`, ghall-certi kuntratti trid li l-kunsens jigi manifestat b`certa forma.

Dik il-forma, illum, tista` tkun solenni, permezz ta` att pubbliku, jew b`forma anqas solenni, permezz tal-kitba jew permezz ta` mezzi elektronici taht l-Electronic Commerc Art, 2001. Meta l-ligi tirrikjedi l-forma tal-kitba, dan tkun tridu ghall-validita` tal-kunsens, u mhux bhala mezz talprova tal-kunsens. Jekk tnejn minn nies jobbligaw ruhhom verbalment, wiehed li jbiegh u l-iehor li jixtri proprieta` immobbli, il-kuntratt ma jezistix mhux ghax ma jkunx hemm att pubbliku, izda ghax il-partijiet ma jkunux taw il- "kunsens" taghhom ghall-bejgh. Il-kunsens biex jezisti u jkun validu, ma jehtieg biss li jkun manifestat, izda jehtieg li jkun manifestat kif trid il-ligi. Jekk persuna tghid "iva" ghall-akkwist ta`, nghidu ahna, ktieb, dik l-"iva", hekk manifestata, tkun valida u torbot, izda dik l-istess "iva" ma tiswiex jekk l-oggett ikun beni immobbli, u ma tiswiex la ghall-att finali u lanqas bhala weghda.

*Issa hu veru li, l-gurisprudenza taghna, biex itaffi ftit minn din ir-rigidita`, dejjem ghamlet distinzjoni bejn il-kuntratti definittivi u l-kuntratti preliminari, jew il-promessa. Fil-kaz, "**Galea Ciantar vs Galdes**", deciza mill-Onorabbli Qorti talKummerc fil-15 ta` Jannar, 1898 (Vol XVI.III.60), per ezempju, intqal li "La promessa di contraendo e` cosa diversa dal contratto che ne forma l`oggetto e puo` essere provata per mezzo di testimoni anche quando per la perfezione del contratto futuro che ne forma l`oggetto fosse richiesta la solennita di scrittura". Hekk ukoll fil-kawza "**Galizia vs Azzopardi**" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta` Frar, 1938 (Vol. XXX.1.40), intqal li "aviolja jkun hemm akkordju ta` promessa ta` transazzjoni fuq stabbili minghajr att pubbliku, dan ikun obbligatorju meta tkun promessa u mhux vera u proprja transazzjoni". Dan jinghad, pero`, fil-kuntest tal-kuntratti elenkati fl-artikolu 1233 (1) tal-Kodici Civili fejn il-ligi ma tipprovdhiex dwar kif tista` ssir il-weghda.*

Il-ligi trid li l-kuntratti ta` garanzija, transazzjoni jew kiri ta` immobbli ghal aktar minn sentejn, jkunu bil-kitba, izda ma tghid xejn dwar promessa biex jigu konkluzi dawn ilkuntratti, u, ghalhekk, il-Qrati taghha ddecidew li la darba l-ligi tinsisti fuq il-solennita` tal-kitba fil-kuntest biss tal-att finali, il-promessa tista` ssir bi kwalunkwe mezz.

*F`kaz ta` trasferiment ta` immobbli, pero`, il-ligi esigiet il-formalita` tal-kitba mhux biss ghall-att finali, imma wkoll ghall-weghda, u jekk il-ligi trid il-kitba ghall-weghda, ikun kontrasens u llogiku li tghid li l-weghda ghal weghda tista` ssir bil-fomm. Ghall-kuntratti l-ohra, il-ligi ma tipprovdi xejn dwar il-forma tal-promessa de contraendo, izda fil-kaz ta` bejgh ta` immobbli, ipprovdiet espressament li dik il-promess trid tkun bil-kitba, u din "taht piena ta` nullita`"; kull weghda bil-fomm tkun, allura, nulla. Fil-fatt, il-Qrati taghna iddecidew li l-estensjoni verbali ta` konvenju regolari huwa null u fin-nuqqas ta` estensjoni valida bil-kitba, il-konvenju jitqies skadut ("**Micallef vs Micallef"** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta` Gunju, 1996).*

Il-ftehim li sar bejn il-partijiet kien zgur jimplika trasferiment tal-proprieta` ta` beni immobbli. Il-partijiet qablu li meta s-somma dovuta mill-konvenuta, titla` ghal certu ammont (li ma giex specifikat), flok isir il-hlas fi flus, il-konvenut jitrasferixxi lill-attur beni immobbli. Din m`hi xejn hlief promessa mill-konvenut li jittrasferixxi beni immobbli lill-attur ghas-saldu tad-debitu tieghu, u dik ilweghda ma tiswiex jekk ma ssirx bil-kitba. L-attur ma jistax jobbliga lill-konvenut jitrasferilu beni immobbli, ghax biex jaghmel dan irid isegwi l-procedura stabbilita` fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, u, qabel xejn, irid ikollu weghda bil-miktub bid-dettalji li trid il-ligi.

*Il-ftehim bejn il-partijiet ma jistax jitqies mod iehor ghajr konvenju verbali li mhux validu fil-ligi - ara **"Spiteri vs Cassar noe",** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta` Marzu, 1996. Il-kovnenut wieghed u l-attur accetta, li malli jkollu certa somma dovuta, jitrasferixxi fond immobbli ghas-saldu; dan hu konvenju ghall-bejgh ta` immobbli li ma jistax jitpogga fis-sehh jekk ma jkunx bil-miktub."*

Kompliet tispjega illi l-ftehim lanqas seta` jitqies bhala semplici obbligazzjoni :-

"Inoltre, anke bhala semplici obbligazzjoni, ma tistax, dik lobbligazzjoni, titqies valida, ghax kull obbligazzjoni trid, ghall-validita` taghha, oggett, u l-oggett, skond l-artikolu 983(1), irid ikun "haga determinata, ghall-inqas ghal dik li hija l-ispeci taghha". L-oggett tal-ftehim in kwistjoni ma giex determinat, u ma jistax jinghad li riferenza ghall-fond immobbli tista` tiqies determinazzjoni ghal dik li hija lispeci. Identifikazzjoni bi speci titqies valida meta jkunu hemm diversi oggetti jaqghu taht dik il-kategorija u, ghallkreditur tal-obbligazzjoni, ikun immaterjali liema wahda jinghata (ez. "kartuna halib"), izda mhux meta ghallkreditur taghmel differenza, liema oggett jinghata (ez. "karozza"). Deskrizzjoni tal-oggett tal-obbligazzjoni b`referenza ghall-generu (ez. "karozza"), taghmel l-obbligazzjoni bhala invalida ghax nieqsa minn specifikazzjoni dwar l-oggett, u l-oggett irid ikun determinata jew determinabbli (art. 983(2) Kodici Civili), biex l-obbligazzjoni tkun valida.

F`dan il-kaz ma ntqal xejn dwar it-tip u n-natura tal-proprieta`, u l-oggett ma jistax jigi determinat, lanqas mill-Qorti ,ghax ma giex specifikat lanqas fuq liema kriterji kellha ssir l-ghazla. L-ghazla thalliet kompletament f`idejn il-partijiet, u l-Qorti ma tistax, fin-nuqqas ta` kriterji, taqbad u tintrometti ruhha fil-ftehim u timponi l-ghazla taghha

fuq il-partijiet li ftehmu li jhallu l-ghazla ghad-diskrezzjoni assoluta taghhom.

Anke jekk nezaminaw il-kuntratt partikolari tal-bejgh, insibu li l-ligi trid determinazzjoni tal-oggett tal-bejgh u tal-prezz. Il-weghda ta` bejgh, skond l-artikolu 1357, trid tirreferi ghal "haga bi prezz determinat", waqt li f`dan il-kaz, il-haga u l-prezz ma giex determinat. Il-Qorti mhux konvinta li sar ftehim dwar il-valur tal-oggetti, u lanqas ma qablu li l-prezz kellu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed, u lanqas ma saret riferenza ghall-"prezz gust" bhala l-valur tal-oggett (artikolu 1357 u 1358 tal-Kodici Civili); il-prezz, ossija valur, kellu jkun dak miftiehem bejn ilpartijiet, u fin-nuqqas ta` tali ftehim, il-Qorti ma tistax tinponi l-valur taghha. Il-valur tal-oggett thalla ghall-libera diskrezzjoni taghhom, u meta jkun hekk, u ma jigux stabbilit kriterji, il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-partijiet.

Dan is-suppost ftehim kien jikkontempla ftehim futur fuq loggett u l-prezz tat-trasferiment, u la darba ma kienx ghadu sar ftehim fuq dawn l-elementi essenzjali talkuntratt, fil-verita` ma hemm ftehim xejn, izda biss "gentelman`s agreement" li, meta jkun il-waqt, il-partijiet jergghu jitkellmu biex jaraw jilhqux ftehim fuq l-oggett u l-prezz tal-obbligazzjoni. Dan l-hekk imsejjah "ftehim", ma jistax jigi enforzat mill-Qorti.

*L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "**Baldacchino vs Camilleri**" deciza fil-5 ta` Ottubru, 1998, qalet li biex weghda ta` bejgh tkun valida, jehtieg, fost affarijiet ohra, li l-ftehim jiddentifika l-oggett li kellu jigi stabbilit, u l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim; dawn l-elementi, qalet il-qorti, jridu johorgu mill-kitba tal-ftehim. F`dan il-kaz, mhux biss l-oggett ma giex identifikat, izda l-"ftehim" ma jghid xejn dwar kif il-prezz (il-valur li kellu jinghata lill-oggett) kellu jigu determinat.*

*Hekk ukoll, l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza "**Azzopardi vs Bezzina et"**, deciza fil-15 ta` April, 1997, qalet li biex weghda ta` bejgh tkun valida, il-partijiet iridu jkunu ftehmu fuq kollox, partikolarment l-oggett preciz talvendita`, u ma jistghux ihallu l-ftehim fuq affarijiet importanti ghal wara. Ftehim, cioe`, li jipprospetta diskussjonijiet u ftehim ulterjuri dwar partijiet importanti fil-kuntratti, ma hu ftehim xejn."*

Il-Qorti mbaghad kompliet tghid li ladarba irrizulta li "*l-ftehim*" ghall-hlas b`immobbli huwa null, il-konvenut kellu jhallas ghall-oggetti li kien xtara minghand l-attur.

Premessa din il-gurisprudenza, il-Qorti tistqarr illi hasbet fit-tul dwar il-kwistjoni li tressqet ghad-decizjoni taghha.

Fliet id-dokumenti li kienu esebiti bhala prova, in partikolari Dok AF2 a fol 6 tal-process.

L-original ta` dak id-dokument kien esebit fl-atti tal-kawza Rik. Gur. Nru. 140/14 JZM a fol 105.

Jirrizulta illi fit-28 ta` Awissu 2012 kien miftiehem illi :-

> " … *the sale of Saver 650 Hull number ITSVRAB 423B212 to Mr Victor Vella ID 20386G including 200HPEVINRUDE ETEC Ser Number 05355614 and Trailer for the value of E 42,000 (forty two thousand Euros) of which value is part payment on proprety being bought by Charles Schembri ID 702556(M) from Mr Victor Vella ID 20386 (G).*"

L-iskrittura kienet iffirmata miz-zewg kontendenti.

Il-ftehim bejn il-partijiet jixbah kuntratt ta` tpartit.

Dwar il-kuntratt ta` tpartit, l-Art 1485(1) tal-Kap 16 jistipola illi t-tpartit hu kuntratt li bih il-partijiet jobbligaw ruhhom li jaghtu lil xulxin haga li ma tkunx flus. It-tpartit isir bil-kunsens biss bhall-bejgh u ftehim jibqa` jitqies bhala kuntratt ta` tpartit, ghalkemm jigi msemmi l-valur tal-hwejjeg li l-partijiet jintrabtu li jaghtu lil xulxin jew ghalkemm wahda mill-partijiet tintrabat li taghti, flimkien mal-haga, zieda fi flus [**<u>ara l-Art 1486(1) tal-Kap 16</u>**].

B`dana kollu, jekk is-somma ta` flus li wahda mill-partijiet tintrabat li thallas, tkun taqbez il-valur tal-haga li dik il-parti tintrabat li taghti, il-kuntratt jitqies bhala xiri u bejgh ghall-hwejjeg kollha illi l-partijiet ikunu ntrabtu li jaghtu lil xulxin [**<u>ara l-Art 1486(2) tal-Kap 16</u>**]. Imbaghad bl-applikazzjoni ta` l-**<u>Art 1493 tal-Kap 16</u>**, ir-regoli l-ohra kollha dwar il-kuntratt ta` bejgh, ighoddu wkoll ghall-kuntratt ta` tpartit.

Barra minn hekk, il-legislatur haseb ukoll ghal tpartit ta` haga mobbli ma` ohra immobbli izda f`dak il-kaz, il-kuntratt ma jiswiex jekk ma jsirx b`att pubbliku.

Dan premess, il-Qorti tghid illi fil-kaz tal-lum dak li kien ser isehh kien tpartit ta` haga mobbli ma` ohra immobbli izda b` zieda ta` flus.

Ghalhekk ladarba l-konvenut fil-kawza tal-lum kien ser ihallas ammont li jaqbez dak tal-mobbli (u cioe` id-dghajsa) [ara Dok MV 1 a fol 100 tal-process u 140/14 JZM), dak li kien se jsir kellu jitqies bhala bejgh u xiri.

Madanakollu weghda ta` dik ix-xorta kellha ssir bil-miktub *ad validitatem* ladarba kien hemm involuti immobbli [**<u>ara l-Art 1233(1)(a) tal-Kap 16</u>**].

Il-htiega tal-kitba ghall-fini tal-Art.1233(1)(a) mhix wahda ta` prova ("*ad probationem tantum*") izda ta` sostanza fis-sens illi hija mehtiega ghall-validita` tal-ftehim ("*ad validitatem*") [ara **<u>"Camilleri vs Agius"</u>**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta` Gunju 1949 u **<u>"Agius vs Caruana",</u>** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 2001].

Ladarba si tratta ta` rekwizit *ad validitatem,* minghajr il-kitba <u>ma hemmx kunsens</u>.

Il-kunsens huwa element essenzjali ghall-kuntratti.

U l-kunsens irid ikun espress kif trid il-ligi.

Fil-kaz tal-immobbli, il-ligi mhijiex sodisfatta ghall-fini tal-validita` tal-patt illi l-kunsens ikun manifestat biss bil-fomm jew tacitament izda tinsisti fuq il-forma skritta li, jekk tkun karenti, tolqot is-sostanza tal-patt li jigi ma jiswa propju xejn, lanqas l-effetti tieghu.

Meta l-ligi tirrikjedi l-kitba, taht piena ta` nullita`, dan tkun qeghda taghmlu sabiex tirrendi validu l-kunsens.

Ghalhekk meta persuni jobbligaw ruhhom bil-fomm <u>biss</u> illi wiehed minnhom ibiegh u l-iehor jixtri mmobbli, il-patt ma jezistix, ghax il-partijiet ma jkunux taw il-kunsens taghhom ghall-bejgh fil-forma rikjest mil-ligi <u>*ad validitatem*</u>.

Fil-kaz tal-akkwist ta` mmobbli, minghajr kitba, la jista` jkun hemm akkwisit u lanqas weghda ta` akkwist.

Fil-kaz ta` kuntratti ohra fejn hija rikjesta l-forma skritta, il-ligi ma tipprovdix dwar il-forma tal-promessa de contraendo. Mhux hekk huwa l-kaz meta si tratta ta` trasferiment ta` mmobbli, ghaliex il-ligi hija cara fis-sens li pprovdiet espressament li l-promessa trid tkun bil-kitba <u>taht piena ta` nullita</u>`.

Sahansitra l-estensjoni bil-fomm biss ta` konvenju hija nulla u ghalhekk fin-nuqqas ta` estensjoni valida bil-miktub, il-konvenju jitqies bhala skadut (“<u>Micallef vs Micallef”</u> – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 27 ta` Gunju 1996)

Ladarba l-partijiet fil-kawza tal-lum ghazlu illi l-ftehim ta` bejniethom jibqa` bil-fomm, dan ma kienx validu ghax ma kienx hemm rabta bejniethom u ghalhekk l-ebda wahda minnhom ma tista` tinvoka kontra l-ohra xi “*jedd*” li tallega illi kisbet bhala effett ta` dak il-ftehim bil-fomm.

Fil-kaz tal-lum, ma kienet iffirmata l-ebda skrittura dwar il-weghda ta` bejgh u xiri ta` proprjeta` immobbli minn Schembri.

Jinghad illi d-dokumenti ezebiti a fol 27 u 28 (u li kienu ezebiti a fol 101 u 102 fil-process 140/14 JZM) fejn hemm allegatament imnizzel ix-xoghol ta` *finishing* li kellu jsir fl-appartament li kien ser jinxtara u kif ukoll ix-xoghol ta` *finishing* li kieku kellu jsir fil-partijiet komuni tal-blokka appartamenti ma jissodisfawx il-kriterju rekwizit mil-ligi illi weghda ta` bejgh ta` immobbli ghandha ssir bil-miktub.

Lanqas ma jissodisfaw dan ir-rekwizit id-dokumenti ezebiti a fol 29 sa fol 56 (dawn id-dokumenti gew ezebiti fil-process 140/14 JZM a fol 103 sa 104A u a fol 107 sa 125).

Dawn kienu jirrigwardaw email mibghut fit-18 ta` Awissu 2012 flimkien ma` abbozz li ntbaghat lil Schembri tal-konvenju ta` l-arja, tax-xoghol ta` kostruzzjoni u *finishing* ta` l-istess arja u skrittura dwar il-kondizzjonijiet relatati ma` l-uzu tal-appartament, tal-partijiet komuni u tal-garaxxijiet.

Dak l-abbozz assolutament ma jistax jitqies illi jammonta ghal weghda ta` bejgh, ladarba baqa` qatt ma gie ffirmat u accettat mill-partijiet.

Anke d-dokument immarkat Dok MV 1 a fol 100 tal-process 140/14J ZM ma jissodisfax ir-rekwizit ta` skrittura mehtiega *ad validitatem.*

Kien biss dokument b`notamenti dwar kif kellhom isiru l-pagamenti dwar il-proprjeta` li kienet ser tinbiegh.

Ghal darb` ohra, dawn huma biss notamenti li qatt ma gew redatti fil-forma ta` skrittura ta` weghda ta` bejgh li qatt ma giet ffirmata.

Hija wkoll irrelevanti kull prova li tressqet fis-sens li kien tort ta` Schembri li l-konvenju dwar il-proprjeta` immobbli qatt ma sehh.

Daqstant iehor kien irrelevanti il-fatt li illum il-gurnata hareg il-permess ghall-izvilupp tal-art li fuqha l-konvenut kien imhajjar jixtri xi unit jew aktar.

La qatt ma kien hemm konvenju bil-miktub, kull argument li tressaq dwar x` kien miftiehem verbalment huwa totalment irrelevanti. Dan iktar u iktar fid-dawl tax-xiehda tal-attur fejn accetta li l-art li fuqha kienu ser jinbnewl-immobbli mertu tal-ftehim bil-fomm mal-konvenut kienet ghadha ma gietx trasferita ghal isem l-attur, billi kien ghadu biss fuq konvenju mas-sidien ta` l-art u dan sakemm johrog il-permess ta` zvilupp fuqha.

Anke minn dan l-aspett, ma jistax jitqies li seta` kien hemm xi speci ta` ftehim ta` bejgh dwar l-immobbli ladarba l-art lanqas biss kienet ghadha tappartjeni lill-attur.

Il-fatt li l-attur baqa` jgawdi u jaghmel uzu mid-dghajsa li kien jaf li suppost kellha tkun parti mill-hlas ta` immobbli li dwaru ma sarx konvenju, ghal din il-Qorti jkompli jikkonferma kemm anke fil-mohh tal-attur, it-trasferiment tad-dghajsa kien <u>negozju separat</u> minn dak tal-immobbli li effettivament qatt ma mmaterjalizza.

Inoltre iz-zewg partijiet iffirmaw l-iskrittura ezebita a fol 6 tal-process ta` din il-kawza fejn hemm imnizzel il-valur tad-dghajsa u li din kienet ser tkun parti mill-prezz ta` proprjeta` li kien ser jixtri Schembri.

Ghalhekk il-konvenut wettaq l-obbligu tieghu ta` bejgh u konsenja tad-dghajsa Saver 650.

Mhux hekk ghamel l-attur ghaliex qatt ma beda l-izvilupp tal-plot li fuqu kienu ser jinbnew l-appartamenti li kienu mhajjra jakkwistaw Schembri u bintu.

Ladarba ma kienx hemm skrittura kif trid il-ligi bejn il-kontendenti dwar il-proprjeta` immobbli, Schembri ma kellu l-ebda obbligu li jircievi appartament jew proprjeta` ohra minghand Vella ladarba ma kien hemm l-ebda weghda bil-miktub.

Mill-banda l-ohra, id-dghajsa kienet ikkonsenjata lil Vella u dan utilizzaha daqs li kieku kienet tieghu.

Mhux biss izda accetta d-dghajsa bhala tieghu, daqstant li baqa` sbalordit meta kien rinfaccjat b`mandat ta` qbid li effett tieghu ra d-dghajsa tittiehed mill-pussess tieghu u tmur ghand kunsinnatarju – b`ordni tal-qorti.

Il-Qorti tghid ukoll illi skont l-**Art 1346 u 1347 tal-Kap 16**, il-bejgh hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti haga lill-ohra ghall-prezz li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha. Il-bejgh hu perfett bejn il-partijiet u kwantu ghall-bejjiegh, il-proprjeta` tal-haga tghaddi ghand ix-xerrej, malli jsir il-ftehim fuq il-haga u fuq il-prezz ghalkemm il-haga tkun ghad ma gietx ikkunsinnata u lanqas ma jkun ghad thallas il-prezz u minn dak il-hin il-haga nfisha tibqa` ghar-riskju u ghall-uzu tax-xerrej.

Il-Qrati taghna dejjem sahqu fuq li ma hemmx bejgh minghajr prezz.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-18 ta` Marzu 1950 fil-kawza "**Edgar Soler noe et vs Onor Beltram Camilleri noe**" fissret illi f`certi kazi, il-prezz jista` jkun injorat mill-partijiet jew minn wahda minnhom, fil-mument tal-kontrattazzjoni, izda ghandu dejjem ikun cert, stabbilit u specifikat mill-partijiet peress li l-bejgh mhux perfett jekk ma jsirx il-ftehim fuq il-haga u fuq il-prezz.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tas-17 ta` Novembru 2003 fil-kawza "**Cranes & Commercial Sales Ltd vs Lawrence Micallef**" inghad hekk :-

> " … *la darba l-kontendenti ftehmu fuq il-vettura u fuq il-prezz, anke kieku stes sil-vettura kienet ghadha ma gietx konsenjata lill-konvenut u dan kien ghadu ma hallasx il-prezz tal-bejgh, mind ak il-hin li sari l-ftehim, il-vettura ghaddiet fil-prorpjeta` tal-konvenut u ghar-riskju tieghu. Il-bejgh ghalhekk jista` jitqies perfezzjonat. Ara Vol XXXIII PI p*

670 u VoL XXVII PII p 632. In effetti, kif osservat, "la vendita commercial, come la vendita civile e` perfetta, appena si conviene sulla cosa e sul prezzo e la proprieta` della cosa venduta si trasmette ai compratore al momento in cui segue la vendita`…" (Vol XX PIII p 29)…l-konvenut kompratur kien effettivament ha wkoll pussess tal-vettura mixtrija. ….Gja ntqal illi f` da nil-kaz mhux biss jirrizultaw l-estremi tal-vot tal-ligi fl-Artikolu 1347 izda addirittura saret ukoll lill-konvenut it-traditio tal-vettura."

Il-Qorti tqis li mill-kumpless tal-provi li tressqu fil-kaz tal-lum, fl-isfond tal-principji tad-dritt illi jemergu mill-gurisprudenza fuq citata, l-unika konkluzjoni li ghandha taghmel hija sar ftehim dwar id-dghajsa ; il-bejgh kien perfett malli kien miftiehem l-oggett ossija d-dghajsa Saver 650 u l-prezz ossija l-valur ta` EUR 42,000.

Iktar minn hekk, id-dghajsa kienet ikkonsenjata u kompliet titgawda mill-attur sakemm din ittiehdet mill-kunsennatarju fix-xahar ta` April 2014.

Tajjeb jinghad illi l-attur lanqas biss ipproceda biex jiddepozita d-dghajsa that l-awtorita` tal-qorti meta nduna li l-ftehim dwar il-bejgh ta` proprjeta` a favur ta` l-konvenut ma kienx qed jimmaterjalizza.

Tant hu hekk illi fl-iskambju ta` emails a fol 7 tal-process, irrizulta illi fis-16 ta` Novembru 2013, il-konvenut kien ghamilha cara ma` l-attur illi ried ikun jaf x` ser isir mid-dghajsa ; u dan minkejja li rrisponda b` email l-ghada ossija fis-17 ta` Novembru 2013, fis-sens li huwa kien lest li jaghti lura d-dghajsa, ; eppure ma ha l-ebda pass sabiex jiddepozita d-dghajsa taht l-awtorita` tal-Qorti.

Huwa minnu li skont id-dokumenti ezebiti a fol 172 tal-process 140/2014JZM kien hemm email li ppreceda l-ftehim ta` bejgh tad-dghajsa.

Infatti Doc 1 a fol 173 huwa email datat 29 ta` Lulju 2012 fejn l-attur baghat email bl-ewwel sett ta` pjanti mentri l-ftehim ta` bejgh ta` d-dghajsa sehh fit-28 ta` Awissu 2012.

Izda, kif gia` ntqal, dan il-ftehim ma setax jitqies bhala tpartit peress li qatt ma sar l-ebda ftehim dwar l-oggett immobbli bil-miktub.

Din il-Qorti tqis illi l-bejgh, trasferiment u konsenja tad-dghajsa bl-accessorji kollha taghha kien konkluz bhala negozju separat mill-bejgh prospettiv tal-immobbli.

Tant kien hekk il-kaz illi l-attur ghadda biex irregistra d-dghajsa f` ismu anke b` mod permanenti wara li kif spjega r-rapprezentant ta` Transport Malta, ghadda z-zmien tar-registrazzjoni temporanja u anke

z-zmien addizzjonali ta` sitt xhur li kien inghata bhala estensjoni ghar-registrazzjoni temporanja (Vide Dok MS 1 a fol 247, id-dokumenti a fol 263 sa fol 280 tal-process bin-numru 140/14JZM).

Ta` l-istess portata huma d-dokumenti a fol 248, 249 u 250 tal-process bin-numru 140/2014JZM li lkoll jikkonfermaw li sar bejgh ta` dghajsa Saver 650 Cabin a favur ta` Vella.

Din il-Qorti tara li ghalkemm fil-ftehim kien hemm imnizzel li l-prezz ta` EUR 42,000 kien ser ikun *part payment on property being bought*, il-ftehim dwar il-bejgh ta` proprjeta` qatt ma mmaterjalizza ruhu fi skrittura hekk kif rikjest mil-ligi.

Ir-referenza li kien hemm fl-iskrittura li lahqet saret kienet biss tirrifletti l-metodu ta` kif kellu jsir il-hlas tal-valur tad-dghajsa.

Ghalhekk ghalkemm il-modalita` ta` kif kellu jithallas il-valur ta` d-dghajsa ma mmaterjalizzax, dan ma jfissirx b` hekk illi l-bejgh ta` d-dghajsa ghandu jitqies minghajr effett.

Ghall-kuntrarju, kif qalet il-Qorti fil-kawza "**Domestica Limited vs Grands Properties Limited"** l-attur kellu l-obbligu li jhallas il-prezz tad-dghajsa fi flus ai termini ta` l-**Art 1352 tal-Kap 16**.

Il-Qorti tghid illi l-attur m`ghandux jedd jaghti lura d-dghajsa lill-konvenut.

Fl-istess waqt tghid illi l-konvenut ghandu kull jedd jippretendi hlas fi flus ghad-dghajsa li kkonsenja lill-attur.

Ghalhekk il-Qorti sejra tichad l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

3. It-talbiet l-ohra

Billi t-talbiet l-ohra tal-attur kienu konsegwenzjali ghall-akkolijiment tal-ewwel u tat-tieni talbiet attrici, liema talbiet huma michuda, it-talbiet l-ohra qeghdin jigu respinti wkoll."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-attur Victor Joseph Vella, li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Marzu, 2017, fl-ismijiet premessi u dan billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut appellat u

tilqa' t-talbiet kollha tal-attur appellant u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenut Charles Schembri, li permezz tagħha wieġeb li l-appell imressaq mill-appellant għandu jiġi miċħud u s-sentenzi appellati kkonfermati fis-sħiħ, bl-ispejjeż ta' din l-istanza jibqgħu wkoll a karigu tal-istess appellant.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża, inkluż l-atti tal-kawża 140/2014, fil-kawża bl-ismijiet inversi, li qiegħda tiġi deċiża wkoll illum;

Ikkonsidrat:

9. Illi din il-kawża tittratta talba għat-tħassir ta' bejgħ li permezz tiegħu ġiet trasferita d-dgħajsa "Saver 650", liema trasferiment sar permezz ta' skrittura datata 28 ta' Awwissu, 2012, peress li jingħad li l-istess trasferiment seħħ bħala depożitu akkont ta' tpartit eventwali u għalhekk jingħad li kien bejgħ ikkundizzjonat li kien jiddependi għall-finalizzazzjoni tiegħu fuq trasferiment futur ta' proprjeta` mmobbli, li kellu jseħħ bejn il-partijiet u li baqa' ma seħħx. Ladarba t-trasferiment tal-immobbli ma seħħx, l-attur isostni li ma seħħitx il-kundizzjoni li fuqha kien ibbażat it-

trasferiment tat-28 ta' Awwissu, 2012 u dan it-trasferiment għandu għalhekk jitqies mingħajr effett fil-liġi. Kwindi l-attur talab lill-Qorti tordna lill-konvenut jaddivjeni għat-trasferiment lura tad-dgħajsa in kwistjoni; tiddikjara lill-konvenut responsabbli għall-ħlas tal-arretrati tal-ħlasijiet dovuti in konnessjoni mar-reġistrazzjoni u liċenzja tal-imsemmija dgħajsa; u tordna lill-konvenut sabiex iħallas lura lill-attur is-somma ta' €9,500, jew tillikwida ammont ieħor bħala l-valur tad-dgħajsa "Bayliner" u tordna lill-konvenut iħallas il-valur hekk likwidat. Bl-imgħax u bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

10. L-ewwel Qorti ma laqgħetx it-talbiet tal-attur hekk kif imressqa fil-kawża odjerna.

11. L-attur ħassu aggravat bl-imsemmija sentenza u għalhekk interpona appell minnha, liema appell jissejjes fuq erba' aggravji:

(I) L-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti qieset żewġ alternattivi, jew li kien hemm ftehim ta' permuta, jew li kien hemm żewġ kuntratti separati u distinti ta' bejgħ, li wieħed minnhom ma kienx jiswa, filwaqt li l-ieħor kien jiswa. Iżda jsostni li t-tieni sub-inċiż tal-Artikolu 1352 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprospetta t-tielet possibbilita`, dik li jkollok ftehim ta' bejgħ ta' oġġett prinċipali versu prezz determinat, illi parti mill-ħlas tiegħu jitħallas *in natura*. Jisħaq li

f'dan ix-xenarju, in-negozju ta' bejn il-partijiet ikun wieħed u ladarba l-elementi essenzjali qatt ma ġew formalizzati kif trid il-liġi, huwa l-ftehim sħiħ, bit-trasferiment tad-dgħajsa b'kollox li jrid jitqies bħala nvalidu fil-liġi. L-appellant jikkontendi li dan il-ftehim ma kienx wieħed klassiku ta' tpartit, iżda kien aktar wieħed ta' *part-exchange* fejn għandek ix-xerrej illi joffri li jħallas parti żgħira mill-prezz *in natura*, biex ikun jista' jasal viċin tal-prezz mitlub mill-bejjiegħ tal-oġġett prinċipali. Kwindi jsostni li t-tpartit li kellhom f'moħħhom il-partijiet legalment ma jammontax għall-permuta u lanqas għal żewġ kuntratti ta' bejgħ separati, iżda għal negozju ta' bejgħ wieħed, fejn id-dgħajsa ngħatat bħala ħlas *in natura* akkont tal-prezz, kif dikjarat fl-iskrittura ta' trasferiment u dan kif maħsub fl-Artikolu 1352 (2) tal-Kodiċi Ċivili, b'mod li n-nullita` tal-bejgħ prinċipali, kellha ġġib magħha r-rexxissjoni tat-trasferiment li kien anċillari għal dak prinċipali.

(II) Isostni illi anke jekk wieħed kellu jqis iż-żewġ negozji bħala indipendenti minn xulxin, id-diċitura tad-dokument AF2 timplika li l-partijiet ftehmu li jassoġġettaw it-trasferiment tad-dgħajsa "Saver 650" għall-konklużjoni pożittiva tan-negozju prinċipali ta' bejniethom, dak ta' l-immobbli u dan billi tali diċitura taffettwa s-sustanza ta' dak li ftehmu l-partijiet u mhux sempliċement l-isem li bih kienu qed jirreferu għall-ftehim li seħħ bejniethom.

(III) Illi għalkemm l-appellant jaqbel interament mal-ġurisprudenza kollha ċitata mill-ewwel Qorti, huwa jħoss li din għandha tiġi applikata favur tiegħu. Jingħad li l-ewwel Qorti ċċitat estensivament minn tliet sentenza partikolari senjatament: **Domestica Limited v. Grands Properties Limited,** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Novembru, 2011; **E.Grech Cristal Bath Limited v. Grezzju Patiniott** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Marzu, 2003, u **Anthony Zammit v. Joseph Micallef et** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati fis-6 ta' Ġunju, 2012. Iżda jingħad li huwa dan l-aħħar każ li jqarreb l-aktar għall-każ odjern.

(IV) L-appellant ma jistax lanqas jaqbel mal-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti li huwa "*lanqas biss ipproċeda sabiex jiddepożita d-dgħajsa taħt l-awtorita` tal-Qorti meta nduna li l-ftehim dwar il-bejgħ ta' proprjeta` a favur tal-konvenut ma kienx qed jimmaterjalizza*"; u dan għaliex tali konsiderazzjoni ma teħux qies tal-qosor taż-żmien li għadda mit-tħassir tan-negozju, sakemm id-dgħajsa ġiet maqbuda mill-kontroparti, tal-fatt illi d-dgħajsa kienet iggaraxxjata għax-xitwa u ma kenitx qiegħda tintuża u tal-fatt li kienet diġa` taħt l-awtorita` tal-Qorti meta huwa talab ir-rexxissjoni tal-bejgħ. Dan meta l-kontro-parti għarrfitu li ma kienx aktar bil-ħsieb li jixtri, huwa nfurmah li ma kellux problema li jirritornalu d-dgħajsa, sakemm isir ftehim ukoll fuq id-dgħajsa li kellu qabel. Minkejja li għamel diversi tentattivi li jikkomunika

mal-kontro-parti, kien kollu ta' xejn u għalkemm il-kontro-parti tgħid li interpellatu uffiċjalment, huwa qatt ma ġie notifikat, sakemm tfaċċa l-marixxall tal-Qorti sabiex jesegwixxi l-mandat ta' qbid fuq id-dgħajsa, li effettivament għaddiet f'idejn konsenjatarju. Kwindi kienet kemmxejn ħarxa l-ewwel Qorti fil-konfront tiegħu.

12. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, minkejja li l-attur appellant jipprova jagħti bixra differenti lill-argument tiegħu, jibqa' l-fatt li, kif spjegat dettaljament mill-ewwel Qorti, ġaladarba l-ftehim relattiv għall-wegħda ta' trasferiment tal-immobbli ma ssarrafx fi skrittura, kif meħtieġ *ad validatem* skont il-liġi, il-possibilita` li dak it-trasferiment ta' mmobbli jiġi fis-seħħ ġiet fix-xejn, peress li huwa wieħed null. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 1998 (Kollez. Vol. LXXXII.II.913), fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Baldacchino et noe v. Carmelo sive Charlie Camilleri et:**

> *"L-elementi essenzjali tal-kuntratt ta' wegħda ta' trasferiment, kellhom però jirriżultaw b'mod inekwivoku, b'mod li tista' tiġi assigurata l-volontà tal-kontraenti fil-mument meta d-dokument ikun ġie redatt u ffirmat. Hu sewwa li jiġu evitati l-formaliżmi żejda u li wieħed imur direttament għas-sustanza tal-kuntratt li suppost ġie perfett.Però dik is-sustanza trid tirriżulta b'mod ċar mill-iskrittura għaliex il-liġi tesiġi l-kitba mhux sempliċement bħala ndikazzjoni tal-volontà tal-kontraenti u tal-ftehim u tesiġi r-reġistrazzjoni materjali tagħha bil-kitba proprju biex, kemm jista' jkun, tevita li jkun hemm lok għal inċertezza u dubbju dwar dak li jkun ġie miftiehem u konsegwentement il-bżonn ta' interpretazzjoni bbażata fuq provi li ma jirriżultawx mill-kitba. Kif ingħad, fil-każ taħt eżami, si tratta ta' nuqqasijiet ta' elementi essenzjali ta' ftehim u mhux ta' xi dettal sekondarju jew anċillari li seta' jiġi ppruvat mod ieħor. Fil-fehma ta' din il-Qorti jista' jingħad li l-iskrittura li fuqha l-atturi nomine qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom, fiha nuqqasijiet ta' sustanza dwar elementi essenzjali li kienu neċessarji biex l-azzjoni attriċi tirnexxi."*

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, għalkemm mill-iskrittura tat-28 ta' Awwissu, 2012, esebita in atti bħala Dok. AF2, jirriżulta li t-trasferiment tad-dgħajsa "Saver 650" kien qiegħed isir bħala "*part payment on property being bought by Charles Schembri",* li timplika trasferiment ta' beni mmobbli, iżda kif donnu jaċċetta l-istess appellant, ladarba dan il-ftehim ma ssarrafx f'wegħda ta' bejgħ kif trid il-liġi fejn jiġu speċifikati bil-miktub (Artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili) l-elementi essenzjali bħalma huma li tiġi identifikata l-proprjeta`, il-prezz u l-wegħda ta' bejgħ u l-aċċettazzjoni tax-xerrej prospettiv (Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili), allura sa fejn il-ftehim jittratta l-immobbli huwa null.

13. Min-naħa l-oħra, l-istess ftehim jitratta l-bejgħ tad-dgħajsa: "*the sale of Saver 650 Hull Number ITSVRAB 423B212...including 200HPEVINRUDE ETEC Ser Number 05355614 and Trailer for the value of E42,000",* fejn ladarba sar ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz, il-bejgħ huwa perfett (Artikolu 1347 tal-Kodiċi Ċivili). Isegwi li għall-kuntrarju tal-każ fejn kien jirrigwarda l-immobbli, it-trasferiment ta' mobbli, apparti li ma jinħtiegx xi formalita` *ad validatem,* il-kriterji applikabbli sabiex jagħmlu l-bejgħ perfett huma milħuqa permezz tal-iskrittura in eżami. Kwindi għall-kuntrarju ta' dak li jsostni l-appellant fl-ewwel aggravju tiegħu, l-elementi essenzjali, fil-każ tat-trasferiment tad-dgħajsa ġew formalizzati kif trid il-liġi. Dan jingħad ukoll peress li skont l-Artikolu 1004 tal-Kodiċi Ċivili:

> *"1004. Meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett."*

Għalkemm kif ingħad fis-sentenza **Baldacchino v. Camilleri** ċitata qabel, dan il-prinċipju ta' interpretazzjoni ma japplikax fil-każ fejn il-kuntratt ikun fih element essenzjali li jkun nieqes, li allura jirrendih bla ebda effett fil-liġi, mhux l-istess fil-każ fejn il-ftehim jista' jingħata effett, bħal dan il-każ li jittratta bejgħ ta' dgħajsa, fejn il-ftehim jinsab perfezzjonat.

14. L-attur appellant iressaq ukoll argument ġdid fl-appell tiegħu, li l-każ odjern kien aktar wieħed ta' *part-exchange,* milli kuntratt ta' permuta jew ta' bejgħ u li allura n-negozju kien wieħed u malli sfaxxa l-bejgħ tal-immobbli kellu jisfaxxa wkoll il-bejgħ tad-dgħajsa. Mentri quddiem l-ewwel Qorti l-argument kien fis-sens li d-dgħajsa ngħatat lilu bħala akkont tal-prezz tal-immobbli. Iżda kif ingħad drabi oħra, mhux imħolli lill-parti tressaq fil-kontroversja argumenti ġodda jew "temi ġodda ta' nvestigazzjoni u ta' deċiżjoni" fl-istadju tal-appell (ara sentenza tal-15 ta' Jannar, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Maltacom p.l.c. v. Carmelo Bonnici** deċiża minn din il-Qorti (Sede Inferjuri). L-istess jista' jingħad sa fejn l-appellant isejjes l-argument tiegħu fuq l-Artikolu 1352(2) tal-Kodiċi Ċivili.

15. Fi kwalunkwe każ, l-argument ma jreġix peress li għalkemm jista' jkun li kif osservat mill-ewwel Qorti, oriġinarjament il-partijiet kellhom il-

ħsieb li jseħħ tpartit ta' ħaġa mobbli ma' oħra mmobbli, iżda dan it-tip ta' negozju ma seħħx. Inoltre, ladarba kellu jkun hemm żieda ta' flus kif isostni l-appellant, dan kien każ ta' bejgħ u xiri, kif jipprovdi l-Artikolu 1352(2). Madankollu din il-Qorti taqbel ma' ta' qabilha li għamlet distinzjoni bejn iż-żewġ obbligazzjonijiet, peress li jirriżulta li filwaqt li l-konvenut kien wettaq l-obbligu tiegħu ta` bejgħ u konsenja tad-dgħajsa, min-naħa tal-attur ma kienx f`pożizzjoni li jwettaq l-obbligu li jitrasferixxi l-proprjeta`, kif oriġinarjament miftiehem mal-konvenut. Dan mhux għaliex kien hemm xi *mala fede* da parti ta' xi ħadd mill-kontendenti fil-kawża, iżda minħabba l-kundizzjonijiet magħmula mill-MEPA sabiex ikun jista' jinħareġ permess tal-iżvilupp, l-attur kellu jibdel il-pjanti li fuqhom kien wettaq in-negozjati u għalhekk in-negozju relattiv għall-immobbli sfratta.

16. Din il-Qorti ma taqbilx lanqas mal-argument tal-appellant li n-negozju kien wieħed, u li n-nullita` tal-bejgħ prinċipali kellha ġġib magħha r-rexxissjoni tat-trasferiment anċillari. Kif spjegat qabel, f'paragrafi 12 u 13 ta' din is-sentenza, filwaqt li fil-każ tal-immobbli, il-ftehim verbali bejn il-kontendenti fil-kawża nkorra l-piena ta' nullita`, ladarba ma laħaqx l-elementi meħtieġa mil-liġi għall-wegħda ta' bejgħ u xiri ta' proprjeta`, fil-każ tal-mobbli, it-trasferiment tad-dgħajsa kien perfett u allura l-ewwel Qorti ġustament qisitu bħala negozju separat. Tant hu hekk, li kif ingħad minnha, l-attur irreġistra d-dgħajsa f'ismu u għamel madwar sena u nofs

igawdi d-dgħajsa qabel ma sfratta għal kollox in-negozju tal-proprjeta`. Isegwi li l-ewwel aggravju ma jreġix u għalhekk mhux ser jiġi milqugħ.

17. Hekk ukoll, sa fejn fit-tieni aggravju l-appellant jittanta jargumenta li anke jekk wieħed kellu jqis iż-żewġ negozji bħala indipendenti minn xulxin, id-diċitura tad-dokument AF2 timplika li l-partijiet ftehmu li jassoġġettaw it-trasferiment tad-dgħajsa "Saver 650" għall-konklużjoni pożittiva tan-negozju prinċipali ta' bejniethom dwar l-immobbli, ma jistax jirnexxi, peress li mill-imsemmija skrittura ma tirriżultax tali kundizzjoni u lanqas ikun ġust li tali kundizzjoni tiġi nferita. L-aktar li jista' jingħad huwa li fejn jingħad li l-prezz ta' €42,000 kien ser ikun *"part payment on property being bought"* jitratta l-modalita` tal-ħlas li ma ġiex fis-seħħ, iżda kif osservat l-ewwel Qorti, dan ma jġibx fix-xejn il-bejgħ tad-dgħajsa. Għalhekk it-tieni aggravju wkoll ma jimmeritax li jintlaqa'.

18. In kwantu fit-tielet aggravju tiegħu, l-appellant jagħmel referenza għall-ġurisprudenza ċitata mill-ewwel Qorti liema każijiet lkoll kienu jitrattaw qbil verbali għal tpartit ta' merkanzija ta' natura mobbli ma' proprjeta` mmobbli u jittanta jgħid li l-każ odjern aktar iqarreb għal dak ta' **Zammit v. Micallef** milli għaż-żewġ sentenzi l-oħra, għandu jingħad li dan l-argument huwa wkoll bla bażi. Dan peress li f'dak il-każ, apparti li l-ftehim għat-trasferiment tal-immobbli tqies null u bla effett, peress li ma laħaqx il-kriterji meħtieġa mil-liġi, il-ftehim dwar it-trasferiment tal-vetturi

wkoll tqies bla effett, peress li fl-istess ftehim ma kienx hemm referenza għal xi valur tal-vetturi. Kwindi f'dak il-każ lanqas irriżulta ftehim dwar il-prezz tal-mobbli u għalhekk tqies null kemm il-ftehim dwar it-trasferiment tal-immobbli, kif ukoll dak dwar il-mobbli, ġaladarba l-bejgħ tal-vetturi ma seta' qatt jitqies bħala wieħed perfett. Dan jikkuntrasta ferm mal-każ in eżami, peress li kif ingħad qabel, il-bejgħ tad-dgħajsa tqies bħala perfett skont il-liġi u għalhekk il-paragun fiż-żewġ każijiet ma jreġix, *stante* li f'dak il-każ, il-Qorti kellha bilfors tiddeċiedi li l-ftehim kien wieħed null fl-interita` tiegħu. Mhux l-istess jingħad f'din il-kawża. Għalhekk dan it-tielet aggravju tal-appellant ser jiġi wkoll miċħud.

19. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tal-attur appellant, dak fejn jingħad minnu li l-ewwel Qorti kienet pjuttost ħarxa miegħu meta kkummentat li huwa lanqas ma ddepożita d-dgħajsa taħt l-awtorita` tal-Qorti, meta nduna li l-ftehim dwar il-bejgħ ta' proprjeta` favur il-konvenut ma kienx ser jimmaterjalizza. Dan jingħad minnu kunsidrat li huwa kien għadu qiegħed jipprova jilħaq ftehim bonarju, tant li lanqas kien għadu ġie nterpellat ġudizzjarjament u li fi kwalunkwe każ lanqas kien qiegħed igawdi d-dgħajsa tant li kienet qiegħda ggaraxxjata peress li kienet ix-xitwa.

20. Iżda apparti li dan mhux argument li jista' jkun ta' fejda għall-appellant, peress li ma jitrattax is-sustanza tal-każ, jiġi osservat ukoll li

bejn meta kellu jkun ovvju għall-attur li n-negozju dwar it-trasferiment tal-proprjeta` ma kienx ser iseħħ f'Novembru tas-sena 2013 (ara Dok. VJV 2 a fol. 7 tal-proċess) u meta nħareġ il-mandat ta' qbid kawtelatorju fil-21 ta' April, 2014, kien hemm biżżejjed żmien sabiex l-istess attur seta' jiddepożita d-dgħajsa in kwistjoni, jekk tassew ried li jattakka l-kuntratt ta' bejgħ tal-istess dgħajsa. Minkejja li kienet ix-xitwa u li d-dgħajsa kienet iggaraxxjata, kien biss wara li l-konvenut fittxu għall-ħlas tad-dgħajsa permezz tal-proċeduri 140/2014 li qegħdin jiġu deċiżi llum ukoll, li l-appellant, attur fil-kawża odjerna, ittanta jattakka l-bejgħ tal-istess dgħajsa, aktar bħala reazzjoni għall-kawża l-oħra. Kunsidrat dan kollu, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak deċiż mill-ewwel Qorti.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attur f'din il-kawża, Victor Joseph Vella, billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-30 ta' Marzu, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da