QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Ottubru, 2024.

Numru 8

Rikors numru 1224/21/1 AJD

Godwin Azzopardi

v.

Mary sive May Cauchi u Helen sive Eileen Tonna kif ukoll Shirley Cauchi, Roderick Cauchi, Alison Cumbo, Jeffrey Zahra u Sandro Zahra għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

1. Din hija kawża dwar eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ. Permezz ta' konvenju, uħud mill-konvenuti wiegħdu li jbiegħu lill-attur għadd ta' proprjetajiet immobbli. Mir-riċerki rriżulta li parti indiviża mill-proprjetà ġiet akkwistata b'wirt mingħand ommhom; partijiet indiviżi oħrajn ġew akkwistati b'xiri mingħand il-ġenituri tagħhom. Missierhom kien telaq

minn Malta, miet fl-esteru u mhux magħruf min wirtu u kif.[1] Għalhekk mhux ċert jekk il-konvenuti għandhomx titlu tajjeb fuq is-sehem sħiħ tal-proprjetà, għalkemm ċertament huma sidien ta' ishma indiviżi tagħha. L-attur talab li jakkwista s-sehem indiviż li dawn il-konvenuti għandhom titlu ċert fuqu, bi tnaqqis proporzjonali tal-prezz.

Ikkunsidrat:

2. B'sentenza tat-28 ta' Settembru 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat lill-konvenuti Mary Cauchi u Helen Tonna jbiegħu lill-attur kull sehem li għandhom fil-proprjetà skont it-termini u kundizzjonijiet tal-konvenju, bi prezz proporzjonali għal dan is-sehem.

3. Iż-żewġ konvenuti msemmija ħassewhom aggravati b'dan il-pronunzjament u appellaw minnu. Id-doljanza tagħhom tikkonsisti f'żewġ aggravji:

(1) Is-sentenza ma setgħetx timponi bidla f'kundizzjoni aċċettata mill-partijiet.

(2) Il-persentaġġ tas-sehem li għandhom il-partijiet mhuwiex stabbilit.

---

[1] Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu (para. 7 a fol. 364) quddiem il-Qorti ta' Prim'Istanza, l-attur issa appellat isostni li l-konvenuti huma ċertament sidien ta' ½ indiviż tal-fond 105; 9/16 indiviż tal-fondi 109 u 107 ilkoll fi Triq Santa Venera, Msida. Huwa inċert min huwa s-sid tal-porzjonijiet rimanenti.

4. Il-konvenuti appellaw ukoll minn digriet tal-Ewwel Qorti li ċaħad talba għat-tressiq ta' ċerti provi.

L-ewwel aggravju

5. Permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti qegħdin jopponu d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti ta' Prim'Istanza li jbiegħu l-proprjetà abbażi ta' persentaġġ li għadu mhux magħruf tal-prezz maqbul bejn il-partijiet fil-konvenju in kwistjoni, minflok bil-prezz sħiħ. Isostnu li dan ifisser li qiegħda titneħħielhom il-fakultà li jiddeċiedu huma xi prezz jaċċettaw għall-bejgħ tal-propjeta' tagħhom u minflok, iridu jaċċettaw prezz ridott drastikament minn dak miftiehem fil-konvenju. Iħossu li l-varjazzjoni ta' dan it-tip fil-konvenju hija raġuni tajba fil-liġi biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv.

Ikkunsidrat:

6. **Sottomissjonijiet tal-appellanti dwar l-ewwel aggravju:** In sostenn ta' dan l-aggravju, l-appellanti jiċċitaw żewġ sentenzi, it-tnejn tal-Prim'Awla - **Hecnef v. Koludrovic**[2] u **Univest Enterprises v. Kilford**[3].

[2]Hecnef Properties Limited v. Stephen Koludrovic 20.03.2003 Prim'Awla (JRM).
[3]Univest Enterprises Limited v.Josephine Mary Kilford 15.11.2018 Prim'Awla (JRM).

7. **Hecnef v. Koludrovic**: F'dik il-kawża, it-talba kienet *sic et simpliciter* biex il-konvenut "jaddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija favur l-attur taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fil-fuq imsemmi konvenju". Il-Qorti laqgħet din it-talba fil-kontumaċja tal-konvenut, li naqas ukoll milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet. Waqt is-smigħ tal-kawża l-attur talab tnaqqis fil-prezz għaliex instab li l-proprjetà ma kinitx libera u franka kif imwiegħed fil-konvenju iżda soġġetta għal ċens. Il-Qorti ma laqgħetx din it-talba. Sostniet li bħala prinċipju ma setgħetx tqis is-sejba tal-kumpanija attriċi li l-beni li hija ntrabtet li tixtri kienu **suġġetti għall-ħlas ta' ċens** bħala raġuni li għaliha għandha tordna xi kundizzjoni jew modalità ġdida mal-ftehim oriġinali milħuq bejn il-kumpanija attriċi u l-konvenut. Lanqas ma dehritilha mistħoqqa s-sottomissjoni tal-kumpanija attriċi fis-sens li żżomm f'idejha l-bilanċ tal-prezz sakemm il-konvenut jifdi ċ-ċens. Irrimarkat li dan imur kontra dak li tgħid il-liġi.[4] Ladarba fil-konvenju bejn il-partijiet ingħad li l-bilanċ tal-prezz "jitħallas mal-kuntratt definittiv", ma kienx miftuħ lil xi waħda mill-partijiet li kienet qiegħda titlob sewwasew l-eżekuzzjoni ta' dak il-ftehim li tibdel il-mod ta' kif u meta jrid isir il-ħlas tal-prezz. Il-kumpanija attriċi kellha l-jedd tagħżel li, b'dak li sabet wara l-konvenju, ma tiġix imġiegħla tersaq għall-kuntratt; kellha l-opportunità

[4]Hawn il-Qorti ċċitat App. Ċiv.4.12.1950 fil-kawża fl-ismijiet Ellul vs Said pro et noe (Kollez. Vol: XXXIV.i.280).

wkoll li tasal fi ftehim ġdid mal-konvenut. Min-naħa l-oħra, ma kellhiex jedd li b'din il-għamla ta' kawża tibdel il-ftehim. Ma jidhirx li l-Qorti hija mogħtija s-setgħa li tindaħal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju.

8. Dik il-Qorti serrħet fehemtha fuq l-Art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> "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 pprezentat 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."

9. L-istess Qorti qalet li din id-dispożizzjoni tal-liġi timmira li tagħti effett lil wegħda ta' bejgħ jew/u wegħda ta' xiri, billi tagħti żmien (u fejn m'hemmx tippreżumih) lil min wiegħed biex jersaq għall-kuntratt finali, u tagħti rimedju lil dik il-persuna li saritilha l-wegħda li tista' titlob lill-Qorti tordna lil min wiegħed biex iżomm kelmtu u tordnalu jersaq għall-ftehim.

10. L-appellanti ċċitaw ukoll deċiżjoni oħra tal-Prim'Awla - **Univest Enterprises v. Kilford**[5] - li fiha l-Qorti tenniet li dak li kienet qiegħda titlob

[5] Univest Enterprises Limited v. Josephine Mary mart Bernard Kilford 15.11.2018 Prim'Awla.

l-attriċi kien jammonta għal tibdil fil-kundizzjonijiet tal-konvenju u li dan ma setax isir.[6]

11. Mas-sentenzi ċċitati mill-appellanti, din il-Qorti żżid lil **Bonnici v. Muscat**[7]. Fiha, il-Qorti ntalbet tordna lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ skont il-kundizzjonijiet miftehmin fil-konvenju (fosthom bil-pussess battal) u li f'każ li l-Qorti tordna li l-fondi jiġu trasferiti xorta waħda iżda mingħajr il-pussess battal, tordna tnaqqis fil-prezz miftiehem sabiex jirrifletti dan l-istat ta' fatt.

Il-Prim'Awla rraġunat li l-liġi hi ċara, fis-sens li **jekk mhuwiex possibbli li jsir il-bejgħ, l-akkwirent għandu biss id-dritt li jirreklama d-danni**. **Ir-rimedju tagħtih il-liġi u ma tistax tivvintah il-Qorti li mgħandha l-ebda awtorità li tissostitwixxi l-kunsens tagħha għal dak tal-partijiet**. Huma l-partijiet li jridu jiftehmu dwar il-prezz u ħadd iktar. Il-Qorti lanqas ma qablet mas-sottomissjoni tal-atturi li t-tieni talba tikkwalifika bħala danni. Id-danni jitħallsu biss meta ma jsirx il-bejgħ; mentri b'dak li qegħdin jipproponu l-atturi, il-bejgħ isir. Fil-fehma ta' dik il-Qorti, l-proposta tal-atturi ma kinitx legalment tajba.

---

[6] Il-kawża ġiet ikkonfermata fl-appell fl-01.02.2024. L-appell iżda sar mill-konvenuta u għalhekk din il-Qorti (tal-Appell) ma nvestietx il-kweżit dwar il-bdil fil-kundizzjonijiet tal-konvenju.

[7] Alan Bonnici v. Mary Muscat 11.05.2012 Prim'Awla (AE).

Ikkunsidrat:

12. **Sottomissjonijiet tal-appellat dwar l-ewwel aggravju tal-appellanti:** L-attur, issa appellat, kemm fir-Risposta tal-Appell kif ukoll, qabel, fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti, li għaliha jagħmlu riferenza, jappoġġjaw il-qagħda tagħhom li għandhom jedd jixtru l-porzjonijiet indiviżi li huma żgur tal-promessi bejjiegħa bis-segwenti dottrina u ġurisprudenza li din il-Qorti qiegħda tirrikapitola kif ġej:

(1) Proposta offruta u aċċettata toħloq vinkolu legali li tagħti jedd lill-aċċettant jesiġi l-eżekuzzjoni mingħand il-promittent. Dan japplika għall-wegħda ta' bejgħ u xiri skont dispożizzjoni espressa tal-liġi; kif ukoll għal kull tip ta' wegħda oħra li jsir kuntratt (*promessa de contrahendo*).

(2) L-effetti ta' wegħda bħal din jiswew daqs kuntratt proprju (**Pothier**[8] u **Giorgi**[9]). Għalhekk tista' ssir talba għall-eżekuzzjoni speċifika

[8] Trattato delle Obbligazioni Vol I 3a ediz. 1832 §3.
[9] Teoria delle Obbligazioni, UTET 1930 Vol III §144.

tagħha (**Pothier**[10] u **Cassar v. Zahra**[11]) jew għar-risarċiment tad-danni (**Bonello v. Azzopardi; Fiteni v. Mazzitelli; Borg v. Fenech**).[12]

(3) Filwaqt li l-aċċettant għandu dritt jesiġi t-twettiq tal-wegħda preċiżament kif pattwita, jista' jagħżel li jirrinunzja għal parti minnha. Fil-każ ta' wegħda ta' bejgħ, jekk jirriżulta li l-promettent ikollu sehem indiviż u mhux is-sehem sħiħ, il-promittent ma jistax jirrifjuta li jbiegħ dan is-sehem, bi prezz imnaqqas proporzjonalment (**Xuereb v. Muscat**[13]).

(4) L-aċċettant għandu l-għażla li (i) jinħall mill-konvenju jew (ii) jinsisti għat-twettiq tal-obbligazzjoni u fin-nuqqas jitlob id-danni jew (iii) jakkwista inqas minn dak imwiegħed, bit-tnaqqis tal-prezz miftiehem (**Camilleri v. Borg**[14]). Hekk jista' jirrinunzja għall-aċċessorji (**Attard v. Abela**[15]). Din l-għażla tispetta lix-xerrej, mhux lill-bejjiegħ inadempjenti (**Scicluna v. Cauchi**[16]).

Ikkunsidrat:

13. Din il-Qorti tinnota li **f'Camilleri v. Borg**, il-mertu kien konvenju ta'

---

[10] Trattato delle Obbligazioni Vol I 3a ediz. 1832 §3.
[11] Profs. Dr. Isidoro Cassar v. Vittoria Zahra 25.11.1935 Qorti tal-Appell XXIX.i.365.
[12] Bonello v. Azzopardi XV.194; Saviour Fiteni v. Louis Mazzitelli 02.06.2003 Qorti tal-Appell (Inferjuri); Malcolm Borg v. Brian Fenech 26.06.2009 Qorti tal-Appell (kolleġjalment komposta).
[13] Kaptan Serafin Xuereb v. Carmela Muscat 11.03.1957 Appell Superjuri XLI.i.147 fejn il-promittent wiegħed li jbiegħ l-intier ta' fond meta kellu biss 1/5 indiviż.
[14] Mario Camilleri v. Mario Borg 25.05.2004 Prim'Awla (GCD).
[15] Joseph Attard v. Wilfred Abela 27.10.2017 Appell Superjuri.
[16] Paul Scicluna v. L-Eċċellenza Tiegħu Mons. Nikol Cauchi 31.05.2004 Appell Superjuri.

bejgħ ta' żewġ appartamenti bl-użu tal-bejt. Wara l-konvenju, il-konvenuti bnew aktar bini b'mod illi l-użu tal-bejt ma kienx għadu possibbli. Għalhekk l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li minkejja li l-konvenuti ma kienux se jkunu f'qagħda li jbiegħu l-appartamenti "bid-dritt ta' l-użu tal-bejt kif intiż u miftiehem fil-konvenju", huma xorta kienu marbuta jbiegħu l-appartamenti lill-atturi, tal-inqas mingħajr l-użu tal-bejt, talbu lill-Qorti sabiex tillikwida l-ammont li għandu jitnaqqas mill-prezz miftiehem, u talbu lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti illi jersqu għall-kuntratt bil-prezz imnaqqas.

14. Il-pożizzjoni tal-konvenuti f'dik il-kawża kienet illi l-atturi ma setgħux jitolbu li jsir bejgħ b'kundizzjonijiet diversi minn dawk stipulati fil-konvenju. Għalhekk, skont il-konvenuti, jekk il-kundizzjonijiet inbidlu, l-għażla tal-atturi kienet illi ma joqogħdux għall-kuntratt; mhux li jitolbu tnaqqis fil-prezz miftiehem fil-konvenju.

15. Il-Qorti qalet li n-nuqqas li wassal biex il-bejgħ, kif imwiegħed, ma jistax iżjed isir kien nuqqas tal-konvenuti, u l-konvenuti **ma setgħux, minħabba nuqqas tagħhom stess, jiksbu l-jedd illi jinħallu mill-obbligazzjonijiet tagħhom billi jnaqqsu l-għażla li l-liġi tagħti lill-atturi**. Għalhekk il-Qorti kkundannat lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju iżda ordnat li l-prezz tal-bejgħ jiġi mnaqqas b' Lm 2,100.

16. Apparti l-ġurisprudenza ċċitata mill-konvenuti appellati, din il-Qorti tiċċita wkoll dawn is-sentenzi, tlieta tagħha stess (diversament komposta) u waħda tal-Prim'Awla:

17. **Fiott v. Cauchi**[17]: Il-fatti kienu li sar konvenju ta' fond liberu u frank iżda rriżulta li kien **soġġett għal ċens**. Il-Qorti ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt bi prezz ridott. Qalet **li l-bejjiegħ "iħossu ġustifikat li ma jersaqx għall-att tal-bejgħ minħabba mankanza dovuta unikament għal ħtija tiegħu hija ħaġa inkonċepibbli u legalment inammissibli**". Kompliet tgħid li dak li kien qiegħed jagħmel ix-xerrej kien li jirrinunzja għall-jedd tiegħu li jixtri l-fond liberu u frank.

18. **Stivala v. De Trafford[18]:** Il-Qorti rraġunat b'dan il-mod: L-argument tal-konvenut, essenzjalment, hu li n-nuqqas tiegħu li jqiegħed lilu nnifsu fil-pożizzjoni li jkun jista' jikkonsenja dak li ntrabat li jbiegħ għandu jagħtih il-benefiċċju li jinħeles mill-obbligazzjonijiet tiegħu. Il-Qorti kompliet illi **parti f'kuntratt ma tistax, biex tinħall minn obbligazzjoni kuntrattwali, tinqeda bil-fatt li ma seħħewx kundizzjonijiet li kienu stipulati biss fl-interess tal-parti l-oħra** meta l-parti l-oħra tkun trid li xorta tagħti effett għall-ftehim, ukoll mingħajr il-benefiċċju tas-seħħ tal-

[17]Giovanni Fiott v. Dr Lorenzo Cauchi 28.06.1948 Qorti tal-Appell XXXIII.i.326.
[18]Perit Anthony Stivala et v. Gerald De Trafford 25.02.2000 Qorti tal-Appell.

kundizzjonijiet stipulati favur tagħha. Din hija interpretazzjoni tal-ftehim tal-partijiet u toħroġ mill-Artikolu 1057 tal-Kodiċi Ċivili :

> "1057. Kull kundizzjoni għandha tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u ftehmu li għandha tiġi esegwita."

19. Il-partijiet ma jistgħux jitqiesu li kellhom f'moħħhom li kundizzjoni stipulata fl-interess ta' parti tintuża kontra dik il-parti. Din l-interpretazzjoni biss hija kompatibbli mal-*bona fides* li jrid l-Art 993 tal- Kodiċi Ċivili fl-eżekuzzjoni tal-kuntratti.

20. Dan ifisser ukoll li m'hemmx għalfejn l-attur jirrinunzja għad-drittijiet tiegħu taħt il-ftehim, għax meta l-bejjiegħ ikun jista' biss jikkonsenjalu ħaġa li ma tkunx tal-kwalità miftehma, bħalma ġara f'dik il-kawża, l-għażla li jħassar il-ftehim tkun tax-xerrej biss, mhux ukoll tal-bejjiegħ. Ix-xerrej m'għandux għalfejn, biex jitlob it-twettiq tal-ftehim, iċedi għall-kundizzjonijiet stipulati favurih; anzi, jekk il-bejjiegħ ma jħarisx dawk il-kundizzjonijiet, **ix-xerrej ikun jista' jitlob kemm it-twettiq tal-ftehim kif ukoll il-benefiċċju tat-tnaqqis tal-prezz,** kif igħid l-Art.1390 tal-Kodiċi Ċivili.

21. **Bartolo v. Muscat.**[19] Il-bejjiegħ obbliga ruħu li jitrasferixxi fond bl-arja tiegħu. Irriżulta li ma kienx mibni skont il-permessi tal-bini, kif espressament pattwit fil-konvenju. Il-Qorti ordnat li jsir il-kuntratt definittiv

[19] Spiridione Bartolo v. Joseph Muscat 30.10.2014 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (JZM).

bit-tnaqqis fil-prezz.

22. **Tal-Markiż v. Galea**[20]: F'din il-kawża l-proposti bejjiegħa **biddlu l-konfigurazzjoni tal-art fil-mori tal-konvenju.** Il-proposti xerrejja talbu li l-konvenju jiġi nfurzat bi prezz imnaqqas. Din il-Qorti, diversament komposta, rraġunat hekk:

> "16. Essenzjalment ir-raġuni mogħtija mill-Ewwel Qorti għala ċaħdet it-talba għat-tnaqqis tal-prezz kienet illi l-prezz kien miftiehem bejn il-partijiet u l-qorti ma għandhiex is-setgħa li **tibdel il-ftehim**. Din tidher illi hija wkoll il-posizzjoni tal-ġurisprudenza sallum.
>
> 17. **Il-qorti iżda ma tarax illi din hija raġuni valida**. Wara kollox, meta tintlaqa' t-talba tal-attur fl-azzjoni dwar nuqqas ta' kwalità miftiehma taħt l-art. 1390, jew fl-azzjoni dwar nuqqas jew żjieda fil-kejl taħt l-artt. 1400 u 1401, jew fl-azzjoni *quanti minoris* taħt l-art. 1427 tal-Kodiċi Ċivili, il-qorti **tkun qiegħda effettivament tbiddel il-ftehim bejn il-partijiet** għax iżżomm il-ftehim fis-seħħ iżda tibdel wieħed mill-pattijiet, viz. il-prezz.Għaldaqstant ir-rimedju mitlub mill-attriċi fil-kawża tallum jista' jingħata **b'anoloġija** mad-disposizzjonijiet imsemmija fuq.
>
> 18. Għalhekk ma huwiex korrett dak li qalet l-Ewwel Qorti illi "l-qorti ma tistax tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet": **jekk il-qorti ma għandhiex is-setgħa li tibdel il-kunsens tal-partijiet lanqas jekk tintwera raġuni tajba għalhekk, dan ma tkun tista' tagħmlu la qabel u lanqas wara li jkun sar il-bejgħ; jekk tista' tagħmlu wara, tista' tagħmlu wkoll qabel.**
>
> 19. Jekk jingħata raġun lit-teżi tal-konvenuti, viz. illi sakemm ma jkunx laħaq sar il-bejgħ, ix-xerrej imwiegħed, jekk isib illi l-kwalitajiet tal-ħaġa mwiegħda nbidlu wara li jkun sar il-konvenju, għandu biss l-għażla li jew jixtri xorta bil-prezz miftiehem jew inkella jinħall mill-bejgħ u jitlob id-danni, **dina tkun stedina għall-*mala fides***, għax il-bejjigħ imwiegħed li jrid jinħall mill-wegħda għax ikun sab offerta aħjar jew għal xi raġuni oħra jista' faċilment jagħmel hekk billi jbiddel xi kwalità tal-ħaġa li ma tagħmilhiex aktar ekonomikament fattibbli għax-xerrej imwiegħed li jixtriha bil-prezz imwiegħed, u dan tal-aħħar ikollu biss pratikament ir-rimedju li jinħall mill-bejgħ u jitlob id-danni, li mhux dejjem u bilfors ikunu biżżejjed biex ipattu għall-opportunità mitlufa u mhux dejjem tkun faċli l-prova tagħhom.

---

[20]Tal-Markiż Group Limited v. George Galea 27.01.2017 Qorti tal-Appell (Superjuri).

> 20. Min-naħa l-oħra, is-soluzzjoni proposta mill-konvenuti – illi l-attriċi **tixtri bil-pattijiet miftiehma u mbagħad tagħmel kawża oħra għal tnaqqis fil-prezz – ma hijiex soluzzjoni prattika u ekonomika**, għax trid illi jsiru żewġ azzjonijiet fejn waħda tista' tkun biżżejjed."

Ikkunsidrat:

23. Din il-Qorti sejra tagħmel riferenza għal-liġi, dottrina u ġurisprudenza Taljana li, għalkemm mhix identika, tqarreb sew il-qagħda taħt l-ordinament ġuridiku tagħna.

24. Fil-ġurisprudenza Taljana hemm żewġ orjentamenti dwar l-infurzar ta' konvenju meta l-prestazzjoni mwiegħda ma tkunx tista' tiġi onorata. Fil-kuntest ta' vizzji moħbija, hemm sentenzi li jgħidu li f'każ bħal dan, l-unika alternattiva li jkollu l-propost xerrej tkun jew jikkonkludi l-kuntratt inkella jxolji l-konvenju:

> *"Nel caso in cui in sede di preliminare il promittente venditore si obbliga a consegnare il bene promesso in un momento anteriore alla stipula del contratto definitivo, la consegna d'una cosa che sia priva di alcuna delle caratteristiche convenzionalmente fissate nell'accordo preliminare o che sia affetta da vizi che la rendono inidonea all'uso cui e' destinata (nelle specie: promessa di vendita di immobili idonei all'uso abitativo risultati poi privi della licenza di abitabilita) il promittente compratore ben puo', come qualsiasi creditore, pretendere l'esatto adempimento di quella autonoma obbligazione di consegna o chiedere, in caso d'inesatto adempimento, la risoluzione del contratto, senza potersi avvalere della disciplina relativa alla garanzia per i vizi della cosa venduta, che si riferisce solo al contratto definitivo.*[21]"

[21] Cass. 6.11.1987, n. 8220, RFI, 1987, Contratto in genere, n.413 – kif ċitat f' La Garanzia per Vizi nella Vendita – Annachiara Mastrorilli – seconda edizione, p. 138.

25. Min-naħa l-oħra sentenzi oħrajn jgħidu li l-propost xerrej, filwaqt li ma jistax jiftaħ l-azzjoni *quanti minoris*, jista' jitlob għal riduzzjoni tal-prezz abbażi tal-Art. 2392 tal-Kodiċi Ċivili Taljan:

> *"In contrapposizione a tale orientamento se ne e' delineato un altro secondo cui, in caso di vizi del bene oggetto di promessa di vendita, il promissario acquirente puo' agirare per la riduzione del prezzo ex art.2932 c.c.*[22]"

26. Skont l-ewwel paragrafu tal-Artiklu 2932 tal-Kodiċi Ċivili Taljan:

> *"Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.*"

27. Barra minn hekk, skont l-Art. 1464 tal-Kodiċi Ċivili Taljan:

> *"Quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale".*
>
> *L'art 1464* ***e' applicabile anche al contratto preliminare*** *e consente al contraente che, ai sensi dell'art.2932, intenda agire al fine di ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, di chiedere al giudice* ***anche la riduzione della propia prestazione*** *(C 01/4529, Contr.01,757,nt. Carnevali) se il bene oggetto del preliminare di vendita presenta vizi o difformita' che ne diminuiscono il valore: di talche', il promissario acquirente, a fronte dell'inadempimento del promittente venditore,* ***non resta soggetto alla sola alternativa della risoluzione del contratto o dell'accettazione senza riserve della cosa viziata o difforme****, ma puo' esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, a norma dell'art.2932, chiedendo contestualmente e cumulativamente la riduzione del prezzo (C03/16236, C 02/5509; nella giurisprudenza di merito: Trib: Foggia 5-4-2013 e Trib. Roma 22-1-2013. C 17/4939, G. It. 17,7,1529, nt.*

[22] La Garanzia per Vizi nella Vendita – Annachiara Mastrorilli – seconda edizione, p. 138.

> *Tirrito,* Contratto preliminare – *L'impossibbilità' sopravvenuta parziale del contratto preliminare, e Trib. Firenze 27-10-2017 precisa che,* ***in caso di sopravvenuta ineseguibilita' di parte*** *della prestazione promessa, puo` limitare la sua pretesa alla* ***porzione residua del bene****,* ***purche' questo non debba considerarsi, a motivo della sua riduzione, diverso da quello pattuito in contratto, ed abbia conservato percio' la sua struttura e la sua funzione,*** *con corrispondente diritto alla riduzione del prezzo ex art.1464.*[23]"

28. Jidher għalhekk li fl-Italja hemm l-istess kuntrasti ġurisprudenzjali li nsibu f'Malta.

Ikkunsidrat:

29. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti fejn ordnat l-eżekuzzjoni tal-konvenju bit-tnaqqis tal-prezz. A skans ta' ripetizzjonijiet żejda tagħmel riferenza għar-raġunament tas-sentenzi suċċitati li jsostnu li l-Qorti tista' tagħmel ordni bħal din, partikolarment is-sentenza tagħha stess (diversament komposta) **Tal-Markiż v. Galea**.

30. Mal-imsemmi raġunament iżżid dan li ġej:

31. Il-kuntratt preliminari in ġenerali huwa l-ftehim li permezz tiegħu waħda jew żewġ partijiet jobbligaw ruħhom għall-istipulazzjoni ta' kuntratt suċċessiv, hekk imsejjaħ definittiv. Dan il-ftehim huwa fih innifsu wkoll kuntratt, u għalhekk japplikaw għalih il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti. L-

[23] Commentario Breve al Codice Civile - G.Cian e A.Trabucchi – 13ª ed, p. 3841

impenn tal-partijiet li jersqu għall-kuntratt definittiv jimplika li jassumu wkoll l-obbligu li jonoraw il-prestazzjonijiet li jimplikaw ċjoè l-prestazzjonijiet li jiffurmaw l-oġġett tal-kuntratt. Fil-każ partikolari ta' wegħda ta' bejgħ u xiri, skont Art. 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili:

> "Il-wegħda ta' bejgħ… iġġib, f'dak li jwiegħed, **l-obbligu li jagħmel il-bejgħ**, jew, **jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni** lill-aċċettant".

32. L-obbligu ewlieni ta' min iwiegħed prestazzjoni huwa li jwettaqha. Huwa biss jekk ma jkunx jista' jwettaqha li l-kreditur ikun kostrett ifittxu għad-danni. Il-liġi qiegħda hemm biex twettaq il-ftehim li jkun sar bejn il-partijiet. Id-danni m'għandhom qatt ikunu sostitut għall-prestazzjoni mwiegħda meta din tista' titwettaq. Dan il-prinċipju ġenerali huwa rifless fl-Art. 1375(1) suċċitat. L-obbligu tal-ħlas tad-danni jiskatta biss jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed. Il-liġi ma tgħidx x'għażla għandu l-kreditur jekk **parti biss** mill-bejgħ ma tkunx tista' ssir. Loġikament, u ġuridikament, il-kreditur tal-obbligazzjoni għandu d-dritt jinsisti li dik il-parti li tkun tista' titwettaq tiġi nfurzata. *Il piu` comprende il meno*. Kif qalet l-Ewwel Qorti *in re*: **Xuereb v. Muscat** suċċitata:

> "Issa fil-każ in diżamina, il-konvenuta hija l-promittenti u l-attur huwa l-kreditur aċċettanti; u dana, skont il-prinċipji ġenerali fuq espressi, kellu u għandu l-fakultà' li jara li l-konvenju jiġi eżawrit anki in parti, għaliex huwa kuntent li jsir hekk. Del resto, min ibiegħ totalita' jbiegħ anki parti li tifforma dik l-istess totalita', li dwar il-prezz tista' tiġi faċilment determinata, jew aħjar ratizzata fuq il-prezz totali determinat.[24]"

[24] Kollezzjoni ta' Deċiżjonijiet tal-Qrati Superjuri XLI.i.152.

33. **Xuereb v. Muscat** ġiet appellata. Din il-Qorti (diversament komposta) qalet li:

> "Mill-premess tinżel il-konsegwenza loġika li l-appellanti, li ppromettew u obligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixxu lill-attur l-għalqa kollha, fil-waqt li huma kellhom u għandhom il-propjeta' indiviża ta' kwint biss minnha, ma jistgħux jirrifjutaw li jersqu għall-stt tal-bejgħ ta' dak il-kwint, jekk l-attur jinsisti għal dak il-bejgħ.[25]"

34. Permezz tat-tnaqqis fil-prezz, strettament il-Qorti ma tkunx qiegħda tbiddel xi kundizzjoni tal-konvenju, iżda tkun qiegħda tagħmel intervent leġittimu ri-ekwilibrattiv tal-prestazzjonijiet kontraposti. Għalhekk, din il-Qorti ma taqbilx li f'każijiet fejn ikun hemm il-possibbilità li jitwettaq parti mill-konvenju hemm biss għall-propost xerrej l-alternattiva riġida li jew jersaq għall-kuntratt bil-prezz kif pattwit minkejja n-nuqqas tal-bejjiegħ inkella jfittex għad-danni.

35. L-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Ikkunsidrat:

It-tieni aggravju

36. It-tieni aggravju hu li l-attur ma ressaqx prova biex il-Qorti tiddetermina s-sehem li effettivament għandhom fiċ-ċert il-konvenuti.

[25] Kollezzjoni ta' Deċiżjonijiet tal-Qrati Superjuri XLI.i.154.

Jisħqu li sentenza għandha tkun ċara u l-effetti tagħha m'għandhiex tħalli dubju fil-moħħ tal-partijiet. Il-fatt li l-appellat ma kienx ċar fuq liema sehem qed jinsisti li jakkwista, se joħloq diżgwid ulterjuri. Jidher li l-Ewwel Qorti ħalliet f'idejn in-Nutar Dr Malcolm Mangion li ħatret biex jippubblika l-kuntratt sabiex jistabbilixxi hu s-sehem li jrid jakkwista l-appellat u l-prezz li għandu jħallas.

37. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-aggravju. Bid-deċiżjoni tal-Qorti, in-Nutar ġie maħtur arbitru li jiddeċiedi hu x'inhuma l-ishma minflok il-Qorti.

It-tielet aggravju

38. It-tielet aggravju jikkonsisti f'lanjanza talli l-Ewwel Qorti ma laqgħetx talba tal-appellanti sabiex l-appellat jipproduċi provi li għandu finanzi biex jixtri l-fondi suġġetti tal-konvenju. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti li l-istat finanzjarju tal-attur mhuwiex mertu ta' din il-kawża. Barra minn hekk, jekk l-attur m'għandux flus biex jixtri, il-konvenuti ma jsofru l-ebda preġudizzju; anzi jgawdu vantaġġ; għaliex il-kuntratt finali ma jsirx. Imbagħad id-digriet tat-30 ta' Marzu 2023 mhuwiex appellabbli. Dan l-aggravju huwa wieħed fieragħ għall-aħħar.

Decide

39. Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħda tiċħad l-ewwel u t-tielet aggravji filwaqt li tilqa' t-tieni wieħed. Għaldaqstant tikkonferma d-digrieti tas-17

ta' Marzu 2023 u tat-30 ta' Marzu 2023. Tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu ordnat lill-konvenuti Cauchi u Tonna jitrasferixxu lill-attur kull sehem li huma għandhom fil-proprjetà iżda tirrevokaha in kwantu nnominat lin-Nutar u l-kuratur għall-kontumaci peress li intempestiva pendenti l-aċċertament tas-sehem indiviż tal-konvenuti Cauchi u Tonna. Tibgħat lura l-atti lill-Ewwel Qorti tistabbilixxi s-sehem indiviż li għandhom fiż-żgur il-konvenuti; tordnalhom ibiegħu lill-attur tali sehem, u tnaqqas proporzjonalment il-prezz li għandu jħallas l-attur.

40. Spejjeż tal-prim'istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell tlett kwarti għall-appellanti u kwart għall-appellat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da