MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Appell Civili Numru. 667/1990/1

Il-Perit Lawrence Montebello, Anthony Cardona, u Joseph Oliver Ruggier, bhala Diretturi u ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta` Marmo Properties Limited

v.

Dione Bartolo

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Fis-26 ta’ April 2002, il-Prim Awla tal-Qorti Civili tat is-segwenti sentenza, li sejra tigi riprodotta hawn in toto billi fiha t-talba ta’ l-atturi, l-eccezzjonijiet tal-konvenut kif ukoll il-motivazzjoni li a bazi taghha l-ewwel Onorabbli Qorti kkonkludiet billi cahdet it-talba tas-socjeta` attrici u kkundannata thallas l-ispejjez gudizzjarji:

“F’din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi l-konvenut jitlef kapparra talli ma resaqx fuq kuntratt ta’ bejgħ-u-xiri għalkemm kien marbut b’wegħda ta’ xiri.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b’konvenju tas-16 ta’ Marzu 1989 il-konvenut kien intrabat li jixtri mingħand l-attriċi l-*utile dominium* ta’ biċċa art fil-Mellieħa, bil-prezz u bil-pattijiet stipulati fil-konvenju. Il-konvenju jistipula wkoll illi l-konvenut ħallas ħames mitt lira (Lm500) bħala depożitu f’idejn in-Nutar John Debono bil-patt illi “jekk għal xi raġuni mhux valida skond il-liġi il-kompratur ma jersaqx għall-att finali, huwa jitlef dana d-depożitu” favur is-soċjetà attriċi. Billi fil-fatt il-konvenut naqas, mingħajr raġuni li tiswa fil-liġi, li jersaq għall-kuntratt ta’ bejgħ-u-xiri fiż-żmien miftiehem, għalkemm kien imsejjaħ, ukoll b’ittra uffiċjali, biex jagħmel hekk, is-soċjetà attriċi tgħid illi issa għandu jħallas ħames mitt lira (Lm500) skond il-konvenut. Għalkemm imsejjaħ biex iħallas, il-konvenut ma ħallasx u għalhekk is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenut naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ-u-xiri fiż-żmien miftiehem fil-konvenju tas-16 ta’ Marzu 1989, u għalhekk huwa marbut illi jħallas ħames mitt lira (Lm500) skond l-istess konvenju, tikkundannah iħallas lill-attriċi s-somma ta’ ħames mitt lira (Lm500) flimkien ma’ l-ispejjeż, fosthom dawk ta’ żewġ ittri uffiċjali u ta’ mandat ta’ sekwestru, u bl-imgħax minn dak in-nhar meta għalaq iż-żmien stipulat fil-konvenju għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. din il-Qorti hija inkompetenti *ratione materiæ* biex tisma’ u taqta’ din il-kawża billi l-konvenut huwa negozjant ta’ l-artijiet — din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b’sentenza tat-30 ta’ Novembru 1992; u

2. il-konvenut kien sejjaħ lill-attriċi, b'ittra uffiċjali tal-15 ta' Ġunju 1989, biex tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att, iżda kienet l-attriċi li naqset milli tidher fuq l-att.

Il-fatti ġraw hekk:

B'kitba tas-16 ta' Marzu 1989 quddiem in-Nutar John Debono s-soċjetà attriċi kienet intrabtet li tbigħ lill-konvenut, u dan intrabat li jixtri mingħandha, biċċa art fil-Mellieħa. Il-prezz kellu jkun ta' elfejn u ħames mitt lira (Lm2,500) u l-konvenut ħallas ħames mitt lira (Lm500) akkont. Dwar dan il-ħlas akkont saret din l-istipulazzjoni:

… … … qed jitħalla bħala depożitu akkont tal-prezz man-nutar sottofirmat u titħalla d-debita riċevuta, u jekk għal xi raġuni mhix valida skond il-liġi l-kompratur ma jersaqx għall-att finali huwa jitlef dana d-depożitu a favur tal-kumpanija … … …

Il-kuntratt kellu jsir fi żmien tliet xhur. Meta wasal biex jagħlaq iż-żmien, kemm is-soċjetà attriċi kif ukoll il-konvenut bagħtu ittra uffiċjali[1] lill-parti l-oħra biex isejħulha biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Id-diretturi tas-soċjetà attriċi xehdu illi l-kuntratt baqa' ma sarx għax il-partijiet qatt ma rnexxielhom jiltaqgħu għand in-nutar. Il-konvenut xehed illi kien hu li ma riedx imur għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minħabba f'raġuni li fissirha hekk:

… … … jiena ma rsaqtx għall-kuntratt għax jiena kelli kundizzjoni fil-konvenju illi dan il-konvenju kien kont qed nixtri l-imsemmija *plot* bil-kundizzjoni li joħroġ il-permess tal-bini. Fil-frattemp dan il-*plot* ħarġet mill-iskema, mill-*building scheme*, u ovvjament il-kuntratt ma setax isir għar-raġuni illi jien kont qed nixtriha bil-kundizzjoni jiġifieri li jinħareġ permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar biex jiena nkun nista' niżviluppa din il-*plot* u għaldaqstant il-permess ma setax jinħareġ għax din il-*plot* ħarġet mill i*scheme*.[2]

Din l-istqarrija tal-konvenut tgiddeb it-tieni eċċezzjoni tiegħu fejn qal illi kienet is-soċjetà attriċi li ma resqitx

1 *Foll.* 83 *et seq.* u *fol.* 104 *et seq.*

2 Ara x-xiehda tal-konvenut fis-seduta tal-25 ta' {unju 2001.

għall-kuntratt; fil-fatt kien il-konvenut li ma resaqx għall-kuntratt.
Imiss issa li naraw jekk kinitx "raġuni valida" għall-konvenut li ma jersaqx għall-kuntratt għax ma nħariġx permess tal-bini fuq l-art li ried jixtri. Għandu jingħad illi, għalkemm ma nġiebet ebda xiehda illi, wara li sar il-konvenju iżda waqt li kien għadu jorbot, l-art inħarġet mill-iskema tal-bini, dan il-fatt ma hux kontestat u huwa aċċettat mill-attriċi[3].
Fil-konvenju ma hemm ebda stipulazzjoni espressa ta' "kundizzjoni li joħroġ il-permess tal-bini", kif qed igħid il-konvenut. Il-konvenju iżda jgħid illi l-*plot* li ntrabat li jixtri l-konvenut huwa "fabbrikabbli"; jekk inħareġ mill-iskema tal-bini ma baqax fabbrikabbli u għalhekk is-soċjetà attriċi ma baqgħetx tista' tbigħ dak li ntrabtet li tbigħ.
Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt illi l-art ma kinitx għadha fabbrikabbli meta kellu jsir il-bejgħ huwa raġuni tajba għala l-konvenut ma jersaqx biex jixtri.
Għal din ir-raġuni l-Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talba tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji."

II. L-APPELL

2. Is-socjeta` attrici hassitha aggravata minn din is-sentenza u ghalhekk hija appellat minnha quddiem din il-Qorti b'rikors ta' appellipprezentat fil-15 ta' Mejju 2002. Ghal ragunijiet imfissra fih, is-socjeta` appellanti talbet li din il-Qorti joghogobha thassar u tirrevoka s-sentenza appellata b'dan illi tilqa' it-talbiet attrici u terga tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut.

3. Il-konvenut appellat ikkontesta l-appell b'risposta ta' appell ipprezentata fil-11 ta' Gunju 2002. Huwa spjega r-raguni tal-kontestazzjoni tieghu u talab li din il-Qorti joghogobha tichad l-appell u ghalhekk tichad it-talbiet ta' l-atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

[3] Ara x-xiehda tal-Perit Lawrence Montebello fis-seduta ta' l-1 ta' Novembru 1996, *fol.*86.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

4. Il-partijiet f’din il-kawza kienu intrabtu b’konvenju li sar fis-16 ta’ Marzu 1989 li bis-sahha tieghu l-appellanti obbligaw ruhhom li jbieghu lill-appellat, li minn naha tieghu obbliga ruhu li jixtri minn ghandhom, l-utili dominju ta’ bicca art fil-Mellieha bil-prezz u bil-pattijiet stipulati fl-istess konvenju. Kopja ta’ dan il-konvenju tinsab esebita a fol. 79 *et sequitur* tal-process. Il-prezz miftiehem kien ta’ elfejn u hames mitt lira (Lm2,500) u l-konvenut hallas hames mitt lira (Lm500) akkont tal-prezz fuq il-konvenju. Dwar dan il-hlas akkont saret din l-istipulazzjoni:

“.... qed jithalla bhala depozitu akkont tal-prezz man-nutar sotto ffirmat u tithalla debita ricevuta, u jekk ghal xi raguni mhix valida skond il-ligi kompratur ma jersaqx ghall-att finali huwa jitlef dan id-depozitu a favur tal-kumpannija....”

Il-konvenju jistipula wkoll li parti sostanzjali mill-art kienet fabbrikabbli, u li l-art kellha tigi trasferita u tigi accettata bhala tale quale. In oltre gie stipulat ukoll li l-kuntratt finali kellu jsir fi zmien tlett xhur u cioe` sas-16 ta’ Gunju 1989.

5. Il-kuntratt finali tal-bejgh baqa’ qatt ma sar nonostante li kemm l-appellanti kif ukoll l-appellat baghtu ittra ufficjali lil xulxin b’intimazzjoni biex tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh u xiri definittiv. A fol. 83 tal-process hemm kopja ta’ l-ittra ufficjali mibghutha mill-appellat lill-appellanti datata 15 ta’ Gunju 1989 biex dawn ta’ l-ahhar jersqu ghall-kuntratt definittiv tal-bejgh. Mill-banda l-ohra, a fol. 104 tal-process hemm ittra ufficjali ta’ l-appellanti datata 16 ta’ Gunju 1989, li permezz taghha huma intimaw lill-appellat biex fit-terminu utili jaddivjeni ghall-att notarili in esekuzzjoni tal-konvenju in kwistjoni. Ghandu jigi rilevat li minbarra din l-intima, l-imsemmija ittra ufficjali ta’ l-appellanti tispicca b’dawn il-kliem:

“Ghal kull buon fini wkoll inti avzat li kemm-il darba tonqos milli taddivjeni ghall-att notarili opportun minghajr raguni valida skond il-ligi l-mittenti nomine jiehdu u jzommu ghalihom is-somma ta’ Lm500 li thallset minnek bil-mod kif provdut fil-klawsola relattiva ta’ l-istess konvenju.”

6. L-appellanti intavolaw il-kawza odjerna ezattament biex il-konvenut ikun ikkundannat li jhallashom is-somma ta’ hames mitt lira (Lm500) billi huwa naqas li jaddivjeni ghall-att finali tat-trasferiment tal-plot in kwistjoni fit-terminu utili u dan bla ebda raguni valida fil-ligi.

7. L-eccezzjoni fil-meritu li ssolleva l-konvenut fir-rigward ta’ din it-talba ta’ l-atturi appellanti, ezattament it-tieni eccezzjoni tieghu taqra hekk:
“Bla pregudizzju ghall-premess it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut kien interpella lill-atturi biex jersqu ghall-kuntratt finali permezz ta’ ittra ufficjali tal-15 ta’ Gunju, 1989, izda kienu l-atturi stess li naqsu li jaddivjenu ghall-kuntratt.”

8. L-ewwel Onorabbli Qorti, fis-sentenza appellata taghha ghamlet referenza ghax-xhieda tal-konvenut moghtija fis-seduta tal-25 ta’ Gunju 2001 fejn huwa inter alia kien gab bhala raguni li ma resaqx ghall-kuntratt finali tal-bejgh il-fatt li fil-frattemp il-plot in kwistjoni kienet harget mill-iskema tal-bini u ghalhekk ma baqghetx fabbrikabbli. L-ewwel Qorti, minghajr ma cahdet formalment it-tieni eccezzjoni tal-konvenut, irrimarkat li l-istqarrija in kwistjoni tal-konvenut kienet tgiddeb it-tieni eccezzjoni tieghu fejn qal li kienet is-socjeta` attrici li ma resqitx ghall-kuntratt. L-ewwel Qorti fil-fatt sabet li kien il-konvenut stess li ma resaqx ghall-kuntratt finali ta’ bejgh. Madanakollu, l-ewwel Onorabbli Qorti cahdet it-talba tas-socjeta` attrici ghaliex dehrilha li peress li l-art ma kinetx baqghet fabbrikabbli meta kellu jsir il-bejgh, il-konvenut kellu raguni tajba li tiggustifikah li ma jersaqx biex jixtri l-istess art.

9. Din id-dikjarazzjoni ta’ l-ewwel Qorti, u cioe` li kien il-konvenut li ma resaqx ghall-kuntratt finali, ma jidhirx li qed tigi kontestata mill-appellat. Is-socjeta` attrici ressqet tlett aggravji fil-konfront tas-sentenza appellata u din il-Qorti sejra tittratthom *seriatim*, izda mhux fl-ordni li nghataw fir-rikors ta’ l-appell.

10. Bit-tieni aggravju taghha s-socjeta` appellanti argumentat li l-ewwel Onorabbli Qorti kienet skorretta in kwantu hija cahdet it-talba attrici a bazi ta’ ragunijiet li ma

gewx dedotti fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut. Sostniet li l-konvenut qatt ma eccepixxa li huwa ma resaqx ghall-att finali tal-bejgh ghax kien hemm raguni valida li kienet qeghdha timpedieh li jaghmel dan. Is-socjeta` appellanti qeghdha ssostni li peress li din l-eccezzjoni qatt ma giet imqajma mill-konvenut fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet tieghu l-ewwel Qorti ma setghet qatt tiehu konjizzjoni ta’ l-istess u sahansitra tibbaza s-sentenza taghha unikament fuq dak il-punt. Is-socjeta` appellanti ziedet tghid illi fid-dikjarazzjoni tieghu annessa man-nota ta’ l-eccezzjonijiet il-konvenut iddikjara bil-gurament li kien interpella lill-atturi biex jersqu ghall-kuntratt finali tal-bejgh, u allura s-socjeta` attrici sostniet li din fiha nfisha fiha prova li la l-konvenut ried li l-kuntratt isir, huwa ma kienx tal-fehma li kien hemm xi raguni valida li kienet qeghdha timpedieh milli jersaq ghall-istess kuntratt. Ghalhekk, is-socjeta` attrici qeghdha tirrileva f’dan it-tieni aggravju taghha li wara li l-ewwel Qorti gustament cahdet l-unici zewg eccezzjonijiet tal-konvenut, hija ma setghetx tikkonsidra kontestazzjonijiet ulterjuri u kellha allura tilqa’ t-talba attrici.

11. Fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti, dan l-aggravju tas-socjeta` appellanti huwa gustifikat. Huwa fatt li l-konvenut appellat qatt ma ssolleva ebda eccezzjoni li tallega li huwa kellu raguni valida li a bazi taghha kien gustifikat li ma jersaqx ghall-att finali tal-bejgh. Anzi, ghandu jinghad li, bit-tieni eccezzjoni tieghu, l-konvenut kien ghamel riferenza ghall-ittra ufficcjali tieghu li kien baghat lis-socjeta` attrici fis-15 ta’ Gunju 1989 (u li biha kien intimhom biex jersqu ghall-kuntratt finali tal-bejgh), u fl-istess eccezzjoni ikkonferma li kienu l-istess atturi li naqsu milli jaddivjenu ghall-kuntratt. Id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, li takkumpanja l-istess eccezzjoni, issostni dak li l-konvenut irrefera ghalih fl-istess eccezzjoni. Fil-fehma tal-Qorti din it-tieni eccezzjoni tal-konvenut tforni indizju qawwi hafna li jindika li l-konvenut ma kellu l-ebda raguni valida skond il-ligi biex ma jersaqx ghall-kuntratt finali ta’ bejgh. Dan ghaliex diversament, ma kienx jinterpella lis-socjeta` attrici biex taddevjeni ghall-kuntratt ta’ bejgh, izda minflok, kien iressaq l-allegazzjoni tieghu dwar li huwa ghandu raguni

valida skond il-ligi biex ma jersaqx ghall-istess kuntratt ta' bejgh, u fl-istess waqt jinterpella lis-socjeta` attrici biex tirrifondilu d-depozitu ta' hames mitt lira (Lm500) li kien hallas fuq il-konvenju.

12. L-allegazzjoni tal-konvenut li huwa kellu raguni valida biex ma jersaqx ghall-kuntratt ta' bejgh harget primarjament mix-xiehda tieghu stess li ta fis-seduta tal-25 ta' Gunju 2001 u li tinsab riportata a fol. 126 *et sequitur* tal-process.

13. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti jidher li l-ewwel Onorabbli Qorti ma kinetx gustifikata li tqis din l-allegazzjoni tal-konvenut bhala gustifikazzjoni biex tigi michuda t-talba tas-socjeta` attrici meta ebda eccezzjoni formali relattiva ma kienet inghatat mill-konvenut; u anzi wiehed jista' jargumenta li difiza bhal din kienet tista' tghid eskluza u inkompatibbli mat-tieni eccezzjoni li kien issolleva l-konvenut *a tempo debito*.

14. Biex tali difiza tirnexxi l-konvenut mhux biss kellu obbligu li jressaqha permezz ta' eccezzjoni formali izda kellu obbligu wkoll li jissostanzjaha bl-ahjar prova skond il-ligi. L-oneru tal-prova kien fuqu jigifieri li huwa jissodisfa lill-Qorti li l-art meritu tal-konvenju ma baqghetx fabbrikabbli u li dan il-fatt sehh qabel ma skada l-konvenju cioe` qabel is-16 ta' Gunju 1989.

15. Dwar dan l-aspett l-ewwel Onorabbli Qorti kkummentat hekk:

"Ghandu jinghad illi, ghalkemm ma ngiebet ebda xiehda illi, wara li sar il-konvenju izda waqt li kien ghadu jorbot, l-art inharget mill-iskema tal-bini, dan il-fatt ma hux kontestat u huwa accettat mill-attrici."

L-ewwel Qorti kienet korretta illi tghid li l-art inharget mill-iskema tal-bini, ghaliex l-appellanti accettaw dan bhala fatt izda din il-Qorti, wara li ezaminat akkuratament il-provi kollha akkwiziti fil-process ma hijiex sodisfatta li dan il-fatt sehh qabel ma skada l-konvenju. Anzi l-indikazzjonijiet kollha huma li dan il-fatt sehh wara li skada l-konvenju u

allura dan il-fatt ma setghax ingieb mill-konvenut bhala raguni biex huwa ma jersaqx ghall-att finali tal-bejgh.

16. Ladarba din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni, ma tara l-ebda htiega li tindaga oltre dwar iz-zewg aggravji l-ohra li s-socjeta` appellanti resqet fil-konfront tas-sentenza appellata.

17. Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u ghalhekk tilqa' t-talba tas-socjeta` attrici ezattament kif dedotta fl-att tac-citazzjoni, u cioe` tikkundanna lil Dione Bartolo jhallas lill-atturi nomine s-somma ta' hames mitt lira (Lm500), bl-ispejjez, inkluzi dawk taz-zewg ittri ufficjali u mandat ta' sekwestru, u bl-imghax legali mid-data ta' l-gheluq tat-terminu utili stabbilit fl-istess konvenju sal-effettiv pagament. L-ispejjez ta' dana l-appell jithallsu wkoll mill-konvenut appellat.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------