MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 696/1990/2

Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino; u, b'digriet tat-8 ta' Jannar 1998, stante l-mewt ta' Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Carmen Gatt ta' Edmond, Simon, Dolores u Josienne Tonna, ahwa Gatt Baldacchino

v.

1) Giuseppe Arcidiacono, Boris Arcidiacono, u Renato Arcidiaciono bhala diretturi u ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Arcidiacono Limited; u 2) l-istess Renato Arcidiacono anke personalment u

b’digriet tat-18 ta’ Jannar 2000, il-Qorti ordnat li johrog mill-kawza l-konvenut Renato Arcidiacono u minfloku tidhol is-socjeta` Barc Co. Ltd

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

“Peress illi b’konvenju datat 19 ta’ Ottubru 1989, li fotokopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata Dok “A” s-socjeta` konvenuta ppremettiet u obbligat ruhha li tbiegh u li tittrasferixxi lill-attur li accetta u ppremetta li jixtri u jakkwista l-blokk bini konsistenti f’showrooms, ground gloor u first u second floors jismu “Arcidiacono” kif ukoll zewg flats wiehed fil-first floor mikri lil terzi u flat iehor fis-second floor mikri lil Giuseppe Arcidiacono, wiehed mill-komparenti fl-imsemmi konvenju, accessibbli dawn iz-zewg flats minn bieb numru hamsa (5) Saint Anthony Street, Msida, l-imsemmija showroom qieghda b’faccata fuq Rue D’Argens u ghandha access minn numru wiehed (1) Saint Anthony Street, Msida, bhala flimkien soggetti ghal erbgha u ghoxrin lira Maltija (LM24) cens annwu u perpetwu, taht il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, bil-prezz ta’ mitejn u erbghin elf lira Maltija (Lm240,000) li minnhom thallsu erbgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm24,000) akkont tal-prezz;

“Peress illi fit-12 ta’ Dicembru 1989, dan il-konvenju gie mgedded sal-31 ta’ Mejju 1990, (ara Dok “A”) u Renato Arcidiacono, wiehed mill-komparenti, iddikjara u accetta li fid-deskrizzjoni tal-proprjeta` fl-imsemmi konvenju ikun hemm inkluz dak li gia` kien il-flat numru tlieta (3) Mimmo Flats, Saint Anthony Street, Msida proprjeta` tieghu personali, u obbliga ruhu li jidher fuq il-kuntratt finali biex jittrasferixxi l-imsemmija proprjeta` lill-attur taht il-pattijiet u kondizzjonijiet inkluz il-prezz globali stipulati fl-istess konvenju;

“U peress illi l-konvenuti, nonostanti li gew interpellati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv permezz ta’ ittri ufficjali mibghuta lilhom, it-tnejn igibu d-data tat-30 ta’ Mejju 1990, dawn baqghu inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti kif fuq citati ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1) Tikkundannahom in solidum jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh tal-proprjeta` hawn fuq deskritta u bil-kondizzjonijiet tal-konvenju fuq referit u esebit (Dok "A");

"2) Jigi nominat nutar biex jippubblika l-att relattiv;

"3) Jigu nominati kuraturi, ghall-eventwali kontumacja;

"4) Tiffissa l-post, gurnata u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi; kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;

"Bl-ispejjez inkluz dawk taz-zewg ittri ufficjali t-tnejn datati 30 ta' Mejju 1990, kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

"Salv kull azzjoni ohra li tista' tkun kompetenti lill-attur skond il-ligi."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Renato Arcidiacono li in forza taghha eccepixxa illi:
"Illi, in linea preliminari, ic-citazzjoni saret f'isem persuna inezistenti u ghalhekk hija nulla u minghajr ebda effett. Difatti, l-attur jismu Carmelo u mhux Charles, kif jirrizulta min-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta.

"Illi, subordinatament, u minghajr pregudizzju l-eccipjent ma giex interpellat ufficjalment biex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili. Hu qatt ma rcieva ebda ittra ufficjali.

"Illi, fil-meritu, minghajr pregudizzju, d-dikjarazzjoni u l-obbligazzjoni minnu assunta fl-iskrittura tat-12 ta' Dicembru 1989, kienu offerta unilaterali la ma giet qatt accettata mill-attur u, del resto, lanqas mis-socjeta` konvenuta. Ghalhekk l-eccipjent ma jistax jigi kundannat

jesegwiha minn ebda persuna u ghal kwalunkwe fini, hu qieghed formalment jirtiraha.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Giuseppe, Boris u Renato Arcidiacono bhala diretturi u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Arcidiacono Ltd, li in forza taghha eccepew illi:
“Illi c-citazzjoni hija nulla ghaliex isem l-attur huwa zbaljat. Hu ma jismux Charles, cioe` Carlo, izda Carmelo, kif jirrizulta mill-Att ta’ twelid numru 3180/1936 (kopja annessa markata Dok. KI), u mill-karta ta’ l-identita` numru 318036(M).

“Illi, subordinatament, minghajr pregudizzju, il-konvenju in kwistjoni skada ghaliex ma saritx ittra ufficjali skond il-ligi qabel l-iskadenza. L-ittra ufficjali li giet prezentata kontra s-socjeta` konvenuta saret f’isem Charles u mhux Carmelo Gatt Baldacchino u ghalhekk saret minn persuna inezistenti u m’ghandha ebda valur legali.

“Illi, fil-meritu, minghajr pregudizzju, fil-proroga li saret fit-12 ta’ Dicembru 1989, kien hemm offerta ta’ Renato Arcidacono proprio li jittrasferixxi appartament proprjeta` personali tieghu, u obbligazzjoni unilaterali tieghu f’dan is-sens, liema obbligazzjoni ma gietx accettata fuq dik l-iskrittura mill-konvenut.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fit-8 ta’ April 1992, li in forza taghha idderemiet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi:
“Tordna illi fl-att tac-citazzjoni u fid-dikjarazzjoni ta’ l-attur akkompanjanti l-istess att ta’ citazzjoni quddiem l-isem “Charles” kull fejn jirrikorri jizdiedu l-kliem “Carmelo sive”;

“Tirrespingi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Giuseppe Arcidiacono, Boris Arcidiacono u Renato Arcidiacono nomine bl-ispejjez kontra taghhom u tirrespingi l-ewwel

eccezzjoni tal-konvenut Renato Arcidiacono proprio bl-ispejjez kontra tieghu."

Rat li minn din is-sentenza gie intavolat appell mill-konvenuti;

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti tas-16 ta' Settembru 1994, li biha cahdet l-appell maghmul mill-konvenuti appellanti u kkonfermat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fit-8 ta' April 1992;

Rat is-sentenza fil-meritu moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Jannar 1998, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"1. Tilqa' l-ewwel talba billi tikkundanna lill-konvenut Renato Arcidiacono *proprio* u lis-socjeta` konvenuta *Arcidiacono Limited* jersqu flimkien ghall-pubblikazzjoni ta' l-att biex ibieghu lill-atturi (*aventi causa* minn Carmelo *sive* Charles Gatt Baldacchino li miet waqt li kienet miexja l-kawza) il-beni deskritti fl-iskrittura tad-19 ta' Ottubru 1989, u fl-iskrittura tat-12 ta' Dicembru 1989, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kondizzjonijiet imfissra fl-istess skritturi;

"2. Tilqa' t-tieni talba billi tahtar lin-Nutar Dottor Pierre Attard sabiex jircievi u jippubblika l-att relativ;

"3. Tilqa' t-tielet talba billi tahtar lill-Avukat Dottor Vincent Galea bhala kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att;

"4. Tilqa' r-raba' talba billi tordna li l-kuntratt ikun pubblikat nhar il-Gimgha hamsa ta' Marzu elf disa' mija u tmienja u disghin (05/03/1998) fl-ghaxra ta' filghodu (10.00 a.m.) fil-Kamra ta' l-Avukati fil-bini tal-Qrati, il-Belt Valletta.

"L-ispejjez tal-kawza u d-dritt tal-kuratur ihallsuhom il-konvenuti flimkien *in solidum*. Id-dritt tan-nutar u l-ispejjez tal-kuntratt ihallashom l-attur. It-taxxa fuq dokumenti u t-taxxa fuq qligh kapitali jithallsu skond il-ligi: it-taxxa fuq dokumenti jhallasha l-attur u t-taxxa provvizorja (jekk

hemm) fuq qligh kapitali titnaqqas mill-prezz li jithallas lill-konvenuti."

Dik il-Qorti tat id-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Il-fatti tal-kawza huma dawn: Fid-19 ta' Ottubru 1989, kienet saret skrittura li ssejhet "konvenju" bejn, min-naha l-wahda, Giuseppe Arcidiacono u wliedu Boris u Renato ahwa Arcidiacono, li dehru f'isem is-socjeta` konvenuta *Arcidiacono Limited*, u min-naha l-ohra, l-attur, li deher taht l-isem ta' Charles Gatt Baldacchino. Bis-sahha ta' dak il-konvenju, is-socjeta` intrabtet li tbiegh lill-attur, li wkoll intrabat li jixtri minn ghandha, xi bini fl-Imsida. Fost il-bini li kellu jinbigh, kien hemm *zewg flats*. Il-konvenju jghid li wiehed minn dawn il-*flats* huwa "mikri lill-komparenti Giuseppe Arcidiacono" u l-iehor huwa "mikri lil Lucy Davies". Fost il-pattijiet tal-konvenju hemm dak li jghid li l-bini kellu jinbigh "bil-*vacant possession* hlief ghar-rigward tal-*flat* mikri lil Lucy Davies".

"Billi, izda, l-attur ried jixtri wkoll appartament li ma kienx tas-socjeta` *Arcidiacono Limited* izda tal-konvenut Renato Arcidiacono *proprio*, sar ftehim iehor fit-12 ta' Dicembru 1989 li fuqu dehru l-istess partijiet li kienu dehru fuq il-konvenju, *i.e.* l-attur u s-socjeta` konvenuta, u tawlu z-zmien li fih kien jorbot il-konvenju sal-31 ta' Mejju, 1990. It-tieni parti tal-konvenju tghid hekk:

""Kontestwalment Renato Arcidiacono *proprio* qieghed jiddikjara illi fid-deskrizzjoni tal-proprjeta` fl-imsemmi konvenju hemm inkluz dak li gia` kien *flat* numru tlieta (3) *Mimma* [sic] *Flats*, Msida, proprjeta` tieghu personali, u ghalhekk jobbliga ruhu illi jidher fuq il-kuntratt finali biex jittrasferixxi l-imsemmija proprjeta` lill-kumpratur taht il-pattijiet u kondizzjonijiet, inkluz il-prezz globali, stipulati fl-imsemmi konvenju."

"Billi l-bejgh ma sarx, l-attur baghat zewg ittri ufficjali, wahda lil Renato Arcidiacono *proprio* u l-ohra lis-socjeta` *Arcidiacono Limited*, fit-30 ta' Mejju 1990, *i.e.* gurnata wahda qabel ma ghalaq il-konvenju. Fl-ittra lil Renato Arcidiacono *proprio* l-mittent, wara li jsemmi l-konvneju

tad-19 ta’ Ottubru 1989, jghidlu li huwa “ifakkrek dwar l-obbligu tieghek li inti assumejt fit-12 ta’ Dicembru 1989, li sal-31 ta’ Mejju 1990, inti tittrasferixxi l-*flat* numru tlieta (3), *Mimmo Flats*, Saint Anthony Street, Msida, proprejta` tieghek personali, lill-mittent taht il-pattijiet u kundizzjonijiet inkluz il-prezz globali kif stipulat fl-imsemmi konvenju tad-19 ta’ Ottubru 1989”. Fl-ittra lis-socjeta` l-mittent iwissi lid-diretturi *nomine* “biex saz-zmien tal-validita` tal-konvenju … … … intom tersqu ghall-kuntratt relativ bil-kondizzjonijiet u stipulazzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju … … …” L-ebda wiehed minn dawn l-ittri ma giet notifikata.

<u>“It-tieni eccezzjoni tal-konvenut Renato Arcidiacono:</u>

<u>“In-notifika ta’ l-ittra ufficjali</u>

“Nibdew billi nqisu t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Renato Arcidiacono *proprio*, li hija mibnija fuq in-nuqqas ta’ notifika. Din l-eccezzjoni tghid li dan il-konvenut qatt ma kien imsejjah biex jersaq halli jidher fuq il-kuntratt. Fil-fatt, kif rajna, dak li gara hu li kien imsejjah b’ittra ufficjali li izda ma kenitx notifikata lilu.

“Biex konvenju jibqa’ jsehh il-ligi trid li parti ssejjah lill-ohra, b’att gudizzjarju prezentat qabel ma jaghlaq il-konvenju, sabiex tersaq fuq il-kuntratt. Huwa mehtieg ukoll li dan l-att ikun notifikat? Il-ligi tghid hekk fl-Art. 1357 tal-Kodici Civili:

“**1357.** L-effett ta’ din il-weghda [ta’ bejgh] jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk … … … kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b’att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli … … …, sabiex jaghmel il-bejgh … … …

“Li trid il-ligi, mela hu li l-att ikun “ipprezentat qabel ma jghaddi z-zmien”; ma tghid xejn dwar in-notifika. Issa, meta l-ligi riedet li ssir ukoll notifika biex jitharsu drittijiet, qalet hekk espressament, bhala l-Art. 2130(1) tal-Kodici

Civili[1] dwar il-ksur ta’ preskrizzjoni bin-notifika ta’ att gudizzjarju. Ladarba fl-Art. 1357 – li jaghti terminu ta’ dekadenza, mhux preskrizzjoni – il-ligi ma tghid xejn dwar notifika, ikollna nghidu li ma ridithiex *ad validitatem.*

“Naturalment, in-nuqqas ta’ notifika ma jkunx ghal kollox irrelevanti, ghax jista’ jkollu effett fuq l-ispejjez jekk dak li wiehed juri li, li kieku kien notifikat bl-att, kien jersaq ghall-bejgh bla htiega ta’ kawza miftuha b’citazzjoni. Fil-kaz tal-lum izda l-konvenuti wrew li f’kull kaz ma riedux jersqu ghall-bejgh, minhabba ragunijiet ohra, u ghalhekk in-nuqqas ta’ notifika ma hux daqstant relevanti.

“Barra min-nuqqas ta’ notifika, il-konvenut Renato Arcidiacono qieghed jghid ukoll li l-ittra ufficjali ma sejhitlux biex jersaq ghall-kuntratt ta’ bejgh-u-xiri; kull ma ghamlet kien li “fakkritu” dwar l-obbligazzjoni tieghu. Dan l-argument johrog min-nota ta’ osservazzjonijiet li, verament, ma hix ta’ dan il-konvenut izda tas-socjeta` konvenuta.

“Huwa minnu li fl-ittra ufficjali mibghuta lil Renato Arcidiacono *proprio* l-attur “ifakkru” fl-obbligazzjonijiet tieghu; izda fl-istess ittra jghidlu wkoll li dan qed jaghmlu biex l-istess konvenut “jaghraf jimxi u jevita spejjez”. Min hu mfakkar li hu marbut b’obbligazzjoni u mwissi li ghandu jaghraf jimxi sabiex jevita spejjez huwa effettivament imsejjah sabiex jaghmel dak li ntrabat jaghmel. Ghalhekk, ghalkemm forsi l-ittra setghet inkitbet ahjar, sakemm it-tifsira hija l-istess l-ghazla ta’ forma ta’ kliem flok ohra ma ghandhiex twassal biex l-ittra titlef l-effett taghha.

“Din l-eccezzjoni, mela, hija michuda, kemm fejn tolqot in-nuqqas ta’ notifika kif ukoll fejn tolqot il-forma ta’ l-ittra ufficjali.

<u>“It-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta *Arcidiacono Limited:*</u>

[1] **2130.** (1) Il-preskrizzjoni ma tinikisirx jekk in-notifika ta’ l-att ma ssirx qabel ma jaghlaq xahar li ghandu jibda jghodd mill-ahhar jum taz-zmien li hemm ghall-preskrizzjoni.

<u>“In-nuqqas ta’ l-ittra ufficjali</u>

“It-tieni eccezzjoni tas-socjeta` *Arcidiacono Limited* ukoll hija mibnija fuq nuqqas fl-ittra ufficjali  Dan in-nuqqas, izda, ma hux in-nuqqas ta’ notifika izda l-fatt li l-ittra saret f’isem “Charles” flok “Carmelo” Gatt Baldacchino. Verament fuq din il-kwistjoni gia` hemm sentenza finali li tghid li dak li fuq ic-citazzjoni deher bhala Charles Gatt Baldacchino huwa tassew l-attur. L-istess ghandu jghodd ghall-ittra ufficjali. Ma hemm ebda dubju li l-persuna li dehret fuq il-konvenju, fuq il-ftehim li sar wara, fuq l-ittra ufficjali u fuq ic-citazzjoni huma l-istess persuna, li hija l-attur.

“Ghalkemm l-eccezzjoni tolqot l-ittra ufficjali, fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghha s-socjeta` konvenuta turi li qeghda tghid ukoll li hemm nuqqas fil-konvenju u li dan “mhuwiex esegwibbli ghaliex is-socjeta` konvenuta ma tistax tigi obbligata taghmel att pubbliku zbaljat ma’ persuna li ma tezistix taht l-isem li bih iffirmat il-konvenju. Ic-citazzjoni ta’ l-attur titlob il-kundanna tal-konvenuti jew min minnhom sabiex jersqu ghal att pubbliku skond il-konvenju. Huma ttrattaw u ffirmaw ma’ Charles Gatt Baldacchino u ma jistghux jigu kostretti jaghmlu att pubbliku ma’ Carmelo Gatt Baldacchino.” Il-verita` izda hija li, dejjem jekk tintlaqa’ t-talba ta’ l-attur, u bla hsara, naturalment, ghall-konsiderazzjonijiet u eccezzjonijiet ohra li ghad irridu narawhom, il-konvenuti jkunu mgieghla jersqu ghall-kuntratt ma’ l-istess persuna li maghha ntrabtu fil-konvenju. Il-fatt li sar zball fl-isem ma jibdel xejn mill-identita` ta’ l-attur.

“Jekk il-konvenuti ghadhom jahsbu li l-kawzi jintrebhu u jintilfu ghax xi hadd ghamel punto fejn kellu jaghmel virgola, mela ghadhom ma fehmux li li-ligi taghti aktar siwi lill-*bona fides* milli lill-formalizmu, kif jixhed car l-Art. 993 tal-Kodici Civili[2]. Ma tahrabx mill-obbligazzjonijiet tieghek ghax l-attur jismu Carmelo flok Charles.   L-istess konsiderazzjonijiet jghoddu ghal dak li fin-nota ta’

[2] **993.** Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

osservazzjonijiet taghha s-socjeta` konvenuta sejhitlu "zball vitali", billi l-kunjom tal-konvenuti huwa muri bhala "Archidiacono" flok "Arcidiacono".

"Jekk il-kawzi fil-fehma tal-konvenuti ghandhom jintrebhu u jintilfu ghax issir "akka" zejda mela hemm bahar jaqsam bejn il-ligi bhala strument tal-gusitizzja kif tifhimha din il-Qorti u l-ligi bhala nassa u strument ghal min irid jahrab minn dmirijietu kif jifhmuha l-konvenuti. Il-ligi trid is-sewwa, mhux li twaqqa' lin-nies f'xi nassa.

"It-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, ghalhekk, hija michuda.

<u>"It-tielet eccezzjoni tas-socjeta` *Arcidiacono Limited:*</u>

<u>"Jekk hemmx obbligazzjoni jew biss offerta ta' Renato Arcidiacono</u>

"Kemm Renato Arcidiacono *proprio* kif ukoll is-socjeta` *Arcidiacono Limited* ressqu eccezzjoni li l-istess Renato Arcidiacono proprio ma ntrabatx fuq it-tieni ftehim izda biss ghamel offerta unilaterali li ma torbtux ghax ma ntlaqghetx. Izda l-konsiderazzjonijiet li jridu jsiru fil-kaz tas-socjeta` konvenuta huma differenti minn dawk li jsiru fil-kaz ta' Renato Arcidiacono *proprio*. Nibdew inqisu din l-eccezzjoni fid-dawl tal-posizzjoni tas-socjeta` konvenuta.

"Jekk tassew Renato Arcidiacono *proprio* ma hux marbut li jbiegh il-*flat* tieghu, kif qeghda tghid is-socjeta` konvenuta f'din l-eccezzjoni, li jkun gara hu li s-socjeta` konvenuta ntrabtet li tbigh dak li mhux taghha. Dan ifisser li ghandha tkun mehlusa mill-obbligazzjonijiet taghha? Zgur li le. Il-weghda ta' bejgh, kif jghid l-istess Art. 1357 tal-Kodici Civili, ma titqiesx bejgh; *i.e.* ma tghaddix il-proprjeta`, u ghalhekk dak li jkun jista' validament jintrabat li jbiegh haga li, meta jwieghed, tkun ghadha mhix tieghu. B'hekk jintrabat li jakkwista dik il-haga sabiex ikun jista' mbaghad ibighha lill-accettant. Jekk ma jirnexxilux jakkwistaha, dan ma jwassalx ghan-nullita` ta' l-obbligazzjoni tieghu; xorta jibqa' marbut u, jekk ma jaghmilx dak li ntrabat li jaghmel, jkollu jwiegeb ghad-

danni. Dan ma hux kaz li *ad impossibilia nemo tenetur*; is-socjeta` konvenuta, li kieku mxiet bil-ghaqal ta' *bonus paterfamilias*, ma kenitx tintrabat li tbigh dak li ma hux taghha jekk ma kenitx taf li setghet takkwistah biex tkun tista' tbieghu. Anzi, is-socjeta` konvenuta kompliet ikkonfermat l-obbligazzjoni taghha meta sar it-tieni ftehim tat-12 ta' Dicembru 1989, meta allura kienet taf li l-fond ta' Renato Arcidiacono ma kienx taghha; geddet il-konvenju "kif originarjament iffirmat". Jekk ma mxietx bil-ghaqal, u ntrabtet li tbigh dak li ma hux taghha u li ma setghetx takkwistah biex tkun tista' tbieghu, ma ghandhiex issa tkun premjata billi tinheles mill-obbligazzjonijiet taghha.

"Din l-eccezzjoni, ghalhekk, safejn maghmula mis-socjeta` konvenuta, hija michuda.

<u>"It-tielet eccezzjoni tal-konvenut Renato Arcidiacono:</u>

<u>"Jekk hemmx obbligazzjoni jew biss offerta ta' Renato Arcidiacono *proprio*</u>

"Naraw issa din l-eccezzjoni safejn hija maghmula minn Renato Arcidiacono *proprio*.

"Dan qieghed jghid li kull ma ghamel fl-iskrittura kienet biss offerta li ma gietx accettata. Qal ukoll, fin-nota ta' eccezzjonijet tieghu, li "hu qieghed formalment jirtiraha".

"Issa, jekk huwa minnu li l-konvenut Renato Arcidiacono ghamel biss offerta, il-fatt li hass il-htiega li jirtiraha fin-nota ta' eccezzjonijiet stess juri li, sakemm saret in-nota, l-offerta kienet ghadha miftuha. Meta l-attur sejjahlu, kemm fl-ittra ufficjali, kemm fl-ittra ufficjali kif ukoll fic-citazzjoni, it-tnejn prezentati qabel in-nota ta' eccezzjonijiet, biex jersaq ghall-bejgh, l-attur accetta, b'att gudizzjarju, l-offerta li kienet allura ghadha miftuha.

"Il-Qorti, izda, ma tarax li hemm htiega li tidhol fil-kwistjoni jekk accettazzjoni b'kitba ta' offerta maghmula f'kitba ohra hijiex ekwivalenti ghal skrittura privat, ghax fil-fehma taghha gia` fl-iskrittura tat-12 ta' Dicembru 1989, Renato Arcidiacono kien intrabat b'obbligazzjoni, tant li qal li

qieghed “jobbliga ruhu illi jidher fuq il-kuntratt finali biex jittrasferixxi l-imsemmija proprjeta` lill-kumpratur taht il-pattijiet u kondizzjonijiet, inkluz il-prezz globali, stipulati fl-imsemmi konvenju”. Taht din l-obbligazzjoni hemm il-firma tal-partijiet kollha bla riserva, u ghalhekk ilkoll accettawha.

“Il-konvenut, izda, fisser ukoll li hu ma hux marbut b’din l-obbligazzjoni ghax hija l-obbligazzjoni “minghajr konsiderazzjoni”, u ghalhekk ma tiswiex. Fil-fatt, izda, l-obbligazzjoni saret “taht il-pattijiet u kondizzjonijiet, inkluz il-prezz globali, stipulati fl-imsemmi konvenju”. Il-prezz li qabel kellu jithallas lis-socjeta` konvenuta wahedha, issa sejjer jithallas lis-socjeta` u lill-konvnenut Renato Arcidiacono *proprio* flimkien, ghax sejrin jidhru t-tnejn flimkien fuq il-kuntratt ta’ bejgh-u-xiri bhala bejjiegha. Ladarba l-prezz sejjer jithallas lit-tnejn flimkien, it-tnejn sejrin jircievu “konsiderazzjoni”; kif, imbaghad, jaqsmu l-prezz bejniethom hija haga li lill-attur ma tinteressahx.

“Lanqas din l-eccezzjoni tal-konvenut Renato Arcidiacono *proprio*, mela, ma tista’ tintlaqa’.

“Issa li rajna li ebda wahda mill-eccezzjonijiet tal-konvenuti ma tista’ tintlaqa’, fadal li naraw jekk it-talbiet ta’ l-attur jistgux jintlaqghu. Fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom il-konvenuti wrew raguni li, fil-fehma taghhom, hija ta’ ostakolu ghall-bejgh. Din ir-raguni hija l-fatt li l-obbligazzjoni hija li ll-fond jinbiegh battâl (hlief ghall-appartament mikri lil Lucy Davies), izda dan ma jistax isir ghax hemm appartament mikri lil Giuseppe Arcidiacono *proprio*.

“L-ewwel skrittura, dik tad-19 ta’ Ottubru 1989, tghid li wiehed mill-appartamenti li kellu jinbiegh kien mikri lil Giuseppe Arcidiacono, wiehed mid-diretturi tas-socjeta` konvenuta. Madankollu, is-socjeta` konvenuta xorta ntrabtet li tbiegh il-proprjeta` “bil-*vacant possession*”; l-obbligazzjoni ma saritx bil-kondizzjoni li jekk il-kiri ma jinhallx is-socjeta` konvenuta tinheles mill-obbligazzjoni taghha.

"Issa l-Art. 993 tal-Kodici Civili jghid hekk:

"993. Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

"Jekk is-socjeta` konvenuta, waqt li kienet taf li l-appartament kien mikri lil wiehed mid-diretturi taghha stess, xorta ntrabtet li tbieghu battâl, mela ntrabtet ukoll li, qabel ma jsir il-bejgh, tkun helset il-fond mill-kirja. Dan, sa issa, ma ghamlitux; jekk tibqa', sa dakinhar li jkun pubblikat il-kuntratt, ma tarax il-kiri jinhall, tkun naqset mill-obbligazzjoni taghha. Ta' dan x'timmerita, u x'taghtiha l-ligi: il-premju li tinhall mill-obbligazzjoni? Zgur li le. Is-socjeta` konvenuta tibqa' obbligata li tbigh il-fond battâl; l-ghazla li jinhall tkun ta' l-attur, billi *inadimplenti non est adimplendum*, u mhux tas-socjeta` konvenuta li tkun l-parti li naqset. Mela s-socjeta` konvenuta xorta ghadha, sal-lum, marbuta li tbigh bil-kondizzjonijiet tal-konvenju; jekk imbaghad tonqos ghal xi wahda minn dawn l-obbligazzjonijiet l-attur ikun jista' wkoll jitlob id-danni, taht l-Art. 1125 tal-Kodici Civili[3], izda dan ma hux il-meritu tal-kawza tal-lum.

"Mela ma hemm xejn x'jehles lill-konvenuti kollha milli jersqu biex ibieghu lill-attur."

Rat l-appell interpost mis-socjeta` konvenuta Arcidiacono Ltd.;

Rat ir-risposta ta' l-atturi;

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti tat-18 ta' Janar 2000, fis-sens li laqghet talba ta' l-atturi biex jinhareg mill-kawza l-konvenut Renato Arcidiacono u minfloku tiddahhal is-socjeta` Barc Co. Ltd., u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi jirrizulta li fit-12 ta' Mejju 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor Rita Sammut gie ppubblikat kuntratt ta' trasferiment

[3] **1125.** Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat ghad-danni.

maghmul, min-naha l-wahda, minn Renato u Antoinette, konjugi Arcidiacono bhala "l-vendituri" u min-naha l-ohra minn Boris Arcidiacono f'isem u in rapprezentanza tas-socjeta` Barc Co. Limited (ara Dok CGBX, fol. 312-316 tal-process). In forza ta' dan il-kuntratt, is-socjeta` msemmija akkwistat billi xtrat l-appartament bin-numru tlieta (3), Mimmo Flats, fil-blokk bin-numru hamsa (5), Saint Anthony Street, Msida. Issa dan l-appartament jaghmel parti mill-blokk ta' appartamenti li dwaru proprju qeghda ssir il-kawza ta' l-atturi appellati. Illi ghalhekk jidher li huwa l-kaz tad-dhul fil-kawza tas-socjeta` akkwirenti kif mitlub mill-atturi. L-oggezzjoni tal-konvenuti, li ma gietx elaborat oltre dak li tnizzel fin-nota taghhom surreferita, hija fis-sens li b'tali sostituzzjoni jkun iffiser id-dhul ta' persuna estranea fil-kawza fl-istadju ta' appell, haga li ma tistax legalment issir. Il-Qorti, minbarra dak li jirrizulta dwar it-trasferiment li sehh bejn l-appellant Renato Arcidiacono u Barc Co Limited innutat inoltre li fil-kuntratt ta' trasferiment hemm ukoll il-klawsola segwenti, redatta bl-ilsien Ingliz bhall-bqija ta' l-att, li tghid specifikatament (ara clause 5, fol. 313 tal-process),

""5. The vendors are assigning to the purchaser all the litigious rights pertaining to them in the lawsuit pending before the Commercial Court in the names "Gatt Baldacchino –vs- Arcidiacono" (Summons 696/90 AD).""

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti fit-23 ta' Gunju 2000, li in forza tieghu din il-Qorti ordnat li jigi trattat il-meritu ta' l-appell, waqt li rriservat li taghti kull provvediment iehor li jidhrilha xieraq u opportun fi stadju iehor fir-rigward ta' l-implikazzjonijiet illi d-determinazzjoni tal-kwezit kostituzzjonali (li ressqet is-socjeta` Barc Co. Ltd, biex tattakka d-decizjoni ta' din il-Qorti tat-18 ta' Jannar, 2000) jista' jkollu fuq l-istess meritu qabel dan jigi deciz;

Ikkonstatat li l-kweziti kostituzzjonali mressqa mis-socjeta` Barc Co. Ltd. gew kollha michuda mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali, u/jew mill-Qorti Kostituzzjonali;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma ben esposti fil-parti preliminari tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti moghtija fl-20 ta' Jannar 1998, u kwindi m'hemmx il-htiega li jigu ripetuti f'dan l-istadju. Din il-Qorti ghalhekk, sejra mill-ewwel tghaddi biex titratta l-aggravji tas-socjeta` appellanti. L-aggravji principali tas-socjeta` konvenuta huma fis-succint tnejn:

(i) l-ewwel ilment idur madwar ic-cirkostanza li ghalkemm l-attur hu registrat bl-isem “Carmelo”, fuq il-konvenju u fl-ittra ufficjali li hu ressaq biex jitlob ezekuzzjoni ta' l-istess, hu ddeskriva ruhu bl-isem “Charles”; dan skond is-socjeta` appellanti jgib il-konvenju mhux esegwibbli. Is-socjeta` konvenuta eccepiet ukoll in-nullita` ta' wahda mill-ittri ufficjali peress li din saret kontra “Renato Archidiacono” u mhux kontra “Renato Arcidiacono”. Fuq dawn l-allegati difetti jiccentraw l-ewwel erba' aggravji tas-socjeta` appellanti; u

(ii) it-tieni ilment tas-socjeta` appellanti jirrigwarda l-offerta unilaterali li ghamel Renato Arcidiacono fit-tieni skrittura li, skond hi, mhux enforzabbli u nulla ghax minghajr konsiderazzjoni.

Dwar l-ewwel grupp ta' aggravji, din il-Qorti taqbel ma' dak li qalet l-ewwel Qorti fis-sens li d-differezi fl-isem ta' l-attur u fl-ortogrofija (spelling) ta' isem il-konvenut Renato Arcidiacono f'wahda mill-ittri ufficjali ma jnaqqsu xejn mill-validita` ta' l-istess konvenju u ta' l-ittri ufficjali li ntbaghtu in segwitu tal-fatt li l-konvenuti ma ressqux volontorjarment ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Huwa car u univoku li Carmelo u Charles Gatt Baldacchino huma l-istess persuna, u fil-fatt b'verbal registrat fl-udjenza tat-30 ta' Ottubru 1991, quddiem il-Qorti tal-Kummerc, id-difensuri tal-konvenuti accettaw li l-attur f'din il-kawza huwa l-persuna li ffirmat l-att tal-konvenju in kwistjoni. Mhux kaz allura, li s-socjeta` konvenuta se tigi mitluba tiffirma att ma' persuna differenti li maghha kkonkludiet konvenju. F'din il-kawza ma

hemmx u qatt ma kien hemm problema dwar l-identita` tal-persuna li maghha l-partijiet ikkuntrattaw. Mhux minnu li x-xerrej fuq l-att tal-konvenju hija persuna li ma tezistix; dik il-persuna mhux biss tezisti, tant li giet rikonoxxuta bhala l-attur f'din il-kawza. Mhux il-kaz allura li si tratta minn persuna "totalment estranea ghall-konvenju" (kif kien il-kaz fil-kawza **"Caruana Montalto noe v. Lia"**, deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Frar, 1986), ghax l-attur f'din il-kawza huwa l-istess bniedem li ffirma l-konvenju.

Hu veru li l-isem "Carmelo" u l-isem "Charles" mhux l-istess, pero`, jirrizulta car f'din il-kawza li ghalkemm l-attur hu registrat bl-isem "Carmelo", hu msejjah ukoll bl-isem "Charles" u kwindi m'hemmx "zball" la fil-konvenju u lanqas fl-ittri ufficjali. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **"Vella et. V. Galea et"** deciza fit-23 ta' Ottubru, 1991,
"Jean jew John Mifsud u Jean Missud – huma l-istess persuna. Dan ifisser li l-istess persuna hija deskritta b'modi differenti, imma fuq l-identita` taghha ma hemm assolutament ebda dubju ragjonevoli. Issa daqstant iehor huwa car, ovvju u minghajr ombra ta' dubju li huma persuni li jakkwistaw drittijiet u ghandhom obbligazzjonijiet, u li l-ismijiet u l-kunjomijiet iservu biex il-persuni jigu identifikati u distinti minn persuni ohra" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Is-socjeta` konventua tissottometti li r-regoli ta' proceduri ghandhom jigu osservati ad oltranza. Dan hu minnu sa certu punt, ghax kif qalet din il-Qorti fil-kawza **"Aquilina v. Aquilina**", deciza fil-11 ta' Marzu, 1985:
"it-tendenza tal-gurisprudenza moderna hija kuntrarja ghall-formalizmu rigidu taz-zminijiet antiki u ma tharisx b'favur lejn dikjarazzjonijiet ta' nullita` fejn m'hemmx involuti kwistjonijiet ta' ordni pubbliku u fejn in-nullita` mhix komminata mil-ligi."

Dan il-principju gie enuncjat ricentement minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **"Vella v. Farrugia"**, deciza fil-21 ta' Gunju 2006, fejn ukoll saret referenza ghall-formalizmu rigidu ta' l-antik "minghajr rigward ghall-interessi tal-kontendenti u ta' l-amministrazzjoni tal-gustizzja in generali".

Din it-tendenza moderna giet murija minn din il-Qorti fil-kawza **“Azzopardi noe v. Vella et”**, deciza fis-6 ta’ Ottubru 1999, li fiha accettat bhala valida ittra ufficjali li tablet ezekuzzjoni ta’ konvenju, avolja f’dik l-ittra ufficjali d-data tal-konvenju kienet zbaljata. Ladarba ma kienx hemm dubju dwar il-konvenju li kien sehh bejn il-partijiet, ma kellu jirrizulta ebda nuqqas fil-procedura utilizzata.

Hekk ukoll din il-Qorti fil-kawza **“Galea v. Vella et”**, deciza fis-16 ta’ April 2004, osservat li m’hemmx nullita` ta’ l-ittra ufficjali (mibghuta in ezekuzzjoni ta’ konvenju) minhabba c-cirkostanza li mart il-konvenut, li jisimha Mary Vella, giet indikata bhala “Antonia Vella”, u dan peress li ma kienx hemm dubju dwar <u>l-identita` tal-persuna</u> li kellha tkun u fil-fatt giet notifikata.

Kwindi l-aggravji tas-socjeta` appellanti fir-rigward ta’ l-allegati “zbalji” fl-isem ta’ l-attur u l-kunjom ta’ Renato Arcidiacono qed jigu michuda.

L-aggravji l-ohra tas-socjeta` appellanti jolqtu l-obbligazzjoni li ghamel Renato Arcidiacono fit-tieni skrittura. Jigi osservat, fl-ewwel lok, li Renato Arcidiacono ma appellax mis-sentenza ta’ l-ewwel Qorti u kwindi, dik is-sentenza hija gudikat fil-konfront tieghu. Din il-Qorti, ghalhekk, lanqas jekk trid ma tista’ tvarja l-ordni ta’ l-ewwel Qorti fil-konfront tieghu u l-aventi kawza minnu. Din il-Qorti, pero`, ghal kull buon fini tirrimarka li taqbel ma’ dak li qalet l-ewwel Qorti fil-kuntest ta’ dan l-ilment, fis-sens li fuq l-iskrittura tat-12 ta’ Dicembru 1989, Renato Arcidiacono kien intrabat b’obbligazzjoni li giet accettata mill-partijiet l-ohra kollha bla riserva.

Obbligazzjoni unilaterali hija wkoll valida jekk accettata, u mhux mehtieg li kull meta jkun hemm obbligazzjoni ta’ bejgh, din tkun segwita b’obbligazzjoni ta’ xiri. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **“Bonnici v. Cilia et”**, deciza fis-6 ta’ April 1993,
“… fil-kaz ta’ weghda ta’ bejgh jew ta’ xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat

jew li jista' jigi determinat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favor taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("*promisor*") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas l-accettant ("*promisee*") jista' jitlob li l-parti li tkun weghdet tigi ordnata tesegwixxi n-natura l-obligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id-danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.

"Illi fil-generalita` tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali."

Il-formula fis-sens li s-sid jobbliga ruhu li jbiegh u l-kompratur jobbliga ruhu li jixtri wiehed isibha "fil-generalita` tal-kazi", pero`, il-ligi titkellem fuq obbligazzjonijiet unilterali li darba li jkunu accettati, jistghu jigu enforzati. Da parti ta' Renato Arcidiacono ma saritx biss offerta, izda offerta li giet accettata mill-partijiet l-ohra kollha u kwindi enforzabbli.

Din il-Qorti taqbel ukoll ma' dak li qalet l-ewwel Qorti dwar il-validita` ta' din l-obbligazzjoni munita b'kosiderazzjoni valida, u l-aggravju tas-socjeta` appellanti f'dan ir-rigward mhux misthoqq.

Dwar il-fatt li l-flat jista' jkun mikri lil terzi din il-Qorti ftit ghandha xi tghid. Il-partijiet iridu jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali fit-termini u skond il-kondizzjonijiet partwiti fuq il-konvenju, u l-partijiet iridu jipprokuraw u jaraw li dan isehh.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell interpost billi tichad l-istess, u, ghalhekk qed tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti, tal-20 ta' Jannar 1998, b'dan li l-kundanna fil-konfront tq' Renato Arcidiacono ghandha issa titqies bhala kundanna fil-konfront ta' Barc Co. Ltd.; il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ghandu jsir il-gimgha, 2 ta' Frar 2007, fl-10:00 a.m., u fit-termini ta' l-ordnijiet moghtija mill-ewwel Qorti.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jithallsu kollha mis-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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