MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 807/1997/2

Pauline Mizzi mart Joseph Mizzi u l-istess Joseph Mizzi

v.

Concetta Key

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuta minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Mejju 2005, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghall-intendiment ta' dan l-appell:-

"Din il-kawża hija dwar konvenju.

"Iċ-ċitazzjoni tgħid illi fis-26 ta' Marzu 1996 l-attriċi u żewġha kienu iffirmaw konvenju mal-konvenuta li fih, wara li semmew is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fid-29 ta' Frar 1996 (ċitaz. nru 65/1982), li bis-saħħa tagħha kien inqasam il-wirt tal-ġenituri, kienu ftiehmu illi l-konvenuta, minflok tħallas erba' mija u lira (Lm401) li kellha tagħti lill-atturi, tittrasferixxi biċċa mill-għalqa magħrufa bħala *tal-Ħawli*, li tinsab wara l-*garage* numru erbgħa (4) fi Triq San Dwardu, il-Birgu, wara illi l-Perit Piju Busuttil ikun stabilixxa l-konfigurazzjoni u d-dimensjoni ta' din il-biċċa art. Il-partijiet kienu qablu wkoll illi jersqu fuq il-kuntratt fi żmien tliet xhur mis-26 ta' Marzu 1996, iżda l-konvenju baqa' jiġġedded kull tliet xhur sal-aħħar ta' Marzu 1997.

"Kif iridu l-Art. 1357 u 1358 tal-Kodiċi Ċivili, il-konvenuta kienet imsejħa biex tersaq għall-kuntratt fil-31 ta' Marzu 1997, iżda l-konvenuta baqgħet ma resqitx. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-Qorti:

"1. taħtar lill-Perit Piju Busuttil biex juri l-konfini ta' l-għalqa li għandha tiġi trasferita, skond il-ftehim fil-konvenju; u

"2. tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi żmien li tagħti l-Qorti, hija tersaq biex tiffirma u tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' tpartit ta' l-art imsemmija fl-ewwel talba u tal-ħlas ta' erba' mija u lira (Lm401), u taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni.

"Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' tliet ittri uffiċjali.

"Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens* billi hemm kawża oħra fl-istess ismijiet u bl-istess meritu tinstema' quddiem il-Qorti tal-Maġistrati; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-3 ta' Diċembru 1998;

"2. din il-Qorti hija inkompetenti *ratione valoris*; din l-eċċezzjoni ukoll kienet miċħuda b'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Frar 2001;

"3. l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' għax il-Perit Piju Busuttil kellu biss iressaq pjan ta' qasma għall-approvazzjoni tal-partijiet; il-perit fil-fatt ressaq żewġ pjanijiet ta' qasma iżda l-partijiet ma qablu fuq ebda wieħed minnhom; u

"4. l-art li dwarha saret il-kawża tmiss lill-konvenuta bis-saħħa ta' sentenza mogħtija minn din il-qorti fid-29 ta' Frar 1996, fl-ismijiet Pauline Mizzi *et versus* Concetta Key *et nomine*, li kienet kawża għall-qsim tal-wirt tal-ġenituri tal-partijiet; għalkemm l-art ġiet assenjata lill-attriċi akkont ta' sehemha mill-wirt, għad ma ġiex pubblikat l-att ta' diviżjoni u ta' immissjoni fil-pussess, u għalhekk it-talbiet ta' l-atturi huma intempestivi.

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

"L-attriċi Pauline Mizzi u l-konvenuta Concetta Key huma aħwa u, flimkien ma' ħuthom, kienu wirtu lill-ġenituri tagħhom. Saret kawża għall-qsim tal-wirt u din il-kawża nqatgħet b'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Frar 1996. Sabiex jinqasam il-wirt skond is-sentenza, sar kuntratt fit-30 ta' Ġunju 1999 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler. L-attriċi Pauline Mizzi ma kinitx resqet għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u għalhekk deher f'isimha l-Avukat Marco Grixti li kien inħatar fis-sentenza bħala kuratur.

"Dwar is-sehem li mess lill-konvenuta Concetta Key, il-kuntratt igħid hekk:

"Il-partijiet kollha minbarra Concetta Key qegħdin jassenjaw … … … [lil] l-istess Concetta Key li qiegħda taċċetta u takkwista mingħandhom b'titolu ta' diviżjoni … … … porzjoni art magħrufa bħala *tal-Ħawli* … … … u l-istess Concetta Key tħallas bħala ekwiparazzjoni lil Pauline Mizzi s-somma msemmija ta' Lm401.38, u f'isem

l-istess Pauline Mizzi jiddikjara li rċevihom il-komparenti Dottor Marco Grixti.

"Wara li kienet ingħatat is-sentenza iżda qabel ma sar il-kuntratt, fis-26 ta’ Marzu 1996 il-partijiet fil-kawża tal-lum kienu dehru fuq kitba privata u ftiehmu hekk:

"Is-Sinjura Key qiegħda taċċetta li minflok li tħallas is-somma ta’ erba’ mija u wieħed liri maltin (Lm401) li huma dovuti lis-Sinjura Mizzi u, għal kull interess li jista’ jkollu, ir-raġel tagħha Joseph Mizzi, qiegħda tittrasferixxi parti mill-għalqa magħrufa bħala *tal-Ħawli* li tinsab wara l-garaxx numru erbgħa (4), Triq San Dwardu, Birgu, u li huwa proprjetà tas-Sinjuri Mizzi. Il-kejl ta’ dan il-porzjon ta’ raba’ sejjer isir fi żmien xahar mid-data ta’ dina l-iskrittura privata u jiġi mkejjel mill-Perit Piju Busuttil. … … …

"Min-naħa tagħha s-Sinjura Mizzi u r-raġel tagħha Joseph Mizzi għal kull interess li jista’ jkollu qegħdin jaqblu li jieħdu dina l-porzjon ta' l-għalqa magħrufa bħala *tal-Ħawli* minflok jirċievu s-somma ta’ erba’ mija u wieħed liri Maltin (Lm401).

"Tassew illi, wara li saret din il-kitba, il-kuratur f’isem l-attriċi deher fuq il-kuntratt ta’ qsim tal-wirt u mhux biss ma żammx sħaħ il-jeddijiet ta’ l-attriċi taħt il-kitba privata iżda wkoll f’isem l-attriċi aċċetta l-ħlas tal-flus, bħallikieku l-qsim kellu jsir biss skond is-sentenza u mhux ukoll skond il-ftehim li sar wara fuq il-kitba privata. Il-kuratur, iżda, kien maħtur mhux mill-attriċi nfisha iżda bis-saħħa ta’ sentenza; għalhekk seta’ jidher f’isem l-attriċi biss għall-għanijiet tas-sentenza u ma setax jirrinunzja għal jeddijiet li l-attriċi kisbet wara.

"Għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, il-kuntratt ta’ qsim tal-wirt ma jiswiex biex iwaqqa’ l-ftehim li sar b’kitba privata bejn l-atturi u l-konvenuta wara li kienet ingħatat is-sentenza. Jiswa, iżda, biex iwaqqa’ r-raba’ eċċezzjoni tal-konvenuta, li hija eċċezzjoni ta’ intempestività u kienet ingħatat qabel ma sar il-kuntratt.

"Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tat-talbiet ta’ l-atturi.

"Rajna illi l-ftehim tal-partijiet kien illi jħallu f'idejn il-Perit Piju Busuttil sabiex ikejjel u hekk jagħżel liema parti mill-art *tal-Ħawli* kellha tingħata lill-atturi: il-Perit Busuttil tqabbad biex jagħżel l-art u mhux, kif tgħid it-tielet eċċezzjoni, li jressaq quddiem il-partijiet pjan ta' qasma biex jaraw jaqblux miegħu jew le.

"Il-perit ma għamilx sewwa sew dak li riedu mingħandu l-partijiet, għax, flok għażel l-art li kellha tingħata lill-atturi, għażel biċtejn u ħalla l-għażla f'idejhom. Dan in-nuqqas tal-perit, iżda, ma jfissirx illi l-partijiet tilfu l-jeddijiet tagħhom taħt il-ftehim. Barra minn hekk, lanqas ma hu meħtieġ illi, kif trid l-ewwel talba ta' l-atturi, il-Qorti tqabbad lill-perit sabiex jagħżel l-art, għax fir-relazzjoni tiegħu lill-partijiet, għalkemm immarka l-konfini ta' biċtejn art, li sejħilhom "alternattiva A" u "alternattiva B", il-perit wera ċar liema minnhom tkun l-għażla tiegħu meta dwar "alternattiva A" qal illi din timxi "kemm jista' jkun mal-*contours* eżistenti li huma delinjati b'ħitan fil-post" waqt illi dwar "alternattiva B" qal illi din tidħol ukoll "fil-ħabel ta' isfel, iżda minħabba dislivell li hemm bejn il-ħabel ta' fuq u ta' isfel ma nħossx li din l-alternattiva hija tajba".

"Jidher ċar għalhekk illi l-għażla tal-Perit Busuttil kienet tkun l-"alternattiva A" u ma hux meħtieġ illi jerġa' jitqabbad biex jagħmel l-istess għażla.

"Fil-fehma tal-Qorti dan huwa biżżejjed biex l-art li dwarha sar il-ftehim bil-kitba privata tas-26 ta' Marzu 1996 tkun magħrufa sew.

"Il-konvenuta ma hijiex qiegħda tikkontesta illi l-kawża saret fiż-żmien meta l-ftehim kien għadu jorbot, u illi l-atturi ħarsu l-formalitajiet kollha li trid il-liġi. It-talba ta' l-atturi biex il-konvenuta tgħaddilhom l-art għandha għalhekk tintlaqa'. Naturalment, ladarba l-atturi sejrin jiksbu l-art, il-flus illi l-kuratur irċieva f'isimhom fuq il-kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1999 qegħdin jinżammu *sine causa*.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad ukoll it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuta, u ma tqisx l-ewwel talba ta' l-atturi, tikkundanna lill-konvenuta sabiex tgħaddi favur l-atturi dik il-parti mill-art *tal-Ħawli* fil-Birgu li hija murija bħala "alternattiva A" fuq il-pjanta mħejjija mill-Perit Piju Busuttil, *fol.* 124 tal-proċess.

"Il-kuntratt ta' trasferiment ta' l-art għandu jiġi pubblikat fil-bini tal-Qorti, il-Belt Valletta, nhar il-Ħamis 30 ta' Ġunju 2005 fl-10.00 *a.m.* Il-Qorti taħtar lin-Nutar Peter Fleri-Soler biex jirċievi u jippubblika l-kuntratt u lill-Avukat Frederick Ellul bħala kuratur sabiex jidher f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att.

"L-ispejjeż tal-kuntratt jitħallsu skond il-liġi. Id-drittijiet tal-kuratur u l-ispejjeż tal-kawża tħallashom il-konvenuta."

<u>IR-RIKORS TA' L-APPELL</u>

2. Il-konvenuta hasset ruhha agravata bis-sentenza tal-Qorti ta' l-ewwel grad tat-3 ta' Mejju 2005, u interponiet appell minnha. L-aggravji taghha huma s-segwenti:

(i) **L-appellanti tissottometti li l-Qorti hi marbuta ma' dik li parti titlob** u ma hux permess ghall-Qrati li jissostitwixxu ruhhom ghal parti f'dak mitlub. Hija tghid li l-atturi bbazaw il-premessi u t-talbiet taghhom fuq "konvenju ta' tpartit" meta targumenta li fil-fatt si trattava ta' assenjazzjoni mhux tpartit. L-aggravju taghha jikkonsisti fil-fatt li l-ewwel Qorti ma ghamlitx referenza ghal dak li gie sottomess mill-konvenuta fit-trattazzjoni li saret quddiem il-Qorti u li waslet biex il-konvenuta pprezentat nota ta' referenzi in sostenn ta' tali trattazzjoni.

(ii) **L-appellanti tissottometti wkoll li l-ewwel Qorti ma dahlitx fil-mertu tal-ftehim bejn il-partijiet.** Hija tghid li l-ftehim kien wiehed ta' assenjazzjoni ta' art versu prezz, pero` dipendenti fuq zewg kundizzjonijiet: li fi zmien xahar issir deskrizzjoni ta' l-art li kellha tigi trasferita u li jsir kuntratt ta' trasferiment fi zmien tlett xhur. L-appellanti kkwotat il-verzjoni bl-Ingliz ta' l-Artikolu 1058(1) tal-Kodici Civili "*where an obligation is contracted on condition that an event shall happen within an appointed*

time, such condition shall be deemed to have failed if the time expires without the event having happened".

(iii) Il-perit ghamel zewg pjanijiet ta' delineazzjoni ta' l-art u halla l-ghazla f'idejn il-partijiet, ghalkemm issuggerixxa l-alternattiva "A". L-appellanti thossha aggravata bil-fatt li l-Qorti interpretat dan is-suggeriment tal-perit bhala l-ghazla. Hija tispjega li l-partijiet ma kenux kuntenti b'dak li ghamel il-perit u ghalhekk il-ftehim baqa' jigi mgedded. **Hija tissottometti li l-ewwel Qorti ma setghetx tassumi l-vesti ta' l-atturi** u tinterpreta ghalihom liema kienet l-art li kellhom jiehdu per assenjazzjoni meta l-istess atturi talbu specifikatament li l-Qorti tinnomina lill-perit biex jiddelinea l-art;

(iv) L-appellant ma taqbilx ma' l-ewwel Qorti li tat il-ftehim **l-effikacja ta' konvenju** li seta' jiggedded u ssir kawza dwaru skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Ciivli. L-appellanti targumenta li l-kundizzjonijiet li fuqu kien imsejjes il-ftehim ma gewx milhuqa fiz-zmien stabbilit u ghalhekk il-ftehim skada skond l-Artikolu 1058(1) tal-Kap. 16.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-appellanti talbet ir-revoka tas-sentenza appellata, bl-akkoljiment tat-talbiet taghha fl-att tac-citazzjoni, u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELLATI PAULINE U JOSEPH MIZZI</u>

3. Skond l-atturi appellati l-Qorti ta' l-ewwel grad kienet korretta meta rrikonoxxiet bhala validu fil-ligi l-ftehim li sar bejn il-partijiet fis-26 ta' Marzu 1996, u li kellu jigi applikat skond l-Artikoli 1357 u 1358 tal-Kodici Civili. Kontrarjament ghal dak li qed issostni l-appellanti, l-Artikolu 1485 u 1058(1) citati minnha ma japplikaw xejn ghall-kaz ghax l-Artikolu 1485 jittrattta fuq kuntratti mhux fuq konvenji, filwaqt li l-Artikolu 1058(1) jirreferi ghal kundizzjoni sospensiva li ma tezistix. Ghalhekk l-appellanti jidhrilhom li s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili hija gusta u timmerita konferma bl-ispejjez kontra l-appellanti.

FATTI MERTU TAL-KAWZA

4. Qabel ma tghaddi biex tikkunsidra l-aggravji ta' l-appellanti l-Qorti thoss li jkun opportun li taghti sfond fil-qosor dwar il-fatti mertu tal-kawza in kwistjoni, jigifieri li,

i) Permezz ta' sentenza moghtija fid-29 ta' Frar 1996, mill-Prim Awla tal-Qorti fil-kawza Cit. Nru. 65/82 JSP inqasmet proprjeta` derivanti mill-wirt tal-genituri ta' Pauline Mizzi u Concetta Key. Fost affarijiet ohra, Key hadet ghalqa maghrufa bhala "Tal-Hawli" u Mizzi kellha tiehu Lm401 minghand Key bhala ekwiparazzjoni;

ii) Fis-26 ta' Marzu 1996, Pauline Mizzi u zewgha Joseph iffirmaw kitba privata li permezz taghha qablu li Concetta Key, minflok ma thallas is-somma ta' Lm401 dovuti lil Mizzi, kellha titrasferixxi lill-konjugi Mizzi parti mill-ghalqa in kwistjoni li tinsab wara l-garaxx numru (4) Triq San Dwardu, Birgu proprjeta` ta' l-istess konjugi Mizzi. Il-kejl ta' l-ghalqa kellu jsir mill-perit Piju Busuttil fi zmien xahar mid-data tal-ftehim u l-kuntratt finali kellu jsir fi zmien tlett xhur;

iii) Il-perit Piju Busuttil acceda fuq il-post fil-prezenza tal-partijiet u ha l-kejl ta' l-ghalqa. Fl-24 ta' April 1996, huwa ssottometta rapport li fih spjega li bhala proporzjon, il-valur ta' Lm410 ifisser cirka 673.68 metri kwadri. Huwa ghamel zewg alternattivi ghall-konsiderazzjonijiet tal-partijiet: "Alternattiva A" u "Alternattiva B", pero` minhabba xi dizlivell li hemm bejn il-habel ta' fuq u ta' isfel hass li "Alternattiva B" mhux wahda tajba filwaqt li spjega li "Alternattiva A" timxi "kemm jista' ikun mal-*contours* ezistenti li huma delineati b'hitan fil-post";

iv) Skond l-atturi, il-ftehim tas-26 ta' Marzu 1996, baqa' jiggedded kull tlett xhur sa l-ahhar ta' Marzu 1997, imbaghad Key giet interpellata taddivjeni ghall-kuntratt finali fil-31 ta' Marzu 1997, izda baqghet inadempjenti;

v) Fil-11 ta' April 1997, infethet il-kawza odjerna fejn l-atturi Mizzi talbu lill-Qorti li tinkariga lill-Perit jiddelimita l-porzjon ta' l-ghalqa li ghandha tigi trasferita u tikkundanna lil Concetta Key biex tersaq ghall-iffirmar u l-

pubblikazzjoni tal-"kuntratt ta' tpartit" tal-porzjon art u tal-hlas tas-somma ta' Lm401;

vi) Fit-30 ta' Gunju 1999, sar il-kuntratt tal-qsim tal-wirt fl-atti tan-Nutar Fleri Soler li permezz taghha Concetta Key akkwistat minghand il-partijiet kollha b'titolu ta' divizjoni l-porzjon art maghrufa bhala tal-Hawli. Pauline Mizzi ma ressqitx ghall-pubblikazzjoni ta' dan il-kuntratt u kien deher minflokha l-Avukat Dr Marco Grixti li kien inhatar fis-sentenza tad-29 ta' Frar 1999, bhala kuratur. L-istess Dr Grixti rcieva f'isem Pauline Mizzi l-Lm401 li Concetta Key kellha thallas lil Pauline Mizzi bhala ekwiparazzjoni skond is-sentenza.

vii) Permezz ta' sentenza moghtija fit-3 ta' Mejju 2005, il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-vertenza billi kkundannat lil Concetta Key biex tghaddi favur l-atturi dik il-parti ta' l-ghalqa murija bhala "Alternattiva A" fuq il-pjanta mhejjija mill-Perit Busuttil (fol. 124).

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5.1 L-appellanti primarjament tilmenta li l-ewwel Qorti m'ghamlitx referenza ghal dak sottomess minnha fit-trattazzjoni u cioe` li l-istess Qorti hija marbuta bil-kawzali u t-talbiet attrici kif specifikatament mitluba. Hija tinsisti li l-ftehim ma kienx wiehed ta' "tpartit", kif jirreferu ghalih l-atturi fic-citazzjoni izda se mai ta' "assenjazzjoni". Hija tghid li ma kienet qed tpartat xejn. Hija taghmel referenza ghall-Artikolu 1485 tal-Kodici Civili u tghid "*L-Artikolu 1485 tal-Kodici stess jistipula li kuntratt ta' tpartit ma jiswiex fejn parti tobbliga ruhha li taghti flus*". Targumenta li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw it-talba taghhom u ghalhekk kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

5.2 Fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li ma hu veru xejn li l-Artikolu 1485 tal-Kodici Civili jistipula li "*kuntratt ta' tpartit ma jiswiex fejn parti tobbliga ruhha li taghti flus*". L-Artikolu 1485(1) tal-Kodici Civili effettivament jghid hekk:
"It-tpartit hu kuntratt li bih il-partijiet jobbligaw ruhhom li jaghtu lil xulxin haga li ma tkunx flus."

L-Artikolu 1486(1) imbaghad jghid hekk:

"Il-kuntratt jibqa' jitqies bhala kuntratt ta' tpartit....ghalkemm wahda mill-partijiet tintrabat li taghti, flimkien mal-haga, zieda fi flus."
(Sottolinear tal-Qorti)

Kuntratt fejn parti tobbliga ruhha li taghti flus ma jammontax ghal kuntratt ta' tpartit li ma jiswiex, kif qed targumenta l-appellanti, izda huwa kuntratt li ma jikkwalifikax bhala kuntratt ta' tpartit taht il-Kodici Civili.

5.3 Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-ftehim in kwistjoni huwa weghda ta' bejgh li jinkwadra ruhu taht l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16. Din il-Qorti tosserva li l-ftehim ta' bejn il-partijiet mhux biss ma jsemmix il-kelma "tpartit" izda fih il-partijiet mhux qed jobbligaw ruhhom li jaghtu "hwejjeg" lil xulxin jew "hwejjeg" u xi "zieda fi flus" - kif inhu rikjest mil-ligi sabiex tranzazzjoni tkun tista' tissejjah kuntratt ta' "tpartit".

5.4 L-iskop tal-ftehim kien li tigi assenjata porzjoni ta' art mill-ghalqa maghrufa bhala "*Tal-Hawli*". Gie miftiehem li l-appellanti Key, li hija debitrici ta' ohtha Pauline Mizzi fl-ammont ta' Lm401 (bhala ekwiparazzjoni fir-rigward tas-sentenza tal-qsim tal-wirt ta' genituri taghhom) kellha minflok ma tghaddi din is-somma ta' Lm401 lil Mizzi, tittrasferilha parti mill-art imsemmija. Peress li l-art hija relatata ma' dan l-ammont ta' Lm401, wiehed jifhem li l-bicca art kellha tkun tal-valur ta' Lm401.

5.5 Dan il-ftehim ghalhekk ghandu jitqies bhala li huwa weghda ta' trasferiment ta' bicca art fejn il-prezz gie awtomatikament imhallas fil-mument meta Key accettat li titrasferixxi l-proprjeta` lill-appellanti "*minflok li thallas is-somma ta' erba' mija u wiehed Liri Maltin (Lm401)*" dovuti lil Pauline Mizzi. Kif tajjeb irritenet l-ewwel Qorti, il-fatt li sussegwentement Key ghaddiet dawn il-Lm401 lill-kuratur fil-kuntratt tal-qsim tal-wirt ma jwaqqax il-ftehim in kwistjoni li sar bejnha u l-atturi.

5.6 L-ewwel Qorti ma tirreferix ghall-kuntratt finali bhala wiehed ta' tpartit. Fid-decide taghha hija ssejjah il-kuntratt finali hekk: "*Il-kuntratt ta' trasferiment ta' l-art ghandu jigu pubblikat fil-bini tal-Qorti....*" L-appellanti qeghda tinsisti

fuq il-fatt li l-atturi fit-talbiet taghhom jirreferu "*ghall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' tpartit tal-porzjoni ta' l-art...*" meta fil-fatt il-ftehim ma jirreferi ghall-ebda tpartit. Din il-Qorti madanakollu ma thossx li l-azzjoni ta' l-atturi ghandha tfalli semplicement ghax huma jirreferu ghall-kuntratt finali bhala wiehed ta' "tpartit" minflok wiehed ta' "assenjazzjoni" jew "bejgh" ghar-raguni li dan ma jaffettwax is-sustanza ta' l-azzjoni. Din il-Qorti thoss li bhala azzjoni din giet intavolata korrettement u l-ewwel Qorti, meta ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment ta' l-art, bl-ebda mod ma kienet qeghda tiddipartixxi mill-kawzali u t-talba originali.

6.1 Skond l-appellanti, inoltre, ghall-ftehim in kwistjoni huwa applikabbli l-Artikolu 1058(1) u cioe` li:
"Meta obbligazzjoni ssir taht kundizzjoni li ghandha tigri grajja f'certu zmien, dik il-kundizzjoni titqies li ma sehhitx jekk jaghlaq iz-zmien minghajr ma l-grajja tkun grat."

L-appellanti tinterpreta l-ftehim bhala wiehed b'zewg kundizzjonijiet:
(1) il-kundizzjoni li l-perit ikejjel il-parti raba li kellha tigi assenjata lil Mizzi fi zmien xahar mid-data tal-ftehim; u

(2) il-kundizzjoni li jsir kuntratt ta' trasferiment fi zmien tlett xhur. Huma jargumentaw li gialadarba l-perit iddelinea zewg partijiet flok wahda, fatt li kkrea incertezza u nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, il-kundizzjoni li l-perit ikejjel il-parti raba li kellha tigi assenjata lilhom fi zmien xahar ma sehhitx. Isostnu li kien ghalhekk li l-kuntratt ma sarx u l-ftehim baqa' jiggedded; ghax il-partijiet ma kenux kuntenti b'dak li ghamel il-perit.

6.2 Din il-Qorti tosserva li l-Artikolu 1058(1) tal-Kap. 16 li ticcita l-appellanti jinkwadra ruhu taht l-"Obbligazzjonijiet Kondizzjonali", Sub-Titlu III, "Fuq Xorta u Ohra ta' Obbligazzjonijiet" ta' Titlu IV "Fuq l-Obbligazzjonijiet in Generali" tal-Kodici Civili. L-Artikolu 1052 jaghti definizzjoni ta' x'inhuma l-obbligazzjonijiet kondizzjonali, jigifieri li,
"L-obbligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun maghmula li tiddependi minn grajja mhux zgura u li ghad trid tigri, sew

billi l-obbligazzjoni tinzamm sospiza sakemm il-grajja tigri, kemm billi tigi mahlula kemm-il darba l-grajja tigri jew ma tigrix."

6.3 L-Artikolu 1058(1) citat mill-appellanti jrid jinqara f'dan il-kuntest. Il-grajja trid tkun "*mhux zgura u li ghad trid tigri*"; il-verzjoni bl-Ingliz tirreferi ghaliha bhala "*an uncertain future event*". Il-ftehim in kwistjoni ma jirrigwardax obbligazzjonijiet kondizzjonali. Il-"kondizzjonijiet" li ssemmi l-appellanti, u cioe` li (1) l-kejl li kellu jaghmel il-perit fi zmien xahar u (2) il-kuntratt li kellu jigi ffirmat fi zmien tlett xhur, mhumiex "grajjiet mhux zgura u li ghad iridu jigru". Ghalhekk dan l-Artikolu 1058(1) citat mill-appellanti ma japplikax ghall-kaz odjern.

7.1 L-appellanti jilmentaw inoltre li bil-fatt li l-Qorti interpretat liema art kellhom jiehdu l-atturi kienet qed tassumi l-vesti ta' l-atturi u interpretat ghalihom liema kienet l-art li kellhom jiehdu per assenjazzjoni meta huma stess kienu talbu specifikatament li l-Qorti tinnomina perit biex jiddelinea l-art.

7.2 Jirrizulta li l-perit issottometta l-kejl tar-raba <u>fi zmien xahar</u> mid-data ta' l-iskrittura skond klawsola 2 tal-ftehim. Ghalkemm ipprezenta lill-partijiet zewg alternattivi jibqa' l-fatt li kejl sar, u ghalkemm dan il-perit arkitett tahom zewg alternattivi minflok wahda, fir-rigward ta' Alternattiva B kiteb "*ma nhossx li din l-alternattiva hija tajba*". Ghalhekk l-ghazla li kellu jaghmel il-perit effettivament ghamilha. Din il-Qorti ghalhekk taqbel u taghmel taghha l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti in kwantu din irriteniet li l-parir moghti mill-perit dwar l-Alternattiva A kien bizzejjed biex l-art li dwarha sar il-ftehim bil-kitba privata tas-26 ta' Marzu 1996, tkun maghrufa sew. Kuntrarjament ghal dak li qeghda ssostni l-appellanti, l-ewwel Qorti ma kenitx qeghda tinterpreta ghall-atturi liema kien l-art li kellhom jiehdu. Fil-fatt l-ewwel talba taghhom kienet superfluwa u ghamlet sew l-ewwel Qorti li ma qisithiex.

7.3 Hawnhekk ta' min jirrileva wkoll illi kuntrarjament ghal dak li qeghda tallega l-appellanti, ir-raguni li ghaliha l-ftehim ma baqax jiggedded ma kenitx ghax il-partijiet ma

kenux kuntenti b'dak li ghamel il-perit, jigifieri li ghamel zewg kejliet. Mill-affidavit tal-konvenuta (fol. 101) johrog car illi d-disgwid dwar il-bicca art inqala' minhabba li l-istess konvenuta dehrilha li l-art li kienu ser jiehdu l-appellanti kienet ikbar milli mmaginat u mhux minhabba l-ghazla li kellhom quddiemhom. Dana tikkonfermah anke Pauline Mizzi - meta mistoqsija in kontro-ezami l-ghala hi u ohtha ma ftehmux fuq liema ghazlu jimxu hija rrispondiet "*Ma riedet ittini xejn ohti imbaghad...giet qaltli ttini daqshekk. Ghidtilha 'Mela jiena se naghmel xi gallinar!' Bicca daqshekk riedet ittini b'erba' mitt lira...*"(fol. 86).

8. Fir-rigward tat-<u>terminu ta' tlett xhur</u> li fih il-kuntratt finali kellu jsir skond klawsola 5 tal-ftehim, l-appellati jghidu li l-ftehim tas-26 ta' Marzu 1996, baqa' jiggedded kull tlett xhur sa l-ahhar ta' Marzu 1997, imbaghad Key giet interpellata taddivjeni ghall-kuntratti finali fil-31 ta' Marzu 1997, izda baqghet inadempjenti. Ghalkemm ma gewx esebiti dokumenti f'dan is-sens, kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, il-konvenuta qatt ma kkontestat li l-kawza saret fiz-zmien meta l-ftehim kien ghadu jorbot.

9.1 Fl-ahharnett l-appellanti ma taqbilx ma' l-ewwel Qorti li tat dan il-ftehim l-effikacja ta' konvenju li seta' jiggedded u ssir kawza dwaru skond l-Artikolu 1357. L-atturi intavolaw il-kawza *ai termini* ta' l-Artikolu 1357, artikolu li jikkoncerna "weghda ta' bejgh". L-appellanti tissottometti li l-ftehim ma kienx weghda ta' bejgh imma kien ftehim *sui generis* ta' assenjazzjoni ta' bicca art versu kumpens ta' Lm401 u darba li skadew il-perjodi ta' tigdid miftiehem ta' l-imsemmi ftehim, il-ftehim intemm.

9.2 Din il-Qorti ma tikkondividix dan l-argument. Mill-ftehim in kwistjoni jirrizulta li hemm parti li obbligat ruhha li tghaddi lill-parti l-ohra bicca art fil-kuntratt finali, u din il-parti l-ohra min-naha taghha accettat li tirrinunzja li tiehu l-Lm401 dovuti lilha. Il-ftehim ghalhekk jammonta ghal weghda ta' bejgh ghal prezz determinat skond l-Artikolu 1357(1). Dwar l-allegata skadenza tat-termini ta' tigdid, kif diga` ntqal, il-konventua qatt ma kkontestatha. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet ghal kollox korretta meta rrikonoxxiet dan il-ftehim bhala konvenju li ghadu jorbot bejn il-partijiet.

Ghalhekk isegwi li dan l-ahhar aggravju, bhal dawk ta' qablu huwa wkoll infondat u qiehed jigi respint.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuta bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha. Tordna wkoll li l-kuntratt ta' trasferiment ta' l-art *de quo* ghandu jigi ppubblikat fil-bini tal-Qorti nhar it-28 ta' Marzu 2008, fl-10.00am. L-appellanti ghandha titrasferixxi l-porzjon art indikata mill-perit bhala Alternattiva A lill-appellati filwaqt li l-appellanti ghandha tircievi s-somma ta' Lm401 ossia €934.07, kemm-il darba ghadha ma rcevithomx, rapprezentanti l-prezz ta' l-art. Il-Qorti tahtar lin-Nutar Peter Fleri Soler biex jircievi u jippubblika l-kuntratt u lill-Avukat Frederick Ellul bhala kuratur sabiex jidher f'isem min ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att.

< Sentenza Finali >

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