MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 8/2003/1

Noel Attard

v.

Peter u Doris konjugi Theuma

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

Dan hu appell interpost mill-attur minn sentenza moghtija fid-9 ta' Novembru 2005 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, fil-kawza fl-ismijiet premessi, wara li gew milqugha l-eccezzjonijiet tal-

konvenuti, gew respinti t-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi u fl-istess waqt, kwantu ghal kontro-talbiet tal-konvenuti, dawn gew milqughin bl-ispejjez kollha ta' l-ewwel istanza kontra l-attur appellat.

1.2. Ghal intendiment ahjar ta' dana l-appell, qeghda tigi hawn taht riportata *in toto* s-sentenza appellata, li fiha gie ritenut u deciz hekk:

"Il-Qorti ,

"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta :

"Illi permezz ta' kitba privata ta' l-għoxrin (20) ta' Marzu ta' l-elfejn u tnejn (2002), sussegwentement emendata fid-dsatax (19) ta' Awissu ta' l-elfejn u tnejn (2002) u estiż sal-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) il-konvenuti konjuġi Theuma intrabtu li jixtru mingħandl-attur id-drittijiet u jeddijiet kollha spettanti lilu fuq ir-razzett bin-numru ħmistax (15) fi Sqaq mingħajr isem li jiżbokka fi Triq Sruġ, Xagħra, Għawdex, flimkien mal-front garden u porzjon raba retrostanti, l-intier inkluż il-kejl ta' l-art sottostanti l-bini tal-kejl komplessiv ta' ċirka seba' mija u għaxar metri kwadri (710 m.k.) u konfinanti mill-Lvant in parti mat-triq, in parti ma' beni ta' l-aventi causa ta' Emanuel Sultana w in parti ma' beni ta' Pawla Sciberras, punent mas-sies u tramuntana in parti ma' beni ta' Pawla Sciberras u in parti ma' beni ta' Victor Bigeni jew irjieħ verjuri, kif ukoll għar li hu sottopost għal beni ta' terzi, kollox versu l-prezz ta' mija u erbgħa u sebgħin elf lira Maltija (Lm174,000) u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha hemm stabbilit (dokument A).

"Illi ai termini tal-kitbiet fuq imsemmija l-kuntratt ta' bejgħ kellu jsir sa l-aħħar ta' Diċembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) (dokument B).

"Illi l-konvenuti, mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, naqsu li jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ relattiv u dan minkejja li ġew interpellati għal dan il-fini anki permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fit-30 ta' Diċembru 2002 u notifikata fit-3 ta' Jannar 2003.

“Illi konsegwenza għal dan in-nuqqas tal-konvenuti, l-attur sofra danni sostanzjali kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża.

“Illi l-attur irid li l-konvenuti jkunu kkundannati sabiex iħallsu d-danni sofferti minnu minħabba n-nuqqas tagħhom.

“Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti :

“1. Tiddikjara illi l-konvenuti naqsu mingħajr raġuni valida fil-liġi li jwettqu l-obbligu tagħhom li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ fit-termini tal-kitbiet fuq imsemmija u konsegwentement huma responsabbli lejn l-attur għar-riżarċiment tad-danni kollha sofferti minnu.

“2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur ;

“3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-attur id-danni hekk illikwidati.

“Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali mibgħuta fit-30 ta' Diċembru, 2002.

“Il-konvenuti huma mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħdin jiġu nġunti.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-attur debitament maħlufa minnu.

“Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew:

“1. illi d-domandi attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex qabel xejn l-attur ma kienx il-proprjetarju tal-fond illi huwa kkuntratta w obbliga ruħu illi jittrasferixxi lill-eċċipjenti, u lanqas ma kellu xi drittijiet reali fuq dan il-fond fil-mument illi kellu jiġi esegwit il-konvenju bil-pubblikazzjoni ta’ l-att relattiv.

“2. illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-iskrittura tal-20 ta' Marzu, tal-2002, hija nieqsa mill-elementi neċessarji skond il-liġi sabiex tikkostitwixxi u toħloq negozju ġuridiku vinkolanti bejn il-partijiet, in kwantu l-attur qatt ma kellu ebda drittijiet reali fuq il-fond illi huwa suppost kellu jbiegħ lill-konvenuti, u konsegwentement dik l-iskrittura kienet monka u nulla ;

“3. illi fit-tielet lok, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, lanqas ma huwa l-każ illi l-attur sofra xi danni bħal dawk li tagħhom qed jippretendi r-riżarċiment mingħand l-eċċipjenti.

“4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat il-kontro-ċitazzjoni tal-konvenuti fejn, wara li ppremettew :

“Illi in eżekuzzjoni għall-iffirmar tal-konvenju tal-għoxrin (20) ta' Marzu 2002, il-konvenuti ħallsu lill-attur total ta' erbgħa u għoxrin elf lira maltija (Lm24,000) bħala depożitu akkont tal-prezz tal-fond in vendita hemm stabbilit ;

“Illi kif sejjer jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża l-konvenuti kienu ġustifikati illi ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku stante illi l-attur qatt ma kien proprjetarju tal-fond in vendita u lanqas qatt ma kellu xi drittijiet fuq dak il-fond ;

“Illi l-attur qiegħed jirrifjuta illi jirridondi s-somma mħallsa lilu mill-konvenuti.

“Talbu lill-attur jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

“1. Tiddikjara illi l-konvenuti kienu ġustifikati illi ma jersqux għall-pubblikazzjoni ta’ l-att pubbliku illi bis-saħħa tiegħu huma suppost kellhom jixtru l-fond numru ħmistax (15) fi sqaq mingħajr isem li jiżbokka fi Triq Sruġ, Xagħra, Għawdex ;

“2. Konsegwentement tikkundannah sabiex jirrifondi lill-konvenuti s-somma ta' erbgħa u għoxrin elf lira

maltija (Lm24,000) minnhom imħallsa lilu bħala depożitu akkont tal-prezz ta’ l-imsemmi fond, bl-interessi legali fuq din is-somma b'effett mid-data tan-notifika lilu ta' din il-kontro ċitazzjoni sad-data tar-rifuzjoni effettiva.

“Bl-ispejjeż kontra tiegħu, u bl-inġunzjoni tiegħu għas-subizzjoni illi għaliha minn issa huwa nġunt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Peter Theuma.

“Rat ukoll in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Rat il-verbal tagħha ta' l-10 ta' Marzu 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

“Ikkunsidrat :

“Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jirreklama d-danni allegatament ikkaġunati lilu mill-konvenuti meta dawn, mingħajr ebda raġuni valida, naqsu li jersqu għall-kuntratt relattiv, wara li kienu ntrabtu li jixtru mingħandu l-proprjeta` msemmija fiċ-ċitazzjoni, permezz ta' konvenju iffirmat minnhom fl-20 ta' Marzu 2002,[1] u li ġie mġedded għal darba waħda biss sal-31 ta' Diċembru 2002[2].

“Il-konvenuti wieġbu li rrifjutaw li jersqu għal dan il-kuntratt mhux b'kapriċċ imma għax il-proprjeta` in vendita ma kienitx ta' l-attur u għalhekk la seta' jbiegħhom dak li ma kienx tiegħu u lanqas jagħtihom il-garanziji soliti tal-paċifiku pussess. Infatti permezz tal-kontro-talba tagħhom qed ifittxu li jiġbru lura mingħand l-attur id-depożitu li huma kienu ħallsuh akkont tal-prezz fl-okkazzjoni tal-konvenju.

[1] Dok. A anness maċ-ċitazzjoni a fol. 5 tal-process.
[2] Dok. B a fol. 6.

"Il-fatti tal-każ huma stabiliti u ma jidhirx illi hemm ebda kontestazzjoni dwarhom. L-attur kien intrabat b'konvenju li jixtri mingħand terzi l-proprjeta` ndikata fiċ-ċitazzjoni għall-prezz ta' mija u ħamsin elf lira maltija (Lm150,000). Fuq dan il-konvenju żamm id-dritt li jissostitwixxi lilu nnifsu b'ħadd ieħor fuq il-kuntratt relattiv[3]. Xahar wara daħal f'konvenju ieħor, din id-darba mal-konvenuti, sabiex dawn jakkwistaw mingħandu l-istess proprjeta`, imma issa għall-prezz ta' mija erbgħa u sebgħin lira maltija (Lm174,000). Billi t-tieni konvenju li sar mal-konvenuti kien wasal biex jiskadi u dawn ma kienux għadhom f'pożizzjoni li jersqu għall-kuntratt, talbu u ottjenew estensjoni tal-konvenju tagħhom sa l-aħħar tas-sena 2002[4]. Konsegwentement peress illi l-ewwel konvenju li kien għamel l-attur mat-terzi wkoll kien ser jiskadi, dan ġie estiż sat-30 ta' Marzu 2003[5]. Imma meta kien qed joqrob iż-żmien illi jerġa' jiskadi l-konvenju magħmul mal-konvenuti, anke kif imġedded, l-attur fit-30 ta' Diċembru 2002, eżattament ġurnata qabel ma skada l-istess konvenju, nterpella lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċċjali sabiex jersqu għal dan il-kuntratt. Għal din l-ittra l-konvenuti wieġbu b'ittra responsiva tat-3 ta' Jannar 2003 fejn għamluha ċara illi ma kienux ser jersqu għall-kuntratt billi l-attur ma kienx il-proprjetarju tal-fond in vendita, u għalhekk interpellawh sabiex jirrifondilhom il-flus li kienu tawh bħala depożitu[6]. Fit-23 ta' Jannar 2003 l-attur ipproċeda bil-kawża preżenti għad-danni.

"Kif ġie konfermat anke reċentement mill-qrati tagħna, l-fatt illi l-propost venditur ma jkunx il-proprjetarju tal-fond in vendita meta jiġi redatt il-konvenju, fih innifsu mhux ta' ostakolu għall-validita` tiegħu, u dan għaliex:

"… *għall-validita` ta' wegħda ta' bejgħ ma hux meħtieġ li min iwiegħed ikun is-sid tal-ħaġa mwiegħda filwaqt li ssir il-wegħda; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-ħaġa mwiegħda jiksibha biex ikun jista' jbiegħha, u, jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-*

[3] Dok. SG 1 a fol. 30.
[4] Dok. B ġia msemmi .
[5] Dok. NA 4 a fol. 26.
[6] Dok. NA 5 a fol. 27.

obbligazjoni tiegħu iżda jkollu jwieġeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed. Il-kondizzjoni riżoluttiva, li tingħadd dejjem li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali,[7] *tagħti l-jedd, mhux lill-parti marbuta iżda lill-kreditriċi ta' l-obbligazzjoni, li tħoll il-kuntratt jekk id-debitriċi ta' l-obbligazzjoni ma tħallasx l-obbligazzjoni tagħha. Iżda l-kreditriċi għandha wkoll l-għażla li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.*"[8]

"Imma ħaġa li jidher illi sfuġġiet għal kollox liż-żewġ naħat fil-kawża preżenti, hija illi a tenur tal-liġi sabiex ma jintilifx l-effett ta' wegħda ta' bejgħ u allura parti tkun tista' tesiġi li jsir il-bejgħ jew jekk dan ma jkunx jista' iżjed isir, il-ħlas tad-danni, trid tkun ġiet osservata l-proċedura stabilita mill-istess liġi[9]. Dan ifisser illi l-aċċettant irid:

"(i) ikun sejjaħ lil dak li wiegħed sabiex jersaq għall-kuntratt permezz ta' att ġudizzjarju, qabel ma jiskadi t-terminu miftiehem jew preżunt mil-liġi, u

"(ii) jekk dan jonqos, jagħmel talba permezz ta' ċitazzjoni fi żmien tletin ġurnata minn meta jagħlaq dan iż-żmien, sabiex titwettaq dik il-wegħda.

"Fil-każ taghna l-attur osserva l-ewwel parti ta' din il-proċedura, għax interpella lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt permezz ta' l-ittra uffiċċjali tat-30 ta' Diċembru 2002, ġurnata qabel ma skada l-konvenju, imma mbagħad naqas li josserva wkoll it-tieni parti tal-proċedura rikjesta, għax minflok ma ntavola kawża biex il-konvenuti jkunu ordnati jersqu għall-kuntratt, kif kien meħtieġ li jagħmel bil-liġi, intavola biss kawża għad-danni. F'sitwazzjoni pjuttost simili fejn l-attur kien naqas li josserva parti minn din il-proċedura u ċioe' dak li jintbagħat att ġudizzjarju lill-parti l-oħra li tkun naqset li tersaq għall-kuntratt, il-qorti qalet:

[7] art. 1068 Kod. Civ..
[8] art.1069 Kod. Civ; Appell Superjuri : Carmelo Zahra et. vs Anthony Cutajar et.: 25.2.2005.
[9] art. 1357 Kod. Civ..

"*Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni uffiċċjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq għall-publikazzjoni ta' l-att. Ma nġiebet l-ebda prova li saret ittra uffiċċjali bħal din u allura* ***meta tirrikorri ċirkostanza bħal din meta jagħlaq iż-żmien u ebda waħda mill-partijiet ma tkun ħadet il-passi meħtieġa biex iġġiegħel lill-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u kollox jerġa' għall-istatus quo ante[10].*** *Ara deċiżjonijiet fl-ismijiiet : Loreto Abela vs Teresa Spiteri, Appell Civili 30 ta' Ottubru 1989; Pauline Manche` vs Joseph Farrugia et., Appell 6 ta' Ottubru 1999, fost bosta oħrajn;*

"L-ammont għalhekk li jitħallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bħala regola jitħallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx. (Victor Cini vs Andrew Agius et. Appell Kummercali 9 ta' Marzu 1988).

"Id-dekadenza mid-dritt li jieħu lura dak li għalih hu intitolat javvera ruħu jekk hu mingħajr ġustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali. Dan kien jippresupponi l-missiva ta' ittra uffiċċjali, u xejn anqas minn dan."[11]

"L-istess għalhekk fil-każ in eżami, ġialadarba l-attur naqas li jippreserva l-effikaċja tal-konvenju li kellu mal-konvenuti billi mhux biss jippreżenta l-att ġudizzjarju biex jinterpella lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt qabel ma jiskadi t-terminu stipulat, imma wkoll billi jintavola l-kawża ħalli l-istess konvenuti jiġu mġegħla jersqu għall-istess kuntratt fiż-żmien imsemmi mill-liġi, ma jista' jkun hemm ebda lok li jiġi likwidat xi kumpens għad-danni li seta' sofra l-attur minħabba dan in-nuqqas tal-konvenuti.

"Konsegwentement la darba kollox reġa' rriverta għall-*istatus quo ante,* lanqas ma jibqa' ebda ġustifikazzjoni li l-attur jibqa' jżomm għalieh id-depożitu li kien tħallas lilu

---

[10] enfasi ta' din il-Qorti .

[11] Prim Awla : Jason Formosa et. vs Carmelo Sammut; ara wkoll : Prim Awla : Edward Portelli et. vs Hector Cassola :30.4.2004 ; Emmanuel Cuschieri et. vs Micahel Mifsud : 2.12.204; Christine Cassar Toreregiani vs Avukat Dr. Godfrey Gauci Maistre noe. : 29.10.2004 .

mill-konvenuti fl-okkażżjoni tal-konvenju, għax kif ġie mfisser:

"*Fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tiegħu, u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante. Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju.*" [12]

"Huwa ovvju illi fil-każ in eżami għandna depożitu li kien tħallas akkont tal-prezz u mhux kapparra, li tista' tintilef mill-parti li tkun inadempjenti. Dan joħroġ inekwivokament mill-konvenju relattiv : "*L-ammont imħallas kif ukoll kull pagament ieħor li jista' jsir sa l-att huwa kunsidrat bħala depożitu u ħlas akkont tal-prezz*." [13]

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi:

"A. Dwar iċ-ċitazzjoni billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur; u

"B. dwar il-kontro-ċitazzjoni billi tilqa' t-talbiet tal-konvenuti, tiddikjara illi huma kienu ġustifikati ma jersqux għall-kuntratt li bih kellhom jixtru l-propjeta' msemmija fiċ-ċitazzjoni, u konsegwenetement tikkundanna lill-attur sabiex jirrifondilhom is-somma ta' erba' u għoxrin elf lira maltija (Lm24,000) minnhom imħallsa bħala depożitu akkont tal-prezz, bl-interessi legali fuq din is-somma b'effett mid-data tan-notifika lill-attur b'din il-kontro-ċitazzjoni sad-data tar-rifużjoni effettiva. Bl-ispejjeż ta' din il-kontro-ċitazzjoni kontra l-istess attur ukoll."

<u>L-APPELL TA' L-ATTUR</u>

2.1. L-attur hassu aggravat b'din is-sentenza u interpona appell minnha b'talba li din il-Qorti "joghgobha tilqa' dan l-

---

[12] Prim Awla : Jospeh Cauchi vs Anthony Vassallo : 11.12.2003.
[13] ara konvenju tal-20.3.2002 a fol. 5.

appell bil-konsegwenza li tilqa’ t-talbiet attrici, u min-naha l-ohra tichad it-talbiet tal-konvenuti fil-kontro-citazzjoni taghhom, bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuti”.

2.2. Evidentement, ghalkemm b’mod implicitu, l-attur appellant, tramite l-appell tieghu, qieghed effettivament jitlob revoka tas-sentenza minn kif moghtija mill-Qorti ta’ l-ewwel grad.

<u>L-AGGRAVJI TA’ L-ATTUR APPELLANT</u>

3.1. L-aggravji ta’ l-attur appellant jistghu jigu sintetizzati kwantu segwe:

(a) illi, fl-ewwel lok, hemm in-nullita` u irritwalita` ta’ dan l-appell (recte: “ta din is-sentenza”) u dan peress li l-ewwel Qorti agixxiet *ultra* u *extra petita*. Dan hu hekk ghar-raguni li l-ewwel Qorti bbazat id-decizjoni taghha fuq konsiderazzjonijiet legali totalment differenti mill-binarji proposti mill-attur u segwiti anke mill-kontro-parti konvenuta. Ifisser li l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza fuq konsiderazzjoni “li hija ddecidiet ghaliha nnifisha li ghandha tqajjem”.

Dan kellu johrog minn dak li jipprovdi l-Artikolu 790 tal-Kap. 12 dwar in-nullita` f’kazijiet simili. Il-Qorti hija prekluza milli “taqbad u ddahhal elementi godda” u tiddeciedi dwarhom “unikament u esklussivament”, b’sorpriza ghall-istess partijiet fil-kawza.

(b) fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, saret applikazzjoni tal-ligi skorretta da parti ta’ l-ewwel Qorti.

3.2. Skond l-appellant, il-ligi applikabbli ghal dan il-kaz hija msejsa fuq dak li hemm ipprovdut fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, u l-Artikolu 1360 ta’ l-istess Kapitolu. Fil-kaz odjern, jissottometti l-attur, huwa sab ruhu f’sitwazzjoni fejn huwa resaq fuq konvenju ghall-bejgh ta’ proprjeta` favur il-konvenuti, bhala proposti kumpraturi, mentri dawn ma riedux jersqu ghal dan il-kuntratt. Il-ligi hija cara dwar l-azzjoni li trid taghmel persuna li ssib ruhha f’sitwazzjoni simili. L-attur jissottometti li hu agixxa fit-termini

kontemplati mil-ligi: l-ittra ufficjali pprezentata qabel ma skada l-konvenju, u c-citazzjoni (ghal fini ta' rizarciment ta' danni) ipprezentati qabel ghaddew tletin jum minn meta kellu jiskadi l-konvenju.

3.3. Minkejja dan kollu, u l-impossibilita` li l-attur sab ruhu fiha tort tan-non-adempjenza tal-konvenuti, l-ewwel Qorti dehrilha li l-attur kellu bilfors, fi zmien 30 jum mill-iskadenza tal-konvenju, jaghmel kawza ghall-konkluzjoni tal-kuntratt. Fi kliem iehor, isostni l-appellant, l-ewwel Qorti injorat il-possibbilita` kontemplata bl-Artikolu 1357 li wiehed jezercita azjzoni dwar id-danni. L-attur jghid li skond is-sentenza huwa suppost li intavola kawza li hu stess kien jaf "li jkun impossibbli li tigi eventwalment esegwita".

3.4. Skond l-ewwel Qorti, b'mod erronju jsostni l-appellant, l-attur ma mexiex bil-procedura stabbilita bil-ligi, mentri dan ir-ragjonament tal-Qorti kien skorrett ghaliex dak kollu li legalment seta' jsir mill-attur fil-fatt sar: hu baghat ittra ufficjali u, dato l-inadempjenza tal-konvenuti, segwiha b'citazzjoni kif tipprovdi l-ligi stess.

<u>R-RISPOSTA TAL-KONVENUTI</u>

4.1. Il-konvenuti wiegbu – ankorke` b'enfasi kultant esagerata – li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

4.2. Fl-ewwel lok, huma jissottomettu li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti, la hija "ultra petita" u lanqas "extra petita", imma wahda deciza fil-parametri li fihom dik il-Qorti effettivament ippronunzjat ruhha, u dan imqar jekk il-motivazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti ma gewx imressqa mill-partijiet fil-kawza. Darba li s-sentenza hija korretta fis-sustanza, ma hemm lok ghal ebda disturb, u certament non si tratta hawn ta' ebda nullita`.

4.5. Fil-mertu, imbaghad, huwa l-attur appellant li qieghed japplika l-ligi b'mod skorrett u mhux il-Qorti. Analizi ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap. 12 u l-applikazzjoni

tieghu ghall-kaz in ezami juru li ma kien hemm ebda impossibbilita` da parti ta' l-appellati li jzommu x-xiri da parti taghhom li kieku l-attur segwa dak li tesigi l-ligi – salv dejjem il-punt dwar l-impossibbilita` ta' l-attur li jwettaq il-promessa ta' bejgh min-naha tieghu. L-attur naqas milli jsejjah lill-konvenuti biex jersqu ghall-akkwist tal-fond in vendita. Barra minn dan, l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 gie radikalment emendat bl-Att XXVII/1976 minn kif kien qabel, u l-kaz citat mill-appellant, deciz fl-1952, ma jiswiex illum.

4.6. Fl-ahharnett, jissottomettu l-appellati, ghandu jinghad ukoll li l-azzjoni attrici tfalli ghal kollox stante li l-attur kien assuma l-obbligu li, almenu sa l-ahhar jum ta' validita` tal-konvenju huwa jkun sid il-fond "in vendita" u b'hekk ikun fi grad li jittrasferieh lill-konvenuti. Izda dan m'ghamlux u b'hekk sfaxxa kollox.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza gew esposti b'mod lucidu hafna fil-korp tas-sentenza appellata u ghalhekk, a skans ta' ripetizzjonijiet, m'hemmx htiega li jergghu jigu riprodotti. Dan hu hekk ukoll l-ghaliex fuq is-sekwenza tal-fatti *per se*` la kien hemm u lanqas ma hemm kontestazzjoni.

6.1. L-ewwel aggravju ta' l-attur huwa msejjes fuq l-Artikolu 790 tal-Kap. 12 li jghid kif gej:-

"Meta quddiem qorti fi grad ta' appell tingieb 'il quddiem eccezzjoni tan-nullita` tas-sentenza appellata, dik l-eccezzjoni m'ghandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha, hlief jekk l-eccezzjoni tkun ibbazata fuq nuqqas ta' gurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' citazzjoni, jew fuq illeggittimita` ta' persuna jew fuq li s-sentenza ta' l-ewwel qorti hija *extra petita* jew *ultra petita* jew fuq kull difett iehor li jippregudika l-jedd ta' smiegh xieraq."

L-attur qieghed isostni li darba li jirrizulta li l-motivazzjoni ta' l-ewwel Qorti ma kenitx tirrifletti dak il-binarju segwit, in linea ta' kontestazzjoni, miz-zewg partijiet in kawza, allura jsegwi li dak illi gie finalment deciz mill-Qorti ta' l-ewwel

grad kien “extra petita” jew “ultra petita”, u li allura s-sentenza moghtija kienet wahda irrita u nulla.

6.2. Fil-fehma kunsidrata ta’ din il-Qorti, tali enuncjazzjoni tal-ligi da parti ta’ l-attur appellant hija wahda totalment skorretta. Ibda biex, qari akkurat ta’ l-artikolu 790 tal-Kap. 12 jindika kjarament li sakemm huwa legalment u proceduralment possibbli, sentenza moghtija minn Qorti ghandha tigi “salvata”, dejjem jekk is-sentenza tkun gusta fis-sustanza taghha. Ghal din in-norma, il-ligi stess tispecifika numru ta’ eccezzjonijiet li, jekk huma prezenti, jannullaw effettivament il-gudikat. Fost dawn l-eccezzjonijiet li jinvalidaw il-gudikat hemm dik fil-kaz li s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti hija “extra petita” jew “ultra petita”. Mela, dak li hu importanti hawn m’hijiex daqstant il-motivazzjoni tas-sentneza imma dak li attwalment gie deciz, jigifieri d-“decide”. Jekk dak li jigi deciz imur oltre u ’l hinn minn dak mitlub fic-citazzjoni, allura jkun hemm tassew raguni li ghandha twassal ghan-nullita` tas-sentenza. Imma jekk dak li jigi deciz ikun sostanzjalment korrett u fil-parametri tat-talba jew talbiet tal-parti attrici, allura ma hemmx lok ta’ annullament. Jekk, per ezempju, f’kawza ta’ danni (bhalma hi dik in ezami) hemm talba wahda biss dwar dikjarazzjoni ta’ responsabbilita`, l-ewwel Qorti ma tkunx tista’ tghaddi wkoll ghal-likwidazzjoni u ghal kundanna ta’ hlas ta’ danni ghax jekk taghmel hekk tkun tat sentenza li, almenu f’parti minnha, tammonta ghal sentenza “extra petita”. Jekk, invece, jirrizulta li hemm talba biex jithallsu danni f’somma li ma taqbizx hamest elef euro (€5000) u, minflok, tillikwida u tikkundanna lid-debitu ghal ammont oghla, allura hemm ukoll ikun ifisser li dik is-sentenza tkun wahda “ultra petita”. Fil-kaz in ezami pero`, ma hemm xejn f’dak li gie deciz li jmur oltre minn dak mitlub. Barra minn hekk, fis-sustanza taghha (kif ser jirrizulta aktar ’il quddiem fil-korp ta’ din is-sentenza) dak li gie finalment deciz mill-ewwel Qorti kien ukoll korrett fis-sustanza u entro l-parametri ta’ dak li gie mitlub kemm fl-att tac-citazzjoni, kif ukoll fil-kontro-talba li giet effettivament milqugha.

7.1. Kwantu ghall-mertu, hawn ukoll din il-Qorti hija tal-fehma li l-aggravji ta’ l-attur appellant huma lkoll imsejsa fuq argumenti u linja ta’ ragjonament fallaci, kif ukoll fuq

enuncjazzjoni zbaljata tal-ligi, u dan kif ser jigi rilevat in segwitu.

7.2. Mill-att ta' konvenju datat l-20 ta' Marzu 2008 (Dok. A, a fol.5) jirrizulta li l-attur obbliga ruhu u ntrabat li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenuti Theuma r-razzett, numru 15, fi sqaq bla isem li jizbokka fi Triq Srug, ix-Xaghra, Ghawdex; filwaqt li l-konvemuti obbligaw ruhhom li flimkien jixtru u jakkwistaw id-drittijiet kollha spettanti lill-attur fuq dan ir-razzett. In data tad-19 ta' Awissu 2002, dan il-konvenju gie pprorogat sa mhux aktar tard mill-ahhar ta' Dicembru 2002 (ara Dok. B, fol. 6). Bhala fatt, dan il-konvenju skada bla ma gie ppubblikat il-kuntratt finali ta' trasferiment. Qabel ma skada, l-attur interpella ufficjalment lill-konvenuti sabiex huma jaddivjenu ghall-kuntratt finali u, in segwitu, u wara li l-konvenuti wiegbu li ma kenux sejrin jersqu ghall-kuntratt finali (ara ittra, Dok. NA 5, fol. 27), l-attur istitwixxa din il-kawza ghad-danni kontra l-konvenuti appellati.

8. Minn ezami tal-provi akkwiziti jirrizulta pacifiku li effettivament, meta sar il-konvenju *de quo*, l-attur ma kienx ghadu proprjetarju tar-razzett in vendita. Anzi fil-fatt irrizulta li l-attur qatt ma akkwistah. Gara ghalhekk li, darba li l-attur ma kienx fil-fatt akkwista r-razzett *de quo*, huwa ma kienx f'posizzjoni li "jisforza", jew ahjar jesigi, li jsir il-bejgh u t-trasferiment tieghu min-naha tal-konvenuti kif tirrikjedi l-ligi.

9. Il-kontendenti qeghdin jaqblu li ftehim bhal dak li sar bejnithom huwa wiehed validu, u fil-fatt gew citati diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati in konferma ta' dan, u din il-Qorti taqbel li hekk hu. Madanakollu, konvenji simili – jigifieri fejn il-venditur prospettiv ghadu fil-fatt ma akkwistax il-proprjeta` in vendita – jibqghu dejjem kuntrattazzjonijiet ta' natura aleatorja u r-riskji impliciti fihom m'humiex negligibbli. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Zahra et nomine v. Anthony Cutajar et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2001, u ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Frar 2005,
"Ghall-validita` ta' weghda ta' bejgh ma hux mehtieg li min iwieghed ikun is-sid tal-haga mweghda fil-waqt li ssir il-

weghda; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-haga mweghda jixtriha biex ikun jista' jbieghha..."

L-attur qieghed pero` jissottometti illi darba li fil-mori tal-konvenju, il-konvenuti kienu saru edotti mill-fatt li r-razzett kien ghadu ma giex akkwistat mill-attur, allura huma xorta wahda kienu passibbli ghad-danni meta rrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt.

10 Kif gia` ntqal, mill-provi jirrizulta li bhala stat ta' fatt, ir-razzett in vendita` kien jappartjeni lil haddiehor, jigifieri certu Godwin Cauchi. L-attur kien intrabat ma' dan it-terz – mhux parti fil-kawza – li jixtri l-imsemmi razzett minghandu ghas-somma ta' Lm150,000. Meta kien ghadu vigenti dan il-konvenju, l-attur dahal f'konvenju iehor separatament mal-konvenuti, rigward l-istess razzett, biex ibieghulhom ghall-prezz ta' LM174,000. Fuq dana l-att ta' konvenju thallset is-somma ta' LM24,000 li dwarha "expressis verbis" tnizzel hekk (ara Dok. A, fol. 5, para 2),
"L-ammont imhallas kif ukoll kull pagament iehor li jista' jsir sa l-att <u>huwa ikkunsidrat bhala depozitu u hlas akkont tal-prezz</u>. ....." (Sottolinear tal-Qorti).

Mela mis-suespost jirrizulta bic-car li hawn non si tratta ta' hlas imqieghed bhala kapparra jew "forfeitable deposit". Id-differenza bejn depozitu u hlas akkont minn kapparra jew "arra poenitentialis" hija fondamentali ghar-rizoluzzjoni ta' din il-parti tal-vertenza. Darba li ma sarx il-kuntratt finali u stante li l-attur naqas milli jiehu passi gudizzjarji ulterjuri kontra l-konvenuti <u>biex dawn jersqu ghall-kuntratt</u>, allura jsegwi li l-effetti tal-konvenju jispiccaw u kollox jirriverti ghall-*istatus quo ante*.

11. Bir-rispett kollu, l-argument ta' l-attur li huwa kien fl-impossibilita` li jharrek ulterjorment lill-konvenuti biex dawn jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh huwa fallaci, <u>ghaliex ma kien hemm xejn milli jzomm lill-attur millli jakkwista qabel xejn l-imsemmi razzett minghand is-sid proprju tieghu</u>.

11.2. Min-naha l-ohra, imbaghad, jekk, meta l-attur dahal fi ftehim mas-sid proprju, huwa ma kienx f'posizzjoni finanzjarja li jakkwista, billi jixtri, l-istess proprjeta` fiz-zmien miftiehem, allura ghal tali nuqqas ghandu jwiegeb ghalieh l-istess attur u hadd hliefu. Huwa kaz car hawn ta' *imputet sibi*. Huwa wisq evidenti li hawn si trattava ta' spekulazzjoni kummercjali da parti ta' l-attur <u>bi proprjeta` ta' haddiehor</u> illi, li kieku rnexxiet, l-attur kien jinkassa ghalih wahdu l-ammont sostanzjali ta' Lm24,000 u jekk le (kif fil-fatt gara) huwa ma kellux ghalfejn iwahhal f'haddiehor. Li kieku l-attur akkwista r-razzett *de quo* <u>qabel</u> ma skada l-ftehim li kellu sussegwentement mal-konvenuti, huwa kien allura f'qaghda li jisforza l-bejgh fuq il-kompraturi prospettivi – pass dan li ma setghax jaghmlu ghaliex l-obbligu li kellu li qabel xejn jakkwista t-titlu fuq l-imsemmija proprjeta` baqa' ma adempiehx. Tajjeb li jigi wkoll osservat li, minkejja li l-attur jghid li l-konvenuti f'xi hin saru jafu li huwa ma kienx sid il-proprjeta` in vendita, la fl-att ta' konvenju originali u lanqas fil-proroga ma tirrizulta xi precisazzjoni simili. Jekk l-attur ried tassew icedi d-drittijiet tieghu naxxenti mill-ftehim li huwa jghid li kellu mas-sid proprju, allura messu ha hsieb li dana jaghmlu. Ma rrizulta minn imkien li kien inholoq xi rapport jew xi relazzjoni guridika diretta bejn is-sid originali u l-konvenuti. Mill-mument li l-attur intrabat mas-sid originali li huwa jakkwista r-razzett *de quo*, l-obbligu li dan isehh ghadda fuq spallejh. Bil-konvenju sussegwenti li hu ghamel mal-konvenuti ma jirrizultax li huwa ceda u ghadda formalment id-drittijiet tieghu fuq il-konvenuti. U allura kien primarjament jinkombi fuqu li jara li dak li gie miftiehem bejnu u bejn is-sid originali jitwettaq. Kieku ghamel hekk u, in konsegwenza ta' dan, <u>sar</u> <u>hu</u> s-sid tar-razzett <u>qabel</u> ma skada l-konvenju (li gie pprorogat) li ghamel mal-konvenuti, allura f'dak il-kaz l-<u>attur seta' facilment</u> imbaghad jinterpella lill-konvenuti biex jaddivjenu ghall-att finali u, fin-nuqqas, jghaddi ghat-tieni pass, dak jigifieri li jharrikhom konformement, u mhux kif ghamel b'kawza ghad-danni. Fi kliem iehor, kien l-obbligu ta' l-attur li jara li dak li huwa ftiehem mas-sid tar-razzett in vendita ma jiskadix minghajr ma tkun ittiehdet il-procedura gudizzjarja opportuna biex dak li gie miftiehem jibqa' salvagwardat. Jekk xejn, l-attur – meta ftiehem mas-sid

originali ta' dan ir-razzett ghas-somma ta' Lm150,000, u allura wiehed ghandu jipprezumi li dan l-obbligu seta' tassew jadempieh – fil-mument li huwa ghadda biex jiffirma t-tieni konvenju (i.e. dak li sar mal-konvenuti) huwa akkwista f'idejh is-somma ta' LM24,000.00 tramite d-depozitu li l-konvenuti hallew mieghu bhala akkont tal-prezz u kwindi tqieghed f'pozizzjoni finanzjarja aktar solida biex jakkwista ir-razzett mighand is-sid.

12. L-appellant, fir-rikors ta' appell, jiccita minn decizjoni ta' dawn il-Qrati moghtija fl-1952 bla ma forsi rrealizza li s-subartikolu 2 ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 gie introdott bl-Att XXVII tal-1976 u din l-emenda biddlet sew mil-ligi minn kif kienet qabel. L-Artikolu 1357(1) tal-Kap. 16 jiddisponi hekk:
"Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata <u>iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir</u>, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

Issa huwa minnu li min jonqos ikun tassew passibbli ghal hlas ta' danni imma fl-ewwel lok isegwi li wiehed irid qabel jara x'inhi r-raguni l-ghala ma sarx il-bejgh. L-appellant sostna li l-bejgh ma sarx minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti billi ma ressqux ghall-att finali, izda huwa konvenjentement qieghed jiskarta ghal kollox il-fatt li fil-mument li huwa dahal fit-tieni konvenju (dak jigifieri milhuq mal-konvenuti) u sal-mument li dan skada <u>huwa ma kienx sid il-proprjeta` in vendita</u>.

13. Pero` minbarra dana l-ostakolu, jezisti ostakolu iehor, xejn anqas gravi, li gie korrettement rilevat mill-Qorti ta' l-ewwel grad li johrog proprju mis-sub-artikolu (2) ta' l-istess artikolu tal-ligi, sucitat, li jiddisponi kif gej:
"L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal

qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Minn dan kollu, l-attur appellant baqa' ma ghamel assolutament xejn fuq pretest li m'huwiex legalment ben fondat.

Fid-dawl tas-suespost, ghalhekk, jirrizulta abbondantement li l-aggravju fil-mertu huwa wkoll infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-attur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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