MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 413/1999/3

It-Tabib Dr Carmel sive Lino u Louise-Ann mizzewgin Gauci Borda

v.

Carmelina sive Carmela Azzopardi u Marlene armla minn Andrew Zarb, Yvonne mart Oliver Agius u Isabelle ahwa Azzopardi

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta’ Frar, 1999 l-atturi ppremettew illi b’konvenju tad-29 ta’ Dicembru 1998 redatt minn Nutar Mario Rosario Bonello (dok. A), il-konvenuti kienu ntrabtu u obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi l-fond 284, “Ester House’’, Triq Fleur de Lys, St. Venera u dan versu l-prezz ta’ Lm20,000; illi l-konvenuti kienu obbligaw ruhhom ukoll li jersqu biex jiffirmaw il-kuntratt ta’ trasferiment relattiv mhux aktar tard mill-31 ta’ Jannar 1999; li b’ittra ufficjali tas-26 ta’ Jannar 1999 (dok. B), l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt ta’ trasferiment tal-fond imsemmi a bazi ta’ l-istess konvenju; li l-konvenuti, nonostante l-interpellazzjoni fuq imsemmija, naqsu li jersqu sabiex jigi pubblikat il-kuntratt ta’ trasferiment tal-fondi in kwistjoni favur l-atturi; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1) tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att pubbliku ta’ bejgh u trasferiment lil l-atturi tal-fond “Ester House’’, Triq Fleur de Lys, St. Venera a tenur tal-konvenju fuq imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

2) tinnomina lin-Nutar Mario Rosario Bonello sabiex jippubblika l-istess att ta’ bejgh u trasferiment;

3) tiffissa jum, lok u hin sabiex jigi pubblikat l-istess kuntratt u kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-kontumaci fuq l-att.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-26 ta’ Jannar 1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fl-10 ta’ Awissu, 1999 (fol. 11) il-konvenuti eccepew:

1. Illi l-eccipjenti jinsabu inibiti milli jersqu ghall-kuntratt finali mertu tal-kawza bis-sahha tas-sentenza fl-ismijiet Oliver Agius vs Carmelina Azzopardi et deciza minn dina l-Onorabbii Qorti fit-13 ta’ Mejju 1999 (Citaz. Nru. 571/99RCP), hawn annessa u mmarkata Dok. ‘’A’’, liema sentenza ikkonfermat il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni fl-

istess ismijiet mahrug kontra l-eccipjenti, minn fejm jirrizulta li l-konvenuti huma mizmuma milli jghaddu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgh u trasferiment lil l-atturi tal-fond in kwistjoni;

2. Illi, bla pregudizzju ghall-premess, il-konvenju in kwistjoni gie iffirmat bis-sahha ta' prokura, datata 30 ta' Marzu, 1999, moghtija lill-konvenuta Carmelina sive Carmela Azzopardi minghand uliedha l-konvenuti l-ohra, u cioe`, Marlene Zarb, Yvonne Agius u Isabelle Azzopardi, liema prokura mhix redatta ai termini ta' l-Artikolu 1322(6) tal-Kodici Civili ghaliex m'hemmx l-avviz imsemmi fl-istess artikolu;

3. Illi l-inkwilina tal-fond in kwistjoni mietet waqt il-konvenju u b'hekk inbidlet f'cirkostanza essenzjali fil-konvenju li jinfluenza l-valur tal-fond;

4. Illi l-konvenju johloq stat ta' illegalita` ghaliex il-Kummissarju tat-Taxxi Interni vvaluta l-fond in kwistjoni b'valur ta' sittin elf Lira Maltin (Lm60,000), u cioe`, valur ferm oghla mill-prezz ta' ghoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) kif prospettat fil-konvenju u ghalhekk danakollu jesponi lill-konvenuti ghal penalitajiet ingenti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet finalment minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fis-6 ta' Ottubru, 2006 bil-mod segwenti:
"Ghal dawn il-motivi
"Il-Qorti tiddeciedi
"Billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti
"U tikkundannahom sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku ta' bejgh u trasferiment lil l-atturi tal-fond "Ester House'', Triq Fleur de Lys, St Venera a tenur tal-konvenju fuq imsemmi;
"Tinnomina lin-Nutar Mario Rosario Bonello sabiex jippubblika l-istess att ta' bejgh u trasferiment zmien tlett xhur millum;

"Tinnomina lil Dr. Mark Portelli bhala kuratur sabiex jirraprezentaw lill-kontumaci fuq l-att.
"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jghidu li huma jinsabu inibiti milli jersqu ghall-kuntratt finali mertu tal-kawza bis-sahha tas-sentenza fl-ismijiet Oliver Agius vs Carmelina Azzopardi et deciza minn dina l-Onorabbii Qorti fit-13 ta' Mejju 1999 (Citaz. Nru. 571/99RCP), Dok. "A'', liema sentenza ikkonfermat il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-istess ismijiet mahrug kontra taghhom.

"Illi mill-provi prodotti jirrizulta li wara l-atturi pprezentaw dina l-kawza fit-18 ta' Frar 1999 biex il-konvenuti jaddivjenu ghall kuntratt finali, ir-ragel ta' wahda mill-konvenuti, Oliver Agius, ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-istess martu u kontra l-konvenuti l-ohra biex izommhom milli jersqu ghall kuntratt li l-attur kien qed jitlobhom biex jersqu ghalih. Il-konvenuti f'dika l-kawza qabdu u ammettew dika t-talba ad insaputa ta' l-atturi. L-atturi qed jikkontendi li dana sar in malafede billi huma qatt ma gew notifikati b'dik il-kawza li saret appositament biex jeludu d-drittijiet tieghu [*recte:* taghhom].

"Skond il-Ligi il-buona fede hi prezunta u l-malafede trid tigi pruvata minn min jallegaha. F'dan il-kaz il-Qorti tirrileva li fil-fatt jirrizulta li l-kawza 571/99 saret wara li kienet giet prezentata dina l-kawza u l-atturi qatt ma gew notifikati biha. Il-konvenuti f'dika l-kawza kienu ukoll konvenuti f'dina l-kawza, u nonostante li kienu jafu li l-atturi kienu qed jaghmlulhom kawza biex igieghluhom jersqu ghall-kuntratt, u kellhom interess jikkontestaw dika l-kawza, huma ammettew il-kawza u b'hekk setghu jeludu d-drittijiet ta' l-atturi u jgibu fix-xejn l-azzjoni tieghu [*recte:* taghhom]. Il-Qorti tikkonsidra li dina l-ammissjoni minn wara dar l-atturi saret in malafede u dana l-Qorti ma tistax tissansjonah. Hu principju accettat li hadd ma ghandu jithalla jiehu vantagg mit-turpitudini tieghu stess (Kollez Vol XXV pI p600; Vol XXIX pII p632) Ghalhekk dak li sar

bejn il-konvenuti u Oliver Agius m'ghandux jorbot u jaghmel stat fil-konfront ta' l-atturi minhabba dina r-raguni.

"Il-konvenuti (u mhux Oliver Agius) qed jissottomettu li Oliver Agius hareg il-mandat ta' inibizzjoni wara li kienet inqalghet il-kwistjoni fuq il-konvenju u nhareg biex jigu salvagwardjati d-drittijiet tieghu u tal-mara tieghu. Il-Qorti tirrileva li t-talba sussegwenti ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni kienet biex jigi konfermat il-mandat indefinitivament u stante li kien hemm ammissjoni mill-konvenuti, il-Qorti ma dahlitx fil-mertu tad-dritt li Oliver Agius kien qed jippretendi li kellu u li fuqu kien qed jitlob il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni. Hi gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li talba sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi ikkonfermat in perpetwità ut sic ma hijiex ammissibbli skond il-ligi u senjatament kontra id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 843 tal-Kap 12.

"Il-konvenuti qed jirritjenu li s-sentenza imsemmija taghmel stat kontra l-atturi ghax giet insinwata. Skond l-Artikolu 239(1) tal-Kap 12, "Is-sentenzi msemmijin hawn taht jibdew isehhu kontra terzi, mill-waqt biss li jigu nsinwati fir-Registru Pubbliku, jigifieri: (a) kull sentenza illi biha att ta' trasferiment ta' proprjetà ta' hwejjeg immobbli, jew ta' jedd reali iehor fuq dawk il-hwejjeg, jigi mahlul, annullat jew imhassar; jew (b) kull sentenza illi biha stess isir it-trasferiment tal-proprjetà ta' hwejjeg immobbli jew ta' jedd reali iehor fuq dawk il-hwejjeg.

"Fil-kaz in ezami s-sentenza msemmija li ottjena Oliver Agius ma tirrigwardax xi dritt reali fuq immobbli imma biss dritt procedurali li gie konfermat definitivament u ottjenut kif fuq imsemmi u ghalhekk dak li sar ma jorbotx lill-atturi.

"Fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jippretendu li il-konvenju in kwistjoni gie iffirmat bis-sahha ta' prokura, datata 30 ta' Marzu, 1999, moghtija lill-konvenuta Carmelina sive Carmela Azzopardi minghand uliedha l-konvenuti l-ohra, u cioe`, Marlene Zarb, Yvonne Agius u Isabelle Azzopardi, liema prokura mhix redatta ai termini ta' l-Artikolu 1322(6) tal-Kodici Civili ghaliex m'hemmx l-avviz imsemmi fl-istess artikolu.

“Dan is-subartikolu jipprovvdi li:
““(6) Kull wahda mill-partijiet mizzewga tista’, b’att pubbliku jew b’kitba privata awtentikata skond l-Artikolu 634 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura civili, tahtar lill-parti l-ohra jew lil xi persuna ohra, bhala l-mandatarju taghha dwar atti ta’ amministrazzjoni straordinarja u transazzjoni.”
“Dwar dina l-eccezzjoni l-Qorti tirrileva li l-proprejta’ mertu tal-konvenju kienet proprejta` parafernali tal-konvenuti (l-ahwa) u ma kienitx parti mill-kommunjoni tal-akkwisti, ghalhekk dak prevvist fl-artikolu 1322(6) ma japplikax. Il-konvenuti qed jissottomettu li fi kwalunkwe kaz il-hlas percepit mill-proprjeta` parafernali jidhol fil-komunjoni. Il-Qorti pero` tirrileva li d-dispost ta’ l-Artikolu 1322(6) ma japplikax u .. se mai japplika ghal meta kellha tinghata l-prokura u mhux ghal dak li jista’ jigri wara li jsir l-kuntratt.

“Kwantu ghar-raba’ eccezzjoni l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell f’dina l-kawza fejn gie deciz li l-konvenuti ghandhom jersqu ghall-kuntratt”.

L-appell tal-konvenuti.
Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u b’rikors intavolat fis-26 ta’ Ottubru 2006 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra l-atturi.

L-atturi appellati pprezentaw risposta fejn, filwaqt li sostnew li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, talbu li l-appell jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti.

Minn qari tar-rikors ta’ l-appell jidher li l-appellanti qed iressqu fir-realta` zewg aggravji kontra s-sentenza appellata u cioe`
a) li l-akkoljiment tat-talbiet attrici jmur kontra sentenza li ghaddiet in gudikat; u

b) li l-ewwel Qorti ma kkunsidratx ir-raba' eccezzjoni u zbaljatament cahdita biss fuq l-premessa li din giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell.

Ikkunsidrat:
Dawn il-proceduri jikkoncernaw talba indirizzata lejn il-Qorti biex taghti effett ghal promessa ta' bejgh li kien hemm bejn il-kontendenti in forza ta' konvenju redatt minn Nutar Mario Rosario Bonello fid-29 ta' Dicembru, 1998. Permezz tal-imsemmi konvenju l-konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi, li da parti taghhom obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw, il-fond maghruf bhala "Ester House" li jinsab 284, Fleur de Lys, Santa Vennera versu l-prezz ta' ghoxrin elf lira (LM20,000) u taht il-kundizzjonijiet hemm stipulati.

Jirrizulta li dan il-fond kien mikri lill-omm l-atturi bil-kera ta' LM42 fis-sena. Biss din mietet fil-mori tal-konvenju bir-rizultat li, skond il-konvenuti, il-prezz indikat fl-imsemmi konvenju ma kienx aktar jirrispekkja l-valur tal-fond li issa gie vakanti. Kien ghalhekk li l-konvenuti rrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment finali u konsegwentement gew istitwiti dawn il-proceduri.

Wara li gew istitwiti l-proceduri odjerni Oliver Agius, ir-ragel tal-konvenuta Yvonne, intavola mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti odjerni sabiex dawn jigu mizmuma milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment u wara dan istitwixxa proceduri b'citazzjoni sabiex jigi konfermat l-imsemmi mandat, u b'sentenza tat-13 ta' Mejju, 1999 moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili din it-talba giet akkolta wara li dik il-Qorti hadet konjizzjoni tan-nota ta' ammissjoni pprezentata mill-konvenuti.

Il-konvenuti intavolaw nota tal-eccezzjonijiet fejn ressqu diversi ostakoli ghall-akkoljiment tat-talbiet attrici fosthom li huma ma setghux jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minhabba li jinsabu mizmuma bil-mandat ta' inibizzjoni, kif konfermat bis-sentenza fuq imsemmija; li l-prokura moghtija lil Carmela Azzopardi kienet difettuza; li ma kellhomx jigu kundannati jersqu ghall-kuntratt billi l-konvenju ma kienx ghadu vigenti stante li tbiddlu c-

cirkostanzi u finalment li l-konvenju johloq stat ta' illegalita` billi hemm diskrepanza bejn il-valur proprju tal-fond u l-prezz imsemmi fil-konvenju.

It-tielet eccezzjoni giet determinata u michuda b'sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2004, ta' liema sentenza intalbet ir-ritrattazzjoni taghha izda din it-talba giet michuda b'sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament komposta, moghtija fit-2 ta' Dicembru, 2005. L-ewwel Qorti ghalhekk, kif mitluba fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2004, ikkunsidrat l-eccezzjonijiet rimanenti u wara li cahdet l-istess, laqghet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Ikkunsidrat:

Kif gia` inghad jidher li l-aggravji tal-konvenuti huma indirizzati lejn zewg aspetti tal-kwistjoni u cioe` l-effetti tas-sentenza li kkonfermat l-mandat ta' inibizzjoni mahrug fuq talba ta' Oliver Agius, kif ukoll il-kwistjoni li giet sollevata fir-raba' eccezzjoni billi qed jinghad li din giet michuda minghajr ebda konsiderazzjonijiet. Il-kwistjoni dwar il-validita` o meno tal-prokura maghmula fil-konfront tal-konvenuta Carmelina Azzopardi ma gietx sollevata.

Ikkunsidrat:

Qed jigi sottomess li llum hemm sentenza li taghmel stat fil-konfront tal-konvenuti u anke fil-konfront ta' l-atturi billi l-istess konvenuti jinsabu mizmuma milli jittrasferixxu l-fond lill-atturi. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti rriteniet li din is-sentenza giet ottenuta *in mala fede* billi kollox sar wara dahar l-atturi u minghajr konsapevolezza taghhom, izjed u izjed meta tikkonsidra l-ammissjoni da parti tal-istess konvenuti. Din il-Qorti, tenut kont ta' kif graw l-affarijiet taqbel pjenament mal-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti billi jidher car li dak li sehh kien biss intenzjonat biex jiddefrawda l-interessi tal-atturi odjerni. Biss oltre dan, u gialadarba l-atturi odjerni ma kienux parti in kawza fil-proceduri istitwiti minn Oliver Agius, is-sentenza citata mill-konvenuti bhala raguni ghala ma ghandhomx jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt *de quo*, hija ghal kollox

irrilevanti billi dik is-sentenza hija *res inter alios acta* u b'ebda mod ma tista' torbot lill-atturi odjerni. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Ikkunsidrat:

Il-konvenuti appellanti qed joggezzjonaw ghall-fatt li l-ewwel Qorti iddisponiet mir-raba' eccezzjoni billi, fi kliemha, "*taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell f'din il-kawza fejn gie deciz li l-konvenuti ghandhom jersqu ghall-kuntratt*." F'dan ir-rigward jinghad hekk fir-rikors ta' l-appell "*Illi in effetti dik is-sentenza iddisponiet biss mit-tieni* [*recte*: tielet] *eccezzjoni tal-appellanti fejn gie ritenut li s-sostanza tal-promessa kienet inbiddlet, u mkien ma saret referenza mill-Qorti ghar-reita` allegata fir-raba' eccezzjoni. In fatti din l-Onorabbli Qorti irrimettiet l-atti lura sabiex din l-eccezzjoni tigi deciza ma' dawk l-ohrajn li ma gewx trattati.*"

Issa minn ezami ta' din l-eccezzjoni jidher li hemm relazzjoni intima bejn din u l-eccezzjoni numru tlieta fejn kien qed jigi sollevat il-fatt tal-mewt tal-inkwilina tal-fond u li dan il-fatt kien biddel sostanzjalment l-kondizzjonijiet tal-obbligazzjoni li dahlu fiha l-partijiet. Infatti li qed jinghad fir-raba' eccezzjoni huwa li hemm diskrepanza kbira bejn il-prezz konvenut u l-valur veru tal-fond in vendita. Naturalment din id-diskrepanza tirrizulta bhala konsegwenza tad-decess ta' omm l-atturi li kienet izzomm il-fond b'titolu ta' kera. Ghalhekk la darba gie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell li tali kambjament fic-cirkostanzi ma kienx jammonta ghal raguni valida biex dak il-konvenju ma jinghatax effett ezekuttiv, ir-raba' eccezzjoni hija rrilevanti u l-atturi ma jistghux jigu pregudikati ghax hemm din id-diskrepanza fil-prezz. Il-kwistjoni li tirrizulta minhabba din id-differenza u l-effetti li ser jkollha mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghandhom jiffaccjawhom l-istess konvenuti pero` zgur l-atturi ma jistghux jinzammu milli jersqu ghall-kuntratt in forza ta' konvenju li huma dahlu fih legalment u bil-konsapevolezza taz-zewg kontraenti. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat billi l-ewwel Qorti kienet pjenament korretta li tikkonkludi kif fuq inghad.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud bl-ispejjez kontra taghhom u tordna li l-kuntratt ta' trasferiment jigi pubblikat fi zmien tlett xhur millum.

< Sentenza Finali >

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