MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 682/2005/1

Vella Estates Ltd
V,
Helen Azzopardi, Martin Azzopardi, Patrick Azzopardi

Il-Qorti

Preliminari

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Lulju, 2005 is-socjeta` attrici ppremettiet illi fil-25 ta' Gunju 2001 kienet iffirmat konvenju (vide Dok ''A'') mal-konvenuti ghax-xiri u l-akkwist tad-dar b'*garage* adjacenti bl-isem ta' XENIA, f'Mosta Road, Attard flimkien ma' porzjoni art fuq wara tal-istess dar, kif ahjar deskritta

fl-imsemmi konvenju; illi l-konvenuti jippossjedu 5/6 indiviz ta' l-imsemmija propjeta` filwaqt li r-rimanenti $^1/_6$ indiviz tal-imsemmija propjeta` jappartjeni lil huhom Raymond Azzopardi; illi l-imsemmi konvenju kien jiskadi fil-25 ta' Gunju 2005; illi s-socjeta` attrici pprezentat ittra ufficjali datata 24 ta' Gunju 2005 (vide Dok. "B") illi permezz taghha hija kienet interpellat lill-konvenuti sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment tal-imsemmija propjeta` u dan minhabba li l-konvenuti kienu naqsu milli jaghmlu dan; illi minkejja l-ittra ufficjali ta' l-24 ta' Gunju 2005 il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghaldaqstant is-socjeta` attrici kellha necessarjament tirrikorri ghal dawn il-proceduri gudizzjarji in-salvagwardja tad-drittijiet u l-interessi taghha; dan premess is-socjeta` attrici talbet lil dik il-Qorti sabiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-konvenuti huma legalment obbligati illi jersqu u jiddavjenu ghall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta` attrici tad-dar b'*garage* adjacenti bl-isem ta' XENIA, f'Mosta Road, Attard flimkien ma' porzjoni art fuq wara tal-istess dar, kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju u dan versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju datat 25 ta' Gunju 2005;

2. tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u trasferiment ta' l-imsemmija dar bil-*garage* u l-art retroposta a favur tas-socjeta` attrici;

3. tinnomina nutar pubbliku sabiex jirredigi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' bejgh u trasferiment ta' l-imsemmija dar bil-*garage* u l-art retroposta a favur tas-socjeta` attrici u biex jaghmel dawk l-atti kollha illi huma necessarji, incidentali, ancillari u/jew konsegwenzjali ghal dan il-ghan;

4. tiffissa d-data, lok u hin ghandu jkun iffirmat u pubblikat dan il-kuntratt pubbliku ta' bejgh u trasferiment ta' l-imsemmija dar bil-*garage* u l-art retroposta a favur

tas-socjeta` attrici bil-ministeru tan-nutar pubbliku illi jkun nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

5. tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-konvenuti fuq il-kuntratt pubbliku ta’ bejgh u trasferiment ta’ l-imsemmija dar bil-*garage* u l-art retroposta a favur tas-socjeta` attrici fl-eventwali kontumacja tal-konvenuti;

6. tawtorizza lis-socjeta` attrici, fl-eventwali kontumacja tal-konvenuti, sabiex mill-bilanc tal-prezz dovut inaqqsu dik is-somma li tkun ekwivalenti ghat-taxxa provizorja fuq il-qligh kapitali u kull taxxa jew spejjez ohra relattivi li talvolta jkunu dovuti mill-vendituri skond il-ligi vigenti fil-mument tal-pubblikazzjoni ta’ l-att finali tal-bejgh u trasferiment li jaffettwaw tali hlasijiet ghan-nom tal-konvenuti sabiex l-att pubbliku ta’ bejgh ikun jista’ jigi registrat u insinwat skond il-ligi filwaqt illi l-bilanc li jifdal jigi depozitat taht l-awtorita` ta’ din l-Onorabbli Qorti sabiex ikun zbankat mill-konvenuti kontra r-rilaxx tad-debita ricevuta;

Bl-ispejjez kollha nkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 24 ta’ Gunju 2005 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fid-19 ta’ Awwissu, 2005 (fol. 14 tal-atti) il-konvenuti eccepew:

1. illi t-talbiet attrici huma nfondati fil fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li mhux minnu illi l-esponenti huma obbligati li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta` attrici tad-dar b’*garage* adjacenti bl-isem Xenia u dan billi huma ma jistghux jigu obbligati li jersqu ghat-trasferiment tal-parti tal-propjeta` indiviza li tappartjeni lil ko-propjetarju l-iehor u cioe` lil Raymond Azzopardi.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-premess, il-konvenju, li huwa l-pern tal-kawza, xaqleb biss favur il-kompraturi u l-kundizzjonijet imsemmija fil-konvenju lanqas biss ma gew onorati mill-komprator nomine/socjeta` attrici – ara per ezempju kundizzjoni numru 3(a) tal-Konvenju – u

ghalhekk l-esponenti ma jistghux jigu kkunsidrati li huma marbutin ma' tali kundizzjonijiet u kwindi ma' l-istess konvenju.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Illi b'nota pprezentata fit-8 ta' Marzu, 2006 (fol. 25) gew ceduti l-atti fil-konfront tal-konvenuti Martin u Helen Azzopardi stante transazzjoni li sehhet fil-mori tal-kawza u dan b'rizerva ghall-kap tal-ispejjez; filwaqt li nzammu fermi tat-talbiet fil-konfront tal-konvenut l-iehor Patrick Azzopardi.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fis-6 ta'Ottubru, 2006 billi, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet it-talbiet attrici fil-konfront ta' Patrick Azzopardi bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta` attrici, u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"F'din il-kawza l-atturi qed jitolbu li l-konvenut Patrick Azzopardi jersaq u jaddivjeni ghal l-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta` attrici ta' dar b'*garage* adjacenti.

"**PROVI**

"John Vella ghall-atturi xehed li kien dahal f'konvenju (Dok A) mal-konvenuti biex jixtri l-post Xenia, Mosta Road, Attard. Il-konvenuti kellhom 5/6 indiviz ta' l-imsemmija proprjeta`, mentri Raymond Azzopardi, li mhux parti fil-kawza, kellu 1/6. Qabel skada l-konvenju kien ikkuntattja diversi drabi lill konvenuti permezz tas-sensal George Cassar biex jaghmlu l-kuntratt izda kien jidher li dawn ma kienux ser jersqu ghax kienu qed jippretendu aktar flus milli kien miftiehem fil-konvenju, ghalhekk ipprezenta l-ittra ufficjali Dok B biex isir il-kuntratt. Wara mbaghad ghamel dina l-kawza, u fil-mori tal-kawza, l-konvenuti Helen Azzopardi u Martin Azzopardi accettaw li jsir il-kuntratt finali skond il-konvenju u fil-fatt resqu ghall kuntratt. Il-konvenut Patrick Azzopardi baqa' jikkontesta

dina l-kawza. Dan kollu gie konfermat minn George Cassar, is-sensal.

“Patrick Azzopardi xehed li kienu ftehemu ma’ l-atturi li jbieghu sehemhom bil-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju fosthom il-kondizzjoni 3(a). Qal li meta ffirmaw il-konvenju kienu tal-fehma bl-irgulija kollha li John Vella kien se japplika ghall permessi fl 4 snin tal-konvenju, altrimenti kien ikun ifisser li jaghmlu l-kuntratt u jhallas biss meta johorgu l-permessi. Hu fittex fuq il-website tal-Mepa izda ghad ma hemm l-ebda applikazjzoni dwar dan il-post.

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“Il-konvenut Patrick Azzopardi qed jikkontendi preliminarjament li i mhux minnu li huwa obbligat li jersaq “ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali” billi huma ma jistghux jigu obbligati li jersqu ghat-trasferiment tal-parti tal-propjeta` ndiviza li tappartjeni lil ko-propjetarju l-iehor u cioe` lil Raymond Azzopardi.

“Dwar dana ma hemmx kontestazzjoni billi l-kawza ma saritx kontra Raymond Azzopardi li lanqas ma hu parti fil-kawza, u l-konvenju lanqas biss sar mieghu. Lanqas ma qed jippretendu l-atturi li l-konvenut issa jgib il-kunsens ta’ Raymond Azzopardi. Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

“Il-konvenut Patrick Azzopardi inoltre qed jikkontendi li l-konvenju ixaqleb biss favur l-atturi u l-kundizzjonijet imsemmija fil-konvenju lanqas biss ma gew onorati mill-kompratur – ara per ezempju kundizzjoni numru 3 (a) tal-konvenju – u ghalhekk huwa ma jistax jigi kkunsidrat li huwa marbut ma’ tali kundizzjonijiet u kwindi ma’ l-istess konvenju. Skond il-konvenju John Vella kellu jixtri kollox u mhux partijiet biss.

“**Tikkunsidra**

“Skond l-artikolu 1052 tal-Kodici Civili 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.

“Illi skond il-klawzola 3(a) l-post kellu jinxtara bil-prezz ta’ Lm200,000 cjoe ghall art kollha 6/6, li minnhom is-somma ta’ Lm50,000 kellha tithallas malli tingieb il-firma ta’ Raymond Azzopardi ghal 1/6 indiviz tieghu u jinhargu l-Outline Development Permits, filwaqt li l-bilanc ta’ Lm150,000 kellhom jithallsu mal-kuntratt finali u dan sakemm ikunu hargu l-permessi kollha ghall izvilupp tal-fond in vendita` kollu kemm hu inkluz il-giardina (u dan sa zmien sitt xhur mill-hrug tal-permessi).

“Il-konvenju ghalhekk kien bil-kondizzjoni li jingab il-kunsens ta’ Raymond Azzopardi kif wkoll li jinhargu l-permessi ghal bini f’certu zmien.

“Kien hemm pero` ukoll il-klawzola l-ohra fil-konvenju cjoe` l-Artikolu 3(g) li kienet tipprovvdi li l-ftehim kien validu sa zmien sentejn mid-data tal-konvenju u jiggedded awtomatikament ghal sentejn ohra jekk il-kundizzjonijiet fuq imsemmija ma javverawx ruhhom.

“Dan iffisser li jekk il-kunsens ta’ Raymond Azzopardi jew il-permessi ma jingabux f’dawk is-sentejn, il-konvenju kien jiggedded awtomatikament ghall sentejn ohra, naturalment biex ikunu jistghu javveraw ruhhom dawk il-kondizzjonijiet. X’kien jigri jekk fit-tieni sentejn jerga ma javverawhx ruhhom dawk il-kondizzjonijiet? Li gara kien li l-atturi setghu ma jersqux ghal kuntratt ghax il-kondizzjonijiet ma avverawhx ruhhom, jew li jersqu ghall-kuntratt, kif fil-fatt iridu jaghmlu, ghax issa jaqbillhom jixtru bil-prezz ta’ erba’ snin ilu, u dana kollu meta lanqas biss ghadhom ghamlu depozitu fuq il-konvenju, u dan ghax il-kondizzjonijiet fuq dak il-konvenju ghadhom ma avverawhx ruhhom. Ghandu ragun il-konvenut jghid li l-konvenju hu kollu favur l-atturi. Tibqa’ id-domanda jekk il-konvenuti setghux jinhallu mill-konvenju.
“Skond l-Artikolu 1058 tal-Kodici Civili meta obbligazzjoni ssir taht il-kondizzjoni li ghandha tigri grajja f’certu zmien,

dik il-kondizzjoni titqies li ma sehhitx jekk jaghlaq iz-zmien minghajr ma l-grajja tkun grat. (2) Jekk ma jkunx hemm zmien stabbilit, il-kondizzjoni ma titqiesx li ma sehhitx hlief meta hu zgur li l-grajia ma tigrix.

"Illi fil-kaz in ezami wara li ghaddew l-erba' snin il-kondizzjonijiet fil-konvenju baqghu ma avverawhx ruhhom ghalhekk l-atturi ma setghux jobbligaw lill-konvenut jersaq ghall-kuntratt u l-kondizzjonijiet ghandhom jitqiesu li ma sehhewx.

"Il-Qorti tirrileva li l-konvenuti qatt ma setghu jiftehemu ma' l-atturi fuq il-prezz ghall intier tal-proprjeta` u l-art kollha meta dawn lanqas kienu kollha taghhom.

"Inoltre kieku il-Qorti kellha tinterpreta l-konvenju fis-sens kif qed jinterpretawh l-atturi cjoe li wara l-erba' snin l-atturi setghu jgieghlu lill konvenut jersaq ghall-kuntratt independentement jekk avverawx ruhhom jew le il-kondizzjonijiet tal-konvenju, ikun ifisser li l-atturi setghu kieku riedu enforzaw il-kuntratt qabel jghaddu l-erba' snin, u sahansitra mill-bidu nett.

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-talba ta' atturi ma tistax tintlaqa'".

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors ipprezentat fit-28 ta' Ottubru, 2006 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tibdel is-sentenza u tilqa' t-talbiet attrici filwaqt li tikkonferma s-sentenza f'dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni u tichad il-kumplament ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Patrick Azzopardi, u dan taht dawk il-provvedimenti illi din l-Qorti jidhrulha xierqa u opportuni.

L-istess Patrick Azzopardi pprezenta mhux biss risposta ghar-rikors tas-socjeta` attrici fejn stqarr li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma, izda, b'mod daqxejn stramb, pprezenta appell incidentali fejn talab li s-sentenza tigi riformata fis-sens li tigi konfermata fejn cahdet it-talbiet u

laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenut u tinbidel fis-sens li tintlaqa' wkoll l-ewwel eccezzjoni, bl-ispejjez.

L-aggravji tas-socjeta` attrici appellanti.

L-appell tas-socjeta` konvenuta huwa indirizzat lejn l-akkoljiment tat-tieni eccezzjoni, *essendo* li l-ewwel wahda giet michuda mill-ewwel Qort, billi qed jigi sottomess li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta kkonkludiet li l-konvenuti ma jistghux jigu kkunsidrati li huma marbutin bil-konvenju stante illi dan ixaqleb biss favur il-kompraturi u li l-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju lanqas biss ma gew onorati mis-socjeta` attrici.

Dwar il-fatt li l-konvenju jxaqleb biss favur l-atturi.

Qed jigi sottomess li dan il-fatt huwa ghal kollox irrilevanti ghall-mertu ta' din il-kawza u ma ghandu l-ebda piz legali fuq l-obbligu tal-konvenut li jersaq ghall-kuntratt finali.
Fl-ezami li ghamlet l-ewwel Qorti tal-konvenju in kwistjoni, dik il-Qorti, waslet ghall-konkluzzjoni li l-att finali ta' trasferiment tal-fond kollu kien jiddependi minn zewg cirkostanzi u cioe`:

a) li jingieb il-kunsens ta' Raymond Azzopardi li ma kienx iffirma l-att ta' konvenju, u

b) li jinhargu l-permess ghal bini f'certu zmien.
Dik il-Qorti imbaghad ikkunsidrat l-effetti tal-klawsola 3(g) fil-konvenju (ara kopja a fol. 6 u 7) li kienet tipprovdi li, f'kaz li dawn il-kundizzjonijiet ma javverawx ruhhom, l-istess konvenju kellu jiggedded awtomatikament ghal sentejn ohra, u kkummentat li kellu ragun il-konvenut jghid li l-konvenju kien ixaqleb favur is-socjeta` attrici billi kienet inghatat il-fakolta` li ma tersaqx ghall-kuntratt ghax il-kundizzjonijiet imsemmija ma jkunux avveraw ruhhom jew li tersaq ghall-kuntratt, kif issa qed tipprova taghmel, ghax bil-mghodija taz-zmien il-prezz ser ikun vantagguz.

Din il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti billi mhux kompitu tal-qorti li tara jekk obbligazzjoni hijiex aktar vantagguza ghal parti jew ohra –

dak huwa fid-diskrezzjoni tal-partijiet li jkunu esprimew il-volonta` taghhom bl-iffirmar tal-konvenju. Il-qorti hija tenuta li tara jekk l-obbligazzjoni hijiex wahda legali u fil-kaz li ma tkunx ma taghtihiex effett; izda jekk kollox ikun sar korrettament entro l-ambitu tal-ligi, il-qorti ma ghandhiex tiddisturba l-volonta` tal-kontraenti. *Pacta sunt servanda.*

Ikkunsidrat:

Fit-tieni lok qed jigi sottomess li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta cahdet it-talba attrici billi rriteniet li l-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt ma kienux avveraw ruhhom. Infatti l-appellanti issostni li l-analizi ta' l-ewwel Qorti ma kienx ezatt billi kien "*iz-zmien tal-pagament illi kien suggett ghall-avverar tal-kundizzjonijiet u mhux il-weghda tal-bejgh u xiri innifisha.*"

Il-klawsola 3(a) tal-konvenju hija redatta bil-mod segwenti:

(3) *Illi l-vendituri jixtiequ u jipprometti li jbieghu s-sehem taghhom fuq imsemmi lill-kompratur tal-art imsemmija ver[s]u s-segwenti patti u kundizzjonijiet versu liema l-kompratur jippremetti* [recte: jipprometti] *li jixtri u jakkwista:*

(a) versu l-prezz ghall-intier tal-proprjeta` ta' mitejn elf lira maltin (LM200,000) u cioe` ghall-art kollha imsemmija (6/6) li minnhom is-somma ta' hamsin elf lira maltin (LM50,000) jithallsu malli tingieb il-firma ta' Raymond Azzopardi fuq imsemmi ghal 1/6 indiviz tieghu u jinhargu l-Outline Development Permits filwaqt li l-bilanc ta' mija u hamsin elf lira (LM150,000) jithallsu mal-kuntratt finali u dan sakemm ikunu hargu l-permessi kollha ghall-izvilupp tal-fond in vendita kollu kemm hu inkluz il-giardina msemmija (u dan sa zmien 6 xhur mill-hrug tal-permessi).

Minn ezami tal-konvenju fl-intier tieghu jidher car li s-socjeta` attrici kienet interessata li takkwista l-fond kollu u mhux il-$^{5}/_{6}$ indiviz appartenenti lill-konvenuti li ffirmaw il-konvenju. Jidher ukoll car li s-socjeta` attrci issoggettat l-akkwist u konsegwentement il-pagament tal-prezz mal-

hrug tal-*permessi kollha* ghall-izvilupp tal-fond in vendita. Huwa minnu li l-hlas tal-LM50,000 kien soggett ghall-ottentiment tal-kunsens ta' Raymond Azzopardi biss din il-persuna ma kinitx parti fil-ftehim u ghalhekk il-kontraenti ma setghux jintrabtu bit-terminu tal-istess konvenju, izda l-obbligu tal-vendituri biex jersqu ghall-kuntratt fianali kien certament marbut mal-hrug tal-permessi ghall-izvilupp tal-fond; u gialadarba t-terminu ta' erba' snin imsemmi fil-konvenju (sentejn originali u sentejn ohra jekk il-kondizzjonijiet imsemmija ma javverawx ruhhom) skada minghajr ma inhargu dawn il-permessi l-istess vendituri setghu javvantaggaw ruhhom minn dan il-fatt u ma jersqux ghall-kuntratt finali. Kienet ghalhekk korretta l-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward. Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-aggravju mhux gustifikat billi jirrizulta li l-konvenju ma kienx ghadu vigenti stante li wahda mill-kundizzjonijiet hemm imsemmija ma avveratx ruhha.

Il-kontro-talba tal-konvenut Patrick Azzopardi.

Fl-appell incidentali intavolat mill-konvenut din il-Qorti tirravviza certa kontradizzjoni billi mill-banda l-wahda, u cioe` fir-risposta ghall-appell principali, jinghad li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma, filwaqt li fil-kontro-talba qed jintalab li s-sentenza tigi riformata. Din l-inkonsistenza, fil-fehma ta' din il-Qorti, ixxejjen il-kontro-talba li ghalhekk mhux ser tigi kunsidrata nkwantu s-sentenza appellata ser tigi konfermata fl-intier taghha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` attrici qed jigi michud kif ukoll qed jigi michud l-appell incidentali tal-konvenut, u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier taghha.  Dwar l-ispejjez tipprovdi billi tordna li dawk relativi ghall-appell principali ghandhom jithallsu mis-socjeta` attrici appellanti mentri dawk li jikkoncernaw l-appell incidentali ghandhom jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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