MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 224/1997/1

Paul Scicluna

Vs

L-Eccellenza tieghu Mons. Nikol Cauchi, Isqof t'Ghawdex u b'nota tad-29 ta' Ottubru 2007 l-Eccellenza Tieghu Mons. Mario Grech assuma l-atti tal-kawza minflok Mons. Isqof Nikol Cauchi fil-vesti tieghu ta' Isqof ta' Ghawdex, Monsinjur Gregorju Vella, Prokuratur tal-Beni tal-Kattidral ta' Ghawdex u Monsinjur Guzeppi Gauci.

Il-Qorti;

1. Din il-kawza tittratta konvenju li gie ffirmat fil-5 ta' Gunju 1990 ghall-bejgh ta' art fil-Qala, Ghawdex maghrufa tas-Salib b'kejl ta' cirka wiehed u ghoxrin elf sebgha mija u tletin tomna metri kwadru jew kejl verjuri, ghall-prezz ta' mija u hamsin elf lira Maltija (Lm150,000). Il-bejgh hu soggett ghall-approvazzjoni tal-awtoritajiet ekklezjastici u ***"l-att pubbliku finali jigi pubblikat mhux aktar tard***

***minn tlett xhur mill-otteniment da parti tal-proposti vendituri nomine tal-awtorizazzjoni mehtiega."***. Ghalhekk l-attur talab li:-

a. Il-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh tal-art skond il-konvenju, fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-qorti.
b. Jigu nominat nutar biex jippubblika l-att u kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-kontumaci fuq l-istess att.

2. Wara s-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 2004 (fol. 107) u dik parzjali tal-31 ta' Lulju 2008 (fol. 278), fadal li tinghata decizjon dwar it-tielet (3) eccezzjoni tal-konvenuti (fol. 15) li taqra: *"Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess id-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi l-Katidral ta' Ghawdex ma hux tenut ibiegh il-proprjeta' msemmija fic-citazzjoni lill-attur ghaliex il-konvenju msemmi ma fadallu ebda vinkolu legali fil-konfront tas-sid."* (fol. 15)[1]. F'dan ir-rigward il-qorti regghet tat lill-partijiet l-opportunita' li jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub, kif fil-fatt sar wara talba tal-konvenuti[2].

3. Il-fatti rilevanti diga' gew moghtija fis-sentenza parzjali li nghata fil-31 ta' Lulju 2008 (fol. 278), filwaqt li taghmel ampja riferenza ghal dik il-parti tas-sentenza thoss li jkun utli li ssemmi dawn id-dati:-

a. **5 ta' Gunju 1990** - Konvenju gie ffirmat (fol. 5).
b. **26 ta' Settembru 1991** – Awtorizazzjoni sabiex isir il-bejgh ghall-prezz ta' Lm180,000 mis-Santa Sede.
c. **28 ta' Awwissu 1997** – Difensur tal-attur kiteb ittra lill-firmatarji tal-konvenju fejn talabhom jaghtuh informazzjoni dwar jekk inghatat l-awtorizazzjoni.
d. **2 ta' Settembru 1997** – Intbghatet twegiba fejn id-difensur ta' l-attur gie nfurmat li kienet ghadha ma nghatatx l-awtorizazzjoni; *"Irrid ninformak li fost l-*

[1] Wara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-31 ta' Mejju 2004 (fol. 107-116).
[2] Il-konvenuti pprezentaw nota ta' sottomissjonijiet fil-15 ta' Ottubru 2008 (fol. 296) u l-attur wiegeb permezz ta' nota prezentata fit-12 ta' Dicembru 2008.

*awtorizazzjonijiet mehtiega hemm ukoll dik ta' Mons. Isqof li ghadha ma gietx moghtija minhabba xi diffikultajiet li nqalghu u li diga' gew imfissrin ukoll lill-klijent tieghek is-Sur Scicluna."* (fol. 9).

e. **7 ta' Ottubru 1997** – L-attur ipprezenta ittra ufficjali kontra l-konvenuti ai termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili.

f. **7 ta' Novembru 1997** – L-attur ipprezenta l-kawza.

g. **31 ta' Mejju 2004** – inghata sentenza mill-Qorti ta' l-Appell fejn gie dikjarat: *".....**meta l-Kurja Veskovili kienet irceviet l-approvazzjoni mis-Santa Sede bil-prezz hekk awmentat, ghal xi raguni li tafha hi – x'aktarx minhabba l-protesti min-naha tal-bdiewa – hija ghazlet li ma tinfurmax mill-ewwel lill-attur. Dan it-taghrif inghata biss wara t-trapass ta' snin u fuq insistenza da parti ta' l-attur.** Dan qieghed jinghad ghax lanqas ma huwa sewwa li l-konvenuti jippruvaw joskuraw l-operat ta' l-attur billi jasserixxu (ara s-sottomissjonijiet in iskritt) li kien fil-mori tal-kawza li l-attur beda jiddikjara li lest jaccetta l-prezz awmentat ta' Lm180,000 minflok dak ta' Lm150,000, kif tnizzel fl-att tal-konvenju."* (fol. 115). Sentenza li hi gudikat u ghalhekk din il-qorti ma tistax tesprimi xi fehma differenti.

4. Fl-ewwel nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-konvenuti (fol. 57), argumentaw li gialadarba mill-provi kien irrizulta li l-awtorizazzjoni tas-Santa Sede nghatat fis-26 ta' Settembru 1991, il-kuntratt seta' jigi pubblikat dak iz-zmien; *"Kien biss fid-9 ta' Gunju 1997 li l-attur ghogbu jinterpella lill-Katidral sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment jigifieri iktar minn seba' snin mid-data tal-konvenju u iktar minn sitt snin mid-data li skond l-attur kienu inkisbu l-awtorizazzjoni mehtiega."* (fol. 64). Argument li tista' tghid rega' sar fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fil-15 ta' Ottubru 2008 (fol. 296).

5. Fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell filwaqt li gie konfermat li l-obbligazzjoni kienet soggetta ghall-kundizzjoni sospensiva ta' l-ghoti ta' awtorizazzjoni mill-awtoritajiet ekklezjastici li gew identifikati bhala l-Comitato Consultivo

u s-Santa Sede. F'dan il-kuntest il-principji huma s-segwenti:-

a. Kundizzjoni sospensiva hi dik li taghmel l-ezistenza ta' l-obbigazzjoni tiddependi minn grajja li ghad trid tigri u li m'hijiex zgura (Artikolu 1063[1] tal-Kodici Civili).
b. Obbligazzjoni soggetta ghal kundizzjoni sospensiva, ma tezistix qabel ma l-grajja tigri (Artikolu 1063[2] tal-Kodici Civili)[3].

Ikun ferm facli li wiehed jargumenta li ma' l-ghoti ta' l-awtorizazzjoni tas-Santa Sede (26 ta' Settembru 1991), il-grajja sehhet u ghalhekk l-obbligazzjoni tal-konvenuti li jbieghu l-art lill-attur bdiet tezisti u beda ghaddej it-terminu ta' tlett (3) xhur li fih kellha tigi mwettqa l-weghda ta' bejgh u xiri skond klawzola (f) tal-konvenju. Pero' l-qorti m'hijiex tal-fehma li l-klawzola relattiva ghandha tigi nterpretata b'dan il-mod. M'hemmx dubju li l-informazzjoni dwar jekk kenitx inghatat l-awtorizazzjoni mill-awtoritajiet ekklezjastici kienet tinsab fid-dominju tal-konvenuti, u ma kenitx xi haga pubblika li l-attur seta' jakkwista minn xi sors iehor. L-attur kien jiddependi mill-informazzjoni li jinghata mill-konvenuti sabiex ikun jaf jekk kenitx inghatat l-awtorizazzjoni sabiex isir il-bejgh, u li b'rizultat ta' din il-grajja tezisti l-obbligazzjoni tal-konvenuti li jbieghu l-art oggett tal-konvenju. Ghalkemm hu veru li fil-konvenju jinghad li l-kuntratt finali kellu jsir *"....mhux aktar tard minn* ***tlett xhur mill-otteniment da parti tal-proposti vendituri nomine tal-awtorizazzjoni mehtiega."***, pero' din il-klawzola ma tistax titqies li tfisser xi haga ohra ghajr li z-zmien ta' tlett (3) xhur kellu jibda jghaddi minn meta l-attur jigi nfurmat minn min ghamel il-weghda ta' bejgh li l-kundizzjoni sehhet. Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li sabiex jibda jiddekorri t-terminu pattwiti ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh, il-htiega ta' l-ghoti ta' l-informazzjoni mill-vendituri (li nghatat l-awtorizazzjoni tas-Santa Sede) hi sottintiza fl-istess klawzola (*implied term*). Hu b'dan il-mod biss li wiehed jista' jaghti effikacja

[3] B'dan li *"Il-kondizzjoni meta ssehh ghandha effett retroattiv."* (Artikolu 1061 tal-Kodici Civili) li jfisser li "....l'avverarsi di essa comporta l'efficacia o l'inefficacia del contratto con decorenza dal momento della sua stipulazione." (*Diritto Civile – il contratto,* Massimo Bianca, Giuffre Editore (1998) pagna 531).

kummercjali ghal ftehim. Il-persuna ragonevoli m'ghandu jkollha l-ebda ezitazzjoni li tikkonkludi li din hi tant ovvja li kif jinghad fl-ingliz *"it goes without saying"*. Qari oggettiv ta' din il-klawzola ma tistax twassal lill-qorti ghal xi konkluzjoni differenti. Kieku kien mod iehor ifisser li d-debitur jista' facilment jeludi d-drittijiet tal-kreditur billi jzomm mistur l-ahbar li grat il-grajja incerta, u wara jiddefendi ruhu billi jargumenta li l-konvenju skada ghaliex l-awtorizazzjoni mehtiega kienet inghatat snin qabel. F'dawk ic-cirkostanzi kien ikollna sitwazzjoni li l-ezekuzzjoni tal-weghda ta' bejgh kienet tigi tiddependi mill-volonta' tal-konvenuti. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li dan kien il-hsieb tal-partijiet fiz-zmien tal-kontrattazzjoni. Irrizulta kif f'dan il-kaz wara protesti li saru minn bdiewa li jahdmu l-art oggett tal-konvenju, l-Isqof ta' Ghawdex ta' dak iz-zmien kien biddel fehemtu ma riedx li jsir il-kuntratt ta' bejgh qabel tinstab soluzzjoni. F'dan il-kuntest l-attur ghandu ragun ukoll li jsostni li l-*buona fede* ghandha tigi osservata fil-fazi preliminari, fil-konkluzjoni tal-ftehim u waqt it-twettiq tal-ftehim; *"Ciascuna parte, nella fase esecutiva del contratto, pure al di fuori del complesso di obblighi previsti, deve comportarsi in modo da evitare alla controparte dei danni che pur non entrano nella specifica previsione di obblighi. Si parla anche di un 'dovere di protezione' e si e' fatto l'esempio del creditore pignoratizio che non comunica al proprietario del titolo dato in pegno la sopravvenienza di occasioni a lui favorevoli."*[4]. L-obbligu kuntrattwali tal-vendituri li jinfurmaw lill-atturi li kienet inghatat l-approvazzjoni tas-Santa Sede tirrizulta wkoll minn dak li jiddisponi l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili: *"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghal-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi."*. Mhux hekk biss, hi wkoll il-fehma tal-qorti li ghal fini ta' interpretazzjoni tal-ftehim jrid ikun hemm *buona fede*, fis-sens li ghandu jitqies mhux biss is-sinifikat li ghandhom il-kliem ghal min ghamel id-dikjarazzjoni, imma wkoll dak li ragonevolment jista' jatihom dak li ghandu jircievi. Wiehed

[4] *Istituzioni di Diritto Civile*, A. Trabucchi (Quarantesima Terza Edizione, Cedam (2007) pagna 192.

ghandu jfittex li jaghti interpretazzjoni onesta. Id-dover generali tal-buona fede fil-kuntratti ghandha l-funzjoni li timla wkoll il-vojt li kultant insibu fil-ligi, in kwantu hi kemm hi dettaljata, ma tistax tipprevedi s-sitwazzjonijiet kollha possibli; *"Il principio della correttezza o buona fede in senso oggettivo costituisce un fondamentale dovere di comportamento del debitore e del creditore, stabilisce il comportamento da tenere nelle trattative durante la fase precontrattuale e nella pendenza della condizione, contribuisce a determinare il contenuto o gli effetti del contratto integrandolo e orienta l'interpretazione del contratto e l'esecuzione del medesimo. (…) In tema di esecuzione del contratto, la buona fede si atteggia come un impegno od obbligo di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti, che a prescindere da specifichi obblighi contrattuali e dal dovere del neminem laedere, senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico, siano idonei a presevare gli interessi dell'altra parte"*[5]. Wiehed ghandu japprezza wkoll il-fatt li mill-provi ma rrizultax li l-attur kien midhla tas-sistema interna tal-Kurja ghal finijiet ta' l-ghoti ta' awtorizazzjoni sabiex tinbiegh proprjeta', u certament m'ghandux ikun li l-Kurja tipprova tiehu vantagg minn tali fatt iktar u iktar meta tqies li hi stess baqghet tinsisti (zgur sakemm inghatat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-31 ta' Mejju 2004) li l-att finali ma setax isir ghaliex *"...l-awtorizazzjoni finali ghadha ma nhargitx."* (fol. 9). Dan apparti l-fatt li l-konvenuti ma ressqux provi, fl-istadju li suppost tressqu, li zmien qabel l-ittra tat-28 ta' Awwissu 1997 (fol. 7) kienu nfurmaw lill-attur li l-grajja kontemplata fi klawzola (c) kienet sehhet u li seta' jsir il-kuntratt. Tant hu hekk li l-Qorti ta' l-Appell osservat li kien biss *"wara **<u>t-trapass ta' snin</u>** u fuq insistenza da parti ta' l-attur"* li l-Kurja kienet infurmat lill-attur li rceviet l-approvazzjoni mis-Santa Sede bi prezz awmentat.

6. Bla pregudizzju ghal dak li nghad, ghalkemm bhal kull parti ohra l-konvenuti ghandhom l-jedd li jiddefendu ruhhom bil-mezzi kollha li tatihom l-ligi, pero' min-naha l-

[5] Qorti tal-Kassazzjoni 2878/07.

ohra l-qorti tara kontradizzjoni qawwija fir-ragunament taghhom. Fit-tieni eccezzjoni l-konvenuti jsostnu li meta saret il-kawza kienet ghadha ma gratx il-grajja li fuqha kienet tiddependi l-obbligazzjoni u ghalhekk ma setax isir il-kuntratt ta' bejgh. Dan in kwantu l-konvenuti kienu qeghdin jippretendu li l-ahhar kelma kienet ta' l-Isqof, fis-sens li ghalkemm kienet inghatat l-awtorizazzjoni tas-Santa Sede kien fadal l-approvazzjoni ta' l-Isqof[6]. Min-naha l-ohra permezz tat-tielet eccezzjoni jsostnu li l-effett tal-weghda ta' bejgh spicca in kwantu kien ghalaq iz-zmien miftiehem. Ghalkemm hu minnu li jidher li t-tielet eccezzjoni nghatat b'mod sussidjarju, madankollu ghandna zewg linji ta' difiza li huma dijametrikament opposti ghal xulxin. Jew it-talba sabiex jigi pubblikat l-att finali hi intempestiva ghaliex ma sehhitx il-kondizzjoni kontemplata fil-konvenju, jew il-konvenju tilef l-effetti kollha tieghu ghaliex ghalaq iz-zmien miftiehem. Il-qorti ma tifhimx kif tista' fl-ewwel lok targumenta li l-kuntratt ta' bejgh ma jistax isir ghaliex l-obbligazzjoni ma tezistix minhabba l-kundizzjoni sospensiva u mbaghad targumenta li l-konvenju skada. Il-qorti tasal biex taqbel mat-tezi ta' l-attur li hemm nuqqas ta' kompattibilita' bejn dawn iz-zewg eccezzjonijiet, u l-proponiment tat-tieni eccezzjoni kien jeskludi t-tielet wahda (*electa una via non datur recursus ad alteram*).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad it-tielet eccezzjoni.

2. Tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-art oggett tal-konvenju li ffirmaw fil-5 ta' Gunju 1990 (fol. 5) ghall-prezz ta' erbgha mija u dsatax il-elf mitejn u

[6] Tezi li l-Qorti ta' l-Appell ma qablitx maghha.

sebgha u tmenin euro u wiehedu ghoxrin centezmu (€419,287.21)[7] skond dak li gie pattwit fil-konvenju.

3. Tordna li l-kuntratt ta’ bejgh jigi pubblikat nhar **it-Tnejn 23 ta’ Marzu 2009 fl-10.00 a.m. fil-bini tal-qorti**, jew fi kwalsiasi data ohra li tigi ffissata mill-qorti wara talba li ssir permezz ta’ rikors minn min ghandu nteress.

4. Tinnomina lill-avukat Dr Samuel Azzopardi bhala kuratur ghall-assenti u lin-nutar Dr Enzo Refalo ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

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

[7] Ekwivalenti ghal mija u tmenin elf lira Maltija (Lm180,000).