MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2009

Appell Civili Numru. 921/2004/1

Saverina Sinagra

v.

Charles Camilleri

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Novembru 2004 li taqra hekk:
“Peress illi l-konvenut huwa debitur ta’ l-attriċi għas-somma ta’ tmintax-il elf mitejn tlieta u erbgħin Liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm18,243.50) rappreżentanti parti

sostanzjali mill-kumpens dovut lilha mill-istess konvenut in konnessjoni mal-bejgħ ta' art fiż-Żejtun, li tiegħu l-keditriċi kienet waħda mill-vendituri u prokuratriċi, filwaqt illi l-konvenut kien ix-xerrej.

"Peress illi dan il-kumpens huwa stipulat u dovut ai termini tal-iskrittura privata debitament ikkonfermata u magħmula bejniethom fit-28 ta' Novembru, 1997 debitament ikkonfermat min-Nutar Dr. Ann Fenech Adami, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. "A".

"Peress illi dawn il-flejjes ilhom dovuta mill-14 ta' Frar tas-sena 2000 rappreżentanti d-data ta' l-ewwel f'serje ta' kuntratti tal-bejgħ finali magħmula fil-preżenza tan-Nutar Dr. Pierre Falzon LL.D. ukoll ai termini ta' l-iskrittura privata hawn fuq indikata.

"Peress illi l-konvenut ġie interpellat diversi drabi biex iħallas l-imsemmija somma iżda irrispettivament huwa baqa' inadempjenti.

"Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet hawn fuq espressi:-

"Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvneut huwa debitur ta' l-attriċi għas-somma pretiża.

"Tikkundannah iħallas is-somma ta' tmintax-il elf, mitejn, tlieta u erbgħin Liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm18,243.50) dovuta kif hawn fuq ċitat flimkien ma' l-imgħaxijiet mid-data ta' l-ewwel kuntratt cioe` mill-14 ta' Frar, 2000.

"Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali datata l-5 ta' Ottubru, 2004 kollha kontra l-konvenut li huwa minn issa inġunt in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol. 4) li in forza taghha eccepixxa illi:
"1. Preliminarjament, l-intempestivita` tal-azzjoni attrici stante li sal-lum ghadu mhux finalment konkluz il-bejgh tal-art in kwistjoni u dan minghajr htija tal-eccepjent.

“2. Illi skond il-ftehim, il-pagament ma jsirx dovut qabel jigi finalment konkluz dan il-bejgh.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta’ Gunju, 2007, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li:
“… … … tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa’ t-talba attrici izda limitatament ghas-somma ta’ erbatax-il elf Lira Maltin (Lm14,000) u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta’ erbatax-il elf Lira Maltin (Lm14,000). L-ispejjez jithallsu kwantu ghal kwart mill-attrici u tliet kwarti mill-konvenut.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi l-fatti li taw lok ghall-kawza kienu dawn. Il-konvenut kien interessat li jixtri territorju li kien ta’ proprjeta` ta’ diversi persuni. Permezz ta’ terzi sar jaf li l-attrici kienet tiehu hsieb tigbor il-qbiela ta’ din il-proprjeta` u allura avvicinaha bl-iskop li jixtri ishma indivizi kollha ta’ l-istess proprjeta`. Dan kien jinvolvi hafna xoghol ghaliex kif jirrizulta, il-proprjeta` kienet ta’ numru kbir ta’ persuni u ghalhekk biex l-attrici tiehu l-isbriga tavvicinahom kollha saret skrittura li hija l-pern ta’ din il-kawza u li fiha il-konvenut *obbliga ruhu li jghaddi s-somma ta’ tmintax-il elf u tliet mitt Lira Maltin (Lm18,300) lill-*(attrici) *u dan mal-kuntratt finali rigward bejgh ta’ art fiz-Zejtun li tieghu l-venditur* (l-attrici) *hija wahda mill-vendituri kif ukoll prokuratrici. Dawn il-flus jithallsu qabel ma jigi ffirmat il-kuntratt l-iehor.*

“Ma hemmx kwistjoni dwar fil-fatti u lanqas dwar l-awtenticita’ ta’ l-iskrittura. Huwa wkoll evidenti li din l-iskrittura setghet giet ifformulata ahjar u kieku allura probabilment il-kawza kienet tigi evitata. Gara allura li l-konvenut akkwista l-ishma kollha tal-proprjeta` *eccetto* sehem wiehed minn tliet mija u erbgha u ghoxrin (1/324) ghaliex wiehed mis-sidien qed jikkontesta l-validita’ tal-konvenju li kien gie ffirmat mill-attrici ghan-nom tieghu

ghaliex qed jallega li l-attrici ma kinitx awtorizzata debitament. Ir-raguni fil-verita` hija rrilevanti ghall-mertu ta’ din il-kawza. L-attrici dehrilha li kien ghadda bizzejjed zmien (l-iskrittura saret fl-1997) u li l-konvenut akkwista kwazi l-art kollha u allura huwa kellu jhallasha dak li weghdha permezz ta’ l-iskrittura. Da parti tieghu l-konvenut qed jghid li ladarba huwa ghadu ma akkwistax l-ismha kollha, l-azzjoni attrici hija intempestiva.

“L-attrici esebiet a fol 43 tal-process, il-kuntratti kollha li bihom il-konvenut (jew is-socjeta’ minnu rappresentata) akkwistat l-ishma in kwistjoni, b’kollox tnax il-kuntratt u jidher car li biex sar kuntatt mal-persuni kollha li dehru bhala vendituri f’dawn il-kuntratti kien hemm bzonn hafna xoghol u taghrif li l-konvenut zgur ma kienx f’posizzjoni li jkollu access ghalih minghajr l-intervent ta’ l-attrici.

“Huwa naturalment importanti li tigi analizzata l-iskrittura in kwistjoni. Il-Qorti hija tal-fehma li l-obbligazzjoni li assuma l-konvenut dak in-nhar kienet fis-sens li huwa jhallas <u>mal-kuntratt finali</u> li jfisser li jhallas meta jsir l-ahhar kuntratt u cioe` li bih huwa se jkun akkwista l-art kollha. Izda din l-obligazzjoni giet ukoll kwalifikata fis-sens li huwa jhallas <u>qabel ma jigi iffirmat il-kuntratt l-iehor</u> (sic!) u hawn il-Qorti ma tifhimx ghal liema kuntratt iehor il-partijiet kienu qed jirreferu. Jidher pero` li issa l-attrici ghall-inqas sakemm tigi deciza l-kawza dwar is-sehem li baqaghlu jakkwista l-konvenut, ma hijiex f’posizzjoni li tassigura dan izda zgur li ma tkunx qed issir gustizzja jekk l-attrici ma tithallasx ghax-xoghol u tahbit li ghamlet skond kif obbligat li taghmel dak in nhar li ffirmat l-iskrittura. Jidher ben car mix-xhieda tan-Nutar Falzon u tas-sensara li hadet lill-konvenut ghand l-attrici, li xoghol l-attrici kellu jkun li twassal lill-koproprjetarji kollha biex ibighu sehmhom lill-konvenut u dan ghaliex hi biss kienet taf min huma u hija kellha kuntatt maghhom jew kienet taf kif tikkuntattjahom.

“Mill-punto di vista morali u anke legali suppost li l-*kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita’, bl-uzu jew bil-ligi* kif qalet is-

sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza Cefalu et vs Gauci nomine LXXX.IV.1359). Dan huwa wkoll rifless ta' dak li jghid l-Artiklu 993 tal-Kapitlu 16. Huwa car li l-attrici ghamlet kull ma setghet biex taqdi l-obbligazzjonijiet taghha u fil-fatt irnexxielha kwazi ghal kollox u l-konvenut illum hu proprjetarju ta' 323/324 mill-proprjeta` in kwistjoni u ma ghandux icahhad lill-attrici mill-kumpens dovut skond kif miftiehem semplicement minhabba dak is-sehem zghir li ghadu ma akkwistax u forsi ma jakkwistax jekk mhux bi proceduri legali li naturalment huwa irid jevita u fuq dan wiehed ma jlumux. Apparti dan, l-istess skrittura tghid li l-flus ghandhom jithallsu qabel u mhux wara l-kuntratt finali u allura anke jekk wiehed ifisser il-kuntratt skond il-kliem preciz tieghu, it-talba attrici tidher li ghandha tigi milqugha. F'kull kaz, jekk hemm okkazjoni fejn ghandha tigi applikata l-ekwita' li jsemmi l-Artiklu 993 hija appuntu fil-kaz odjern.

"Huwa wkoll minnu li skond l-awtur Ricci, citati mill-konvenut fin-nota ta' sottomssjonijiet tieghu, jekk kuntratt ikun soggett ghal kondizzjoni, tali kondizzjoni ma tistax tigi maqsuma u ghandha tigi *adempita per intero.* Pero` il-fatt huwa li l-konvenut gia' akkwista permezz ta' numru ta' kuntratti l-ishma imsemmija u ghalhekk strettament jista ukoll jigi interpretat li f'kull kuntratt l-obligazzjoni ta' l-attrici kienet qed tigi adempita.

"Fattur iehor favur l-attrici huwa illi anke jekk jigi applikat il-principju li jistabilixxi l-artiklu 1064 tal-Kodici Civili, ghad li dan jirrigwardja kuntratti ta' natura ohra minn dak in kwistjoni, u li jirrigwardja l-hekk imsejha *haga li tkun soggett tal-konvenzjoni* u li jaghti lill-kreditur tal-obligazzjoni d-dritt li jxolji l-kuntratt u jragga' lura lill-partijiet ghas-sitwazzjoni precedenti ghall kuntratt, jekk *il-haga* tigi distrutta bi htija tal-parti l-ohra, kif qed jallega ukoll il-konvenut huwa ma hux se jkun f'posizzjoni li jerga' lura ghas-sitwazzjoni ta' qabel l-obbligazzjoni, ghaliex dan naturalment jiddependi fuq il-volonta' tat-terzi li bighulu u l-Qorti hija ukoll certa li l-konvenut innifsu dan ma jridux. Ghalhekk huwa se jibqa ko-proprjetarju ta' sehem kbir tal-proprjeta` u jonqsu biss sehem ckejken hafna u kwindi huwa f'posizzjoni b'sahhitha hafna biex jakkwista dak is-

sehem bil-mezzi imsemmija aktar qabel. Fi kliem iehor jista' jinghad li ghalkemm il-konvenut ghadu ma akkwistax kollox, huwa f'posizzjoni tajba li jaghmel dan, purke' bi spiza.

"B'danakollu ghalhekk il-Qorti taqbel ukoll mas-sottomissjonijiet tal-konvenut li dan il-fatt jista' jdahhlu fi spejjez ohra u ma jkunx ghalhekk xieraq li l-Qorti tilqa' t-talba attrici fl-intier taghha. Ghaldaqstant *arbitrio boni viri* se tnaqqas is-somma ghal erbatax-il elf Lira Maltin (Lm14,000) biex taghmel tajjeb ghal dawn l-ispejjez li jista' jinkorri l-konvenut u anke biex tirreduci (mhux *pro rata* minhabba l-importanza li l-konvenut jakkwista l-ishma kollha) l-ammont dovut lill-attrici minhabba dak li gia' intqal.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Charles Camilleri, minnu pprezentat fis-27 ta' Gunju 2007, li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tirrivoka u thassar is-sentenza tal-ewwel Qorti, u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata;

Rat ir-risposta tal-attrici tas-26 ta' Lulju 2007 li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi l-appell ipprezentat mill-konvenut appellant jigi michud, u s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti tigi konfermata fl-interezza taghha, bl-ispejjez ta' dan l-appell a karigu tal-konvenut appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-23 ta' Gunju 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza ddur fuq interpretazzjoni ta' ftehim iffirmat mill-partijiet fit-28 ta' Novembru, 1997; il-parti rilevanti tal-iskrittura giet riprodotta mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha. Fil-fehma tal-ewwel Qorti, il-ftehim jikkontempla hlas ta' Lm18,300 mill-konvenut lill-attrici, wara li din tal-

ahhar tipprokura li l-konvenut jakkwista d-diversi ishma ta' proprjeta` fuq art fiz-Zejtun. Dan kien jinvolvi hafna xoghol da parti tal-attrici ghax is-sidien kienu hafna, u ghalhekk, gie pattwit kumpens li jithallas lill-attrici "mal-kuntratt finali". Peress li s-sidien interessati kienu diversi, il-konvenut accetta li ma jixtrix il-proprjeta` kollha fuq kuntratt wiehed, izda jixtri s-sehem ta' diversi persuni b'kuntratti diversi. Wara hidma da parti tal-attrici, l-konvenut xtara is-sehem ta' kwazi l-proprjetarji kollha, u dan b'diversi kuntratti ppubblikati fi granet differenti izda mill-istess nutar. Kien jonqos biss is-sehem ta' wiehed mill-proprjetarji, certu Francis Mifsud li qed jirrifjuta li jbiegh sehemu u fil-fatt kontra tieghu ghad hemm pendenti proceduri legali (b'citazzjoni numru 40/00). Peress li l-materja koncernanti dan is-sehem jidher li se tiehu fit-tul, u peress li l-attrici wettqet hafna xoghol u l-konvenut, bir-rizultat ta' dan l-impenn, huwa gia` proprjetarju ta' parti kbira mis-sehem tat-territorju in kwistjoni, l-attrici dehrilha li ma kellhiex tistenna izjed u fethet dawn il-proceduri fejn talbet li tinghata l-kumpens miftiehem. Il-konvenut qed jirrifjuta li jhallas ghax isostni li, skond il-ftehim, il-kumpens ghandu jithallas "mal-kuntratt <u>finali</u>", u dan ghadu ma sarx in vista tal-probema li hemm ma' Francis Mifsud.

L-ewwel Qorti apprezzat id-difiza tal-konvenut, izda qalet li l-kuntratti jridu jigu esegwiti in bona fede, u wara li l-attrici qdiet l-obbligazzjonijiet kollha taghha kwazi ghal kollox, ma hux gust li tithalla bla kumpens minhabba sehem wiehed. Hi, ghalhekk, ordnat li l-konvenut ihallas Lm14,000 lill-attrici, wara li zammet lura milli tordna l-hlas tal-kumpens kollu miftiehem "minhabba l-importanza li l-konvenut jakkwista l-ishma kollha".

Il-konvenut appella mis-sentenza u jsostni li la darba l-ftehim jikkondizzjona l-hlas ta' kumpens mal-pubblikazzjoni tal-"kuntratt finali", li ghadu ma sarx, mhux lecitu li hu jigi kkundannat ihallas parti mill-kumpens miftiehem.

Din il-Qorti taqbel li, in principju, il-kundizzjonijiet marbuta ma' obbligazzjoni huma indivizibbli, u allura ma humiex suxxettibbli ghall-ezekuzzjoni *in parte*. Hu ghalhekk li l-

gurista Ricci, fit-trattat tieghu "Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile" (Vol. VI para. 116 pagna 162) ighid li:
"*La condizione deve essere adempita nel modo verisimilmente voluto ed inteso dalle parti, essendoche` e` la volonta` dei contraenti quella che tra essei ha forza di legge. Da questo principio si e` dedotta la conseguenza, che la condizione non puo` dividersi, dovendo essere adempita per 'intero'*." (sottolinear ta' din il-Qorti).

F'dan il-kaz, pero`, il-konvenut irrinunzja ghall-effetti tal-indivizibbilita` meta accetta li l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni ssehh f'diversi partijiet. Hu kellu dritt jinsisti li, skond il-ftehim, isir "kuntratt finali" wiehed biex jakkwista l-ishma kollha tat-territorju in kwistjoni. Hu, pero`, accetta ezekuzzjoni *in parte*, u meta ghamel dan gab fix-xejn l-indivizibbilita` tal-obbligazzjoni. Il-guristi jaqblu li l-indivizibbilita` tal-kundizzjoni mhix xi regola miktuba fil-blat, u meqjusa l-intenzjoni tal-partijiet, ma tistax tigi eskluza kundizzjoni li tista' timmatura fi stadji, fis-sens li tkun divizibbli (ara Ricci *op cit* u Baudry-Lacantinerie "Trattato Tearico-Pratico di Diritto Civile Della Obbligazione" Vol. II para. 793 pagna 26). Meta f'dan il-kaz, il-partijiet accettaw li obbligazzjoni originarjament indivizibbli, tigi mqieghda fis-sehh "in stages", accettaw implicitament li jdawwru l-obbligazzjoni ghal wahda divizibbli, bil-kumpens dovut ikun ukoll divizibbli. Lanqas ma jista' jigi accettat bhala argument validu t-tezi li r-rinunzja ghall-indivizibbilita` kienet biss *in parte*, u dan peress li, fid-duttrina, f'kaz ta' indivizibbilita`, mhux koncepit rinunzja *in parte* (ara, bhala rifless fuq dan il-punt, il-kawza **Testaferrata Moroni Viani et. v. Caruana & Co. Ltd.**, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2000).

Lanqas ma jista' jigi njorat, f'dan il-kaz, l-involviment tal-ekwita` fid-determinazzjoni tal-kwistjoni. Fil-kuntest ta' klawsola penali, din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-15 ta' Dicembru, 2004, fil-kawza **Pace v. Micallef**, rat li ma kellhiex tenforza fl-intier tieghu penali miftiehma ghall-kaz ta' inadempjenza meta n-nuqqasijiet ma kenux daqshekk kbar, u dehrilha li kellha tnaqqas il-penali miftiehma. Fil-

kors tad-deleberazzjonijiet taghha, din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjoni

"*Dan l-aggravju ta' l-appellant huwa in parti gustifikat. Ma hemm l-ebda dubju ta' xejn li hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum ta' l-inadempjenza tal-konvenut appellant riskontrata bis-sentenza tat-2 ta' Frar 1994, u l-quantum tal-penali likwidata fis-sentenza tal-20 ta' Marzu 1997 bhala kumpens biex taghmel tajjeb ghall-istess inadempjenza. L-istess aggravju huwa wkoll in parti gustifikat ghaliex l-ewwel Qorti, fl-ahhar imsemmija sentenza, applikat ad litteram is-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili li jiddisponi li l-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom, cioe` pacta sunt servanda. Dik il-Qorti pero` injorat ghal kollox id-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 993 invokata mill-appellant li tesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi. Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita` kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta` u tal-logika guridika. Mill-banda l-ohra, l-imsemmi aggravju ta' l-appellant m'huwiex gustifikat jekk bih l-appellant qieghed jirritjeni li ladarba l-inadempjenza riskontrata fis-sentenza tat-2 ta' Frar 1994, kienet wahda relattivament minima allura din ghandha tigi injorata mill-Qrati li ghandhom jikkonsidraw il-kaz bhallikieku hu kien kompletament adempjenti fl-obbligi tieghu. Il-hsieb ta' din il-Qorti f'dan ir-rigward hu rifless fil-massima tad-dritt komuni li ghal sekli shah iddomina l-kontinent Ewropew:* ***in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit*** *(Dig. 50, 17, 90).*"

Anke f'dan il-kaz, meta tqies ix-xoghol li wettqet l-attrici, il-beneficcju li ha l-konvenut minn dan ix-xoghol, u li fadal biss "sehem zghir" (fi kliem in-nutar inkarigat mill-konvenut biex jippubblika d-diversi kuntratti tal-akkwist – sa issa mat-12-il wiehed), din il-Qorti tara li l-komportament tal-

konvenut li jinsisti li jsiru l-kuntratti kollha qabel ma jhallas anke parti mill-kumpens miftiehem, ghandu jitqies sproporzjonat u mhux accettabbli “skond in-normi stabbiliti tas-socjeta` u tal-logika guridika”. Kwindi, din il-Qorti taqbel mal-motivazzjoni li wasslet lill-ewwel Qorti tilqa’ *in parte* t-talba attrici, u tikkondividi l-mod *arbitrio boni viri* kif naqqset il-kumpens li ghandu jithallas.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, waqt li dawk ta’ din it-tieni istanza ghandhom jithallsu kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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