MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-18 ta' Dicembru, 2009

Appell Civili Numru. 936/2002/1

Munqar Ltd

v.

Salvu, Annetto, John, Francis, Joseph,
Carmen u Carmelo aħwa Farrugia

Il-Qorti,

Preliminari

Dan huwa appell ad istanza tas-socjeta` attrici Munqar Ltd li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti sabiex is-sentenza appellata tiġi revokata, mħassra u annullata u, wara li din il-Qorti tiċħad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti

appellati tilqa’ t-talbiet tas-socjeta` appellanti, bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti appellati.

Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
“Il-Qorti;

“Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fl-14 ta’ Awwissu, 2002 li permezz tagħha s-soċjeta` attriċi ppremettiet:

“Illi b’konvenju datat sittax (16) ta’ Marzu tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok. “A”) il-konvenuti in solidu bejniethom intrabtu u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjeta` attriċi li aċċettat u ntrabtet u obbligat ruħha li tixtri u takkwista minghandhom:

““porzjon ta’ art, inkluż nofs it-triq liema art hija kollha mberfla bil-kulur, aħdar u l-parti riservata għat-toroq hi ndikata bl-iswed fuq il-pjanta hawn annessa markata dokument ittra ‘B’u *site plan* markata dokument ittra ‘A’, liema art kollha tinsab fl-iskema tal-iżvilupp ta’ bini għal *terraced houses*, liema art tista’ tinbena kollha. L-art tinsab fil-limiti ta’ bejn in-Nigret u Bubaqra, fiż-Żurrieq, aċċessibbli minn diversi toroq li jagħtu għal fuq Triq Zaccaria Roncali, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom. Din l-art fiha kejl ta’ ċirka 1880m2 liema kejl ma jinkludix il-parti stradal u 300m2 il-parti stradali”.

“u dan versu l-prezz u l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, inkluż li l-kuntratt finali kellu jiġi ppubblikat fi żmien erba’ xhur.

“Illi l-konvenuti naqsu milli jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv relattiv għat-trasferiment tal-immobbli mertu tal-imsemmi konvenju tas-16 ta’ Marzu, 2002 nonostante l-fatt illi ġew debitament interpellati għal dan l-iskop mis-soċjeta` attriċi permezz ta’ ittra uffiċjali datata 27 ta’ Ġunju, 2002 (Dok. “B”).

“Illi s-soċjeta` attriċi trid tixtri l-imsemmija art kif ġie miftiehem permezz tal-konvenju tas-16 ta’ Marzu, 2002.

“Igħidu għalhekk il-konvenuti l-għaliex, għar-raġunijiet premessi u prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li naqsu milli jaddivjenu għall-kuntratt definittiv kif fuq spjegat, m’għandux minn din l-Onorabbli Qorti m’għandhiex:-

“1. Jiġu kundannati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jaddivjenu għall-kuntratt relattiv għat-trasferiment minnhom favur is-soċjeta` attriċi tal-immobbli mertu tal-imsemmi konvenju tas-16 ta’ Marzu, 2002 u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju.

“2. Jiġi nominat Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-lok, jum u ħin li jiġu wkoll stabbiliti u kuraturi nominati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt u dan taħt dawk il-provvedimenti l-oħra li din l-istess Qorti jogħġobha tagħti.

“Salv kull dritt ieħor spettanti lis-soċjeta` attriċi għad-danni fil-konfront tal-konvenuti u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest tas-16 ta’ April, 2002 u tal-ittra uffiċjali tas-27 ta’ Ġunju, 2002, kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjeta` attriċi maħlufa minn Joseph Baldacchino, karta tal-identita` numru 611659(M) u l-lista tax-xhieda.

“Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fil-25 ta’ Ottubru, 2002 li permezz tagħha eċċepew;

”1. Illi ċ-ċitazzjoni attriċi hija nulla u bla effett stante li kemm l-istess ċitazzjoni kif ukoll l-ittra uffiċċjali tas-27 ta’ Ġunju, 2002 ġew ippreżentati tardivament u cioe` wara li l-konvenju in kwestjoni skada;

“2. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma daqstant ieħor nulli u bla effett stante li l-konvenju in kwistjoni ġie res null u bla effett stante li d-depositu akkont tal-prezz ta’ Lm37,000 li kellu jiġi mħallas fuq il-konvenju, u li allegatament tħallas

permezz ta’ *cheque* numru 1752 tal-HSBC Bank Malta plc, u mħolli għand in-Nutar Mario Bugeja u dan skond l-artikolu 1 tal-istess konvenju, la qatt ma ssarraf, u lanqas biss seta’ jissarraf, u għaldaqstant, kundizzjoni tal-konvenju ma avveratx ruħha;

“3. Illi għaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu responti bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

“Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta’ April, 2007 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

"Ikkunsidrat;

“Illi l-fatti li taw lok ghal kawza kienu dawn. Il-partijiet ikkonkludew promessa ta’ bejgh fis-16 ta’ Marzu, 2002 fejn is-socjeta` attrici ppromettiet li tixtri minghand il-konvenuti l-art indikata fl-iskrittura mmarkata Dok A. Kien hemm nuqqas ta’ qbil dwar id-durata ta’ din l-iskrittura fejn in-Nutar l-ewwel nizzel il-kliem *sitt xhur*. Il-konvenuti riedu perjodu iqsar u finalment il-partijiet ftehmu li l-kuntratt finali kellu jsir entro erba’ xhur. Madankollu ghalkemm in-nutar ingassa l-kliem sitt xhur, bi zball (skond in-Nutar stess) ma nizzel ebda figura biex tissostwiha. Dwar dawn il-fatti hemm qbil, jekk wiehed jara l-provi li ressqu l-partijiet – ara d-deposizzjoni tan-Nutar Mario Bugeja u tal-konvenut Salvu Farrugia (fol 49).

“Gie ukoll depozitat cekk ghand in-Nutar li kellu jservi ghal parti mill-prezz. Eventwalment matul il-kors tal-konvenju, inqalghu diversi problemi, specjalment wara li rrizulta lin-Nutar mir-ricerki illi ghamel illi l-proprjeta` in kwistjoni ma kinitx tal-konvenuti izda ta’ terzi. Wara li s-socjeta` attrici skopriet min kienu dawn it-terzi, hija akkwistat l-art minghandhom u pprocediet b’azzjoni rivendikatorja

separata kontra l-konvenuti illi ma ghandha ebda rilevanza ghal din il-kawza.

"Is-socjeta` attrici allura pprocediet ukoll bil-kawza odjerna biex titlob l-esekuzzjoni tal-konvenju. Il-kawza giet intavolata wara tliet xhur minn meta gie ffirmat izda entro l-erba' xhur. Ghalhekk il-kwistjoni fundamentali f'din il-kawza hija din u ghalkemm il-process tal-kawza huwa voluminuz, il-Qorti fil-verita` trid biss tiddermina dan il-kwezit ghaliex kollox jiddependi fuqu.

"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 ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obligazzoni 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 ukoll rifless ta' dak li jghid l-artiklu 993 tal-Kap. 16. Madankollu l-artiklu 1233 tal-Kodici Civili jaghmilha cara illi promessa ta' bejgh ta' proprjeta` immobbli ghandha ssir permezz ta' skrittura taht piena ta' nullita`. Il-Kodici jahseb ukoll ghal kaz fejn il-partijiet ma jsemmu ebda terminu li fih ghandu jsir l-att finali u dan fl-artiklu 1357 (2) illi jghid li l-promessa ta' bejgh jintemmilha l-effett taghha wara tlett xhur jekk *ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak.* Fi kliem iehor dan ifisser li jekk il-partijiet ma jsemmu xejn dwar dan fl-iskrittura tal-promessa ta' bejgh jew konvenju, l-effetti ta' din l-iskrittura jintemmu wara tlett xhur jekk hadd mill-partijiet ma jipprocedi ghall esekuzzjoni tal-kuntratt.

"Il-fatti f'din il-kawza naturalment ikkomplikaw ruhhom bid-dubbji dwar it-titolu tal-konvenuti u anke ghaliex fil-kors tal-kawza gie in effett l-Avviz Legali li ghamel obligatorju ir-registrazzjoni tal-konvenji; ghalhekk in-Nutar imsemmi rregistra ukoll dan il-konvenju (fol 119) u meta ghamel dan issottometta kopja li fiha huwa nizzel it-terminu ta' erba' xhur li kien fil-fatt pattwit mill-partijiet verbalment izda mhux imnizzel fl-iskrittura originali.

"Ghalhekk il-Qorti trid tiddeciedi jekk in mankanza tal-inkluzjoni skritta tat-terminu, il-fatt li ma hemmx dubbju li l-

partijiet kienu ftehmu fuq durata ta’ erba’ xhur ifissirx li dan it-terminu kien jorbot il-partijiet.

“Il-Qorti thoss li ma tistax iggebbed l-argument kif qed titlob is-socjeta` attrici. Il-ligi ma riedet ebda ekwivoku dwar il-kontenut tal-konvenji appuntu biex il-kuntratti finali jsegwu skrupolozament il-kontenut taghhom u ghalhekk ordnat **taht piena ta’ nullita`** li jsiru bil-miktub. Ghalhekk dak li thalla barra anke bi zball ma jistax jigi argumentat li ghandu jkun inkluz. Is-socjeta` attrici indikat fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha s-sentenza fl-ismijiet Philip Micallef vs Antoine Micallef u qalet li din is-sentenza, deciza fl-20 ta’ April, 2002 minn din il-Qorti, meta elenkat ir-rekwisiti ta’ konvenju ma nkluditx it-terminu bhala wiehed mir-rekwisiti u ghalhekk ladarba dan hu il-kaz, il-Qorti tista’ taccetta provi dwar it-terminu kif taghmel meta l-kuntratt ihalli lok ghad-dubbju. Madankollu r-raguni ghaliex il-Qorti ma semmietx it-terminu bhala rekwisit hija appuntu ghaliex ma hemm ebda necessita’ li konvenju jinkludi t-terminu ta’ ghixien tieghu ghaliex l-artiklu 1357 (2) imsemmi appuntu jahseb ghall-eventwalita’ fejn dan ma jissemmiex. Ghalhekk ladarba fl-iskrittura originali, anke jekk bi zball, it-terminu gie ingassat u mhux sostitwit, il-Qorti jkollha bil-fors toqghod fuq it-terminu imsemmi fl-artiklu 1357 (2) ghaliex hu assolutament necessarju li dak kollu li jkun pattwit bejn il-partijiet jitnizzel bil-miktub; affarijiet mhux miktuba ma jistghux jaghmlu parti minn konvenju.

“Il-Qorti taqbel ma’ certi sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici fejn jirrigwardja l-kredibilita` tal-konvenuti u tosserva li mill-komportament taghhom wiehed ma jistax ikollu affidabilita` izda l-kawza ticcentra fuq punt purament legali u ghalhekk il-kredibilita` tal-konvenuti ma ghandha ebda rilevenza ghas-soluzzjoni tal-kaz.

“Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li l-kawza giet prezentata tardivament u tichad it-talbiet attrici. L-ispejjez fic-cirkostanzi tal-kaz ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.”

<u>Ir-rikors tal-appell tas-socjeta` attrici Munqar Ltd:</u>

Is-socjeta` attrici ħasset ruħha aggravata bis-sentenza tal-ewwel qorti u interponiet appell minnha. L-aggravju tagħha huwa bażikament dan wara li l-ewwel Qorti:-

(i) ikkwotat mill-kawża "**Cefalu et v. Gauci nomine**" LXXX.IV.1359 li tirrifletti dak li jgħid l-Artikolu 993;

(ii) rreferiet għall-istess Artikolu 993 tal-Kodici Civili fejn huwa stipulat li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fede u jobbligaw biss mhux għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, **bl-ekwita`**, (enfasi miżjuda) bl-użu jew bil-liġi;

(iii) iddikjarat li taqbel ma' certi sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici fir-rigward tal-kredibilita` tal-konvenuti u tosserva li mill-komportament tagħhom wieħed ma jistax ikollu affidabilita`;

(iv) emmnet il-verżjoni tan-Nutar illi t-terminu pattwit tal-konvenju kien ta' erba' xhur u mhux ta' tlieta kif sostnew il-konvenuti;

(v) waslet għall-konklużjoni li "*ma hemmx dubbju li l-partijiet kienu ftehmu fuq durata ta' erba' xhur*";

(vi) ikkonkludiet li kien żball ġenwin tan-Nutar li rrediġa l-konvenju li wara li kkancella l-kelma "*sitt*" ma niżżilx il-kelma "*erba'*" minflokha;

messha allura ma ppermettietx lill-konvenuti appellati milli japprofittaw ruħhom minn ***lapsus calami*** manifest u jiżgiccaw mill-obbligazzjonijiet tagħhom lejha. Is-socjeta` appellanti taccenna għax-xhieda tan-Nutar fejn qal li bi żvista wara li qata' l-kelma "sitta" ma niżżilx il-kelma "erba'". Hija ssostni li meta l-ewwel Qorti kkonkludiet li hu każ ta' ***lapsus calami*** ma messhiex iddecidiet li l-kawża ġiet ippreżentata tardivament.

Is-socjeta` appellanti tkompli targumenta li l-Qrati tagħna f'każijiet simili ddikjaraw li l-principju li ma tistax tinġieb prova kontra l-miktub ma japplikax f'dawk il-każijiet fejn jiġi ppruvat li kien hemm żball. F'dan ir-rigward tagħmel referenza għal diversi sentenzi.

Risposta tal-appell tal-konvenuti

L-appellati rrilevaw li fl-opinjoni tagħhom id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti, fis-sens li laqgħet l-ewwel eccezzjoni tagħhom u caħdet it-talbiet attrici, hija ġusta u timmerita konferma. Għalhekk talbu lil din il-Qorti tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti, bl-ispejjeż ta' dan l-appell kontra l-istess socjeta` attrici appellanti.

L-appellati, aktar milli rrispondew għall-aggravju tas-socjeta` appellanti, irriproducew kelma b'kelma n-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom tat-18 ta' Ġunju 2007. Inoltre flimkien mal-punti li kienu diġa` elenkaw fin-nota ta' sottomissjonijiet voluminuża tagħhom, komplew jelaboraw in sintesi hekk:-

- Żiedu jgħidu li l-konvenuti dejjem kienu cari li huma kienu ftehmu fuq perjodu ta' tlett xhur. Fil-fatt isostnu li l-ewwel Qorti ikkonstatat fatt mhux korrett meta argumentat li kien hemm qbil bejn il-kontendenti li l-konvenju kien validu għal erba' xhur.

- Ilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti waqfet biss fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti (li c-citazzjoni u l-ittra ufficjali ġew ippreżentati tardivament meta l-konvenju kien skada) mingħajr ma ttrattat l-eccezzjonijet l–oħra.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Din il-kawża ġiet istitwita mis-socjeta` attrici (appellanti) Munqar Ltd sabiex jiġi enforzat konvenju li sar bejnha u bejn il-konvenuti aħwa Farrugia (appellati) fis-16 ta' Marzu 2002 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja. Permezz ta' dan il-konvenju s-socjeta` Munqar Ltd obbligat ruħha li tixtri mingħand il-konvenuti Farrugia l-art indikata fl-istess skrittura. Skond il-kopja tal-konvenju esebit mac-citazzjoni a fol. 5 **(Dok A)** li a bażi tiegħu istitwiet din il-

kawża s-socjeta` attrici, il-kuntratt finali kellu jsir fi żmien 4 xhur. Klawsola numru 5 fil-fatt taqra hekk:

"5. Il-kuntratt finali jiġi ppubblikat min Nutar Mario Bugeja sa 4 xhur_mil-lum".

Min-naħa tagħhom il-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni tagħhom sostnew li kemm ic-citazzjoni kif ukoll l-ittra ufficjali tas-27 ta' Ġunju 2002 huma nulli peress li ġew ippreżentati tardivament, u cioe` wara li l-konvenju skada. Huma ppreżentaw kopja tal-konvenju **(Dok IJS1)** li jinsab a fol. 24 tal-atti, li hija differenti għal dik il-kopja ppreżentata mis-socjeta` attrici. Din il-kopja, li fuqha jidhru l-firem tal-partijiet, għandha fuqha diversi emendi miktubin bl-idejn u klawsola 5 taqra hekk:

___7
"5. Il-kuntratt finali jiġi ppubblikat min Nutar Mario Bugeja sa sitt xhur_mil-llum".

(il-postilla numru 7 fl-aħħar paġna turi hekk: "kelma kkancellata")

Jirriżulta li l-konvenju kien oriġinarjament ippreparat minn Joseph Baldacchino, id-direttur ta' Munqar Limited. Peress li dak in-nhar li l-partijiet iltaqgħu għall-konvenju kien hemm xi punti li fuqhom kien hemm nuqqas ta' qbil, in-nutar beda jemenda l-konvenju li kien ipprepara Baldacchino skond dak li l-partijiet kienu qegħdin jifthiemu quddiemu. Fost il-punti li fuqhom ma kienx hemm qbil kien hemm propju l-klawsola dwar id-durata tal-konvenju, li kienet tistipula li l-kuntratt kellu jsir fi żmien sitt xhur mid-data tal-konvenju. Għalhekk in-nutar ingassa l-kelma "sitt". Huwa, pero`, ma niżżel l-ebda kelma oħra biex jissostitwiha, u għalhekk meta l-partijiet iffirmaw fuq l-iskrittura, fejn kien hemm il-kelma "sitt" baqgħet vojta.

In-Nutar u wkoll Joseph Baldacchino xehdu li l-partijiet effettivament kienu ftehmu fuq 4 xhur. In-Nutar qal illi lill-aħwa Farrugia kien tahom kopja tal-oriġinal (jiġifieri bl-ispazju vojt fi klawsola 5), li fotokopja tagħha ġiet esebita bħala **Dok IJS1** man-nota tal-eccezzjonijiet, filwaqt li meta

Joseph Baldacchino ftit ġranet wara kien talbu kopja legali, huwa tah kopja ttajpjata il fiha kien daħħal il-kelma "erba'", (li vera kopja tagħha ġiet esebita bħala **Dok A** mac-citazzjoni).

L-ewwel Qorti kkunsidrat bħala kwistjoni fundamentali li tiġi stabbilita d-durata tal-konvenju għaliex "*għalkemm il-process huwa voluminuż, il-Qorti fil-verita` trid biss tiddetermina dan il-kweżit għaliex kollox jiddependi fuqu*." X'kienet allura d-durata tal-konvenju: erba' xhur mid-data tal-konvenju (kif, skond in-nutar u Joseph Baldacchino, kienu ftehmu verbalment il-partijiet dak in-nhar tal-konvenju u kif niżżel sussegwentement in-Nutar fuq il-kopja li ta lil Baldacchino) jew għandu jitqies li ladarba ma tniżżilx terminu fuq il-kopja ffirmata mill-partijiet dak in-nhar tal-konvenju (Dok IJS1) għandu japplika l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili?

L-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 igħid hekk:

"L-effett ta' din il-wegħda jispicca meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien." (sottolinear tal-Qorti)

L-ewwel Qorti kkonkludiet li dak li tħalla barra anke bi żball ma jistax jiġi argumentat li għandu jkun inkluż. Hija rriteniet li l-liġi ma riedet ebda ekwivoku dwar il-kontenut tal-konvenji appuntu biex il-kuntratti jsegwu skrupulożament il-kontenut tagħhom u għalhekk ordnat taħt piena ta' nullita` li jsiru bil-miktub.[1] Għalhekk ladarba

[1] Art. **1233.** (1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità -

fl-iskrittura oriġinali (Dok IJS1) anke jekk bi żball, it-terminu ġie ingassat u mhux sostitwit, l-ewwel Qorti qagħdet fuq it-terminu imsemmi fl-Artikolu 1357(2) għaliex irriteniet li affarijiet mhux miktuba ma jistgħux jagħmlu parti minn konvenju.

Is-socjeta` Munqar Ltd ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni għaliex dehrilha li ladarba l-Qorti rrikonoxxiet li kien hemm żball ġenwin da parti tan-Nutar u ladarba emmnet il-verżjoni tiegħu li t-terminu pattwit kien ta' erba' xhur ma messhiex tat effett lill-iskrittura oriġinali (jiġifieri l-konvenju bl-ispazju vojt fil-klawsola numru 5) u applikat it-terminu imsemmi fl-Artikolu 1357(2). Tagħmel riferenza għal diversi sentenzi fosthom, per eżempju, is-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Mercieca v. Gaetano Pace** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 1947 fejn ġie ritenut li l-prinċipju "*contra testimonium scriptum non scriptum non fertur*" iseħħ sakemm ma jiġix pruvat li kien hemm żball fil-kuntratt jew tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali; u f'dawn il-każijiet il-prinċipji bażati fuq il-ġustizzja u l-ekwita` għandhom ikunu supremi. Il-Prim Awla ta-Qorti Civili fil-kawża **Francesca Formosa v. Av. Dr. Spiridione Camilleri noe.**, deċiża fid-9 ta' Ġunju 1964 ukoll irriteniet li l-massima antika ta' "*contra testimonium scriptum non scriptum non fertur*" tibqa' sseħħ sakemm il-Qorti ma tkunx persważa li l-każ jidħol fl-eccezzjonijiet approvati mill-ġurisprudenza u fuq kollox għandu jipprevali s-sens ta' ġustizzja u ta' ekwita` tal-ġudikant.

Din il-Qorti wara li ezaminat mill-gdid u akkuratament il-provi prodotti; filwaqt li waslet ghall-konkluzjoni – bhall-ewwel Qorti – li mill-provi akkwiziti jirrizulta <u>li hawn si trattava tabilhaqq ta' zball min-naha tan-nutar li rrediga l-iskrittura</u> billi nesa' jzid, bi zvista, il-kelma "erba'" in sostituzzjoni tal-kelma "sitt" (xhur), hija la tikkondividi ghal kollox il-motivazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti u ferm anqas ma tikkondividi l-konkluzjoni taghha li dan l-izball evidenti ma kellux ifisser li l-ftehim dwar id-durata tal-

---

(*a*) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni;

konvenju kien fil-fatt wiehed ta’ erba’ xhur u mhux ta’ tlieta kif ighidu l-konvenuti appellati.

Dwar il-motivazzjoni tal-ewwel Qorti riferribilment ghall-apprezzament tal-provi, din il-Qorti ma taqbilx li l-verzjonijiet dwar il-fatti kif moghtijin mill-partijiet kienu talment omogeniji li ma jhallu ebda dubju dwar il-punt in kontroversja. Li messha qalet l-ewwel Qorti kien li, minkejja dan il-konflitt fil-provi, il-verzjoni tal-fatti moghtija mis-socjeta` attrici – fuq bazi ta’ probabbilita` – hija l-aktar wahda attendibbli u kredibbli fic-cirkustanzi.

L-ewwel Qorti gia` kienet fil-fatt irrikonoxxiet li kien hemm żball fil-konvenju fir-rigward ta’ klawsola 5 u rrimarkat : “*finalment il-partijiet ftehmu li l-kuntratt finali kellu jsir entro erba’ xhur*”. Qalet ukoll: “*ma hemmx dubbju li l-partijiet kienu ftehmu fuq durata ta’ erba’ xhur*”. Pero` eżami tal-provi in atti juri li hija biss il-verżjoni tan-Nutar u Joseph Baldacchino li tgħid li kienu ftehmu fuq erba’ xhur. Il-konvenuti jgħidu li huma telqu minn hemm konvinti li l-konvenju kien ta’ tlett xhur. L-ewwel Qorti ma għamlitx referenza għall-verżjoni tal-konvenuti fejn huma qalu li kien mingħalihom li l-konvenju kellu jiskadi tlett xhur mid-data u mhux erba’ xhur wara. Anzi wara li tispjega li kien hemm nuqqas ta’ qbil fuq it-terminu u li finalment il-partijiet ftehmu li l-kuntratt kellu jsir fi żmien erba’ xhur, tgħid hekk: “*Dwar dawn il-fatti hemm qbil, jekk wieħed jara l-provi li ressqu l-partijiet – ara depożizzjoni tan-Nutar Mario Bugeja u tal-konvenut Salvu Farruga (fol 49)*”

Pero` dak li effettivament jgħid Salvu Farrugia f’paġna 49 huwa fil-fatt bil-maqlub:
“*Min-naħa ta’ Baldacchino l-ewwel beda’ jitlob ħames xhur imbagħad erba’ xhur u finalment ftehmna fuq tlett xhur*.” (sottolinejar ta’ din il-Qorti)

In-nuqqas ta’ konvinciment min-naha ta’ din il-Qorti fir-rigward tad-deposizzjonijiet moghtijin mill-konvenuti dwar id-durata tal-konvenju gej mill-fatt li dawn ix-xhidiet jidhru wisq li gew imsawra appozitament (“contrived”) bil-ghan li jiddimostraw konkordanza inekwivoka dwar qbil ta’ terminu ta’ tlett (3) xhur meta dan ma kienx tassew hekk.

Jekk wiehed jifli l-affidavits tal-konvenuti jsib li dawn jikkonsistu f'ripetizzjoni ta' fatti, kwazi verbatim ("cut and paste" f'dicitura moderna) b'sentenza partikolari riprodotta minn kull konvenut kelma b'kelma. Din tghid hekk (ara fol. 314, 315, 316 u 318 tal-process!):-

"Jien tlaqt minn hemm konvint illi l-konvenju kien ta' tlett xhur".

Fil-bidu li xehdu l-konvenuti, din il-konvinzjoni inekwivoka ma tirrizultax daqstant netta u lanqas tirrispekkja sew dak li sehh quddiem in-nutar. Jekk imbaghad wiehed jaghsar u janalizza sew din ic-"certezza" isib li din hija dghajfa hafna. Per ezempju, wahda mill-konvenuti, Carmen Farrugia, ghall-ewwel tikkonferma minghajr l-icken ezitazzjoni li l-ftehim kien dak ta' konvenju ghal zmien tlett (3) xhur, imbaghad, la tirrikonoxxi li kien hemm xi diskors dwar l-estenzjoni taz-zmien u lanqas biss tiftakar xi diskors li seta' sar qabel ma gie ffirmat il-konvenju. Din is-silta mill-kontroezami taghha hija elokwenti bizzejjed (fol. 365 tal-process):-

"Dr. Pierre Lofaro: Tiftakar x'kien id-diskors bejn il-partijiet, bejnhom u Olive Gardens dakinhar dwar iz-zmien tal-konvenju?

Xhud: Mhux tlett xhur?

Dr. Pierre Lofaro: Imma x'kien id-diskors? Kien hemm xi kwistjoni?

Xhud: Le.

Dr. Pierre Lofaro: Ma kien l-ebda kwistjoni dakinhar?

Xhud: Le.

Dr. Pierre Lofaro: U kont prezenti inti dakinhar?

Xhud: Ghamilna l-konvenju.

Qorti: Iffirmajtu inti wkoll jigifieri?

Xhud: Ehe.

Dr. Pierre Lofaro: U ma tiftakarx li sar xi diskors?

Xhud: Le."

Jidher wisq evidenti li l-uniku interess tal-konvenuti quddiem l-ewwel Qorti kien dak li jaghtu stampa wahda dwar dak illi sehh waqt l-iffirmar tal-konvenju, jigifieri li kien hemm ftehim car u inekwivoku bejn kulhadd li d-durata tal-konvenju kienet dik ta' tlett xhur. Din l-asserzjoni ma tirrizultax li hija wahda kredibbli u l-fatt li l-konvenuti ghazlu li jirrepetu kelma b'kelma li huma hargu konvinti mill-ufficju tan-nutar li hekk biss kien il-ftehim ma jbiddel xejn mill-konvinzjoni kuntrarja ta' din il-Qorti.

Dak li probabbilment gara fil-verita` f'din il-vicenda jikkoincidi mal-verzjoni moghtija min-nutar Mario Bugeja kif korroborat mix-xiehda ta' Joseph Baldacchino. Jirrizulta sufficjentement bic-car li waqt li l-konvenuti riedu terminu qasir bhala durata tal-konvenju, is-socjeta` attrici riedet invece terminu itwal. Fl-abbozz originali redatt minn Joseph Baldacchino, ghalhekk, ghall-ewwel tnizzel terminu twil ta' sitt (6) xhur. Il-konvenuti ma ridux jaccettaw dan. Issemmghu bi skambju bejniethom termini iqsar ta' hames xhur, erba' xhur u tlett xhur u finalment jidher li bhala kompromess sar qbil (li wara gie kkontestat mill-konvenuti meta mtebhu bl-izball li ha n-nutar Bugeja) li jitnizzel terminu ta' erba' (4) xhur. Huwa minnu li kien hemm negligenza da parti tan-nutar Bugeja, bhalma huwa minnu wkoll (kif ser jinghad aktar 'il quddiem) li n-nutar ipprova jirrimedja ghal dan l-izball billi jkompli jikkommetti aktar "zbalji" li kkomplikaw il-vertenza ulterjorment, izda ta' lanqas din il-parti tal-fatti kif probabbilment sehhew tidher l-aktar wahda veritjera u plawsibbli. Kwindi, in kwantu l-ewwel Qorti ddikjarat li, hija kienet moralment konvinta li hawn si trattava ta' zball u li t-terminu li realment gie miftiehem kien wiehed ta' erba' xhur, l-istess Qorti kienet korretta. Fejn din il-Qorti ma taqbilx maghha hija fil-parti konklussiva fejn iddecidiet li minkejja dan il-konvinciment dwar l-izball kommess min-nutar, xorta wahda kellha tipprevali r-rigorozita` tal-ligi u qieset li, in mankanza ta'

terminu espressament indikat fl-att tal-konvenju, allura kellu jsegwi li t-terminu miftiehem ghandu jitqies li kien wiehed ta’ tlett (3) xhur. Din il-Qorti ma tikkondividix dan il-fehma.

Din il-Qorti jidhrilha li darba li tezisti l-konvinzjoni li t-terminu miftiehem kien wiehed ta’ erba’ (4) xhur u mhux dak ta’ tlieta (3), u li n-nuqqas li sehh kien merament attribwibbli ghal lapsus min-naha tan-nutar Mario Bugeja, konsegwentement kellu jsegwi li, anke fuq l-iskorta ta’ gurisprudenza lokali in propozitu, dan it-terminu kien ghadu ma skadiex meta l-konvenuti gew interpellati skond il-ligi biex huma jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh.

Kif hemm ipprovdut fl-Artikolu 993 tal-Kap. 16, citat ukoll mill-appellanti:

“Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u 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.”

Kif rajna, hawnhekk mhux si trattava semplicement ta’ mankanza ta’ indikazzjoni dwar durata, imma ta’ kancellament ta’ terminu ta’ sitt xhur bl-iskop specifiku li dan kellu jigi mnaqqas ghal wiehed iqsar. Li kieku tassew il-partijiet kienu daqshekk konvinti li t-terminu kien wiehed ta’ tlett (3) xhur kienu allura jeliminaw kull riferenza ghalih ghar-raguni li *ope legis*, f’nuqqas li t-terminu jigi specifikat, dan ikun wiehed awtomatikament ta’ tlett xhur. Dan kollu mbaghad apparti l-ispjegazzjoni guramentata tan-nutar Bugeja. Kif jinghad fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Mercieca v. Gaetano Pace** Qorti tal-Appell, 15 ta’ Dicembru, 1947, il-principju illi *contra testimonium scriptum (testimonium) non scriptum non fertur*,

“… jista’ jsehh biss sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt, jew inkella dak il-patt thalla barra ghal xi raguni specjali; ghaliex f’dawn il-kazijiet il-principji bazati fuq il-gustizzja u l-ekwita` ghandhom ikunu supremi.”

Dan l-insenjament baqa’ jigi segwit minn dawn il-Qrati – hekk ara decizjoni tal-Prim Awla fil-kawza fl-ismijiet **Francesca Formosa v. Avukat Dottor Spiridione Camillei noe.**, moghtija fid-9 ta’ Gunju 1964.

Isegwi ghalhekk mis-suespost li din il-parti tal-aggravji timmerita li tigi akkordata fis-sens li ghandha tigi revokata s-sentenza appellata. Dan maghdud, din il-Qorti ma taqbilx mal-bqija tat-talba tal-appellanti fejn intalab li “din l-Onorabbli Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati, tilqa’ t-talbiet tas-socjeta` appellanti, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti appellati”.

Minn ezami tal-atti tal-kawza, jirrizulta illi oltre l-eccezzjoni dwar l-iskadenza tal-konvenju – issa michuda bhala infondata in forza ta’ din is-sentenza – il-konvenuti appellati ssollevaw diversi eccezzjonijiet ohra li, skond huma, jimmilitaw addizzjonalment kontra l-ilqugh tat-talbiet attrici. Fil-fatt hemm eccezzjoni originali in konnessjoni ma’ pagament akkont b’*cheque* li thalla man-nutar Bugeja (ara t-tieni eccezzjoni originali, a fol. 21 tal-process). Imbaghad hemm ukoll eccezzjonijiet ulterjuri li gew awtorizzati mill-ewwel Qorti, ghal fini ta’ konsiderazzjoni, a tenur ta’ digriet moghti fl-14 ta’ April 2005 (fol. 81 tal-process). Dawn l-eccezzjonijiet, ghalkemm lanqas biss jirraffiguraw fil-korp tas-sentenza appellata, jezistu u jridu jigu debitament kkonsidrati wkoll mill-Qorti, darba li qed jigi ritenut li l-interpellazzoni min-naha attrici biex il-konvenuti appellati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali saret tempestivament, jigifieri fiz-zmien miftiehem bejniethom ta’ erba’ (4) xhur. Fl-eccezzjonijiet ulterjuri, oltre t-tieni eccezzjoni fl-ewwel nota tal-eccezzjonijiet dwar id-depozitu li kellu jithallas fuq il-konvenju, il-konvenuti eccepew li d-dokument (i.e. il-konvenju) li gie registrat min-nutar mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma kienx wiehed validu fil-ligi u li ghalhekk tali registrazzjoni kellha tigi dikjarata nulla u bla effett u, konsegwentement, it-talbiet attrici xorta wahda ma kellhomx jigu milqugha. Fit-tieni eccezzjoni ulterjuri, imbaghad, il-konvenuti qeghdin isostnu li hemm ostakolu iehor dwar it-talba attrici ghall-fini ta’ esegwibilita` tal-

konvenju *de quo* in kwantu l-atturi stess qeghdin jallegaw u jikkontendu li l-konvenuti m'humiex lanqas is-sidien tal-art imsemmija fil-konvenju, u kwindi, isegwi li jekk din l-allegazzjoni tirrizulta li hija fondata, allura "l-azzjoni spettanti lill-attrici kienet dik tad-danni allegatament sofferti minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti, u mhux l-azzjoni proposta".

Din il-Qorti hija tal-fehma li dak li qeghdin jissottomettu l-konvenuti fir-rigward tal-eccezzjonijiet l-ohra kollha li huma ssollevaw jaghmel sens (fis-sens li jrid jigi deciz fil-meritu) u huwa proceduralment korrett. Mis-suespost, ghalhekk, ghandu jirrizulta kjarament li hawn mhux il-kaz fejn semplicement jintlaqa' l-appell u tigi revokata s-sentenza appellata u milqughin it-talbiet attrici. Dan huwa kaz fejn il-process in dizamina ghandu jintbaghat lura lil dik l-istess Qorti li giet adita biex tiddeciedi dwaru, jigifieri il-Prim Awla tal-Qorti Civili, proprju biex din tindirizza u tiddeciedi dwar it-talbiet attrici fid-dawl tal-eccezzjonijiet <u>l-ohra</u> li gew sollevati mill-konvenuti appellati, u li dwarhom sa issa ghad ma hemm ebda pronunzjament. Kif gie ritenut u deciz minn din il-Qorti, kif dakinhar diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Zahra noe et. v. Anthony Cutajar et.**, deciza fil-25 ta' Frar, 2005,
"Fi kliem iehor, dan huwa kaz li, biex jigi rispettat il-beneficcju tad-doppio ezami li dawn il-Qrati, safejn huwa proceduralment possibbli u awspikabbli dejjem ikkoncedew, ikun opportun li l-kawza tigi rimessa lill-ewwel Qorti biex tigi deciza wara evalwazzjoni <u>shiha</u> tal-provi prodotti."

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi tilqa' *in parte* l-appell tas-socjeta` attrici u ghalhekk tirrevoka s-sentenza appellata kif moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju 2007 fil-kawza fl-ismijiet premessi, u tichad ghalhekk <u>l-ewwel</u> eccezzjoni tal-konvenuti appellati kif dedotta; b'dan li, ghar-ragunijiet fuq moghtijin, qeghda tirrimetti l-atti tal-kawza quddiem il-Qorti tal-ewwel grad biex din tiddeciedi dwar it-talbiet attrici wara li tiehu wkoll kont tal-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenuti appellati.

In vista tas-suespost, l-ispejjez relattivi ghal dan l-appell ghandhom jigu sopportati kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mill-konvenuti appellati solidalment u r-rimanenti terz ($^{1}/_{3}$) mis-socjeta` attrici appellanti. Dawk l-ispejjez relativi ghall-ewwel istanza jibqghu impregudikati sal-gudizzju finali.

< Sentenza Finali >

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