MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 66/2004/2

Anton Buttigieg

v.

Joseph u Anna konjugi Fenech

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti Joseph u Anna konjugi Fenech minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni

Generali, fit-12 ta’ Gunju 2007 li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, u laqghet it-tieni u tielet talba tal-attur. Is-sentenza tal-ewwel Qorti sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta’ dana l-appell.
“Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni prezentata mill-attur fil-21 ta’ Gunju 2004 li permezz taghha ppremetta li:-

“Permezz ta’ konvenju datat 14 ta’ Gunju 2003, il-konvenuti ntrabtu li jbieghu lill-attur li min-naha tieghu ntrabat li jixtri l-appartament numru erbgha (4), Binja L, fil-Qasam Bini tal-Gvern tac-Cawla, Victoria, Ghawdex konfinanti l-blokk imsemmi mit-Tramuntana, nofsinhar u lvant ma’ passagg pubbliku, liema flat jinsab first floor level, minghajr arja tieghu u bil-komunjoni mal-appartamenti tal-partjiet komuni, liberu u frank.

“L-attur issepara legalment minn ma’ martu Audrey permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Elena Farrugia datat 28 ta’ April 2004, u li permezz tieghu martu cediet favur l-attur id-drittijiet naxxenti mill-konvenju fuq imsemmi.

“Illi l-konvenut interpella lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili relattiv u dan permezz ta’ ittra ufficjali tat-3 ta’ Gunju 2004, izda huma naqsu milli jersqu ghall-att finali.

“Illi b’digriet mahrug mill-Qorti fl-10 ta’ Gunju 2004 il-konvenuti gew inibiti milli jittrasferixxu u jassenjaw il-fond fuq imsemmi.

“Talab l-attur sabiex din il-Qorti:-

“1. Tikkonferma d-decizjoni moghtija in segwitu ghat-talba ta’ hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni numru 33/2004 b’mod illi l-konvenuti jigu inibiti milli jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu l-appartament hawn fuq imsemmi.

“2. Tikkundannahom sabix jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh tal-fuq imsemmi appartament bil-pattijiet u

kondizzjonijiet kollha ndikati fil-konvenju tat-3 ta’ Gunju 2003.

“3. Tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt relattiv notarili u tahtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-kuntratt relattiv u okkorendo tinnomina kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-konvenuti fl-eventwalita’ ta’ kontumacja.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta’ Gunju 2004 u tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 33/2004.

“Permezz ta’ nota tal-eccezzjonijiet prezentata fil-21 ta’ Lulju 2004, il-konvenuti eccepew li:-

“1. L-esponenti m’ghandhom l-ebda obbligu illi jbieghu l-appartament meritu tal-kawza, ghaliex l-attur intrabat illi jixtri l-fond flimkien ma’ martu Audrey Buttigieg filwaqt illi llum qieghed jippretendi illi jixtri wahdu, u fil-fatt, kemm fuq l-ittra ufficjali kif ukoll fic-citazzjoni, qieghed jidher wahdu.

“2. Illi ghalkemm il-konvenju jistipula li l-kompraturi setghu jcedu d-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju, ic-cessjoni tad-drittijiet ta’ Audrey Buttigieg m’ghandha l-ebda effett fir-rigward tal-konvnut, peress li huma qatt ma gew notifikati permezz ta’ ittra ufficjali skond l-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili illi tinformahom illi Audrey Buttigieg cediet id-drittijiet taghha lill-attur Anthony Buttigieg, u ghalhekk ic-cessjonarju ma jistax jezercita d-drittijiet lilu ceduti. Gialadarba ma saritx tali notifika, il-konvenju de quo tilef kull effetti u l-konvenuti m’ghad ghandhom l-ebda obbligazzjoni.

“3. Illi l-ittra ufficjali tat-3 ta’ Gunju 2004 ma tammontax ghal notifika dwar ic-cessjoni, u fil-fatt, imkien ma’ hemm imsemmi fl-ittra illi d-drittijiet ta’ Audrey Buttigieg gew ceduti u l-ewwel darba illi qeghdin jigu notifikati b’din ic-cessjoni hija permezz ta’ din ic-citazzjoni.

“4. Illi bla pregudizzju, l-ittra ufficjali hija nulla u bla effett, u ma ttawwalx l-effettivita’ tal-konvenju u dan ghaliex l-ittra ntbaghatet minn Anton Buttigieg wahdu u

mhux mill-proposti kompraturi kollha. Ghalhekk il-perjodu stipulat fil-konvenju skada u bla ebda mod ma gie estiz permezz tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Gunju 2004, aktar u aktar meta l-konvenuti lanqas kienu notifikati bic-cessjoni tad-drittijiet.

"5. Illi ghalhekk, l-effettivita' tal-konvenju skadiet fil-14 ta' Gunju 2004, u l-obbligi tal-konvenuti esponenti skond l-istess konvenuti ma ghadhomx jorbtu lill-partijiet, u l-konvenuti m'ghandhom ebda obbligi fil-konfront tal-attur.

"6. Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

"Semghet ix-xhieda.

"Rat l-atti kollha tal-kawza kif ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni li gie prezentat mill-attur.

"Rat in-noti ta' sottomissjonijiet prezentata mill-attur fis-27 ta' April 2007 (fol. 85) u dik mill-konvenuti fit-23 ta' Mejju 2007 (fol. 92).

"Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

"Ikkunsidrat:-

"1. Fil-qosor il-fatti rilevanti tal-kaz huma s-segwenti:-

"(a) Fl-14 ta' Gunju 2003[1] gie ffirmat konvenju li permezz tieghu l-attur Anton Buttigieg u martu (Audrey Buttigieg) ftehemu li jixtru minghand il-konvenuti l-appartament numru erbgha (4), Binja L, fil-Qasam Bini tal-Gvern, tac-Cawla, Victoria, Ghawdex bil-komunjoni tal-partijiet komuni li jissemmew fl-istess konvenju. Min-naha taghhom l-atturi obbligaw ruhhom li jbieghu dan il-fond.

[1] Fol. 6-9.

"(b) Fi klawzola numru tnax (12) jinghad li:- ***"dan il-konvenju huwa validu ghall-perjodu ta' sena (1) mil-lum"***.

"(c) Permezz ta' kuntratt pubbliku datat tmienja u ghoxrin (28) ta' April tas-sena elfejn u erbgha (2004) atti nutar Dr. Elena Farrugia[2], l-attur ghamel separazzjoni bonarja minn ma' martu Audrey Buttigieg. Wahda mill-klawzoli tipprovdi:-

"***"ii) ma hemm ebda proprjeta` mmobbli kompriz fl-imsemmija komunjoni hlief ghad-drittijiet naxxenti minn konvenju iffirmat mill-partijiet qua kumpraturi fl-erbgha ta' Gunju elfejn u tlieta (2003) rigwardanti l-proprjeta u cioe Blokk L flat internament immarkat bin-numru erbgha (4) Ta' Cawla,Victoria, Ghawdex liema drittijiet il-mara qed tassenjahom presenzjalment lir-ragel accettanti filwaqt illi l-mara tiddikjara illi ma ghandha ebda drittijiet jew pretensjonijiet naxxenti mill-imsemmi konvenju"***[3].

"(a) Fit-3 ta' Gunju 2004 l-attur Anton Buttigieg ipprezenta ittra ufficjali[4] kontra l-konvenuti li permezz taghha sejhilhom biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

"(b) Fl-istess zmien gie prezentat mandat ta' inibizzjoni sabiex ma jinbieghx il-fond. Min-naha taghhom il-konvenuti pprezentaw risposta fejn fost'affarijiet ohra ddikjaraw li b'rizerva ghal kull dritt spettanti lilhom rigward il-validita` o meno tal-konvenju, ma kienux ser ibieghu l-proprjeta` de quo. Fl-10 ta' Gunju 2004 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

"(c) Il-konvenuti rrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

"(d) Fil-21 ta' Gunju 2004 giet prezentata l-kawza odjerna.

---

[2] Fol. 10.
[3] Fol. 12.
[4] Fol. 42.

"2. Il-partijiet m'humiex jaqblu x'wassal ghar-rifjut min-naha tal-konvenuti biex jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh. F'dan ir-rigward il-Qorti hija propensa li temmen il-verzjoni moghtija mill-attur, u dan wara li qieset ukoll ix-xhieda moghtija min-nutar Dr. Jonathan Zammit. Il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti rega' bdielhom u ma jridux ibieghu l-fond. Hsieb li l-Qorti tkompli ssahhah meta tirreferi ghan-nota tal-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenuti li ma fiha l-ebda accenn ghall-fatti dikjarati fl-affidavit taghhom. F'kull kaz, minn qari tan-nota tal-eccezzjonijiet jirrizulta bl-iktar mod ampju li l-kwistjoni hija ta' natura legali. Il-konvenuti qeghdin isostnu fl-ewwel lok li l-konjugi Buttigieg obbligaw ruhhom flimkien li jixtru l-fond, u gialdarba wiehed biss minnhom resaq ghall-att finali m'ghandhomx obbligu li jbieghu. L-argument l-iehor huwa li gialadarba kien hemm cessjoni tad-drittijiet tal-konvenju minn Audrey Buttigieg favur l-attur u li huma qatt ma gew notifikati b'tali cessjoni skond kif kontemplat mil-ligi, m'ghandhom l-ebda obbligu li jersqu ghall-att finali. Inoltre, l-konvenuti qeghdin isostnu li l-ittra ufficjali li giet prezentata fit-3 ta' Gunju 2004 hija nulla u ma setax kellha l-effett li ttawwal il-validita` tal-konvenju ghaliex giet prezentata biss mill-attur.

"3. Fl-ewwel lok huwa minnu li permezz tal-konvenju li gie ffirmat fl-14 ta' Gunju 2003 il-konjugi Buttigieg obbligaw ruhhom solidalment li jixtru l-fond minghand il-vendituri[5]. Madankollu hija l-fehma tal-Qorti li dan il-fatt kien semmai jaghti d-dritt lill-atturi li jiehdu passi kontra l-konjugi Buttigieg biex igieghluhom jonoraw l-obbligazzjoni ta' xiri li assumew meta accettaw u obbligaw ruhhom solidalment li jixtru l-fond in kwistjoni, izda mhux biex jipprovaw jaharbu mill-obbligazzjoni taghhom li jbieghu l-fond. Inoltre, il-kelma *in solidum* tfisser li l-kreditur ikun jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri b'ghazla tieghu. Mill-provi ma jirrizultax li l-konvenuti hadu xi passi gudizzjarji sabiex igieghlu lill-konjugi Buttigieg sabiex solidalment jonoraw l-obbligu li jixtru l-proprjeta`. Dan

[5] Fol. 6.

iktar u iktar meta mill-provi[6] jirrizulta li Audrey Buttigieg m'ghandha l-ebda interess li tixtri l-proprjeta` u anzi rrinunzjat ghal kwalsiasi pretenzjoni fuq l-istess.

"4. Fit-tieni lok fir-rigward tac-cessjoni ta' drittijiet, l-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:-

"*"Ic-cessjonarju ma jistax, kwantu ghat-terzi, jezercita l-jeddijiet lilu ceduti, hlief wara li* ***c-cessjoni tkun giet imgharrfa lid-debitur b'att gudizzjarju****, mic-cessjonarju nnifsu jew mic-cedent".*

"L-iskop ta' dan il-provvediment gie spjegat tajjeb fil-kawza fl-ismijiet **Concorso dei creditori del Nobile Saverio dei Conti Manduca** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 1931[7]:-

"*"Invero quella disposizione tende a salvaguardare I diritti di coloro che, non avendo avuto parte alcuna nella cessione seguita, compreso il debitore medesimo, avranno, prima della denunzia della cessione del credito al debitore,* ***acquistato dei diritti derivanti dalla posizione della esistenza del credito in testa al cedente****, come, ad esempio, se, nei rapporti fra il debitore e il cedente, quegli, in difetto della denunzia, avesse fatto il pagamento a costui, ovvero fosse, fra esso debitore e il cedente, seguita una compensazione per ragion di un credito nato o reso compensabile nel debitore contro il creditore cedente nello intervallo trala cessione e la denunzia della stessa…..".*

"5. Jibda biex jinghad li huwa evidenti li l-ittra ufficjali li giet prezentata mill-attur fit-3 ta' Gunju 2004[8] saret ghall-iskopijiet tal-Artikolu 1357 u zgur mhux l-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili. Il-gurisprudenza hi fis-sens li f'kaz ta' konvenju ghall-bejgh ta' immobbli, kull cessjoni tad-drittijiet fuq il-konvenju ghandha tigi notifikata lill-venditur. Hekk per ezempju fil-kawza fl-ismijiet:-

---

[6] Ara dikjarazzjoni espresso li ghamlet Audrey Buttigieg fil-kuntratt ta' separazzjoni (fol. 12) fejn iddikjarat li m'ghandha l-ebda pretenzjoni fir-rigward tal-imsemmi konvenju.
[7] Fol. XXVIII.i.195.
[8] Fol. 42.

- "**<u>Anthony Cassar vs Bartolomeo Sammut</u>** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Ottubru 1989, *"Issa skond l-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili c-cessjonarju ma jistax kwantu ghat-terzi, jezercita l-jeddijiet lilu ceduti, hlief wara li c-cessjoni tkun giet imgharrfa lid-debitur b'att gudizzjarju mic-cessjonarju nnifsu jew mic-cedent. Ic-cessjoni "de quo" suppost li saret fit-23 ta' Awissu, 1979 jigifieri jumejn qabel kien jiskadi l-konvenju in kwistjoni. Issa mill-provi ma jirrizultax li l-konvenut kien gie debitament mgharraf bic-cessjoni "de quo" la mill-attur u lanqas mic-cedent "Toncas Ltd". Kwindi anke ghal din ir-raguni l-attur proprio ma setax jagixxi kontra l-konvenut in bazi tal-allegata cessjoni"*.

- "**<u>George Borg vs John Debono</u>** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Frar 2003.

- "**<u>Raymond Fenech et noe vs Antoine Bajada et</u>** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Gunju 2004.

"6. Fil-fehma tal-Qorti l-kaz odjern huwa differenti mill-kazijiet fuq citati. Dan in kwantu l-attur kien il-kompratur li deher fuq il-konvenju u ghalhekk mill-bidunett kellu d-dritt li jixtri l-fond u b'hekk jezercita d-dritt li nghata fuq il-konvenju li gie ffirmat fl-14 ta' Gunju 2003. Veru li l-post kien originarjament ser jixtrieh ma' martu, izda madankollu l-attur kien mill-bidunett accettant ghax-xiri tal-fond. Dan m'huwiex kaz fejn deher kompratur differenti minn dak li ffirma l-konvenju. Kieku t-terza persuna kienet persuna differenti mill-kompraturi li deheru fuq il-konvenju, allura wiehed seta' jargumenta li dak it-terz bhala cessjonarju setgha jezercita d-drittijiet tieghu bhala cessjonarju biss wara li tkun giet notifikata c-cessjoni lid-debitur b'att gudizzjarju. Iktar minn cessjoni ta' drittijiet dan huwa kaz fejn Audrey Buttigieg ma kenitx iktar interessata li tixtri flimkien ma' zewgha l-fond. Tant hu hekk li hemm dikjarazzjoni f'dan is-sens fil-kuntratt ta' separazzjoni li gie ffirmat bejn il-konjugi Buttigieg. Sa minn meta gie ffirmat il-konvenju fl-14 ta' Gunju 2003, l-attur bhala accettant diga` kellu l-jedd li jixtri l-fond in kwistjoni. Ghalhekk il-Qorti ma tarax kif seta' kien hemm cessjoni f'dawn ic-

cirkostanzi, ghalkemm fil-kuntratt ta’ separazzjoni hemm dikjarazzjoni li Audrey Buttigieg kienet qeghda tassenja d-dritttijiet li kellha fuq il-konvenju lill-attur. Il-Qorti qeghda tikkonkludi li l-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili m’huwiex applikabbli.

“7. F’kull kaz, meta fit-3 ta’ Gunju 2004 l-attur personalment interpella lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh, ma jfissirx li ghaliex Audrey Buttigieg ma kenitx ukoll mittenti allura dak l-att gudizzjarju ma setax jaqdi l-iskop espress fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jew li huwa null. Fis-sentenza **Leonardo Azzopardi ed altri vs Antonio Cilia** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta’ Gunju 1927[9] gie osservat:- *“Che tale disposizione dimostra che cio’ che la legge richiede perche’ l’accettante della promessa della vendita non possa ritenersi decaduto dal diritto di costringere il promittente a dar effetto alla vendita* ***e’ la riaffermazione della volonta` dello stesso accettante di perseverare nel mantenere vincolato esso promittente****, espressa mediante atto giudiziario entro tre mesi dal giorno in cui la vendita possa essere effettuata o entro il termine maggiore che le parti avessero stabilito; e cio’ non importa a che l’azione per la condanna del promittente a dar esecuzione alla vendita promessa debba inoltrarsi entro lo stesso termine”*. Fil-kaz taghna l-attur kien wiehed mill-accettanti ghax-xiri tal-fond in kwistjoni, u bhala tali kellu kull dritt li jinterpella lill-konvenuti sabiex jonoraw l-obbligu kuntrattwali taghhom u jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ akkwist. Din l-ittra ufficjali giet prezentata mill-kompratur qabel skada l-konvenju (il-konvenju kien jiskadi fl-14 ta’ Gunju 2004) u ma tistax tigi ddikjarata li hija nulla ghas-semplici fatt li Audrey Buttigieg ma ssemmitx bhala mittenti tal-istess att gudizzjarju. Ghalhekk il-fatt li martu ma ssemmitx ukoll fl-ittra ufficjali li saret a tenur tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, ma tistax tippregudika d-drittijiet tal-attur li kien firmatarju ghall-konvenju li gie ffirmat fl-14 ta’ Gunju 2003.

[9] Vol. XXVI.ii.452.

"8. Bejn il-partijiet qam ukoll l-argument jekk l-obbligazzjoni tax-xiri kenitx divizibbli jew indivizibbli. Min-naha tieghu l-attur isostni li l-obbligazzjoni hija ndivizibbli, filwaqt li l-atturi jsostnu l-oppost. Fin-nota taghhom argumentaw:- *"kienet teoretikament u teknikament possibbli li jsiru zewg kuntratti separati fejn jigi trasferit nofs indiviz tal-appartament lill-attur u lill-martu. Altru ghalhekk lil-obbligazzjoni hija divizibbli"*. Huwa maghruf li *"l-indivisibilita' puo' dipendere dalla volonta` del disponente o dei contraenti, quando la prestazione, che sarebbe per natura divisibile, viene da essi considerata come indivisibile, sia espressamente, sia tacitamente"* (Giorgi, *Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano*, Vol. I pagna 263). Kuncett li nsibu fl-Artikolu 1111 tal-Kodici Civili. F'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kassazjoni Taljana (Sezione III, 11 ta' Ottubru 2005 n. 19757) gie osservat:-*"Segnatamente, la promessa di vendita di un bene oggetto di comunione e considerato dalle parti come un 'unicum' inscindibile dà luogo ad un'obbligazione indivisibile, con conseguente litisconsorzio necessario, attesa l'impossibilità giuridica che una qualsiasi modificazione del rapporto intervenga nei confronti soltanto di talune delle parti e non di tutte cfr. Cass. 6 febbraio 1999 n. 1050 e 11 febbraio 1997 n. 1258; altresì, in tema, Cass. 26 novembre 2002 n. 16678 e 8 luglio 1993 n. 7481)".* Kieku fil-kaz tal-lum is-sitwazzjoni kienet dik li qeghdin jipprospettaw il-konvenuti kien ikun ifisser li l-attur ghandu kull jedd li jitlob (u anke jaghmel kawza) lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh ta' nofs indiviz. Pero' l-Qorti hi tal-fehma li meta sar il-konvenju, l-intenzjoni tal-partijiet ma kenitx dik li qeghdin jipprospettaw illum il-konvenuti. Il-vendituri riedu jbieghu l-fond kollu u mhux isibu ruhhom f'koproprjeta` ma' terz. Bl-istess mod l-attur u martu riedu li jixtru l-fond kollu. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-mod tal-ezekuzzjoni kontemplat mill-partijiet kien evidentement indivizibbli. Hekk giet kuntrattata l-obbligazzjoni bejn il-partijiet. Il-bran citat[10] mill-konvenuti mis-sentenza fl-ismijiet **Antonio Gatt vs Maria Grazia Borg** deciza fis-26 ta' Marzu 1953 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, tikkonferma proprju dak li

---

[10] Fol. 96.

qeghda tghid il-Qorti fis-sens *"jekk il-haga jew il-fatt li jkun l-oggett tal-obbligazzjoni jista' minnu inniffsu jinqasam,* ***imma l-mod li bih dik il-haga jew dak il-fatt jkunu tqiesu fl-obbligazzjoni ma jkunx jippermetti li l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni ssir bicca bicca, dik l-obbligazzjoni hija indivizibbli****"*. Dan apparti l-fatt li huwa fatt li *"is-solidarjeta' hija spiss indizju ta' indivizibilita` tal-obbligazzjoni skond il-fehma tal-partijiet"* (ara sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Nicolina Pace vs Neg. Giovanni Coleiro** deciza fit-2 ta' April 1951[11]). Profs. V. Caruana Galizia (*Notes on Civil Law*, Laws III Year) osserva:- *"The effect of indivisibility is similar to that of solidarity: in case of concourse of several subjects the obligation, owing to the nature of the performance which forms the object of the obligation cannot be divided between them and therefore* ***each of the creditors may demand the entire performance; and the entire performance may be demanded from each of the debtors****"* (pagna 394). Ghalhekk anke fuq din il-bazi tfalli d-difiza tal-konvenuti.

"9. Skond l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, l-accettant ghandu jaghmel il-kawza sabiex igieghel lil dak li wieghed iwettaq dak li obbliga ruhu li jaghmel fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq iz-zmien pattwit ghall-pubblikazzjoni tal-att; *"quando in un contratto di promessa di vendita o di acquisto di fondo vi e' limitazione di tempo, spirato tale tempo il promittente resta di pieno diritto liberato dalla sua obbligazione, se nel decorso del termine non e' stato messo in mora per eseguirla*" (Vol. XXI.i.573). Interpellazzjoni li ssir bhala mizura *"ad conservandam obligationem"*. Mill-atti jirrizulta li c-citazzjoni giet notifikata lill-konvenuti fid-9 ta' Lulju 2004. Jirrizulta wkoll li c-citazzjoni giet prezentata fil-21 ta' Gunju 2004, igifieri fit-terminu ta' tletin jum mill-14 ta' Gunju 2004 (data li fih kien jiskadi l-konvenju). Jekk wiehed kellu ghall-grazzja tal-argument biss isostni li l-provvedimenti ta' cessjoni ta' drittijiet kienu wkoll applikabbli ghall-kaz odjern, ic-citazzjoni (li wara kollox hija att gudizzjarju) serviet bhala denunzja ta'dik ic-cessjoni a tenur tal-

[11] Vol. XXXV.i.261.

Artikolu 1471 tal-Kodici Civili u kollox sar fit-terminu tal-perjodi kontemplati mil-ligi. Fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuele Vella vs Dr. Pietro Paolo Galea et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Mejju 1948[12], inghad:-

"*"Huwa principju assodat fil-gurisprudenza taghna illi 'jus superveniens firmat actionem et exceptionem'; u ghalhekk, jekk waqt il-kawza ikun intervjena dak id-dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi msahha. Il-fundament ta' dan huwa precizament l-ekonomija tal-gudizzji u tal-ispejjez. Ghall-istess raguni, jekk ittra ufficjali jew protest huma l-atti ordinarji li bihom issir id-denunzja ta' kreditu, ma hemm ebda raguni guridika illi c-citazzjoni ma ghandhiex isservi anki bhala denunzja lid-debitur……. Izda ma hemmx raguni illi la darba d-debituri jigu nfurmati per mezz tac-citazzjoni, bic-cessjoni li saret, illi dik ic-citazzjoni ma tistax tibqa' sejra 'l quddiem. Kif intqal izjed 'il fuq, kieku c-citazzjoni kellha inizjalment xi haga difettuza u mbaghad intervjena d-dritt, dik ic-citazzjoni tkun konvalidata, u ghalhekk permezz tan-notifika tal-istess citazzjoni hemm fiha nnifisha d-denunzja tac-cessjoni. Certament, kieku qabel dik ic-citazzjoni, li fiha nnifisha hemm id-denunzja, id-debituri jkunu hallsu l-kreditur, jew saret xi kompensazzjoni favur taghhom, allura huma kienu fid-dritt li jaghtu validament dawk l-eccezzjonijiet. Izda la darba 'res adhuc integra', allura c-citazzjoni tista' sservi anki ta' notifika tad-denunzja tac-cessjoni".*

"Fic-citazzjoni jinghad li l-attur kien legalment separat minn martu u li fil-kuntratt ta' separazzjoni din tal-ahhar kienet ***"cediet a favur l-attur id-drittijiet naxxenti mill-konvenju hawn fuq indikat"***. Fil-fatt mac-citazzjoni giet prezentata wkoll kopja tal-att pubbliku ta' separazzjoni. Ghalhekk f'kull kaz il-konvenuti ma jistghux jilmentaw li meta gew notifikati b'dan l-att gudizzjarju (cioe` c-citazzjoni), il-konvenju kien diga` skada.

"10. B'riferenza ghall-ewwel talba, il-Qorti ser tichadha in kwantu huwa maghruf li ma jistax jintalab il-hrug ta'

[12] Vol. XXXIII.i.252.

mandat ta' inibizzjoni in perpetwu[13]. Wara li jigi prezentat u milqugh mandat kawtelatorju, ir-rikorrent ghandu jipprezenta citazzjoni ghall-jedd pretiz minnu u mhux ghall-konferma tal-mandat ta' inibizzjoni. Fil-kaz taghna l-jedd pretiz mill-attur huwa li jixtri l-fond meritu tal-kawza, u fil-fatt qieghed jitlob lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

"Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda:-

"1. Tichad l-ewwel talba tal-attur.

"2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti u fl-istess hin:-

"(a) Tilqa' it-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh tal-appartament numru erbgha (4), Binja L, fil-Qasam Bini tal-Gvern tac-Cawla, Victoria, Ghawdex bil-komunjoni tal-partiiet komuni u bil-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju li gie ffirmat fl-14 ta' Gunju 2003.

"(b) Tinnomina lin-Nutar Dr. Jonathan Zammit sabiex jippubblika l-att ta' bejgh fis-26 ta' Lulju 2007 fil-11.00 a.m. fil-bini tal-Qorti ta' Ghawdex jew f`jum u hin iehor li tista` tiffissa din il-Qorti wara talba li tista` issirilha ghal dan l-iskop minn min hu interessat, u lill-avukat Dr. Simone Grech sabiex tirraprezenta lill-konvenuti fl-eventwalita' ta' kontumacja.

"Spejjez a karigu tal-konvenuti, b'dan li l-ispejjez relatati mal-ewwel talba huma a karigu tal-attur."

---

[13] Ara per ezempju **Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 1991, fejn sostniet illi:- *"Kull mandat kawtelatorju min-natura tieghu stess, ghandu validita' u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunita' li jikkonkretizza l-kreditu tieghu f'titolu ezekuttiv ……… u jippermetti jesegwixxi kreditu li b' hekk ma jkollux bzonn ta' aktar kawtela".* Fl-istess sentenza l-Qorti ghamlet id-differenza li tezisti bejn *"id-dritt ta' kawtela - cjoe' id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed……… Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m' huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat".*

Rikors tal-appell tal-konvenuti

Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad u interponew appell minnha b'rikors prezentat fit-28 ta' Gunju 2007. L-appell gie trattat fl-udjenza tad-29 ta' Jannar 2010.

Fil-qosor, l-aggravji taghhom huma s-segwenti:

L-appellanti jikkontendu li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta kkonkludiet li l-attur kellu kull dritt illi, wahdu, jitlob l-esekuzzjoni tal-konvenju favur tieghu minghajr qabel ma jinnotifika lill-esponenti bic-cessjoni tad-drittijiet naxxenti favur martu mill-istess konvenju. Fit-tieni lok, u bhala konsegwenza tal-ewwel aggravju, jillanjaw li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta qalet li fid-data meta giet ipprezentata c-citazzjoni l-konvenju *de quo* kien ghadu validu u vinkolanti favur l-attur. Fit-tielet lok, l-appellanti f'dan l-istadju ssollevaw eccezzjoni gdida fis-sens li fil-mori tal-kawza quddiem ewwel Qorti, il-konvenju tilef il-validita` tieghu billi ma giex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-termini tal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 fiz-zmien koncess mil-legislatur.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-konvenuti appellanti talbu r-revoka tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Risposta tal-attur appellat.

L-attur appellat jikkontendi li s-sentenza appellata hija wahda gusta u li timmerita li tigi konfermata, prevja c-cahda tal-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

L-appellat isostni li l-eccezzjoni gdida li l-appellanti ressqu fir-rikors tal-appell taghhom hija inammissibli f'dan l-istadju u talab ukoll li d-dokument ezibit mar-rikors jigi sfilzat. Fir-rigward ta' din l-eccezzjoni l-attur jghid li l-konvenju mertu tal-kawza ma kienx registrabbli skond is-sub-paragrafu 5 tar-Regolament Nru 10 ta' A.L. 98/1993 kif emendat bl-A.L. 57/1994, A.L.75/1997, A.L.350/2002,

A.L. 7/2004, A.L. 112/2004, A.L. 348/2004, A.L.352/2004 u A.L. 112/2006, billi l-att definittiv kellu jigi ppubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004 u li ma kienx ghan-nuqqasijiet imputabbili unikament lill-konvenuti appellanti, il-kuntratt kien isir.

In kwantu ghall-aggravji tal-appellanti in konnessjoni mal-mertu tal-kawza, l-appellat isostni li f'dan il-kaz ma japplikax l-Artikolu 1471 dwar ic-cessjoni. L-obbligazzjoni naxxenti mill-konvenju kienet wahda indivizibbli; ghalhekk kwalunkwe kreditur seta' jitlob l-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni.

Fatti mertu tal-kawza

Ghal dak li huwa sfond tal-fatti in kawza, din il-Qorti taghmel riferenza ghar-rassenja tal-fatti maghmula tajjeb mill-Qorti tal-ewwel grad fis-sentenza taghha[14] u dan a skans ta' ripetizzjonijiet inutili, liema sentenza tinsab inkluza fil-korp ta' din is-sentenza. In sostanza l-attur qed jitlob li l-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' bejgh.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Kif qalet l-ewwel Qorti, il-kwistjoni bejn il-partijiet hija wahda ta' natura legali u, kif jirrizulta minn qari tan-nota tal-eccezzjonijiet kif ukoll mill-aggravji fin-nota ta' appell taghhom, ma hemm l-ebda accenn ghall-fatti dikjarati fl-affidavit dwar il-kunsens li nghata fuq dana l-konvenju.

Il-Qorti ghalhekk, sejra tghaddi biex titratta l-aggravji mertu ta' dan l-appell.

Eccezzjoni gdida

Illi din il-Qorti sejra tibda billi tindirizza t-tielet aggravju, ossia l-eccezzjoni gdida li giet imressqa f'dan l-istadju mill-

[14] Ara para. 1(a) sa (g) tas-sentenza tal-ewwel Qorti.

appellanti, u dan stante li min-natura taghha din hija wahda preliminari.

Peress illi r-regolamenti li saret referenza ghalihom huma ta' natura fiskali u konsegwentement ta' ordni pubblika, il-Qorti hija marbuta li tirreferi ghalihom *ex officio*, anke jekk il-kwistjoni ma tkunx tqajjmet mill-kontendenti.

L-appellanti qed jeccepixxu li l-konvenju tilef il-validita` tieghu billi ma giex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-termini tal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 fiz-zmien koncess mil-legislatur[15].

Ladarba l-wegħda ta' bejgħ bejn il-partijiet kienet datata 14 ta' Gunju 2003 kien hemm l-obbligu li jinghata avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li titħallas it-taxxa provvizorja kif jgħid u jrid l-Art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364]:
"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta` immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma' hlas ta' taxxa provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta' taxxa li jkollha tithallas skond l-Artikoli 32 u 40".

Skond l-Avviz Legali 7 tal-2004:
"(5) Il-Kummissarju ghandu jkun avzat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjeta` immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Dicembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004[16]; avviz ta' dawk kollha maghmula fl-1 ta' Jannar, 2004 jew wara, għandu jinghata b'dak il-mod imsemmi fil-paragrafu (4).

Izda ebda avviz ma jkun mehtieg fil-kaz ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' xi proprjeta` immobbli jew ta' dritt reali fuqha <u>maghmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta</u>

[15] Skond verbal tal-11 ta' Jannar 2010 quddiem dina l-Qorti d-difensur tal-appellat ikkonferma li l-konvenju qatt ma gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.
[16] A.L. 352/2004

l-att ghandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004[17]" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Fil-kaz in ezami mill-atti jirrizulta illi l-konvenju gie ffirmat fl-14 ta' Gunju 2003 u kellu validita` sal-14 ta' Gunju 2004. Ghaldaqstant li kieku ma kienx ghaliex l-appellanti ma resqux sabiex jigi ppubblikat il-kuntratt finali, l-istess kuntratt kien se jigi ffirmat entro l-1 ta' Novembru 2004. Ghalhekk kjarament il-konvenju in ezami jidhol fit-termini ta' dan il-*proviso* u konsegwentement in-nuqqas ta' registrazzjoni ma jimportax in-nullita` tieghu.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Aggravji

L-ewwel lanjanza tal-appellanti hija li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta kkonkludiet illi l-attur kellu kull dritt illi, wahdu, jitlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju favur tieghu nnifsu minghajr qabel ma jinnotifika lill-appellanti bic-cessjoni tad-drittijiet naxxenti favur martu mill-istess konvenju. Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti ghamlet differenza bejn il-kaz ta' cessjoni ta' drittijiet vera u proprja versu terza persuna, u l-kaz prezenti. Iktar minn cessjoni ta' drittijiet f'dan il-kaz mart l-appellat ma kinitx aktar interessata li tixtri flimkien ma' zewgha. Ghalhekk l-ewwel Qorti ddecidiet li l-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili mhux applikabbli ghal kaz in dizamina.

L-appellanti qed jissottomettu li l-attur ma kellux dritt illi, wahdu, jitlob l-esekuzzjoni tal-konvenju favur tieghu minghajr qabel ma jinnotifika lilhom bic-cessjoni tad-drittijiet naxxenti favur martu mill-istess konvenju.

Irrizulta mill-provi akkwiziti li bejn l-iffirmar tal-konvenju u d-data tal-iskadenza tal-istess, il-konjugi Buttigieg kienu sseparaw u llikwidaw il-kommunjoni tal-akkwisti u d-drittjiet derivanti mill-konvenju gew mghoddija favur l-attur. Il-konjugi Buttigieg kienu rriservaw favur taghhom id-dritt li

[17] A.L. 348/2004

jissostitwixxu ruhhom b’terzi fuq l-att definittiv[18]. Fil-kaz in ezami l-attur qed jitlob li jenforza drittijiet naxxenti mill-konvenju li hu kien u ghadu parti fih, u li hu mhux xi terz li favur tieghu gew ceduti drittijiet fuq il-konvenju. L-attur kien deher fuq il-konvenju ma’ martu, galadarba kienet ghadha vigenti bejniethom il-kommunjoni tal-akkwisti. Ghalkemm mart l-attur cediet id-drittijiet taghha fuq il-konvenju favur zewgha dan ma kienx cessjoni lil persuna estraneja ghall-konvenju jew skonoxxuta ghall-vendituri. Ma hux il-kaz li l-konjugi Buttigieg cedew id-drittijiet taghhom lil terzi li ma kienux parti fil-konvenju[19]. Il-konjugi t-tnejn kienu konoxxuti ghall-vendituri u kienu jafu lil min kienu se jbieghu, u ghalhekk ma kienx hemm bzonn li jigu nfurmati b’dak li sar bejn il-konjugi minhabba s-separazzjoni. Inoltre l-obbligazzjoni reciproka assunta fuq il-konvenju kienet wahda indivizibbli, u hawn din il-Qorti taqbel mar-ragunijiet li tat l-ewwel Qorti, kif ukoll li l-konvenju jitkellem dwar obbligazzjoni “b’mod solidali u indivizament bejniethom”. Il-vendituri zgur li kellhom l-intenzjoni li jbieghu l-fond kollu u mhux nofs indiviz jew li jsibu ruhhom ko-propretarji ma’ terzi kif donnhom qed jippretendu l-appellanti. Ghalhekk l-attur wahdu kellu kull dritt li jinterpella lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt finali kif fil-fatt ghamel entro t-terminu prefiss mil-ligi.

Ghaldaqstant anke dan l-aggravju qieghed jigi michud.

It-tieni ilment tal-appellanti huwa illi bhala konsegwenza tal-ewwel aggravju, l-ewwel Qorti ma kinetx korretta meta qalet illi fid-data ta’ meta giet prezentata c-citazzjoni, il-konvenju *de quo* kien ghadu validu u vinkolanti favur l-attur. Permezz ta’ dan l-aggravju l-appellanti lmentaw li l-konvenju *de quo* ma kienx validu ghax l-appellat ma setghax jagixxi wahdu ghall-esekuzzjoni tal-istess qabel ma jkun innotifika lill-appellanti bic-cessjoni tad-drittijiet naxxenti favur martu mill-istess konvenju.

Kif gia` gie deciz min din il-Qorti, l-attur seta’ jagixxi wahdu biex jenforza l-konvenju li gie ffirmat fil-14 ta’

[18] Artikolu 10 tal-Konvenju.
[19] Ara App.Civ. **Cassar v. Sammut** 23 ta’ Ottubru 1989 li saret referenza ghaliha mill-appellanti fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom.

Gunju 2003 u ghalhekk meta giet ipprezentata l-ittra ufficjali li giet notifikata fid-9 ta’ Lulju 2004 huwa kien perfettament entro t-terminu ta’ dak rikjest mill-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili u kwindi zamm hajjin l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-istess konvenju. Inoltre bil-prezentata tac-citazzjoni odjerna fil-21 ta’ Gunju 2004 imbaghad n-notifika tac-citazzjoni kienet ukoll isservi ghad-denunzja tac-cessjoni.

Ghalhekk din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi prodotti f’din il-kawza taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti, u ghaldaqstant qeghda tichad l-aggravji kollha tal-konvenuti appellanti billi hija tal-fehma li dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti, inkluza l-eccezzjoni sollevata fl-istadju tal-appell, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellanti solidament bejniethom.

Il-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh ghandu jsir fis-26 ta’ Marzu 2010 fil-11.00a.m. fil-bini tal-Qorti ta’ Ghawdex jew f’jum u hin iehor li tista` tiffissa l-Qorti wara talba li tista’ ssirilha ghal dan l-iskop minn min hu interessat, u skond l-ordnijiet l-ohra li tat l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha.

< Sentenza Finali >

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