MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 463/2004/1

Alexandra Dalmas u Rita Calleja

v.

Mark Micallef u Elizabeth Micallef u b'digriet tal-5 ta' April 2005 Dr. Saviour Brincat u PL Veronica Rossignaud gew nominati kuraturi biex jirrapprezentaw lill-assenti Elizabeth Micallef; u b'digriet tat-8 ta' Gunju 2005 Dr. Saviour Brincat gie sostitwit bl-Avukat Dr. Richard Sladden

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Gunju, 2004 l-atturi ppremettew illi b'konvenju datat 29 ta' Marzu 2000, anness bhala Dok 'A', kif sussegwentement imgedded u bl-ahhar tigdida hawn annessa bhala Dok 'B', il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu lill-atturi l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem li qieghed f'San Pawl il-Bahar, Mosta Road bl-isem Bonnici Flats kif ukoll l-uzu in perpetwu tal-partijiet komuni mal-blokk inkluza l-uzu tal-washroom ; illi l-bejgh gie stipulat u miftiehem ghas-somma talm13,000 (tlettax-il elf Lira Maltija) li minnhom l-atturi ga hallsu lill-konvenuti s-somma talm500 (hames mitt Lira Maltija) u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju ; illi l-appartament kellu jkollu l-konfigurazzjoni tieghu bhal dak li jidher bhala ndikat bl-ahdar fil-pjanta hawn annessa bhala Dok. 'C'; illi l-konvenuti baqghu inadempjenti li jersqu ghall-pubblikazzjoni fuq l-att finali, ghalkemm ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn il-konvenuti ghandhom jigu ezonerati mill-obbligi minnhom assunti f'dan il-konvenju; illi l-atturi ghandhom informazzjoni li l-konvenuti naqsu li jibnu l-appartament in kwistjoni u ghalhekk qeghdin jonqsu milli jersqu ghall-att finali; illi dan il-fatt qieghed jirreka danni lill-atturi; illi l-atturi nterpellaw lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' Mejju 2004, (hawn annessa bhala Dok. 'D') u l-konvenuti baqghu inadempjenti; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

"1. Prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenuti huma inadempjenti li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem li qieghed f'San Pawl il-Bahar, Mosta Road bl-isem Bonnici Flats kif ukoll l-uzu in perpetwu tal-partijiet komuni mal-blokk inkluza l-uzu tal-washroom, kif hawn fuq intqal taht it-termini tal-konvenju relattiv;

“2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali;

“3. Tiffissa zmien qasir u perentorju ghall-pubblikazzjoni tal-att finali;

“4. Tappunta Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att finali u kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumacja tal-konvenuti;

“5. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni versu l-atturi fl-eventwalitali dan il-bejgh ma jistax isir minhabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti, jew min minnhom;

“6. Tillikwida d-danni kkagunati mill-konvenuti lill-atturi bhala rizultat li l-att finali ma jistax isir;

“7. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta’ Mejju 2004 kontra l-konvenuti li huma ngunti biex jidhru in subizzjoni.”

B’nota pprezentata fil-25 ta’ Mejju, 2005 il-konvenut Mark Micallef eccepixxa:
“1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi peress illi l-atturi ma jistghux jinforzaw id-drittijiet taghhom kif naxxenti mill-konvenju tad-29 ta’ Marzu, 2000 stante illi dan il-konvenju skada u ghalhekk ma kienx izjed vinkolanti bejn il-partijiet; di fatti, l-atturi pprezentaw bhala Dok. ‘B’ skrittura tal-25 ta’ Frar 2004 ghall-estensjoni ta’ konvenju diga’ skadut minghajr ma saret ir-ratifika tal-istess konvenju.

“2. Illi, in oltre, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenju de quo agitur m’ghandu ebda effett u validita’ skond il-ligi stante illi l-istess konvenju ma giex debitament registrat u ma thallasx il-boll provizorju

fuqu kif rikjest mill-provvedimenti tal-Avviz Legali 350 tas-sena 2002 u tal-Artiklu 3 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

"3. Illi ghall-istess raguni, l-istess konvenju ma jistax jigi pprezentat bhala dokument f'dawn il-proceduri gudizzjarji u dan in vista tad-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 3 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

"4. Illi, in oltre, sussidjarjament u minghajr ebda preguduzzju ghas-suespost, anki kieku l-konvenju kif estiz kellu jigi miftiehem bhala li ghadu vinkolanti fuq il-partijiet, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti stante illi l-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju, 2004 giet ipprezentata tardivament.

"5. Illi kwalsjasi estensjoni ghall-konvenju li setghet saret minghajr il-firem konkomitanti tal-partijiet kollha, nkluz ukoll tal-konvenuta l-ohra Elizabeth Micallef, mhijiex valida skond il-ligi u kwindi l-konvenju talvolta hekk estiz ma jistax iservi bhala bazi ghat-talbiet attrici.

"6. Illi in oltre l-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju, 2005 mhix effikaci u idonea u ghalhekk m'ghandha ebda effett legali stante illi (i) giet ipprezentata kontra l-konvenuta Elizabeth Micallef meta din kienet assenti minn Malta u ghalhekk kellha ssir fil-konfront ta' kuraturi illi jigu mahtura sabiex jirrapprezentawha; u (ii) din l-ittra ufficjali qatt ma giet notifikata la lill-eccipjent odjern u lanqas lill-konvenuta Elizabeth Micallef lanqas wara l-prezentata tac-citazzjoni promotrici.

"7. Illi, bla ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante illi l-partijiet kienu lahqu ftehim bejniethom illi permezz tieghu l-atturi kellhom jircievu minghand il-konvenuti s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) ghas-saldu tal-pretenzjonijiet kollha taghhom, u huwa dan il-ftehim gdid illi jorbot u huwa vinkolanti bejn il-partijiet.

"8. Illi in oltre t-talbiet attrici kif dedotti ma jistghu qatt jigu akkolti stante illi l-atturi qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-

pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh u trasferiment ta’ appartament meta effettivament dan l-appartament ma jezistix ghaliex qatt ma nbena u ghadu arja. Oltre dan, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghall-bejgh u trasferiment tal-arja ezistenti ghaliex tkun qed tezorbita mit-talba attrici.

“9. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex l-atturi ma jistghux jitolbu l-inforzar tal-konvenju bil-pubblikazzjoni tal-att finali u fl-istess waqt jitolbu wkoll ordni ghall-hlas tad-danni u dan fuq l-iskorta tal-principju electa una via non datum recursus ad alteram.

“10. Illi bla ebda pregudizzju ghas-suespost, il-hames, is-sitt u s-seba’ talba attrici ghandhom jigu respinti stante illi l-eccipjent ma kkawza ebda danni lill-atturi u l-atturi m’ghandhom ebda dritt persegwibbli skond il-ligi u jitolbu l-hlas ta’ danni minghand l-eccipjent.

B’nota pprezentata fit-28 ta’ Gunju, 2005 il-kuraturi mahtura biex jirraprezentaw biex jirraprezentaw lill-assenti Elizabeth Micallef eccepew:

“1. Illi l-eccipjenti m’humiex edotti mill-fatti tal-kaz u jirriservaw li jipprovdu l-eccezzjonijiet taghhom fi stadju ulterjuri, meta jikkomunikaw mal-assenti konvenuta.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-3 ta’ Ottubru, 2008 bil-mod segwenti:
“Ghal dawn il-motivi,
il-Qorti, fil waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti,
tilqa’ l-ewwel hames talbiet attrici;
tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tas sitt u seba talbiet billi dawn gew ceduti;
tordna li l-kuntratt ta’ bejgh in kwistjoni ghandu jigi pubblikat zmien xaghrejn millum minn Nutar Joseph Henry Saydon li qed jigi nominat ghal dan l-iskop

u tinnomina lill-Avukat Dottor Mariella Spiteri Gonzi bhala kuratur ghall- kontumacji.
Bl-ispejjez kontra l-konventi."

U dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

"Fatti

"Illi l-partijiet kienu ffirmaw konvenju fid 29 ta' Marzu 2000 Dok 'A', a fol 5, li bih il-konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jbieghu lill-atturi l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem f'San Pawl il-Bahar, Mosta Road bl-isem Bonnici Flats kif ukoll l-uzu in perpetwu tal-partijiet komuni mal-blokk inkluza l-uzu tal-washroom. Dan il-konvenju gie imgedded diversi drabi bl-ahhar tigdida fil 25 ta' Frar 2004. Dok 'B'. Il-konvenut Micallef baqa' qatt ma bena l-appartament li kien obbliga ruhhu li jbiegh lill-atturi ghalhekk huma kellhom jaghmlu dina l-kawza biex jitolbu li jigi enforzat l-konvenju.

"Sitt u seba' talba ceduta

B'nota pprezentata fil 11 ta' Gunju 2008 l-atturi cedew is (6) u (7) talba taghhom, fil-waqt li zammew fermi t-talbiet l-ohra kollha taghhom u l-kap tal-ispejjez u rriservaw li jressqu talba gdida ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni fil-eventwalitali l-Qorti tiddeciedi li l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbili in linea ta' danni lejn l-atturi.

"Eccezzjonijiet

"Il-konvenuti ressqu diversi eccezzjonijiet ghat-talbiet tal-atturi li l-Qorti sejra tezamina u tiddeciedi.

"Eccezzjoni : 1 , 4 u 5 Estenzjoni tal-konvenju

1. Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-konvenju kien diga skada meta gie mgedded u ghalhekk ma kienx izjed vinkolanti bejn il-partijiet. Ighidu li l-atturi pprezentaw skrittura datata 25 ta' Frar 2004 ghall-estensjoni ta'

konvenju (Dok B) meta fil-fatt il-konvenju kien diga' skada u ma saret ebda ratifika tal-istess konvenju.

4. Illi l-ittra ufficjali tal 25 ta' Mejju 2004 giet prezentata tardivament.

5. Illi kwalsjasi estensjoni ghall-konvenju li setghet saret minghajr il-firem konkomitanti tal-partijiet kollha, nkluz ukoll tal-konvenuta l-ohra Elizabeth Micallef, mhijiex valida skond il-ligi.

"Tikkunsidra

"Illi l-konvenju originali kien gie iffirmat fid 29 ta' Marzu 2000 u saru diversi estenzjonijiet tieghu. Illi saret estenzjoni fil 25 ta' Frar 2004 (Dok B) u permess ta' dina l-estenzjoni saret referenza ghall-konvenju originalil u sar qbil li l-konvenju jigi estiz ghall tlett xhur minn dik id-data. Il-konvenuti qed jikkontendu li qabel l-estenzjoni tal 25 ta' Frar 2004 hemm estenzjonijiet li saru meta ta' qabel kienu skadew u hemm estenzjonijiet li qed tigi kontestata l-firma fuqhom. Fil-fehma tal-Qorti dak li jghodd hu l-ahhar esetenzjoni tal 25 ta' Frar 2004 fejn il-partijiet qablu li jgeddu l-validita' tal-konvenju u dwar il-firma tal-konvenut fuq dana d-dokument hemm qbil u anke l-espert kalligrafu kkonferma li hi tal-konvenut. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Scicluna vs Darmanin 30/11/2007, ma hemm xejn xi jzomm lill-partijiet milli jirravvivaw konvenju li thalla jiskadi basta li ikun hemm l-"idem placitum consensus". F'dan il-kaz kien hemm dana l-consensus.

"Jirrizulta inoltre li fl-ahhar gurnata tal-eghluq tat tlett xhur miftiehma l-atturi pprezentaw l-ittra ufficjali taghhom Dok D a fol 9. Skond il-gurisprudenza hu bizzejjed li tinhareg l-ittra ufficjali fil hin, u mhux li l-partijiet jigu notifikati.

"Fuq din l-ahhar estenzjoni imsemmija hemm il-firma tal-konvenut. Dwar il-firma tal-konvenuta, jirrizulta li l-konvenut iffirma fil-konvenju originali u t-tigdiet tieghu kemm f'ismu kif ukoll f'isem u ghan nom ta' martu Elizabeth Micallef. Ghalhekk ukoll f'dan is-sens is-sitt eccezzjoni tal-konvenuti lanqas ma tistax tigi akkolta.

"Imma anke kieku, n-uqqas ta' firma tal-konvenuta, kuntrarjament ghal dak li qed isostni l-konvenut, ma tirrendix l-konvenju null u bla effett izda biss annullabbli, avolja l-proprjeta' tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti u t-trasferiment ta' beni immobbli jikkostitwixxi att ta' aministrazzjoni straordinarja. (Micallef Helen vs Debono Francis noe Prim Awla Imh Depasquale 12/06/02).

"Infatti, s-subinciz (1) tal-artikolu 1326 tal- Kodici Civili jipprovdi illi: "*Att li jehtieg il-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga jistghu jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra u jistghu jigu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk jafu jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjeta' immobbli……..'*

"Mid-disposizzjoni tal-ligi ma jitqiesx allura li l-konvenju li allegatament ikun sar minn konjugi wiehed minghajr il-kunsens tal-konjugi l-iehor bhala null u bla effett fil-ligi, ghall-kuntrarju tqis li hu validu u jorbot anke lill-konjugi li ma jkunx ta l-kunsens tieghu, sakemm dan ma jiehux il-passi mehtiega biex dik il-promessa ta' bejgh tigi annullata. F'dana l-kaz il-konvenuta ma hadet ebda passi, apparti l-fatt li l-konvenut ma jistax jibbenefika min-nuqqas taghha billi jeccepixxi n-nullita min-naha tieghu.

"2 u 3 Registrazzjoni tal-konvenju

"Il-konvenuti qed jeccepixxu inoltre li l-konvenju m'ghandu ebda validita' stante li ma giex debitament registrat skond l-Artiklu 3 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Fil-kaz in ezami xehed rapprezentat tad-Dipartiment tat-Taxxi li kkonferma li l- konvenju kien validament registrat .

"L-artikolu 3 10 (1) tal- Avviz Legali 7 tal-2004 tal-Att Dwar it- Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovvdi li:

10. (1) Ghall- fini tal- artikolu 3(6) tal-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tircievi ***jew ir-***

<u>rapprezentant awtorizzat minnhom,</u> *ghandhom jaghtu avviz, tal-konvenju relattiv tal-bejgh jew tat-trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.*

"Fil-paragrafu segwenti jkompli jzid:

*(2) L-avviz ghandu jkun **<u>iffirmat mill-partijiet</u>** kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-taghrif mehtieg fit- Tielet Skeda li tinsab ma' dawn ir-regoli.*

"Huwa ovvju lin- Nutar Pierre Falzon jikkwalifika bhala '*rapprezentant awtorizzat'.*
Mid-dokument DS ezebit fil-process a fol 90, jihdru il-firem taz-zewg partijiet kif ukoll il-firma tax-xhud. Is-sur Sacco rapprezentant tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, jikkonferma li l-konvenju gie registrat fl-1 ta' Lulju 2004 u ghalhekk dan il- konvenju ghandu jitqies bhala wiehed li hu validament registrat.

"7. Kumpens

"Il-konvenut qed jeccepixxi li l-partijiet kienu lahqu ftehim bejniethom illi permezz tieghu l-atturi kellhom jircievu minghand il-konvenuti s-somma talm1,000 ghas-saldu tal-pretenzjonijiet kollha taghhom, u huwa dan il-ftehim gdid illi jorbot lill-partijiet.

"Mill-provi prodotti dina l-allegazzjoni bl-ebda mod ma giet pruvata u giet kontestata mill-atturi.

"9. u 10 Talba ghal inadempiment u talba ghal danni

"Il-konvenuti qed jeccepixxu wkoll li l-atturi ma jistghux jitolbu l-inforzar tal-konvenju u fl-istess waqt jitolbu hlas tad-danni u dan fuq l-iskorta tal-principju electa una via non datum recursus ad alteram. Inoltre l-konvenuti jsostnu li ma kkawzaw ebda danni lill-atturi.

"Il-kwistjoni taht ezami tohrog minn interpretazzjoni ta' dik il-parti tal-artikolu 1357 tal-Kap.16 li tirregola l-weghda tal-

bejgh fejn jinghad illi jekk il-weghda "tigi accettata iggib f'dak li wieghed l-obbligu li jaghmel il-bejgh jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

"L-effett principali tal-obbligazzjoni ta' dak li wieghed hu allura li jaghmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta' jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt li jesigi bil-mezzi kollha disponibbli ghalih fil-ligi li dak li gie lilu mwieghed jinghatalu. Ghalhekk l-interpretazzjoni korretta ta' dawn il-kliem hi li l-obbligu ghall hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx ghadu possibbli imma wkoll ma jkunx ghadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-kompratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti. (ara sentenza App Bongailas vs Magri et 15/1/2002).

"Ghalhekk f'dan il-kaz l-Qorti l-ewwel trid tiddeciedi jekk il-konvenju jistax jigi enforzat kif qed jitolbu l-atturi, u f'kaz li tiddeciedi li ma jistax jigi enforzat, l-atturi jkunu sofrew danni minhabba l-agir tal-konvenuti.

"8. Inesistenza tal-appartament in vendita.

"Il-konvenuti qed jeccepixxu li t-talbiet attrici kif dedotti ma jistghu qatt jigu akkolti stante illi l-atturi qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u trasferiment ta' appartament meta effettivament dan l-appartament ma jezistix ghaliex qatt ma nbena u ghadu arja. Oltre dan, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghall-bejgh u trasferiment tal-arja ezistenti ghaliex tkun qed tezorbita mit-talba attrici.

"Illi l-atturi qed jitolbu li l-konvenju jigi enforzat. Fil-konvenju l-konvenuti obbligaw ruhhuom li jbieghu lill-atturi l-appartament internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta' appartamenti. Jirrizulta mill-provi li dana l-appartament ma nbeniex mill-konvenuti. Nonostante dana l-atturi qed jinsistu li jinghataw dana l-

appartament u jsostnu li kieku stess l-arja relattiva ghad tista’ tigi trasferita.

“Skond il-gurisprudenza ta’ dawn il-Qrati, l-weghda ta’ bejgh hija valida anke jekk min ikun qed iwieghed li jbiegh ma jkunx is-sid tal-haga li fuqha jkun sar il-qbil. F’kaz simili l-venditur prospettiv ghandu l-obbligu li jakkwista l-haga mwieghda biex ikun jista’ jbieghha u jekk ma jsehhlux li jiksibha, b’hekk ma jinhelisx mill-obbligazzjoni tieghu izda jkollu jwiegeb ghad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed. Il-kreditur ghandu wkoll l-ghazla li ggieghel lill parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.” (ara sentenza App Zahra vs Cutajar et 25/2/2005).

“Jigi rilevat li f’dan il-kaz il-bejgh kien ta’ proprejta’ mibnija bis-sengha u bl-arti u bil-permessi. Il-konvenuti jsostni li ma hemmx permessi ghall dana l-appartament izda l-Perit tal-konvenuti, Carmen Sutton, xehed li l-permess ma nharigx ghax il-konvenut ma hallasx it-tariffa ghall-parking (ara fol 70). Li l-appartament ikun bil permessi kien fl-interess tal-atturi, mhux tal-konvenuti. Huma l-atturi li ghandhom interess li jixtru l-appartament u li jkollu l-permessi tal-bini. Il-konvenuti, wara li ntrabtu li jbieghu l-appartament li jkollu dawn il-vantaggi, naqsu li jikkonsenjaw dak li ntrabtu li jbieghu ghax l-konvenuti ma gabux il-permessi billi ma hallsu t-tariffa tal-parking. Dan in-nuqqas kien jaghti lill-atturi il-jedd li jinhallu mill-konvenju, haga li ma jixtiequx, izda min-naha l-ohra, l-konvenuti stess ma jistghux jinqedew bin-nuqqasijiet taghhom stess biex wkoll jiehdu l-beneficcju li jinhallu mill-konvenju.

“Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Stivala vs De Trafford 25/2/2000:

“Fi kliem iehor, parti f’kuntratt ma tistax, biex tinhall minn obbligazzjoni kuntrattwali, tinqeda bil-fatt li ma sehhewx kondizzjonijiet li kienu stipulati biss fl-interess tal-parti l-ohra meta l-parti l-ohra tkun trid li xorta taghti effett ghall-ftehim, ukoll minghajr il-beneficcju tas-sehh tal-kondizzjonijiet stipulati favur taghha. Din hija

interpretazzjoni tal-ftehim tal-partijiet u tohrog mill-art. 1057 tal-Kodici Civili:
1057. Kull kondizzjoni ghandha tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li ghandha tigi esegwita.

“Il-partijiet ma jistghux jitqiesu li kellhom f’mohhhom li kondizzjoni stipulata fl-interess ta’ parti tintuza kontra dik il-parti.

“Din l-interpretazzjoni biss hija kompatibbli mal-*bona fides* li jrid l-art. 993 tal-Kodici Civili fl-esekuzzjoni tal-kuntratti:
993. 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-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi.

“Fil-kaz in ezami fil-konvenju hemm imnizzel (ara kondizzjoni 10) li “l-proprjeta’ (hi) mibnija bis-sengha u bl-arti u bil-permessi”. Dan ifisser li suppost l-appartament meta kien qed jinbiegh kellu diga l-permessi, u ma hemmx kondizzjoni li l-konvenju jkun validu jekk entro certu terminu meta jingabu l-permessi. Jirrizulta pero’ li l-konvenuti la gabu l-permessi u lanqas bnew l-appartament.

“Anke kieku kellu jigi argumentat li l-konvenju kellu kondizzjoni, f’dan il-kaz ma kien hemm ebda terminu stabbilit li fih kellhom jingabu l-permessi u kieku l-konvenuti riedu li ma jibqghux “imdendlin” b’konvenju bla zmien, kellhom dritt jadixxu lill-Qorti kompetenti biex din tifissa, skond ic-cirkostanzi, z-zmien li fih kellha ssehh dik il-kondizzjoni, u fin–nuqqas tqis li l-konvenju ma jibqax fis-sehh. Il-konvenuti pero’, ma uzufruwewx ruhhom minn din l-opportunita’ u ghalhekk, lanqas taht dana l-aspett, kieku kien jezisti, ma jistghu jghidu li l-konvenju m’ghandux jibqa’ fis-sehh.

“Il-Qorti tirrileva wkoll li meta l-konvenuti kienu marbutin b’dan il-konvenju ma’ l-atturi, huma ppruvaw jbieghu l-istess appartament li haddiehor u ma rnexxilhomx jaghmlu hekk ghax l-atturi kienu hargu mandat ta’ inibizzjoni kontra taghhom. Altru milli l-konvenuti ma setghux

materjalment jew guridikament jadempixxu l-obbligi minnhom assunti.

"Kwantu ghal-konvenuta Elibazeth Micallef il-Qorti tiddeciedi li l-istess konvenuta hija responsabbili ukoll ghall inadempiment tal-obbligi minnha assunti billi hija kienet parti fuq il-konvenju u dak li sar wara, bis-separazzjoni, ma jeffettawx l-obbligi minnha assunti fil-konfront ta' terzi, imma din hija biss kwistjoni bejn il-kontendenti konvenuti."

L-appell tal-konvenut Mark Micallef.

Il-konvenut Mark Micallef hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikorsipprezentat fit-23 ta' Ottubru, 2008 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza hawn fuq imsemmija, u filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet tieghu, tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati. Il-konvenuta Elizabeth Micallef ma ressqet ebda appell, lanqas ma giet prezentata risposta mill-kontro-parti, b'dana kollu fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru, 2010 saret it-trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri li huma benn riportati fis-sentenza appellata. Fil-qosor dawn il-proceduri jikkoncernaw l-ezekuzzjoni ta' konvenju koncernanti promessa ta' bejgh ta' appartament numru 5 fi blokk ta' appartamenti maghruf bhala Bonnici Flats, li jinsabu f'Mosta Road, gewwa San Pawl il-Bahar. L-atturi kienu l-prospettivi akkwirenti u billi l-vendituri konvenuti, ghalkemm interpellati, ma resqux fuq l-att ta' trasferiment relattiv, gew istitwiti dawn il-proceduri a tenur tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan l-artikolu jitkellem dwar "Weghda ta' Bejgh" u fis-subartikolu (1) jipprovdi li tali weghda "*ma titqiesx bejgh, izda jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*" Fil-maggoranza

tal-kazi l-oggett tal-weghda jkun jezisti b'mod li jekk jkun hemm kundanna kontra parti jew ohra biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, it-trasferiment ikun konsegwenza naturali tal-obbligazzjoni assunta fil-konvenju. Fil-kaz in ezami, pero` is-sitwazzjoni hija kemm xejn differenti u dan billi l-appartament in vendita fir-realta` la kien jezisti fid-data tal-konvenju, la fid-data tal-prezentata tac-citazzjoni, u lanqas meta giet pronunzjata s-sentenza in prim' istanza u dana ghax l-appartament in kwistjoni qatt ma nbena. Jidher li l-atturi kienu konxji minn dan il-fatt meta intavlaw il-kawza billi t-talbiet hemm maghmula jkopru iz-zewg sitwazzjonijiet kontemplati fis-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 1357 billi talbu kemm il-kundanna tal-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun, u talbu wkoll li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni "*fl-eventwalita` li dan il-bejgh ma jistax isir minhabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti, jew min minnhom*." (talba numru 5). Naturalment bhala konsegwenza ta' din id-dikjarazzjoni talbu wkoll il-likwidazzjoni u kundanna hlas ta' dawn id-danni. Gara pero` li fil-mori tal-proceduri l-atturi irrinunzjaw ghal dawn l-ahhar zewg talbiet, ghalkemm zammew ferma t-talba ghad-dikjarazzjoni tal-konvenuti ghar-responsabbilita` ghad-danni.

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti mhux biss ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh a tenur tal-ewwel erba' talbiet fic-citazzjoni, talli laqghat ukoll il-hames talba b'dana li l-konvenuti gew ukoll dikjarati responsabbli ghad-danni fl-eventwalita` li dan il-bejgh ma jistax jsir minhabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti

Minn dan, kif gia` nghad appella l-konvenut Mark Micallef u ressaq hames aggravji:

1) Fl-ewwel aggravju l-appellant jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti, ordnat il-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh u trasferiment ta' fond inezistenti.

2) Fit-tieni aggravju l-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti mhux biss laqghat it-talba ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment, izda laqghat ukoll dik fejn kien qed

jintalab li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni.

3) Fit-tielet aggravju l-appellant ikompli jsostni l-invalidita` tal-konvenju li a bazi tieghu giet istitwita din il-kawza.

4) Fir-raba' aggravju tieghu l-appellant jirribadixxi li fi kwalunkwe kaz l-ittra ufficjali interpellatorja kienet monka u kwindi ma ssodisfatx r-rekwiziti tas-subartikolu (2) tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16.

5) Fil-hames u l-ahhar aggravju tieghu l-appellant jinsisti li l-konvenju ma giex registrat kif jitlob l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat:

Qabel ma jigu trattati l-ewwel zewg aggravji, li, fil-fehema ta' din il-Qorti, jikkostitwixxu l-qalba tal-problema li ghandha quddiemha din il-Qorti, jkun opportun li jigu indirizzati it-tielet, ir-raba' u l-hames aggravji, billi, fil-kaz li jirrizulta li xi wiehed minn dawn huwa gustifikat, il-kawza tieqaf hemm stante li jkun gie nieqes id-dokument li fuqu hija msejsa l-kawza jew jirrizulta xi nuqqas procedurali li huwa impost tassattivament mil-ligi b'mod li jirrendi nulli dawn il-proceduri.

Ikkunsidrat:

Fit-tielet aggravju tieghu l-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti kien messha laqghat l-ewwel eccezzjoni tieghu billi l-iskrittura tal-25 ta' Frar, 2004 annessa mac-citazzjoni kienet biss intiza li testendi konvenju minghajr ma saret ratifika tieghu u gialadarba dak il-konvenju kien skada ma seta` qatt jigi estiz *sic et simpliciter.*

Fis-sentenza appellata jinghad hekk fir-rigward: "*Fil-fehma tal-Qorti dak li jghodd hu l-ahhar estenzjoni tal-25 ta' Frar 2004 fejn il-partijiet qablu li jgeddu l-validita` tal-konvenju ….*" Din il-Qorti, ezaminata l-iskrittura tal-25 ta' Frar, 2004, hija tal-fehma li l-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti kienet

korretta billi hemm jidher bic-car x'riedu u x'fehmu l-partijiet. Infatti f'din il-kitba l-partijiet jirrikonoxxu l-konvenju minnhom iffirmat fid-29 ta' Marzu 2000 u jaqblu li jgedduh, taht l-istess kondizzjonijiet u pattijiet, ghal zmien tlett xhur – b'hekk jirrizulta l-'*idem placitum consensus*' li, skond il-gurisprudenza, huwa rekwizit essenzjali biex jigi riavvivat ftehim li jkun skada. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat u qed jigi michud.

Ikkunsidrat:

Fir-raba' aggravju l-appellant jirrileva li l-ittra ufficjali kienet monka billi ma nhargitx ghan-notifika ta' kull persuna li weghdet u giet ukoll indirizzata lill-persuna assenti. Jghid ghalhekk l-appellant li dik l-ittra ufficjali ma tissodisfax dak li huwa mehtieg skond l-ligi u konsegwentement l-effett tal-weghda spicca. F'dan ir-rigward din il-Qorti tosserva li l-ittra ufficjali li giet prezentata fil-25 ta' Mejju, 2004 hija indirizzata kemm lil Mark Micallef kif ukoll lil martu Elizabeth li effettivament kienu l-persuni li obbligaw ruhhom jittrasferixxu l-appartament lill-atturi. Ghalhekk l-ewwel parti minn dan l-aggravju ma huwiex gustifikat. Fir-rigward tal-htiega ta' hatra ta' kuraturi a tenur tal-Artikolu 929 tal-Kap 12 fl-interess tal-konvenuta assenti din il-Qorti tosserva li din il-htiega tqum meta l-assenti ma jkunux rapprezentati skond il-ligi (Art. 929 (a)). Issa jirrizulta sahansitra minn dak inhar stess li gie iffirmat l-konvenju li Elizabeth Micallef kien qed jidher ghaliha zewgha Mark u dan in forza ta' prokura "*annessa ma' att tan-Nutar Anthony Abela*". Jidher li dan il-mandat kien ghadu effettiv billi fl-estensjoni tal-25 ta' Frar 2004 l-istess Mark Micallef jerga jiddikjara li qed jidher kemm ghalih innifsu kemm f'isem martu. Isegwi li Elizabeth Micallef ma kellha ebda htiega ta' nomina ta' kuraturi billi kienet debitament rapprezentata hawn Malta. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat u qed jigi michud.

Ikkunsidrat:

Fil-hames aggravju l-konvenut appellant jissottometti li l-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2000 ma kienx validu billi ma gewx osservati d-disposittivi tassattivi tal-Artikolu 3(6) tal-

Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta. Dan qed jinghad billi, skond l-appellant, meta l-konvenju gie registrat minn Nutar Pierre Falzon id-dokument tar-registrazzjoni la kellu l-firem tal-partijiet u lanqas ma jirrizulta li n-Nutar kien awtorizzat biex jirregistrah.

F’dan il-kuntest din il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda ta’ certu Sur Sacco, prodott mill-istess konvenut, u li donnu jahdem fl-ufficcju tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Dan mhux biss ikkonferma l-konvenju in kwistjoni izda ikkonferma wkoll li dan gie registrat fl-1 ta’ Lulju 2004 u kompla hekk: “*Ir-registrazzjoni giet pprezentata minn Nutar Pierre Falzon. Fuq ir-registrazzjoni hemm il-firma tal-partijiet u x-xhud tal-firma tan-Nutar*.” Fl-okkazzjoni li xehed is-sur Sacco huwa pprezenta kopja tad-dikjarazzjoni li kien qed jaghmel refernza ghaliha (fol. 90). Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ikkunsidrat:

Issa nigu ghal problema vera u proprja ta’ din il-vertenza u cioe` jekk, in ezekuzzjoni ta’ konvenju, jistghax jigi ordnat it-trasferiment ta’ proprjeta` li hija inezistenti. L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li dan jista’ jsir billi rriteniet li l-konvenuti ma jistghux jigu agevolati b’cirkostanzi li sehhew minhabba nuqqasijiet taghhom meta, ghal xi raguni taghhom wara li sar il-konvenju, ma bnewx l-appartament li kienu weghedu li jittrasferixxu lill-atturi. Sa hawn din il-Qorti taqbel billi qatt ma ghandu jiehu ragun dak li ma jagixxix *in bona fede*. Biss din il-Qorti tara l-impossibbilita` li jsir dak li ordnat l-ewwel Qorti ghar-ragunijiet segwenti:

a) Fl-ewwel lok il-kuntratt li gie ordnat li jigi pubblikat jinnecessita` li n-Nutar jiddeskrivi fedelment il-fond in vendita. F’dan il-kaz x’ser jitnizzel fuq il-kuntratt billi ma hemm ebda appartament li jgieb in-numru 5 fi blokk ta’ appartamenti maghruf bhala Bonnici Flats gewwa Mosta Road, San Pawl il-Bahar.

b) Jekk kellu jigi pubblikat il-kuntratt kif ordnat il-Qorti kull dikjarazzjoni li sussegwentement issir fir-Registru Pubbliku tkun qed tqarraq bit-terzi billi jkun jidher

li l-atturi huma sidien ta' appartament li fil-verita` ma jezistix.

c) X'rifless ser ikollha tali registrazzjoni fuq l-assi tal-atturi liema registrazzjoni tista' tigi uzata ghal fini ta' avvanzi ta' krediti.

d) Kif ser jigu sodisfatti l-obbligi tal-bejjiegh kontemplati fl-Artikolu 1378 tal-Kap. 16 u cioe` dak tal-konsenja li, skond l-Artikolu 1379 issehh *ipso jure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u l-garanzija tal-*pacifiku pussess* u tal-garanzija kontra *difetti li ma jidhrux,* meta la tista' issir il-konsenja u ma hemm ebda proprjeta` li tista` tigi garantita?

e) Inoltre kif ser jigi sodisfatt l-obbligu tax-xerrejja kontemplat fl-Artikolu 1433 tal-Kap. 16 dwar il-hlas tal-prezz. U jekk dan isir, minkejja li ma hemmx konsenja, ta' xhiex ser ihallas il-kompratur billi ma hemmx korrispettiv.

Dan premess din il-Qorti tosserva li l-ligi taghna fl-Artikolu 1357 kienet provvida billi ikkontemplat dak li ghandu jigri kemm fil-kaz li jista' jsir t-trasferiment fliema eventwalita` l-bejgh jigi enforzat, kemm fil-kaz ta' meta l-bejgh ma jkunx jista' izjed jsir, f'liema kaz ghandhom jithallsu d-danni lill-accettant.

Huwa minnu li l-atturi fl-istess citazzjoni talbu z-zewg alternattivi u cioe` l-ezekuzzjoni tal-konvenju bit-trasferiment tal-proprjeta` jew il-hlas tad-danni. Dan mhux normali izda lanqas ma hija normali s-sitwazzjoni li l-atturi kienu jinsabu fiha. Il-fatt li saru talbiet alternattivi ma jgiebx in-nullita` tac-citazzjoni, kif propost mill-appellant u dan ghas-semplici raguni li, fic-cirkostanzi partikolari, wahda ma teskludix lill-ohra. Infatti ghalkemm l-appartament ma kienx kostruit meta giet intavolata c-citazzjoni, u ta' dan setghu kienu konxji l-atturi, ma kien hemm xejn x'jzomm lill-konvenuti li, fil-mori tal-kawza jikkostruwixxu dan l-appartament. Wara kollox bejn il-prezentata tac-citazzjoni u s-sentenza in prim istanza ghaddew cirka erba' snin u tlett xhur – zmien bizzejjed biex jigi kostruwit l-appartament. Ghalhekk l-atturi, li

certament jidher li kellhom l-interess li jakkwistaw dan l-appartament ghax kieku ma gietx intavolata din il-kawza, fl-eventwalita` li jinbena l-appartament kienu jakkwistawh in forza tas-sentenza.

Mill-banda l-ohra, kif effettivament gara, fl-eventwalita` li l-appartament ma jinbeniex sad-data tas-sentenza u b'hekk ma jkunx jezisti, l-atturi dejjem kellhom id-dritt li jitolbu l-kundanna tal-kontro-parti ghal hlas tad-danni. Pero` mhux gust u lanqas ma hu logiku li l-konvenuti jigu kundannati jaddivienu ghal kuntratt ta' bejgh, u fl-istess hin jigu kundannati jhallsu d-danni minhabba l-inadempjenza taghhom. Fic-cirkostanzi din il-Qorti hija tal-fehma li soluzzjoni ragjonevoli kienet tkun li l-ewwel Qorti, stabbilit li l-appartament ma kienx jezisti, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel erba' talbiet fl-impossibilita` tal-ezekuzzjoni tal-konvenju, u tillimita` ruhha li tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni ai termini tal-Artikolu 1357(1) billi l-bejgh ma jistax izjed isir. Liema danni jigu likwidati f'gudizzju separat stante li s-sitt u seba' talbiet gew ceduti mill-atturi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tilqa' l-appell tal-konvenut Mark Micallef in parte billi tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn laqghet l-ewwel erba' talbiet attrici u ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh bil-ministeru tan-Nutar Joseph Henry Saydon u fejn hatret lill-Avukat Dottor Mariella Spiteri Gonzi bhala kuratur ghall-kontumaci fuq l-att. Fl-istess hin tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata fejn giet milqugha l-hames talba attrici u dana billi tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni versu l-atturi billi l-bejgh mertu tal-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2000 ma jistax isir minhabba nuqqas da parti tal-istess konvenuti, liema danni ghandhom jigu likwidati f'gudizzju separat.

L-ispejjez kollha, kemm dawk in prim' istanza kif ukoll ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati kollha mill-konvenuti minhabba c-cirkostanzi partikolari tal-kaz.

< Sentenza Finali >

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