MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 575/2005

Graziella **VELLA** f'isimha proprio u bħala l-leġittima rappreżentanta ta' uliedha Leon u Lea Marie

vs

George **GAUĊI** proprio u f'isem l-assenti Mary Sammut, Doris Sciberras, Joseph Fenech, Maryanne Beżżina, Jimmy Fenech, Antonia Fenech proprio u għan-nom tal-minorenni Joanne Fenech, Charles Fenech, Emanuel Fenech u Paul Gregory Fenech, Jesmar Fenech, Ignatius Joseph Fenech, Francesca Fenech, u Mariella Carmela aħjar magħrufa bħala Marica Fenech

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-16 ta’ Ġunju, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attriċi, fil-kwalita’ fuq imsemmija, talbet li l-Qorti (i) issib li l-imħarrkin huma obbligati li jersqu għall-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ tal-post numru erbgħin (40), li qabel kien disgħa u tletin (39), b’bieb ieħor li jagħti fuq it-triq, fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u kif maqbul u miftiehem fl-att tal-konvenju tat-18 ta’ Awissu, 2004, li wara ġie mġedded fil-11 ta’ Frar, 2005; (ii) tikkundanna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt meħtieġ, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom; (iii) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-kuntratt meħtieġ u kif ukoll kurturi biex jidhru fuq dak l-att f’isem min jonqos li jersaq għall-kuntratt; (iv) tiffissa l-jum, il-ħin u l-post fejn trid issir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt; (v) f’każ li l-kuntratt ma jistax isir, issib lill-imħarrkin responsabbli għad-danni mġarrbin minnha; (vi) tillikwida d-danni hekk minnha mġarrbin minħabba n-nuqqas tal-imħarrkin; u (vii) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuha d-danni hekk imġarrba. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta’ Ġunju, 2005, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fl-1 ta’ Awissu, 2005, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li l-attriċi trid turi li hija tassew żammet is-setgħa tal-ġenitur fuq uliedha, billi qalu li l-konvenju kien għalaq għax ma kienx imġedded kif imiss u f’waqtu, u billi f’kull każ, dak li l-attriċi ssejjaħ bħala “estensjoni” tal-konvenju, ma kien estensjoni xejn iżda konvenju ġdid li ma jiswiex għaliex ma kienx reġistrat mal-awtoritajiet fiskali kompetenti kif titlob il-liġi;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta’ Mejju, 2007, li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista ta’ Kawżi Qabel is-Smigħ (*pre trial*) u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dik il-fażi tal-kawża;

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-imsemmija Assistent Ġudizzjarju u l-provi mressqa quddiemha mill-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' April, 2008[1], li bih qiegħdet il-kawża għas-smigħ;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attriċi *proprio* u *nomine* fid-29 ta' April, 2008[2];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-3 ta' Ġunju, 2008[3], bi tweġiba għal dik tal-attriċi;

Rat ir-rikorsi tal-attriċi tal-10 ta' Diċembru, 2008 u tal-15 ta' Ġunju, 2011;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għall-eżekuzzjoni ta' wegħda f'att ta' konvenju u għad-danni mġarrba minħabba n-nuqqas ta' min wiegħed li jersaq għall-kuntratt. L-attriċi, li f'din il-kawża qiegħda tidher kemm f'isimha u kif ukoll f'isem iż-żewġ uliedha taħt l-eta', trid li l-imħarrkin jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' post li huma wegħdu li jbiegħulha, skond kif miftiehem f'att ta' konvenju li kien sar bejniethom u biex, f'każ li l-istess bejgħ ma jistax aktar isir, li jagħmlu tajjeb għad-danni li hija ġarrbet minħabba li naqsu li jżommu kelmthom magħha;

Illi min-naħa tagħhom, l-imħarrkin laqgħu billi qalu li, fl-ewwel lok, l-attriċi trid turi li hija tassew għandha s-setgħa

[1] Paġ. 66 tal-proċess
[2] Paġġ. 62 – 4 tal-proċess
[3] Paġġ. 68 – 9 tal-proċess

tal-ġenitur biex tidher fil-kawża f'isem uliedha. Laqgħu wkoll billi qalu li l-konvenju kien għalaq u li dak li l-attriċi ssejjaħlu bħala t-tiġdid tal-konvenju ma kien xejn għajr konvenju ġdid li, ladarba ma ġiex reġistrat mal-awtoritajiet, ma jiswiex;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li bis-saħħa ta' att ta' konvenju li sar fit-18 ta' Awissu, 2004[4], l-attriċi u żewġha ntrabtu li jiksbu u jixtru mingħand l-imħarrkin il-post li jinsab f'San Pawl il-Baħar, f'nmru erbgħin (40) (qabel kien numru disgħa u tletin (39)), b'bieb ieħor li jagħti fuq l-istess triq. Din il-wegħda kienet miftehma bil-prezz ta' tmienja u għoxrin elf lira Maltin (Lm 28,000) li l-attriċi u żewġha ħallsu għaxra fil-mija (10%) minnha dak inhar, liema somma kellha tinżamm min-nutar sakemm itemm ir-riċerki. Fost il-kundizzjonijiet u l-patti magħmula, kien hemm dak li x-xerrejja jiksbu self minn bank fi żmien xahar minn dak inhar. Il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ għal żmien ta' sitt (6) xhur. In-nutar imqabbad mill-attriċi u żewġha rreġistra l-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fl-24 ta' Awissu, 2004, u tħallset ukoll it-taxxa dovuta[5];

Illi fil-11 ta' Frar, 2005[6], il-partijiet reġgħu dehru fuq kitba li biha ġeddew il-konvenju għal tliet (3) xhur oħrajn taħt l-istess kundizzjonijiet. Fit-18 ta' Frar, 2005[7], n-Nutar irreġistra l-ftehim mal-Kummissarju;

Illi żewġ l-attriċi miet f'inċident tat-triq fil-5 ta' April, 2005[8], bla testment[9];

Illi fit-18 ta' Mejju, 2005[10], l-attriċi ressqet ittra uffiċjali kontra l-imħarrkin biex tinterpellahom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Fis-16 ta' Ġunju, 2005, infetħet din il-kawża. Fis-17 ta' Awissu, 2005[11], l-attriċi rreġistrat ipoteka legali ġenerali favur iż-żewġ uliedha minuri, filwaqt

[4] Dok "GV1", f'paġġ. 9 sa 10 tal-proċess
[5] Dok "RJM1", f'paġ. 26 tal-proċess
[6] Dok "GV2", f'paġġ. 11 – 2 tal-proċess
[7] Dok "RJM2", f'paġ. 27 tal-proċess
[8] Dok "EZL1", f'paġ. 50 tal-proċess
[9] Dokti "EZL2" u "EZL3", f'paġġ. 51 – 2 tal-proċess
[10] Dok "GV3", f'paġġ. 7 – 8 talproċess
[11] Dok "EZL4", f'paġ. 53 tal-proċess

li b'degriet maħruġ mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) fit-30 ta' Marzu, 2006[12], l-attriċi ngħatat mill-ġdid is-setgħa tal-ġenitur fuq uliedha u li taċċetta f'isimhom il-wirt li kien ġej lilhom minn missierhom;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ, il-Qorti tqis li l-punt waħdieni li jrid ikun mistħarreġ huwa dak imsemmi u mfisser mill-imħarrkin fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom: jiġifieri dak dwar jekk il-kitba li saret fil-11 ta' Frar, 2005, kinitx tiswa ladarba l-attriċi u żewġha ma jidhirx li ffirmawha huma wkoll;

Illi ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li, għal-finijiet tal-**ewwel eċċezzjoni,** l-attriċi seħħilha turi li hija tassew għandha s-setgħa tal-ġenitur dwar uliedha u li għandha s-setgħa wkoll li tidher f'isimhom fl-atti ta' din il-kawża. Huwa minnu li l-konferma bid-degriet mill-Qorti kompetenti ngħatat wara li kienet infetħet din il-kawża, iżda dak id-degriet kien wieħed ta' reintegrazzjoni fis-setgħa tal-ġenitur u għalhekk ma kienx hemm dubju li l-attriċi setgħet tidher fil-kawża kemm f'isimha proprju u kif ukoll f'isem uliedha li għadhom taħt l-eta';

Illi, kif ingħad, l-istħarriġ li għandu jsir huwa dak b'riferenza għat-**tieni u t-tielet eċċezzjonijiet** tal-imħarrkin. Bihom l-imħarrkin jgħidu li t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu għaliex, saż-żmien li nfetħet il-kawża, il-konvenju li kien sar f'Awissu tal-2004 kien skada u għalaq, filwaqt li l-kitba li kienet saret fi Frar tal-2005 ma kinitx tiswa la bħala konvenju ġdid u wisqa anqas bħala tiġdid tal-konvenju li kien sar f'Awissu tas-sena ta' qabel;

Illi t-tifsira ta' dawn l-eċċezzjonijiet saret fin-Nota ta' Sottomissjonijiet bil-miktub imressqa mill-imħarrkin. L-istess imħarrkin ifissru li dan ġara għaliex fil-kitba li saret fil-11 ta' Frar, 2005, filwaqt li l-imħarrkin kollha poġġew il-firem tagħhom, la l-attriċi u lanqas żewġha (li sa dak iż-żmien kien għadu ħaj) ma poġġew il-firma tagħhom ma'

[12] Dok "EZL5", f'paġ. 56 tal-proċess

dawk tal-imħarrkin. Minħabba f'hekk, l-imħarrkin jgħidu li dik il-kitba ma tiswiex bħala konvenju u għalhekk lanqas ma setgħet isservi bħala tiġdid tal-konvenju li kien sar ftit anqas minn sitt xhur qabel;

Illi minħabba li kien f'dan l-istadju tal-kawża li l-imħarrkin fissru x'riedu jgħidu bl-imsemmija eċċezzjonijiet tagħhom, l-attriċi kienet talbet li din il-Qorti tieqaf milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza biex tkun tista' tirreplika għas-sottomissjonijiet magħmula mill-imħarrkin. Minkejja li l-Qorti kienet tat żmien lill-attriċi biex tressaq ir-replika tagħha, dan baqgħet ma għamlitux sallum;

Illi l-imħarrkin isejsu l-każ tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili. Fit-taqsimiet rilevanti tiegħu, dak l-artikolu jrid li: "*(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' nullita' – (a) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjeta' ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni; ... (2) Jekk, fil-każ ta' kitba privata, il-kitba ma tkunx iffirmata minn kull waħda mill-partijiet, għandha tiġi awtentikata bħal ma jingħad fl-artikolu 634 tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili*";

Illi fil-każ tal-lum, ma hemm l-ebda dubju li kemm il-konvenju li sar f'Awissu tal-2004 u kif ukoll il-kitba li saret fil-11 ta' Frar tal-2005, saru bil-miktub. Minn dan l-aspett, jidher li tħarsu l-ħtiġijiet tal-liġi f'dak li jrid is-sub-artikolu (1) tal-artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili. B'dankollu, filwaqt li fil-kitba li saret f'Awissu tal-2004 kulħadd iffirma, fil-kitba li saret fi Frar kienu l-imħarrkin biss li għamlu dan. Ħareġ ukoll mill-provi[13], li l-kitba li saret fi Frar, tħejjiet min-nutar, u kienet l-attriċi li ħaditha għand l-imħarrkin u darithom biex jagħmlu l-firma tagħhom u reġgħet għaddietha lura lin-nutar meta kienet ġabret il-firem kollha tal-bejjiegħa;

Illi l-kwestjoni tal-firem fuq att ta' konvenju hija waħda li ma jidhirx li tista' titqies biss fid-dawl tas-siwi formali tal-

[13] Xhieda tan-Nutar Robert John Muscat 14.9.2007, f'paġ. 30 tal-proċess

kitba li tkun, iżda waħda li tolqot is-siwi kostitutiv tiegħu[14]. Huwa minnu li hemm xi deċiżjonijiet li jqisu li kitbiet privati li jkollhom biss il-firma ta' wħud mill-partijiet jiswew xorta waħda u tista' saħansitra tintalab l-eżekuzzjoni tagħhom, l-aktar jekk min iffirma jkun għadda l-kitba lill-parti l-oħra li ma tkunx qiegħdet il-firma tagħha fuq dik il-kitba[15]. Iżda jidher li qari xieraq tal-elementi kostitutivi ta' ftehim ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ iwasslu biex jagħtu lill-firem tal-komparenti kollha (personalment jew kif debitament rappreżentati) karattru definittiv *ad validitatem* u mhux wieħed sempliċiment *ad probationem tantum*, li wieħed jista' jissupplixxi billi jressaq xi provi oħrajn ħalli jikkonfermaw mod ieħor l-għotja tal-kunsens[16];

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet jgħoddu wkoll meta ftehim preliminari jkun imġedded[17], b'mod li jekk kemm-il darba tirriżulta nieqsa din il-partikolarita' meta jkun sar dak it-tiġdid, mhux biss ma jkunx jiswa dak l-att, iżda lanqas jibqa' jiswa aktar il-ftehim oriġinali li jkun maħsub li qiegħed jiġġedded. Dan jingħad għaliex it-tiġdid ta' att ta' konvenju jrid isir sewwa qabel ma jkun għalaq iż-żmien oriġinali u ma jkunx sanat b'dak li jsir wara;

Illi jekk wieħed japplika dan kollu għall-każ tal-lum, irid jasal għall-fehma li meta l-attriċi u żewġha naqsu li jiffirmaw huma wkoll il-kitba tal-11 ta' Frar, 2005, kienu taw lok għal ftehim bla siwi. Ladarba dak il-ftehim kien bla siwi, ma setax serva biex jagħti ħajja għat-tiġdid tal-konvenju li kien maħsub li jestendi. Ma jgħodd xejn li l-imħarrkin kollha (personalment jew kif rappreżentati) iffirmaw dik il-kitba, għaliex lanqas jista' jiswa biex iġedded ir-rabta tagħhom lejn l-attriċi, ladarba dik il-kitba kienet maħsuba li unilateralment iġġedded ftehim li, mit-tnissil tiegħu f'Awissu tal-2004, kien maħsub bħala ftehim bilaterali. Għalhekk, l-argumenti tal-imħarrkin huma tajbin;

Illi dan kollu jfisser ukoll li meta l-attriċi *proprio* u *nomine* ressqet l-ittra uffiċjali tagħha f'Mejju tal-2005 kontra l-

---

[14] P.A. TM **20.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***E Grech Cristal Bath Ltd vs Grezzju Patiniott*** u l-għadd ta' riferenzi li jinsabu fiha
[15] P.A. **31.5.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Portelli et vs Schembri*** (Kollez Vol: **XXXII.ii.368**)
[16] App. Ċiv. **27.6.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri vs Aġius*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.517**)
[17] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Aġius et vs Caruana et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.656**)

imħarrkin titlobhom biex jersqu għall-kuntratt, il-konvenju kien ilu li għalaq minn Frar. Iż-żmien imsemmi fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili huwa perentorju u jippreżumi li, fil-waqt li tkun tressqet l-interpellazzjoni uffiċjali hemm imsemmija, l-konvenju jkun għadu fis-seħħ. Billi ma jidhirx li l-attriċi kienet ressqet xi att ġudizzjarju ieħor kontra l-imħarrkin qabel dak li ressqet f'Mejju, dan iġib li l-imħarrkin ma kenux għadhom marbuta bl-ebda rabta li jittrasferulha l-immobbli li kienu wegħdu li jbiegħulha u lil żewġha f'Awissu ta' qabel;

Illi għalhekk, ladarba l-konvenju kien għalaq, intemmu wkoll ir-rabtiet kollha li setgħu tnisslu fil-ftehim oriġinali, u kull parti reġgħet tqiegħdet fil-kundizzjoni li kienet qabel Awissu tal-2004. Dan ifisser ukoll li l-attriċi lanqas tista' titlob il-kundanna u l-ħlas tad-danni mingħand l-imħarrkin, liżjed meta ħareġ ċar li huma ma kienu jaħtu xejn għar-raġuni li għaliha l-konvenju kien għalaq u t-tiġdid ma kienx jiswa;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrkin għaliex mistħoqqa fid-dritt; u

Tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attriċi *proprio* u *nomine*, billi l-konvenju magħmul bejn il-partijiet għalaq u ma jistax ikun iżjed eżegwit bla ħtija tal-imħarrkin.

< Sentenza Finali >

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