MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT**
**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF**
**NOEL CUSCHIERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' Frar, 2013

Appell Civili Numru. 1129/1999/2

**Stefan u Klaus aħwa Mifsud, Josephine armla ta' Victor Mifsud, Mark u Marika aħwa Mifsud, Anthony Mifsud f'ismu u bħala mandatarju ta' Mary Rose Hinder, Karla armla ta' Anthony Mifsud**
***versus***
**Perit Arkitett Joseph Grech**

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mill-konvenut Perit Arkitett Joseph Grech ["il-konvenut"] biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-qorti tal-25 ta' Marzu 2011, wara li titħassar dik is-sentenza għax igħid illi applikat il-liġi ħażin (art. 811 para. (*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

2. Il-fatti relevanti huma dawn: il-konvenut kiseb mingħand l-atturi erba’ ishma mhux maqsuma minn ħamsa ($^{4}/5$) ta’ bini f’tas-Sliema u, min-naħa tiegħu, intrabat li jagħtihom daqstant ishma ta’ appartament minn korp ta’ appartamenti li kellu jinbena flok il-bini, li kellu jitwaqqa’. Dan in-negozju sar b’żewġ kuntratti tas-16 ta’ Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin: wieħed ma’ Victor Mifsud, awtur tal-attriċi Josephine Mifsud u l-ieħor mal-atturi l-oħra jew l-awturi tagħhom.

3. Il-parti relevanti tal-kuntratt ma’ Victor Mifsud tgħid illi t-trasferiment – li fil-kuntratt jissejjaħ “bejgħ” – favur il-konvenut kienet qiegħda ssir:

»Bil-prezz ta’ ħamest elef lira Maltin (Lm5,000). Il-kompratur [*i.e.* il-konvenut] jobbliga ruħu illi jħallas il-prezz lill-venditur li jaċċetta billi jassenjalu kwint indiviż mill-*flat* f’*third floor* u liema *flat* ser jifforma parti minn blokk ta’ *flats* illi l-kompratur ser jibni fuq is-sit okkupat mid-dar.

»Il-partijiet jaqblu illi kemm il-venditur kif ukoll il-kompratur ikollu dritt jinnegozja l-bejgħ tal-*flat* fit-*third floor* fuq imsemmi. Iżda jekk il-prezz rikavat ikun inqas minn ħamest elef lira Maltin (Lm5,000) għall-kwint indiviż il-kompratur ikun obbligat iħallas id-differenza sa ħamest elef lira Maltin. Il-kompratur ma jkunx obbligat iħallas imgħax.«[1]

4. Il-kuntratt mal-atturi l-oħra jgħid illi t-trasferiment – li hawn ukoll jissejjaħ “*sale*” – isir:

»1. For the price of fifteen thousand Maltese liri (Lm15,000) which price the purchaser [il-konvenut] binds himself to pay to the Vendors by means of assignment of three fifths of the third floor flat which puchaser is to build on the site of the said house.

»…

»4. The parties hereby agree that the above mentioned flat is to be sold and the price apportioned between the vendors according to their shares. Should the flat fetch a price of less than five thousand Maltese liri (Lm5,000) per one fifth share, then the purchaser binds himself to pay the difference between the price recovered and the

[1] *Fol.* 20.

Lm5,000 so as to guarantee a minimum price of Lm5,000 per one fifth share.«[2]

5. Ġara illi fil-bini li kellu jitwaqqa' kien hemm kerrej u t-tentativ tal-konvenut illi jiżgombrah biex ikun jista' jwaqqa' l-bini u jtella' l-appartamenti minflok ma rnexxiex. Għalhekk il-bini baqa' ma twaqqax sallum, l-appartamenti l-ġodda, naturalment, ma nbnewx u l-atturi baqgħu b'xejn.

6. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża tallum u talbu *inter alia* illi l-qorti tagħti lill-konvenut żmien sabiex iwettaq l-obbligazzjoni tiegħu taħt il-kuntratti u, jekk dak iż-żmien igħaddi għalxejn, tirrexxindi l-kuntratti.

7. L-ewwel qorti laqgħet dawn it-talbiet wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonjiet:

»… … … fl-azzjoni ghar-riżoluzzjoni jew ħall tal-kuntratt minħabba nuqqas ta' twettiq, ir-rabta kuntrattwali ma tinħallx jekk fiż-żmien li tagħti l-qorti d-debitur jilħaq iwettaq dak li kien naqas li jagħmel f'waqtu u dan b'applikazzjoni tal-*proviso* tal-artikolu 1068 tal-Kodici Civili;

»Illi l-qorti hija tal-fehma li hemm lok li tordna t-tħassir tal-ftehim li sar bejn l-atturi u l-imħarrek, u dan jekk xejn, biex twaqqaf il-qagħda ta' inikwità li l-atturi qegħdin iġarrbu minħabba li sal-lum ma rċevew xejn mill-korrispettiv tat-trasferiment jew assenjazzjoni li huma għamlu favur l-imħarrek. Jidhrilha wkoll li jkun xieraq li tagħti żmien lill-imħarrek biex isib triq kif jista' b'xi mod jipprokura t-twettiq tar-rabtiet tiegħu mal-atturi. Dan iż-żmien ma jridx ikun qasir iżżejjed tant li jidher fittizju jew mhux prattiku, imma lanqas ma għandu jitħalla jiddependi minn ċirkostanzi li jtulu jew li m'hemm l-ebda ħjiel meta jistgħu jseħħu. Il-qorti tħoss li f'dan iż-żmien moderat il-partijiet jistgħu jsibu ħin u rieda tajba biex jaslu wkoll biex ifasslu mod kif jagħtu ħajja lil dak li dwaru ftehmu bejniethom, filwaqt li issa jinsabu t-tnejn għajnejhom miftuħa għar-rejaltà li ħarġet tant ċara f'din il-kawża.«

8. Il-konvenut appella u din il-qorti irriformat is-sentenza billi ħassritha fejn tat lill-konvenut żmien biex iwettaq l-obbligazzjoni tiegħu u ikkonfermatha fejn ħassret il-kuntratti, biex hekk il-kuntratti jitħassru minnufih. Din il-qorti kienet waslet għal din il-konklużjoni wara li osservat

---

[2] *Fol.* 24.

illi l-kawża għall-iżgumbrament tal-kerrej issa nqatgħet favur tiegħu u saret *res iudicata* u għalhekk ma tistax isseħħ il-kondizzjoni biex jista’ jitwaqqa’ l-bini biex jitilgħu l-appartamenti floku. Il-qorti kompliet għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

»Minn dak konvenut bejn il-partijiet din il-qorti tifhem li:-

»a) l-atturi kienu qed ibigħu lill-konvenut sehemhom mid-dar in kwistjoni;

»b) dan il-bejgħ kien qed isir bil-prezz minimu garantit ta’ Lm5,000 għal kull kwota;

»ċ) dan il-prezz ma tħallasx fuq il-kuntratt iżda kontestwalment il-konvenut assenja lill-vendituri, aċċettanti, sehem, *cioè* kwinta parti kull wieħed u waħda mill-vendituri, minn appartament li kellu jinbena fit-tielet sular formanti parti minn blokk ta’ appartamenti li kellhom jiġu kostruwiti minflok id-dar in kwistjoni;

»d) li l-prezz tat-trasferiment kellu jiġi saldat bir-rikavat, ikun kemm ikun, tal-bejgħ tas-sehem fl-appartament meta dan jiġi kostruwit u mhux qabel.

»Il-fond in vendita iżda kien, kif rajna, okkupat minn terzi persuni u b’dan kienu konsapevoli l-istess atturi li saħansitra ddikjaraw dan il-fatt fil-kuntratti rispettivi. Naturalment bl-okkupazzjoni msemmija tad-dar il-konvenut ma setax jikkostruwixxi l-blokk ta’ appartamenti u tentativi biex it-terzi jinħarġu mill-fond in vendita naqsu li jkollhom eżitu favorevoli – effettivament ġie dikjarat li proċeduri istitwiti mill-konvenut għal dan il-għan għadhom pendenti quddiem din il-qorti. Il-blokk għalhekk ma ġiex kostruwit u l-atturi għadhom ma rċevew ebda pagament fuq it-trasferiment tal-proprjetà. Fir-realtà din il-qorti hija tal-fehma li l-istampa li tippreżenta ruħha hija s-segwenti:

»(a) il-konvenut kien tenut biss li jissodisfa l-obbligazzjoni tal-ħlas lill-atturi wara l-kostruzzjoni tal-blokk ta’ appartamenti u (b) liema kostruzzjoni kienet tiddipendi minn eżitu ta’ proċeduri ġudizzjarji kontra terzi għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni qabel ma l-konvenut ikun jista’ jeżegwixxi x-xogħlijiet. Billi t-terz qatt ma ħareġ mill-fond in kwistjoni l-kostruzzjoni qatt ma saret u l-atturi għadhom biss jgħixu bit-tama.

»… … …

»Illi, fil-verità, il-proċeduri msemmija … istitwiti mill-konvenut odjern kontra [l-kerrej tal-fond] … ġew

determinati finalment b'sentenza ta' din il-qorti tat-3 ta' Ottubru 2008. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, b'sentenza tas-26 ta' April 2006, kienet ċaħdet it-talbiet attriċi … Sussegwentement din il-qorti b'sentenza mogħtija fit-3 ta' Ottubru 2008 ċaħdet l-appell intavolat mill-Perit Arkitett Joseph Grech u kkonfermat is-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant. Illum għalhekk jidher li l-okkupazzjoni tal-fond trasferit lill-konvenut huwa kkonfermat u protett bil-liġi; u konsegwentement il-konvenut ma jista' qatt jeżegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta u *cioè* li jassenja lill-vendituri erba' kwinti mill-appartament fit-tielet sular tal-blokk ta' appartamenti li kellu jiġi kostruwit minflok il-fond mibjugħ hawn fuq imsemmi, billi dan il-blokk ma jistax jinbena *stante* l-okkupazzjoni tal-fond minn [kerrej].

»Il-konvenut għalhekk illum u anke għall-futur … ma jistax jadempixxi l-obbligi tiegħu skont l-imsemmija kuntratti u billi *impossibilium nulla est obligatio* din il-qorti għalhekk tilqa' l-appell tal-konvenut *in parte* billi tirriforma s-sentenza tal-ewwel qorti billi … tirrevokaha fejn laqgħet ir-raba' talba *stante* li l-għoti ta' terminu għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni ma jagħmilx aktar sens, izda tiċħad l-appell inkwantu jikkonċerna l-ħames talba attriċi u tirriforma d-*decide* tal-ħames talba billi tiddikjara l-kuntratti pubbliċi magħmulin bejn l-atturi u l-konvenut il-Perit Arkitett Joseph Grech fis-16 ta' Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin bħala mħassra b'effett immedjat.«

9. Il-konvenut qiegħed issa b'rikors tal-10 ta' Ġunju 2011 jitlob illi l-appell jinstema' mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza ta' din il-qorti għax igħid illi applikat il-liġi ħażina. Essenzjalment il-konvenut qiegħed igħid illi, ladarba l-kuntratt bejnu u l-atturi huwa wieħed ta' bejgħ-u-xiri, mela kellu japplika l-art. 1438(1) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid hekk:

»**1438.** (1) Il-bejjigħ ta' immobbli ma jistax jitlob il-ħall tal-bejgħ minħabba li ma jkunx ġie lilu mħallas il-prezz.«

10. Meta ħassret il-kuntratti l-qorti applikat l-art. 1068 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-patt kommissorju fil-kuntratti bilaterali flok ma applikat l-art. 1438 li hija dispożizzjoni speċjali għall-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Għalhekk, igħid il-konvenut, il-qorti applikat il-liġi ħażina.

11. Mal-ewwel daqqa ta' għajn jidher illi l-konvenut qiegħed igħid sew. Kemm il-partijiet stess fil-kuntratti nfushom u kemm din il-qorti qiesu n-negozju ta' bejniethom bħala kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. In-natura ta' kuntratt, iżda, ma toħroġx minn dak li jsejħulu l-partijiet iżda min-natura tal-ftehim innifsu. Irridu qabel xejn, għalhekk, naraw jekk il-ftehim bejn il-partijiet kienx tassew wieħed ta' bejgħ-u-xiri.

12. L-art. 1346 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "l-bejgħ hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti ħaġa lill-oħra bi prezz li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha" u l-art. 1352(1) igħid illi "l-prezz għandu jikkonsisti fi flus", għallinqas fil-biċċa l-kbira tiegħu.

13. Fil-każ tallum dak li ntrabat li jagħmel il-konvenut ma kienx li jħallas prezz fi flus iżda li "jassenja" sehem mhux maqsum ta' fond li għad irid jinbena. Fir-rikors tiegħu l-konvenut igħid illi l-obbligazzjoni tiegħu xorta tibqa' dik li jħallas prezz fi flus, u illi l-"assenjazzjoni" ta' sehem mhux maqsum hija biss il-"modalità" tal-ħlas:

»… … … il-prezz kien miftiehem ta' ħamest elef lira Maltin għal kull wieħed. Kondizzjoni ċarissima kienet illi l-*flat* illi kellu jinbena kellu jinbigħ u l-proventi jinqasmu skont l-ishma, però jiġri x'jiġri l-prezz ma kellux ikun inqas minn ħamest elef lira għal kull kwint indiviż. … … …

»… … …

»Ta' min igħid ukoll illi l-aħħar premessa taċ-ċitazzjoni titkellem fuq il-ħlas tal-prezz. Ma hemm l-ebda klawsola li kienet tgħid li l-konvenut kellu jittrasferixxi kwint lil kull wieħed mill-atturi tal-*flat* li ser jinbena. Għalhekk il-prezz kien pattwit, u kien hemm biss modalitajiet kif u meta jitħallas il-prezz.«

14. Il-ftehim iżda igħid illi l-konvenut kellu "jassenja" u jħallas "*by means of assignment*" ta' ishma mhux maqsuma tal-appartament li kellu jinbena: ma hux qiegħed igħid sew il-konvenut illi "ma hemm l-ebda klawsola li kienet tgħid li l-konvenut kellu jittrasferixxi kwint lil kull wieħed mill-atturi tal-*flat* li ser jinbena". Kien ikollu raġun il-konvenut li kieku l-ftehim kien illi jħallas fi flus il-prezz miftiehem meta hu jbigħ l-appartament, iżda l-ftehim mhux dak kien.

15. Fil-fehma tal-qorti għalhekk il-ftehim bejn il-partijiet ma kienx ta' bejgħ, għalkemm jissejjaħ hekk fil-kuntratti

nfushom u fis-sentenza appellata, iżda huwa kuntratt innominat li għandu natura mista ta' *do ut facias* – illi l-konvenut iwaqqa' l-bini u jibni appartamenti minflok – u *do ut des* – illi l-konvenut "jassenja" sehem mill-appartament.

16. Jifdal il-kwistjoni, iżda, jekk l-art. 1438(1) igħoddx biss għall-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri *stricto sensu* jew igħoddx b'analoġija għal kull kuntratt ta' trasferiment ta' immobbli.

17. L-art. 1438 kien oriġinalment l-art. 1152 tal-Ordinanza VII tal-1868. Dwar dak l-artikolu, Adriano Dingli fil-*Fonti ed Annotazioni all'Ordinanza VII dal 1868* igħid hekk:

»… Dir[itto] Rom[ano] conc[orde]. Cod[ice] Fr[ancese] contr[ario]: Troplong censura il Fr[ancese]: *Ipoteche* 190, 222, 223. *Vendita* 620 e seg[uente]. L'inconveniente del contrario sta in ciò che il venditore verrebbe a poter ricuperare il prezzo o la cosa come privilegio, senza inscrizione.«

18. Is-silta relevanti minn Troplong tgħid hekk:

»620. L'art. 1654[3] que nous allons analyser est extrêmement grave. Aux garanties données au vendeur par le titre *des priviléges* … il ajoute la faculté de faire résoudre le contrat, malgré les mutations don't l'immeuble a pu devenir l'objet, malgré les hypothèques qui sont venues s'asseoir sur lui, malgré l'adjudication sus saisle immobilière, malgré enfin la distribution du prix entre les créanciers, qui, confiants dans le gage que leur a offert le crédit particulier, se sont partagé de bonne foi sa valeur!«[4]

19. Tassew illi r-raġuni li jinsisti fuqha Troplong fil-kritika tiegħu hija illi l-art. 1654 tal-*Code Napoléon* tfixkel iċ-ċirkolazzjoni tal-immobbli: raġuni li tagħtik x'taħseb illi l-kritika tgħodd għal kull rexissjoni ta' kuntratt ta' trasferiment ta' immobbli minħabba inadempiment fil-ħlas tal-korrispettiv. Jidher iżda illi r-raġuni illi laqtet lil-leġislatur tagħna kienet illi, fil-każ tal-bejgħ, il-bejjigħ jista' faċilment jevita l-inkonvenjent imsemmi minn Troplong billi jinqeda bil-privileġġ tal-bejjigħ mhux imħallas u hekk jiġbor

[3] 1654. Si l'acheteur ne paie pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente.

[4] Troplong, *De la Vente*, *Tome Second*, 1856.

il-prezz. Dan jista' jsir meta l-prezz hu fi flus, bħal fil-każ ta' bejgħ *stricto sensu*, u għalhekk ma huwiex meħtieġ ir-rimedju ulterjuri u "*inconveniente*" tar-rexissjoni, iżda ma jistax isir meta l-obbligazzjoni korrispettiva ma hijiex il-ħlas ta' prezz fi flus iżda obbligazzjoni *di fare* jew *di dare* bħal fil-każ tallum.

20. L-intenzjoni tal-leġislatur għalhekk kienet illi l-art. 1438(1) igħodd għall-bejgħ-u-xiri *stricto sensu* u mhux għal kull kuntratt ta' trasferiment ta' immobbli.

21. Dan joħroġ ċar meta tqabbel id-dispożizzjonijiet relativi għall-kuntratt ta' tpartit. Għalkemm l-art. 1485(2) igħid illi "t-tpartit isir bil-kunsens biss, bħall-bejgħ", u għalhekk il-proprjetà fil-ħaġa tgħaddi minnufih, l-artt. 1490 u 1491 iħallu illi l-kuntratt jinħall, ukoll jekk il-proprjetà tkun għaddiet f'idejn terzi:

»**1490.** Waħda mill-partijiet fi tpartit, illi wara li tkun irċeviet il-ħaġa mogħtija lilha bi tpartit, tipprova li l-parti li tathielha mhix sid dik il-ħaġa, ma tistax tiġi mġiegħla tikkunsinna l-ħaġa li tkun wiegħdet li tagħti, iżda biss li trodd il-ħaġa li tkun irċeviet.

**»1491.** (1) Il-parti li tbati l-evizzjoni tal-ħaġa li tkun ħadet bi tpartit, tista', kif tagħżel hija, jew titlob il-ħlas tad-danni, jew titlob lura l-ħaġa li tkun tat.

»(2) Jekk din il-parti tagħżel li tieħu lura l-ħaġa, hija għandha, fil-każ ta' ħaġa immobbli, azzjoni ta' rivendikazzjoni wkoll kontra t-terz pussessur; u terġa' teħodha lura ħielsa minn kull piż jew ipoteka li bihom il-parti l-oħra fit-tpartit jew it-terz pussessur ikunu aggravawha: … … …«

22. Li kieku r-raġuni għall-art. 1438(1) kienet il-ħarsien taċ-ċirkolazzjoni tal-immobbli, dawn id-dispożizzjonijiet fit-Titolu *Fuq it-Tpartit* kienu jkunu kontradittorji.

23. Din il-qorti għalhekk għamlet sew fis-sentenza appellata illi ma applikatx l-art. 1438(1) billi l-kuntratti ma kinux tassew kuntratti ta' bejgħ-u-xiri.

24. Għal dawn ir-raġunijiet, billi ma tressqet ebda raġuni li tiswa fil-liġi għat-tħassir tas-sentenza tal-25 ta' Marzu 2011 u għas-smigħ mill-ġdid tal-appell, il-qorti tiċħad it-talbiet tal-konvenut magħmula bir-rikors tal-10 ta' Ġunju 2011, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

**< Sentenza Finali >**

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