QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 18 ta' April, 2002.

Numru

Avviz numru 1427/99 SM

Caroline Ebejer

vs

Joseph Frendo

Il-Qorti;

PRELIMINARI ; L-AVVIZ PROMOTORJU

1. B'avvizipprezentat fl-1 ta' Ottubru 1999, l-attrici talbet lill-attur jghid ghaliex il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ma kellhiex tikkundannah ihallas lill-attrici dik is-somma hekk likwidata u dikjarata dovuta minn dina l-Qorti bhala danni kagonati minnu b'rizultat tal-qerq tieghu rigwardanti t-trasferiment tal-fond numru 15, Alley, Triq Hal-Dwieli, Zebbug, u li ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li tali danni ma

jeccedux is-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000). L-attrici talbet li l-konvenut ihallas ukoll l-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 20 ta' April 1999, u bl-imghaxijiet legali, bil-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Illi permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fit-18 ta' Novembru 1999 il-konvenut eccepixxa s-segwenti :

i. Illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

ii. Illi kienet l-attrici stess li halliet il-konvenju ffirmat bejn il-partjiet koncernanti t-trasferiment tl-fond 15, Alley 1, Triq Hal-Dwieli, Zebbug, jiskadi u ghalhekk zgur li ma tistax tirreklama xi forma ta' kumpens minghand l-eccipjenti.

iii. Illi l-eccipjenti fl-ebda mod ma qarraq bl-attrici kif qieghed jigi allegat minnha.

iv. Illi l-uniku obbligu li kellu l-eccipjenti kien li jirrifondi lill-attrici d-depozitu minnha mhallas akkont tal-prezz pattwit, haga din li sehhet.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. Il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ddecidiet dina l-kawza permezz ta' sentenza datata l-24 ta' April 2001, fejn l-ewwel rat l-atti kollha tal-kawza u ghamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet. Hija qalet illi l-analizi tal-fatti wassluha biss ghall-fatt li l-konvenut bil-messa in xna tieghu li hu kien il-proprjetarju tal-fond in dizamina zvija lill-attrici u dahhalha f'oneri li mhux biss kienu inutili izda li zgur li ma kienitx tidhol ghalihom kieku kienet taf li l-konvenut kien qieghed jaggira u juri lilu nnifsu bhala dak li fir-rejalta ma kienx. Il-Qorti nnotat li l-konvenut identifika lilu nnifsu bhala s-sid tal-proprjeta' in dizamina u anke ppoza bhala tali f'att pubbliku. Fuq l-iskorta ta' dan l-att pubbliku u fuq il-kundizzjonijiet hemm pattwiti l-attrici legittimament dahlet fi spejjez li fil-kors normali tan-negozju kienu kemm utili u ndikati. Meta rrizulta li l-konvenut ma kienx fil-fatt dak li kien jispacca lilu nnifsu li kien l-attrici ndunat bil-gravita' tal-posizzjoni taghha, u kien ghalhekk li talbet rimedju.

Illi konsegwentement il-Qorti kkonkludiet li d-danni sofferti mill-attrici mhux biss kienu reali u legittimament mitluba izda kienu naxxenti biss mill-fatt li kien l-istess konvenuti li ta' lok ghal dan l-istess markingenn li wassal lill-attrici f'danni ngenti ammontanti kumplessivament ghal disa' mija u wiehed u disghin lira u hames millezmi (Lm991.11,5).

Illi in vista ta' dan, il-Qorti ghaddiet sabiex tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni sofferti mill-attrici Caroline Ebejer, illikwidat id-danni fl-ammont fuq indikat ta' Lm991.11,6, u kkundannat lill-konvenut ihallas lill-attrici d-danni hekk likwidati, bl-ispejjez u l-imghaxijiet legali.

L-APPELL TAL-KONVENUT

4. Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq citata u ghalhekk interpona appell, sabiex din tigi riformata fis-sens li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u mhux akkolti.

(i) Illi l-ewwel aggravju huwa car u manfiest u jikkoncerna principalment il-fatt li l-ewwel Qorti, apparti xi inezattezzi fl-apprezzament tal-provi, ghazlet li tinjora certi princiji legali li gew eccepiti mill-esponenti u li jinnullifikaw it-talba ghall-hlas ta' danni avvanzata mill-attrici.

(ii) Il-konvenut kien ghamilha cara fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu li l-attrici ma kellha l-ebda jedd li titlob il-likwidazzjoni u l-hlas ta' danni stante li hija ma segwietx il-procedura stipulata mil-ligi sabiex il-bejgh jigi konkluz, tant li halliet il-konvenju jiskadi. Mill-provi rrizulta li l-attrici ma pprezentat l-ebda att gudizzjarju sabiex tezigi li l-konvenju jigi onorat mill-esponenti, u wisq anqas ipprezentat kawza sabiex il-Qorti tordna li dana jsehh, kif kellha kull dritt li taghmel jekk kienet konvinta li

hija ma kienet fl-ebda mod inadempjenti fit-termini tal-konvenju (din hija l-procedura stipulata mill-artikolu 1357 tal-Kodici Civili).

Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 28 ta' Frar 1992 fl-ismijiet Anthony Vella ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' PDK Investments Limited vs Alan Clifford Jones (Cit. Nru. 249/91JSP) intal li:

> "*Hu ovvju li dan kien ir-rimedju li kien miftuh lill-attur nomine sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu u li l-ligi taghtih sabiex jargina kull telf jew danni rizultanti mill-allegata inadempjenza tal-konvenut. Il-Qorti ma tarax taht liema figura legali l-attur nomine jista' javvanza pretensjoni ghal kundanna ta' danni pre-kontrattwali meta, ex admissis, ma uzufruwiex mir-rimedju li l-ligi stess taghtih ex contractu.*"

(iii) Dana l-principju rega' gie enuncjat fil-kawza fl-ismijiet Amabile Camilleri et vs Joseph Mary Vassallo et, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Cit. Nru. 1343/94 FDP) fis-16 ta' Lulju 1996, fejn il-mertu wkoll kien jikkoncerna talba ghal-likwidazzjoni u ghall-hlas ta' danni wara li bejgh patwit permezz ta' konvenju ma giex ikkompletat. Il-Qorti l-ewwel indagat dak li hemm provdut fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, partikolarment it-tieni sub-artikolu tieghu, li jispecifika li l-effetti tal-konvenju jispiccaw mal-iskadenza tat-terminu miftiehem a meno ma tkunx saret talba bil-Qorti qabel l-iskadenza, u fil-kaz ta' inadempjenza tigi prezentata citazzjoni fi zmien tletin jum mill-iskadenza tal-perijodu tal-konvenju. Wara li ezaminat dana l-artikolu, il-Qorti ghaddiet biex tghid is-segwenti :

> "*Illi l-Qorti tifhem li l-effetti kollha tal-imsemmi konvenju jibqghu jsehhu wara l-iskadenza tieghu biss jekk ikunu saru dawk iz-zewg passi ordnati fl-istess sub-artikolu, jigifieri t-talba gudizzjarja u l-prezentata tac-citazzjoni."*

F'dak il-kaz partikolari l-atturi kienu effettivament ipprezentaw ittra ufficjali, izda naqsu milli jintavolaw il-kawza kif mehtieg mil-ligi, u ghalhekk it-talba taghhom ghal-likwidazzjoni u ghall-hlas ta' danni giet michuda.

(iv) Decizjoni ohra f'dan is-sens inghatat fil-kawza fl-ismijiet <u>Debono vs Coleiro</u> (Vol. XXIX.II.p201).

(v) Illi mis-suespost huwa evidenti li fil-kaz in dizamina l-ewwel Qorti kienet totalment zbaljata meta kkundannat lill-esponenti jhallas id-danni. Sfortunatament, minkejja li dina l-eccezzjoni tqajmet espressament mill-esponenti (ara t-tieni eccezzjoni tal-appellant),u minkejja li dina l-eccezzjoni giet trattata oralment fid-dettal, l-ewwel Qorti lanqas biss ikkunsidratha jew trattatha, tant li ma hemm l-ebda menzjoni taghha fis-sentenza appellata. Li kieku l-ewwel Qorti analizzat sewwa l-import taghha, zgur li kienet tasal ghall-konkluzjoni li t-talbiet attrici kellhom jigu michuda.

(vi) Jinghad ukoll illi l-ewwel Qorti kienet ukoll zbaljata meta qalet li l-esponenti kien deher fuq att pubbliku bhala sid. ("Il-konvenut identifika lilu nnifsu bhala s-sid tal-proprjeta' in dizamina u anke ppoza bhala tali

f'att pubbliku. Fuq l-iskorta ta' dan l-att pubbliku u fuq il-kundizzjonijiet hemm pattwiti l-attrici legittimament dahlet fi spejjez li fil-kors normali tan-negozju kienu kemm utili u ndikati."

(vii) L-ewwel Qorti kienet ukoll zbaljata meta ghaddiet sabiex tillikwida d-danni li l-appellata allegatament inkorriet. Fost id-danni attribwiti lill-appellanti, hemm ukoll diversi imghaxijiet, meta huwa principju stabilit li f'istanti simili ma jiddekorri l-ebda imghax jekk ma jkunx hemm il-prezentata ta' att gudizzjarju. Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' April 1998 fl-ismijiet <u>Dr. Anthony Debono vs John u Mark Sammut et</u>, intqal li sabiex jibda jiddekorri l-imghax fuq depozitu mhallas fuq konvenju huwa mehtieg li tigi pprezentata ittra ufficjali jew xi att gudizzjarji iehor li permezz tieghu jintalab il-hlas . Ghaldaqstant l-imghax ma jiddekorrix ex lege. Gie ritenut li l-ammont imhallas mill-kompratur bhala depozitu akkont tal-prezz kien soggett ghall-kundizzjoni sospensiva li jsehh il-kuntratt finali ta' bejgh. Ma kienx hemm kwistjoni ta' benefikati (*unjustified enrichment*) peress li l-ammont kien imhallas bhala depozitu volontarju. Dana qieghed jinghad ovvjament minghajr pregudizzju ghall-fatt fuq imsemmi li skond l-esponenti l-Qorti qatt ma setghet tghaddi sabiex tikkundannah ghall-hlas ta' danni lill-attrici.

(viii) Fattur iehor li l-ewwel Qorti naqset li tikkunsidra kien il-fatt li l-attrici kienet taf li l-esponent ma kienx is-sid tal-ishma kollha. L-

esponenti u x-xhieda minnu mressqa spjegaw kif dana l-fatt gie espress meta kien qieghed jigi ffirmat il-konvenju. Anke jekk l-attrici tigi emmnuta li f'dak l-istadju ma kienitx taf b'dan, hija stess ammettiet li ftit wara dana l-fatt gie a konoxxenza taghha, u minkejja dan il-konvenju baqa' jiggedded. L-esponenti jissottometti illi dina l-kunsiderazzjoni kellha jkollha impatt fuq il-kundanna ghall-hlas ta' d-danni, u dana peress li huwa principju stabilit li d-danni ghandhom jigu minimizzati. F'dan il-kaz l-attrici kienet taf li bil-kwistjoni tal-ishma, izda xorta wahda ghazlet li tibqa' ggedded il-konvenju u tidhol fi spejjez in prospett tal-bejgh.

Ghal dawna r-ragunijiet il-konvenut appellant talab lil dina l-Qorti li tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-esponenti u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' CAROLINE EBEJER</u>

5. L-appellata wiegbet hekk :

Illi dan l-appell jirrigwarda t-talba ta' l-attrici biex il-konvenuti jigi kkundannat ihallas danni ingenti wara li dan qarraq biha u dahhalha fi spejjez u danni konsegwenzjali.

Illi l-Qorti tal-Prim'Istanza, fl-evalwazzjoni korretta tal-fatt, hekk kif irrizultawlha mix-xhieda li ddeponew quddiemha, waslet ghall-konkluzjoni ta' fatt li l-konvenut kien hati ta' ghemil doluz (qarraq bl-attrici), liema ghemil ikkaguna danni lill-attrici, u ghalhekk il-konvenut kien responsabbli ghad-danni hekk kagonati, u gie ordnat ihallashom hekk kif likwidati.

Illi l-konvenut hassu aggravat bis-sentenza appellata, ghaliex skond hu dik il-Qorti naqset li tapplika l-ligi kif inhi. Bir-rispett kollu l-esponenti xejn ma taqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-appellant ghar-ragunijiet segwenti.

Illi l-ewwel aggravju ta' l-appellant jippernja fuq il-principju li parti f'weghda ta' bejgh ghandha dritt titlob lill-parti l-ohra d-danni ghan-nuqqas taghha li tersaq ghall-kuntratt finali fil-kaz biss li qabel jiskadi l-konvenju tigi ntavolata ittra gudizzjarja li tigi segwita b'kawza. Dwar dan l-apellant ikkwota diversi sentenzi. **L-esponenti taqbel ma dan kollu u mas-sentenzi citati**, izda ma taqbilx li l-attrici bbazat it-talba taghha fuq artikolu 1357 tal-Kodici Civili, u ghalhekk dan l-artikolu mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern.

Illi l-appellant jidher li hassu urtat bil-fatt li l-Qorti tal-Prim'Istanza ma esprimietx ruhha fuq il-principju enuncjat fl-imsemmi Artikolu 1357, kif applikat mill-Qrati taghna fil-kawzi minnu citati u ohrajn. Izda l-appellant

jdher li qed jiskappalu punt kardinali f'din il-kawza u sentenza relattiva : **din il-kawza mhix bazata fuq nuqqas ta' adempjenza ta' konvenju, izda fuq danni kkawzati minhabba qerq.**

Illi Artikolu 1357 subinciz (2) verament jghid li l-effetti ta' weghda ta' bejgh jispicaw meta jaghlaq iz-zmien tal-konvenju *"kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh …."* Imma appuntu, dan l-artikolu huwa applikabbli meta parti tkun tixtieq tinfoza l-konvenju u ggieghel il-parti l-ohra tersaq ghall-kuntratt finali. Fil-kaz odjern, ghar-raguni li ser tigi spjegata, meta l-appellata skopriet il-verita' hija ma rieditx tersaq ghall-kuntratt aktar, u ghalhekk ma kienx jaghmel sens li hija titlob lill-parti l-ohra teraq ghall-kuntratt. Hawnhekk ghandu jigi spjegat li bhal ma rrizulta mill-provi, partikolarment mix-xhieda tan-nutar John Gambin, l-appellant deher fuq konvenju bhala bejjiegh, u allura bhala sid, meta huwa kien ghadu jrid jixtri d-diversi ishma mill-proprjeta' in vendita. Jigifieri l-fond in trasferta kien proprjeta' ta' diversi sidien, u l-appellant kien qed javvicinahom wiehed wiehed biex jixtri sehemhom. Fil-maggoranza tal-kazi huwa rnexxielu jakkwista dawn l-ishma, izda mbaghad wehel ghax kien hemm xi ko-proprjetarju li m'accettax li jbeghelu. Tul il-konvenju, l-appellata ma rrealizzatx x'kien qed jigri ; la meta sar il-konvenju u anqas meta dan kien qed jiggedded ma kienet irrealizzat li l-appellant mhux veru kien is-sid assolut : kull meta kienet tistaqsi lin-nutar meta

ser isir il-kuntratt finali, dan kien sempliciment jghidilha li jonqos xi firem; l-esponenti xhedet "*Kien jghidli li hemm xi firem x'jigbor …..*"

Illi a bazi ta' dan, l-appellata afdat lin-nutar minghajr ma ndagat x'inhuma dawn il-firem li kellhom jingabru, u jidher li huwa f'dan l-isfond li l-Qorti ta' Prim'Istanz ikkunsidrat "*Illi ghandu f'dan l-istadju jigi sottolineat li fl-ordinament Malti l-uniku professjonist li ghandu r-responsabbilita' l jaghti parir ta' indole legali huwa avukat, u avukat biss.*" Meta mbaghad l-appellant ma setax jixtri xi sehem mill-fond in kwistjoni, fl-ahhar gharrfu xi haga b'dan lill-appellata, u kien hawn li hija nduant li s-Sur Frendo mhux veru kien is-sid assolut tal-fond in kwistjoni, izda huwa kien sempliciment qed jixtri l-ishma ftit ftit. U kien hawn li l-appellata indunat li giet ingannata u ddecidiet li l-bejgh m'ghandux jigi konkjuz, Xi ppretenda l-appellant, li s-Sinjorina Ebejer ggieghelu jersaq ghall-kuntratt u jbieghlha biss parti minnu?!

Illi l-esponeneti kienet ilha fi bzonn li takkwista post, u l-konvenju kien ilu jgedded, u hija ma kellha ebda interess tistenna lit-terza persuna mhux maghrufa lilha li tiddeciedi li tbiegh sehemha. Ghalhekk il-kuntratt ma kellux isir. Kieku l-problema harget mir-ricerki, konna nghidu li s-Sur Frendo kien *in buona fede* meta sar il-konvenju, izda hawnhekk ghandna kaz fejn l-appellant ippoza ta' sid assolut meta la kien u lanqas irnexxielu ikun f'xi stadju ta' wara.

Illi ghalhekk, il-kaz in dizamina huwa totalment differnti mill-kawzi citati mill-appellant fir-rikors ta' l-appell tieghu, liema kawzi kienu jirrigwardaw kaz fejn min ircieva weghda talab danni minhabba l-inadempjenza tal-parti l-ohra li twettaq dik il-wegheda. Ghall-kuntrarju tal-kawzi kollha citati mill-appellant, l-esponenti bil-ebda mod ma bbazat it-talba taghna fuq dak li tipprovdi l-ligi f'artikolu 1357 tal-Kodici Civili, izda bbazata fuq il-ligi generali tad-delitti. Fil-kawza odjerna, sa mill-bidu nett (u cioe' l-Avviz) kien car l-attrici ma kienitx qed tibbaza t-talba taghha fuq il-konsegwenzi tal-konvenju, izda fuq id-danni kagjonati mill-konvenut bil-qerq tieghu. Huwa car li l-Qorti tal-Prim'Istanza dan kollu fehmitu, izda apparentement l-appellant dan ma jistax jifhmu, ghax l-appell hu kollu ppernjat fuq dan il-punt.

Fi ftit kliem jinghad li t-talba attrici hija bbazata fuq Artikolu 1031 tal-Kodici Civili li tghid li "*kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu".* Huwa stabbilit li meta hsara u danni jigu kkagonati minhabba xi mprudenza, nuqqas ta' diligenza jew nuqqas ta' agir ta' *bonus pater familias*, min jikkaguna dik il-hsara ghandu jhallas id-danni konsegwenzjali. Kieku ma kienx hekk, il-kawzi kollha li jirrigwardaw incident stradali jaqghu! Fil-kaz odjern, l-appellant huwa responsabbli fi grad oghola mill-minimu rikjest mil-ligi, ucioe' ta' *culpa*, ghax irrizulta li kien hati ta' *dolo*. Fil-kaz odjern il-konvenju huwa biss prova tal-qerq ta' l-appellant, liema qerq dahhal lill-appellata fi spejjez u telf ta' flus bla bzonn. Ghalhekk l-ewwel aggravju ma jregix.

Illi t-tieni aggravju ta' l-appellant hu li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta qalet li l-appellant ippoza ta' sid fuq att pubbliku. Huwa medium li skond il-provi l-appellant ippoza ta' sid f'konvenju, u mhux f'att pubbliku, izda dan ma jbiddel xejn minn dak kollu suespost : l-appellant xorta qarraq bl-appellanta. Jidher li dan intqal bi zvista, forsi ghax il-konvenju msemmi gie ffirmat quddiem nutar, izda huwa evidenti li kulhadd fehem, inkluza l-Qorti, li kuntratt notarili baqa' ma sarx. Dan l-aggravju, gustifikat jew le, bl-ebda mod ma jbiddel is-sustanza tal-kawza jew il-konkluzjonijiet tas-sentenza appellata.

Illi t-tielet aggravju ta' l-appellant jirrigwarda l-imghaxijiet mitlufa mill-appellata, u moghtija bhala danni. Hawnhekk l-appellant rega' bbaza aggravju fuq konvenju normali li ma giex segwit bil-kuntratt. Il-kawza citat hija rrelevanti ghaliex bhal ma gie gie sottomess, it-talbiet attrici mhumiex bazati fuq in-nuqqas ta' adempjenza ta' konvenju, izda fuq ghemil doluz u d-danni konsegwenzjali. Hawnhekk tajjeb li ssir referenza ghall-ligi tad-delitti, partikolarment Artikolu 1045 subinciz (1) tal-Kodici Civili li jghid :

> *Il-hsara li l-persuna responsabbli ghandha twiegeb ghaliha, skond id-disposizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-eghmil taghha jkun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara, l-ispejjez li din il-parti setghet kellha taghmel minhabba l-hsara, it-telf tal-paga jew qliegh iehor attwali ….*

Issa l-imghaxijiet kif mitluba mill-appellata, jaqghu taht telf ta' qliegh iehor attwali. Il-flus li hija ddepozitat hargithom mill-bank, fejn kienet qed tiehu l-imghaxijiet : ghalhekk l-imghaxijiet kienu qed ikunu qliegh attwali.

Anzi l-ligi tmur oltre : Artikolu 1047 tal-Kodici Civili jsostni li **"Il-hsara li tikkonsisti f'illi ttellef lil persuna l-uzu tal-flus taghha, tissewwa bil-hlas ta' l-imghaxijiet li jinqiesu bit-tmienja fil-mija fis-sena. Izda, jekk il-parti li tkkaguna l-hsara tkun ghamlet dan dolozament, il-Qorti tista', skond ic-cirkostanzi, taghti wkoll lill-parti li tbati l-hsara indenizz ghal kull hsara ohra li tkun batiet …."**

Fis-sentenza appellata, l-imghaxijiet mitlufa ma gewx ikkalkolati bit-8% kif permess bil-ligi f'din id-disposizzjoni citata, izda b'inqas, u cioe' skond it-telf attwali soffert mill-appellata. Minn dan l-aspett, l-appellant mhux talli m'ghandux ihossu aggravat bis-sentenza appellata, talli ghandu jikkonsidra ruhu fortunat li ma giex kundannat ihallas interessi ta' 8%.

Illi finalment, ir-raba' aggravju huwa wiehed principalment ta' fatt. L-appellant jghid li gialadarba l-appellata kienet taf li huwa ma kienx is-sid, allura messha ma dahlitx ghall-konvenju, jew ta' lanqas messha ma gedditux. Qorti tal-Prim'Istanza stabbiliet li l-appellant svija lill-appellata illi ippoza ta' sid : mela gie stabbilit bhala fatt li l-appellata ma kienitx taf li l-appellant mhux veru kien is-sid. Gie stabbilit ukoll li l-appellata

baqghet iggedded il-konvenju ghax kienet taht l-impressjoni li biex isir l-att finali kull ma kien jonqos kien li jingiebu “xi firem”, u hija ma kienitx taf x’inhuma dawn il-firem. Kien meta xi hadd tgharrfilha li dawk l-“firem” kienu jfissru li s-Sur Frendo kien ghad irid jixtri xi ishma mill-fond, li l-appellata fehmet li s-Sur Frendo mhux veru kien is-sid assolut tal-fond. Kien hawnhekk li l-appellata fehmet il-gravita’ tas-sitwazzjoni, u li l-bejgh kif kontemplat fil-konvenju msemmi kien jiddependi fuq id-diskrezzjoni ta’ terzi persuni li hi ma tafhomx. U kien hawnhekk li l-appellata irrealizzat li ma jkunx ghaqli li wiehed joqghod jistenna li xi darba dawn it-terzi persuni jiddeciedu li jbieghu sehemhom, u ghalhekk iddecidiet li ma tkomplix tinsisti li jsir il-bejgh. Ghalhekk ma regghetx talbet li jiggedded il-konvenju, talbet ir-rifuzjoni tad-depozitu (li anke dan dam biex sar), u talbet id-danni li sofriet.

Ghaldaqstant filwaqt li taghmel referenza ghal dak kollu suespost u ghall-atti kollha tal-kawza, l-esponenti tissottometti li s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita konferma.

<u>IS-SENTENZA TA’ DIN IL-QORTI</u>

6. Il-lanjanza ewlenija tal-konvenut appellant hija dik li l-ewwel Qorti “ghazlet li tinjora certi principji legali minnu eccepiti u li jinnullifikaw it-talba ghall-hlas ta’ danni.” Skond l-appellant, l-azzjoni intentata mill-appellanti kienet wahda proceduralment skorretta u dana billi l-attrici

ma pprezentat l-ebda att gudizzjarju sabiex tesigi li l-konvenju jigi onorat minnu u huwa jiccita gurisprudenza in materja.

Illi l-kontroparti appellata invece ssottomettiet li l-procedura intentata minnha kienet wahda ta' indole delittwali in kwantu giet impernjata fuq il-kawzali tal-qerq u ghalhekk l-argomenti dwar il-ligi talvolta applikabbli, kif ukoll id-decizjonijiet citati mill-appellant, ma japplikawx ghall-kaz in ezami.

7. Din il-Qorti, wara li ezaminat bir-reqqa dak li gie sottomess in extenso mill-abili difensuri tal-partijiet, u fid-dawl ukoll tal-provi li gew prodotti quddiem l-ewwel Qorti, hija tal-fehma li dana l-aggravju tal-appellant m'huwiex legalment fondat mill-atti tal-kawza, kif ukoll mill-provi li gew prodotti, jirrizulta sufficjentement bic-car li, minkejja li kien gie ffirmat att ta' konvenju bejn il-kontendenti, u dan il-konvenju skada, madankollu l-azzjoni ta' l-attrici kienet ibbazata fuq il-premessa li hija kienet giet indotta tahseb li l-immobbli de quo kienet tappartjeni lill-venditur, jigifieri lill-appellant, mentri fil-fatt dan ma kienx minnu. Kien biss ferm wara u meta allura beda jigi pprorogat l-att tal-konvenju de quo li l-appellata "skopriet" li fuq kollox l-appellant kien biss komproprjetarju flimkien ma' ohrajn. Din l-informazzjoni li kienet tirrifletti l-istat attwali ta' l-affarijiet giet mohbija lill-appellata. Di fatti l-appellata xehdet hekk (ara fol 15 tal-process),

> "Fil-fatt jiena tant kont certa li l-post kien tal-konvenut Frendo illi hu kien qalli toqghodx tqabbad in-nutar tieghek u tehel l-ispejjez. Qalli ejja naghmlu l-firma minn ghandi ghal ghandek. Jiena ghedtlu le ahjar inqabbad nutar. In-nutar kont inkarigajtu jiena. Dejjem kien qed jidher Joseph Frendo il-konvenut bhala l-proprjetarju tal-fond mertu ta' din il-kawza."

Il-premess mhux talli ma giex kontradett imma l-istess appellant – legalment zbaljat – jistqarr kif gej (fol 31 tal-process) dwar l-istess fond,

> "Dan kont xtrajtu fuq konvenju u hallastu kollu. Allura kien tieghi."

Il-provi juru li l-fond ma kienx interament ta' l-appellant. Huwa ghalhekk ma setax jaqbad u jbieghu fit-totalita' tieghu kif ippretenda minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra kollha. Jidher li fil-fatt l-appellant sab intopp f'dan is-sens. Dan l-intopp mhux biss imblokka l-possibilita' tat-trasferiment tal-fond imma wassal lill-appellant biex jittanta jitlob prezz oghla minn dak miftiehem. L-appellata, ikkonfrontata b'dawn il-fatti u maniggi gustament ma rieditx u ma hassitx li kellha ghalfejn tipproroga l-konvenju. <u>Fic-cirkostanzi ghalhekk, ma kienx utli jew logiku ghall-kompratrici li tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tal-konvenju ai termini tal-artikolu 1357, tal-Kodici Civili</u>. Huwa minnu li l-venditur irrifondilha d-depozitu <u>in toto</u> pero' jirrizulta li hija kienet fil-frattemp inkorriet spejjez u danni rilevanti li kienu direttament relatati mal-fatt li l-kuntratt notarili ahhari ghal fini ta' trasferiment ma sarx. Fil-fehma tal-Qorti u bhalma gie ritenut fis-sentenza appellata, l-attrici kienet gustifikata li tharrek lill-appellant ghad-danni bbazati fuq kawzali tal-qerq. Dan mhux biss l-ghaliex "fraus ommnia corrumpit" imma ghaliex skond il-ligi civili taghna (hekk ara l-artikolu 1031 tal-Kap 16) "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li

tigri bi htija tieghu." Il-konvenut kien jaf, jew messu kien jaf, li meta huwa pprezenta ruhu bhala l-proprjetarju li tali vesti kienet in parti skorretta u inveritjera. Hu ma kienx fi grad li jittrasferixxi kollox fil-mument li sar il-konvenju li fuqu huwa deher bhala l-venditur ghaliex "nemo dat quod non habet". Dan ifisser li, bil-kontra ta' dak li gie sottomess fir-rikors ta' appell, ma kien hemm zejn zbaljat f'dak li gie deciz mill-ewwel Qorti. Illi huwa minnu li l-ewwel Qorti rriferiet ghall-konvenju <u>de quo</u> - li huwa biss skrittura privata – bhala att pubbliku notarili imma din it-tismija jew riferenza, ghalkemm skorretta, ma tbiddel xejn fis-sostanza mill-punti involuti.

Hemm imbaghad aggravju iehor rigward il-<u>quantum</u> tad-danni li gie likwidat mal-ewwel Qorti u partikolarment fir-rigward tad-dekors u inkluzjoni tal-interessi. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-aggravju hu wkoll infondat ghaliex jirrizulta kjarament li l-appellata kellha, bhala persuna serja, tizbanka xi depoziti fissi li kellha investiti fil-bank u minhabba f'dan tilfet l-interessi relativi u dovuti fuq il-kapital li kienu invece jibghu jiddekorru li kieku baqghu hekk depozitati. Ma kien hemm xejn arbitrarju jew kapriccjuz fl-operat tal-appellata. Hija ghamlet din l-operazzjoni semplicement biex fil-hin opportun ikollha pronti l-flejjes necessarji ghall-akkwist ta' l-immobbli. Dawn huma danni attwali u reali. L-istess jinghad ghal spejjez ancillari minnha zborzati.

8. L-ahhar aggravju hu li l-appellata ma fittxitx li timminimizza d-danni kkagjonati lilha. Dan l-argoment ta' fatt ma huwiex rispekkjat fil-

provi. Il-provi juru li l-appellata, wara li ghamlet dak kollu li kien jinkombi fuqha biex tonora l-ftehim, u wara li sabet li dan ma kienx aktar possibbli u fattibbli, allura kienet pronta li twaqqaf kull hidma ohra min-naha taghha. Ghalhekk zgur ma jistax jigi ritenut li l-appellata ma ppruvatx targina d-danni.

9. Dwar l-ahhar aggravju din il-Qorti hija tal-fehma li lanqas ma huwa gust li l-appellant jakkolla xi htija fuq l-appellata ghax din ikkonsentit li jigi pprorogat l-att tal-konvenu billi fil-frattemp saret taf li kien jinhtieglu li jigu ottenuti "xi firem". Ma jirrizultax li hija kienet taf x'firem kienu jinhtieghu. S'hawn ma jidher li hija kienet ghadha rrelizzat il-portata ta' dak li kien ghad irid isir biex ikun possibbli l-att finali. Dan kollu gej minhabba l-habi u nuqqas ta' trasparenza min-naha tal-appellant u li allura jrid jerfa' l-konsegwenza shiha ta' ghemilu billi jaghmel tajjeb ghad-danni kollha hekk rizultanti. Dan l-aggravju wkoll ghalhekk qed jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet ;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenut bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Dep/Reg

mg