QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ħamis 31 ta' Jannar 2019

Numru 10

Rikors maħluf numru 600/2010 SM

Carmelo *sive* Charles Foca
u martu Mariella Foca

***v*.**

Francis Spiteri u martu Rita Spiteri;
u b'dikriet tat-12 ta' Ottubru 2010
issejjaħ fil-kawża Frank Cachia

1. Dan huwa appell tal-konvenuti konjuġi Spiteri minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Novembru 2013 li laqgħet talba tal-atturi biex il-konvenuti jiġu kundannati jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ-u-xiri ta' immobbli. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba privata tal-15 ta' Frar 2010 l-konvenuti Spiteri kienu ntrabtu li jbigħu lil Frank Cachia (l-imsejjaħ fil-kawża) proprjetà immobbli

f'Marsascala. Fl-istess kitba Cachia ntrabat ukoll illi jiżgombra minn proprjetà oħra ta' Spiteri.

3. B'kitba oħra tal-24 ta' Frar 2010 Cachia ċeda d-drittijiet tiegħu taħt il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri lill-atturi. B'kitba oħra tal-15 ta' April 2010 iż-żmien li għalih kienet torbot il-wegħda ġie mġedded b'seħħ sal-aħħar ta' Mejju 2010.

4. B'ittra ġudizzjarja tat-13 ta' Mejju 2010 l-atturi sejħu lill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, bil-kondizzjonijiet stipulati fil-wegħda tal-15 ta' Frar 2010, iżda għalxejn. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

   »i. tiddikjara li l-intimati huma flimkien obbligati jbigħu l-fond fuq ġà riferit fi Triq il-Qaliet, Marsaskala, kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ġà fuq indikat u għall-perjodu li baqa' kif fuq ukoll ġà indikat;

   »ii. tordna lill-intimati biex *in solidum* jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali fi żmien qasir u perentorju, u wkoll tinnomina lin-Nutar Naomi Mugliette biex tippubblika l-att opportun tal-bejgħ tal-proprjetà msemmija bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif pattwiti fil-konvenju tal-15 ta' Frar, 2010, fuq riferit;

   »iii. tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att *de quo*;

   »iv. tinnomina kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-intimati f'każ ta' kontumaċja;

   »v. tawtorizza lir-rikorrenti biex, fl-eventwali kontumaċja tal-intimati, inaqqsu dik is-somma li tkun ekwivalenti għat-taxxa proviżorja fuq il-qliegħ kapitali u kull taxxa jew spejjeż ohra relattivi li talvolta jkunu dovuti mill-vendituri skont il-liġi viġenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ, u jeffettwaw tali pagamenti għan-nom tal-intimati mill-bilanċ tal-prezz dovut, biex l-att pubbliku ta' bejgħ ikun jista' jiġi reġistrat u insinwat skont il-liġi, filwaqt li l-bilanċ rimanenti jiġi depożitat taħt l-awtorità ta' din il-qorti biex ikun żbankat mill-intimati kontra r-rilaxx tad-debita riċevuta.«

5. Il-konvenuti wieġbu illi ma kinux marbuta jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att għax Cachia – l-awtur tal-atturi fuq il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri – ma kienx ħares il-patt li joħroġ mill-proprjetà l-oħra tagħhom, u l-atturi,

bħala suċċessuri ta' Cachia, huma bħalu responsabbli għal dan in-nuqqas.

6. B'dikriet tat-12 ta' Ottubru 2010 Cachia ssejjaħ fil-kawża u wieġeb illi ma għandux leġittimazzjoni passiva biex ikun parti fil-kawża, u illi ma hemm ebda nuqqas tiegħu li hu ta' ostakolu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri.

7. L-ewwel qorti laqgħet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti Spiteri, għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Ikkonsidrat:
>
> »illi l-posizzjoni tar-rikorrenti tista' tiġi sintetikament esposta bil-mod segwenti:
>
> »i. illi l-proċedura odjerna kienet neċessitata minħabba l-ostinazzjoni tal-intimati Spiteri;
>
> »ii. illi l-kjamat in kawza Cachia kien il-proprjetarju ta' żewġ vilel – waħda jisimha *Villa Hamilton* u l-oħra *Villa Pentiles*, fi Triq il-Qaliet, Marsaskala;
>
> »iii. illi *Villa Hamilton*" inbigħet lill-intimati Spiteri u aktar tard, il-*Villa Pentiles* inbigħet lilhom ukoll;
>
> »iv. illi l-intimati Spiteri sussegwentement irrediġew konvenju datat il-15 ta' Frar 2010, biex ibigħu fond li kien inbena fuq nofs l-art fejn qabel kien hemm *Villa Hamilton* lill-kjamat in kawża Cachia;
>
> »v. illi permezz ta' ċessjoni in atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette datat l-24 ta' Frar 2010[1], il-kjamat in kawza Cachia ċeda d-drittijiet kollha lilu appartenenti mill-konvenju tal-15 ta' Frar 2010 favur ir-rikorrenti Foca;
>
> »vi. illi permezz t'ittra uffiċċjali datata t-12 t'April 2010 din iċ-ċessjoni riferita fil-paragrafu preċedenti inġiebet a konjizzjoni tal-intimati Spiteri;
>
> »vii. illi permezz tal-att datat il-15 t'April 2010, il-konvenju fuq indikat ġie mġedded;
>
> »viii. illi fl-istess 15 t'April 2010 b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette l-intimati Spiteri irrilaxxaw garanzija *in solidum* tas-somma totali mħallsa mir-rikorrenti Foca fl-ammont ta' mija u disgħin elf, erba' mija u seba' u tletin Euro u tnejn u disgħin ċentezmu (€190,437.92) ġà mħallsa preċedentement;

[1] Iċ-ċessjoni ma saritx fl-atti tan-nutar iżda b'kitba privata.

»ix illi konsegwentement ir-rikorrenti għad fadlilhom iħallsu lill-intimati s-somma ta' dsatax-il elf, mitejn u ħames Euro u tmien ċentezmi (€19,205.08), li għad trid tiġi mħallsa minnhom mal-att finali ta' kompravendita;

»x. illi *stante* li l-intimati ma resqux għal dan l-att finali u dan mingħajr raġuni valida fil-liġi, ir-rikorrenti kienu kostretti jippreżentaw ittra ġudizzjarja oħra, datata t-13 ta' Mejju 2010, għalkemm inutilment.

»Ikkonsidrat:

»illi l-intimati Sptieri sintetikament isostnu s-segwenti:

»i. illi meta r-rikorrenti assumew id-drittijiet li kellu Cachia fuq il-proprjetà in diżamina, assumew ukoll l-obbligi hemm annessi;

»ii. illi l-intimati jsostnu li Cachia kiser il-ftehim magħhom bi tliet modi u meta r-rikorrenti daħlu minfloku assumew ir-responsabbiltà għal dan;

»iii. illi Cachia hu responsabbli għas-segwenti nuqqasijiet fil-konfront tal-intimati Spiteri: illi Cachia għadda ċ-ċavetta ta' *Villa Pentiles* lin-nutar inkarigat tardivament; illi l-istess Cachia ħalla l-mobbli tiegħu u tal-familja tiegħu fl-istess villa; illi l-istess Cachia għadu ma ħallasx kont konsiderevoli tad-dawl u l-ilma fuq l-istess villa.

»Ikkunsidrat:

»illi l-kjamat in kawża Cachia obbliga ruħu li jħallas il-kontijiet relattivi tad-dawl u l-ilma biex jaġevola l-vertenza odjerna.

»Ikkunsidrat:

»illi l-vertenza odjerna twasslet sal-punt odjern riżultat ta' ostinazzjoni irraġonevoli riskontrata;

»illi l-posizzjoni li tirriżulta tista' tiġi esposta bil-mod segwenti: illi Cachia u l-intimati Spiteri ikkonkludew konvenju fuq il-proprjetà in diżamina; illi r-rikorrenti Foca sussegwentement daħlu minflok Cachia; illi peress li irriżulta d-diżgwid fuq riferit bejn Cachia u Spiteri, l-ingranaġġ weħel u l-partijiet spiċċaw fil-litigazzjoni odjerna.

»Ikkunsidrat:

»illi d-diżgwid bejn l-intimati u l-kjamat in kawża għandu jibqa' ċirkoskritt bejniethom, u t-terza persuna (il-konjuġi Foca) m'għand-homx ibatu il-konsegwenzi ta' azzjonijiet jew ammissjonijiet [*recte*, omissjonijiet] li la jaħtu għalihom u lanqas b'xi mod ikkontribwew biex jiżviluppaw;

»illi jekk verament il-kjamat in kawża jrid juri *buona fede* fl-azzjonijiet tiegħu ikun ferm għaqli li, flok jiddikjara li hu lest iħallas il-kontijiet kospikwi li jolqtu l-fond in diżamina, effettivament imur u jħallashom;

»illi *di più* ir-rikorrenti ġà ħallsu l-parti l-kbira tal-prezz pattwit, u għalhekk mhux ġust li minħabba d-diżgwid li jirriżulta bejn l-intimati u l-kjamat in kawża huma jbatu b'dan il-mod sproporzjonalment riskont-rat;

»illi għalhekk, jekk l-intimati għandhom xi lanjanza fil-konfront tal-kjamat in kawża, mhux permess li jużaw lir-rikorrenti bħala pedina rikattanti biex jilħqu l-għanijiet tagħhom a spejjeż tal-istess rikorrenti;

»illi dak li jirriżulta hu li r-rikorrenti kkonkludew konvenju għall-kompra-vendita in diżamina li għaliha anke ħallsu ħafna aktar minn dak strettament dovut f'din il-fażi tal-proċess.«

8. Il-konvenuti appellaw b'rikors tal-4 ta' Diċembru 2013 li għalih l-atturi wieġbu fid-29 ta' Ottubru 2014.

9. Fl-ewwel aggravju l-konvenuti effettivament igħidu illi s-sentenza appellata hija superfiċjali u mhux motivata. Ikomplu hekk:

»Illi l-appellanti jirrilevaw illi s-sentenza appellata lanqas biss la daħlet fil-provi u lanqas biss analizzat l-argumenti legali mressqa, speċjalment mill-appellanti, ħalli jiddefendu ruħhom quddiemha bħala konvenuti fil-kawża

»… … …

»… … … dik il-qorti injorat għal kollox li r-rikorrenti-appellati Foca ħadu deċiżjoni meta huma aċċettaw li jiġu ttrasferiti lilhom il-jeddijiet li l-kjamat fil-kawża-appellat Frank Cachia akkwista minghand l-appellanti. Ċertament li l-konjuġi Foca kienu ben konsapevoli tal-fatt illi ma ġewx biss ittrasferiti lilhom il-jeddijiet li kellu F. Cachia iżda anke l-obbligi. L-appellat F. Cachia kiser il-ftehim versu l-appellanti bi tliet modi u per konsegwenza l-appellati Foca bħala l-persuni li daħlu għall-istess jeddijiet u obbligi huma risponsabbli versu l-appellanti. Dan ġie provat u spjegat lill-ewwel qorti anke fl-istadju tas-sottomissjonijiet finali quddiemha mill-appellanti.«

10. L-atturi, wara li jgħidu illi qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax l-apprezzament li tagħmel qorti tal-ewwel grad jekk mhux għal raġunijiet gravi, ikomplu hekk:

»L-appellanti jiddedikaw ħafna mir-rikors tal-appell tagħhom jilmentaw mill-mod kif l-ewwel qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha meta laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti, hawn appellati. Ftit li xejn jersqu lejn il-proprju mertu u jghidu l-għaliex, fil-fehma tagħhom, id-deċiżjoni kienet ħażina. L-appellati pjuttost jifhmu illi l-appellanti ftit li xejn għandhom xi jgħidu dwar il-konklużjoni tal-ewwel qorti, iżda għandhom biss diffikultà bil-mod kif l-ewwel qorti waslet għaliha. … … …«

11. Il-qorti tosserva, qabel xejn, b'referenza għal-dak li jingħad fid-daħla tat-tweġiba tal-atturi, illi l-atturi jagħtu wisq enfasi lill-prassi li qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax l-apprezzament ta' fatti magħmul minn qorti tal-ewwel grad ħlief f'ċirkostanzi eċċezzjonali. Il-Qorti tal-Appell

għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet *viva voce* qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball jekk dan jista' jkun ta' relevanza għall-eżitu. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezza-ment awtonomu tal-fatti

12. Barra minn hekk, l-appell tal-konvenuti ma jolqotx biss apprezzament ta' fatt – ma jidhirx li hemm wisq kontestazzjoni dwar fatti – iżda wkoll u iżjed il-konsegwenzi legali ta' dawk il-fatti.

13. Dwar l-ilment tal-konvenuti appellanti l-qorti tosserva illi huwa minnu illi fis-sentenza appellata l-ewwel qorti ma qalet xejn biex twaqqa' l-argument ewlieni tagħhom, *viz.* illi meta kisbu b'ċessjoni l-jeddijiet ta' Cachia fuq il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri, l-atturi kisbu wkoll l-obblig-azzjonijiet tiegħu, b'mod illi, li kieku ma saritx iċ-ċessjoni u l-kawża tallum saret minn Cachia, u l-konvenuti setgħu iressqu b'suċċess kontra Cachia eċċezzjoni ta' inadempiment tiegħu, dik l-eċċezzjoni

tista' titressaq, bl-istess suċċess, fil-kawża tallum, għax il-posizzjoni tal-konvenuti ma nbidlitx għall-agħar biċ-ċessjoni, li hija att li sar bejn terzi. Wara kollox, fl-att stess ta' ċessjoni jingħad illi l-atturi kisbu "d-drittijiet naxxenti mill-fuq imsemmi konvenju fuq proprjetà fi Marsa-scala taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet". Għalhekk kull nuqqas ta' adempiment ta' xi obbligazzjoni taħt il-wegħda jista' jiġi oppost kontra l-atturi daqskemm kontra l-awtur tagħhom.

14. B'hekk il-qorti ma hijiex qiegħda tgħid illi l-eċċezzjoni ta' inadempiment għandha tintlaqa'; qiegħda tgħid biss illi l-ewwel qorti ma kellhiex twarrab l-eċċezzjoni bl-osservazzjoni biss "illi d-diżgwid bejn l-intimati u l-kjamat in kawża għandu jibqa' ċirkoskritt bejniethom, u t-terza persuna (il-konjuġi Foca) m'għandhomx ibatu il-konsegwenzi ta' azzjonijiet jew omissjonijiet li la jaħtu għalihom u lanqas b'xi mod ikkontribwew biex jiżviluppaw" bla ma qieset illi l-atturi kisbu mhux biss id-drittijiet imma wkoll l-obbligazzjonijiet tal-awtur tagħhom Cachia.

15. Dwar il-meritu l-qorti tosserva illi l-kondizzjoni fil-wegħda ta' bejgħ-u-xiri tal-15 ta' Frar 2010 li l-konvenuti jgħidu li ma tħarsitx tgħid hekk:

> »Il-fond qed jiġi trasferit liberu minn kull inkwilinat u bil-*vacant possession*. Xerrej qed jintrabat li hu, ommu u ħuh Albert u kull persuna oħra residenti fl-isemmi fond jivvakaw il-fond *Pentiles*, f'Marsascala, Triq il-Qaliet, sal-4/3/2010. Salv l-hawn fuq pattwit, jekk Frank Cachia ma jivvakax kif fuq miftiehem, is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet F. Spiteri *et v.* Frank Cachia bin-numru 1053/09/JA deċiża fit-18/11/2009 tibqa' *in vigore*.«

16. Il-konvenuti jgħidu illi din il-kondizzjoni ma tħarsitx għax Cachia dam ma żgombra mill-proprjetà, għax ħalla xi mobbli fiha u għax ma ħallasx il-kont ta' dawl u ilma.

17. Jingħad qabel xejn illi l-ħlas tal-kont ta' dawl u ilma ma jissemmiex bħala kondizzjoni li trid titħares qabel ma jsir il-bejgħ, u għalhekk ma hijiex raġuni tajba biex il-konvenuti ma jersqux għall-att.

18. Dwar l-iżgumbrament minn *Villa Pentiles* il-konvenut Francis Spiteri xehed quddiem l-ewwel qorti[2] illi "Frank Cachia telaq xi tliet ġimgħat wara l-konvenju", bejn wieħed u ieħor għalhekk fiż-żmien miftiehem, għalkemm ħalla xi mobbi fil-fond. Ukoll jekk jista' jingħad illi, billi ma tneħħewx il-mobbli, din il-kondizzjoni ma tħarsitx għalkollox, madankollu l-konsegwenza stipulata għal dan in-nuqqas ma kinitx li ma jsirx il-bejgħ iżda li "tibqa' *in vigore*" sentenza f'kawża bejn Spiteri u Cachia. Ladarba l-partijiet stipulaw espressament x'kellha tkun il-konsegwenza tan-nuqqas, u dik il-konsegwenza ma kinitx li l-bejjigħ jinħall mir-rabta, mela l-konvenuti ma jistgħux jinqdew b'dan in-nuqqas biex ma jersqux għall-bejgħ.

19. Fil-meritu, għalhekk, il-konklużjoni tal-ewwel qorti kienet tajba għalkemm mhux motivata sew, u dan l-aggravju, safejn jolqot il-meritu, huwa miċħud.

[2] *Foll.* 81 *et seq*.

20. Fit-tieni aggravju l-konvenuti jgħidu illi l-ewwel qorti kellha tikkundanna lil Cachia u mhux lilhom biex iħallas l-ispejjeż, ladarba n-nuqqas ma kienx tagħhom iżda ta' Spiteri.

21. Ġà rajna iżda illi, ukoll jekk kien hemm xi nuqqas ta' Spiteri, dan ma kellu ebda relevanza għall-meritu tal-kawża tallum, u ma kienx nuqqas li seta' jwaqqaf il-bejgħ; għalhekk għamlet sew l-ewwel qorti li ma qisitux bħala fattur fid-deċiżjoni dwar l-ispejjeż.

22. It-tieni aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

23. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li t-terminu jibda jiddekorri mill-lum. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

Joseph Azzopardi President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
gr