QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 21

Rikors maħluf numru 755/2018/1 FDP

Carmelo Stivala Group Limited (C-62625)
v.
Carmelo Buttigieg

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Novembru 2020 illi wara li ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni ta' proprjetà komuni tal-partijiet ikkundannat lill-konvenut iħallas l-ispejjeż, kemm tal-kawża u kemm tal-proċeduri tal-bejgħ. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba privata tat-28 ta' April 2016 is-soċjetà attriċi ntrabtet li tixtri pro-prjetà immobbli mingħand is-sidien ta' dik il-proprjetà, fosthom il-kon-

venut, li min-naħa tagħhom intrabtu li jbigħulha l-istess proprjetà. Il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri ġie pubblikat fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat fid-19 ta' Frar 2018, iżda, għalkemm dehru l-komproprjetarji l-oħra bħala bejjigħa, il-konvenut ma deherx fuq il-kuntratt u għalhekk l-attriċi kisbet biss wieħed u sebgħin sehem minn tnejn u sebgħin ($^{71}/_{72}$), u s-sehem l-ieħor minn tnejn u sebgħin ($^{1}/_{72}$) baqa' tal-konvenut.

3. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »i. tiddikjara li l-porzjoni ta' art … … … mhijiex komodament diviżibbli bejn il-kontendenti bħala l-uniċi kopropjetarji tal-istess;
>
> »ii. tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-porzjoni ta' art imsemmija u tiffissa ġurnata, ħin u lok għal tali bejgħ taħt l-awtorità tal-qorti.
>
> »Bl-ispejjeż«

4. L-ewwel qorti laqgħet it-talbiet u ordnat illi l-ispejjeż "tal-proċeduri odjerni u tal-bejgħ in liċitazzjoni għandhom ikunu a kariku tal-intimat" għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja ta' wieħed u sebgħin minn tnejn u sebgħin sehem ($^{71}/_{72}$) tal-porzjon ta' art … … …
>
> »Jirriżulta illi l-intimat huwa propretarju tar-rimanenti sehem ta' wieħed minn tnejn u sebgħin ($^{1}/_{72}$).
>
> »Jirriżulta illi b'konvenju datat tat-28 ta' April 2016 l-intimat kien intrabat illi jbigħ is-sehem tiegħu lis-soċjetà rikorrenti, liema obbligu huwa rrinnega meta ma deherx fuq il-kuntratt finali flimkien mas-sidien l-oħra fid-19 ta' Frar 2018.
>
> »Jirriżulta illi ma għandu jkun hemm ebda dubju illi l-porzjoni ta' art bejn il-kontendenti bħala l-uniċi ko-propretarji tal-art ma hijiex komodament diviżibbli, u għalhekk għandu jsir l-bejgh in liċitazzjoni tal-istess art la darba ma hemmx qbil bil-partijiet dwar it-trasferiment tagħha.
>
> »Tosserva illi, tenut kont tal-fatt illi l-proċeduri odjerni huma riżultat tal-fatt illi l-intimat naqas milli jonora l-obbligu tiegħu minnu assunt fit-28 ta' April 2016 li jittrasferixxi s-sehem tiegħu lis-soċjetà rikorrenti, hija konsegwenza naturali illi l-intimat għandu jbati l-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni kif ukoll tal-bejgħ in liċitazzjoni.«

5. Il-konvenut appella b'rikors tas-7 ta' Diċembru 2020 li għalih l-attriċi wieġbet fit-12 ta' Marzu 2021. L-aggravju tal-appell, li jolqot biss il-kap tal-ispejjeż, ġie mfisser hekk:

> »L-aggravju tal-esponent … … … jirrigwarda d-deċiżjoni skont is-sentenza illi huwa kien "responsabbli" għall-ħolqien ta' stat ta' ko-proprjetà u b'konsegwenza l-kap tal-ispeijeż kif deċiż bis-sentenza li ngħatat, għar-raġunijiet li ġejjin:
>
> »In linea tal-provi prodotti ma teżisti l-ebda diffikultà:
>
> »(a) Irriżulta li l-bejgħ tal-art involuta fil-kawża sar għall-prezz ta' sitt mija, sitta u għoxrin elf, mija u tmenin euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€626,180.56), skont il-konvenju li kien sar. Dan kien fi Frar tas-sena 2018.
>
> »(b) In rigward tal-konvenju relativ irriżulta li s-soċjetà attriċi ma aġixxietx fil-konfront tal-esponent sabiex jingħata effett lill-istess konvenju għal dak li jirrigwarda sehmu mill-art. Infatti skont *affidavit* li pprezenta Michael Stivala, rappreżentant tas-soċjetà attriċi, xorta waħda "iddeċidejna li nipproċedu bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt".
>
> »Irriżulta wkoll illi l-art li nbigħet fi Frar 2018, salv għal sehem l-esponenti, bil-prezz ta' sitt mija, sitta u għoxrin elf, mija u tmenin euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€626,180.56), ġiet stmata mill-perit nominat mill-qorti li għandha valur komplessiv ta' żewġ miljuni, seba' mija u sittin elf euro (€2,760,000).
>
> »L-ewwel qorti jidher li bbażat ruħha fuq il-konsiderazzjoni illi l-pro-ċeduri odjerni huma riżultat tal-fatt illi l-intimat naqas milli jonora l-obbligu tiegħu minnu assunt fit-28 ta' April 2016 "li jittrasferixxi s-sehem tiegħu lis-soċjetà rikorrenti". Għalhekk il-qorti qieset illi l-ispejjeż kollha tal-proċeduri għandhom jigu akkollati lill-esponent.
>
> »Dwar il-konvenju li kien sar għat-trasferiment tal-art, diġà ġie rilevat illi s-soċjetà attriċi ma ħaditx il-passi rikjesti legalment sabiex jitwettaq l-istess konvenju fil-konfront tal-esponent, Mhux hekk biss, iżda s-soċjetà attriċi ddeċidiet li tgħaddi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, xorta waħda.
>
> »Wieħed għalhekk ma jifhimx kif setgħet tinsilet xi konsegwenza legali kwalsiasi f'dan l-istat tal-fatti.
>
> »Wieħed lanqas ma jista' jinjora r-realtà stabbilita fil-kawża illi effett-ivament id-diskrepanza bejn il-valur tal-proprjetà skont il-bejgħ li sar u dak stmat mill-perit tekniku ftit aktar minn sena wara hija waħda sba-lordanti, diskrepanza ta' aktar minn żewġ miljun euro. L-esponent kien jiġi preġudikat b'mod sinifikanti li kieku resaq għall-att ta' bejgħ li sar.
>
> »Jiġi sottomess umilment illi f'dan l-isfond kollu l-ewwel qorti ma kinitx ġustifikata li titbiegħed kif għamlet mir-regola normalment applikabbli dwar kif jiġu akkollati l-ispejjeż f'kawżi ta' liċitazzjoni.«

6. L-attriċi wieġbet hekk:

> »Fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2019 quddiem dik il-qorti kienet dehret il-perit … … … li ħalfet u ppreżentat ir-rapport tagħha. Dakinhar stess, il-partijiet għarrfu lill-qorti li huma kienu ser jippruvaw jaslu għal xi tip ta' transazzjoni; madanakollu xorta talbu li l-kawża timxi, bit-tama li sas-seduta li jmiss jgħarrfu lill-qorti b'eżitu pożittiv. Fis-seduta ta' wara u *cioè* dik tad-19 ta' Frar 2020 il-partijiet infurmaw lill-ewwel qorti li transazzjoni ma ntlaħqitx u għalhekk il-kawża kellha titkompla. Fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2020 id-difensur tal-appellant informa lill-ewwel qorti li "… l-unika kwistjoni li għandu l-intimat f'dan l-istadju hija li l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni jinqasmu bejn il-partijiet skont is-sehem illi għandhom tal-proprjetà".
>
> »L-ewwel qorti qalet is-segwenti fis-sentenza tagħha:
>
> > »"Jirriżulta illi b'konvenju datat tat-28 ta' April 2016 l-intimat kien intrabat illi jbigħ is-sehem tiegħu lis-soċjetà rikorrenti, liema obbligu huwa rrinnega meta ma deherx fuq il-kuntratt finali flimkien mas-sidien l-oħra fid-19 ta' Frar 2018.
> >
> > »"Tosserva illi, tenut kont tal-fatt illi l-proċeduri odjerni huma riżultat tal-fatt illi l-intimat naqas milli jonora l-obbligu tiegħu minnu assunt fit-28 ta' April 2016 li jittrasferixxi s-sehem tiegħu lis-soċjetà rikorrenti, hija konsegwenza naturali illi l-intimat għandu jbati l-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni kif ukoll tal-bejgħ in liċitazzjoni."
>
> »Jibda biex jingħad li l-appellant, flimkien ma oħrajn, kien intrabat oriġinarjament fil-konvenju datat 28 ta' April 2016 sabiex ibigħ u jittrasferixxi porzjon diviża ta' art … … … Ġara illi dakinhar li kellu jsir il-kuntratt l-appellant ma deherx. Minkejja dan, il-kuntratt sar biex b'hekk il-kumpannija appellata xtrat u akkwistat wieħed u sebgħin minn tnejn u sebgħin ($^{71}/_{72}$) sehem mingħand il-vendituri li kienu dehru fuq il-konvenju msemmi. L-appellant, għal raġunijiet li deherlu hu, baqa' ma deherx. Il-kumpannija appellata wara li kien sar l-imsemmi kuntratt kienet bagħtet ittra uffiċjall numru 966/18 fejn, filwaqt li infurmatu li huwa baqa' ma deherx fuq il-kuntratt finali kif kien wiegħed u obbliga ruħu li jagħmel fuq il-konvenju datat 28 ta' April 2016, talbitu sabiex jaddivjeni għal kuntratt sabiex huwa jbigħ sehmu lill-kumpannija appellata u fin-nuqqas hija kienet ser tipproċedl kontrieh kif effettivament għamlet wara li għal darb'oħra l-appellanti baqa' inadempjenti.
>
> »L-ewwel qorti kellha l-esperjenza li tara l-intransiġenza tal-appellant u kien proprju din l-intransiġenza li wassalha sabiex tordna li l-ispejjeż jiġu akkollati fl-intier tagħhom fuq l-appellant. Kellu l-opportunità li jidher fuq il-kuntratt nhar id-19 ta' Frar 2018 wara li kien obbliga ruħu li jagħmel hekk fuq il-konvenju datat 28 ta' April 2016. Ma deherx. Kellu l-opportunità li jersaq għal kuntratt sabiex ibigħ sehemhu wara li ġie interpellat permezz ta' ittra uffiċjali datata 21 ta' Marzu 2018. Baqa' inadempjenti. Ġiet intavolata kawża fis-17 ta' Lulju 2018, u fit-18 ta' Settembru 2018 giet intavolata r-risposta maħlufa minnu liema risposta maħlufa ma tagħti l-ebda raguni valida għala l-appellant ma riedx jersaq għal bejgħ ta' sehmu jew għala l-proprjetà ma kellhiex tiġi diviża. Anzi, kif rajna, l-appellant qabel li l-proprjetà ma hijiex diviżibbll. Kellu l-opportunità li jasal fi ftehim wara li l-perit tekniku ippreżentat u ħalfet ir-rapport fis-27 ta' Novembru 2019. Għal ħdax-il xahar ma

aċċettax. Imbagħad lejliet is-sentenza l-appellant, *tramite* d-difensur tiegħu, qal li l-unika kwistjoni li kellu kienet l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni u li dawn skont hu kellhom jinqasmu skont is-sehem li għand-hom il-partijiet fil-proprjetà in kwistjoni. L-ewwel qorti, li għexet il-proċess, rat li l-appellant ma kellux ġustifikazzjoni sabiex jagħmel dak li effettivament għamel u *cioè* li ma deherx fuq il-kuntratt ta' bejgħ u li baqa' ma deherx fuq il-kuntratt sabiex ibigħ sehmu lill-kumpannija appellata wara li din kienet akkwistat l-ishma l-oħra kollha apparti tal-appellant.

»Issa jekk wieħed jara t-taxxa f'din il-kawża, u jifhem dak li qiegħed jitlob l-appellant fl-appell, u *cioè* li kull parti tħallas l-ispejjeż skont l-ishma rispettivi tagħha, wieħed jasal biex jifhem ir-raġuni veru għala baqa' ma ntlaħaq qatt ftehim f'dan il-każ. Fil-kolonna tal-appellat, l-ispejjeż tal-ewwel istanza bid-drittijiet b'kollox gew għal €66,755.68¢ filwaqt li, fil-kolonna tal-appellant, l-ispejjeż tal-ewwel istanza bid-drittijiet b'kollox gew €37,441.25¢. Mela jekk dak li qed jitlob l-appellant, u *cioè* li kulħadd mill-partijiet iħallas l-ispejjeż skont sehmu, jintlaqa', ikun ifisser li l-appellant iħallas biss €1,447.18¢ filwaqt li l-kumpannija appellata thallas €102,749.75¢ bħala spejjeż. Mela, min-ħabba l-intransiġenza tal-appellant, il-kumpannija appellata ser ikollha, dejjem jekk jintlaqa' l-aggravju tiegħu, tħallas 'il fuq minn mitt elf euro fi spejjeż. Jekk dan isseħħ … … … ikun ifisser li meta jkun hemm proprjetà li tiswa l-flus u persuna waħda li jkollha sehem zgħir, din l-istess persuna ma jkollhiex interess li tersaq biex tillikwida dak is-sehem bonarjament l-għaliex bejn dak li tiġbor mill-ispejjeż tal-qorti u l-prezz tas-sehem, hija effettivament tkun qiegħda tiggwadanja iżjed flus a skapitu ta' min għandu sehem maġġoritarju. Dan il-punt l-ewwel qorti fehmitu u għalhekk iddeċidiet bil-mod li iddeċidiet dwar il-kap tal-ispejjeż.

»Il-materja dwar l-ispejjeż, fil-fehma tas-soċjetà appellata, għandha tiġi regolata fuq il-kriterju li jiġu kkunsidrati ċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Intwera b'mod ċar li din il-kawża saret tort biss tal-appellant u l-intransiġenza tiegħu. Għalhekk, dan l-uniku aggravju tal-appellant għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrieh u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier tagħha.«

7. Hija kemmxejn qarrieqa l-osservazzjoni tal-attriċi meta tgħid illi l-konvenut:

»Kellu l-opportunità li jersaq għal kuntratt sabiex ibigħ sehemhu wara li ġie interpellat permezz ta' ittra uffiċjali datata 21 ta' Marzu 2018. Baqa' inadempjenti. Ġiet intavolata kawża fis-17 ta' Lulju 2018 … … …«

8. Tagħti l-impressjoni illi l-kawża li nfetħet fis-17 ta' Lulju 2018 kienet kawża kif irid l-art. 1357(2) Kod. Ċiv. biex jitwettaq il-konvenju; fil-fatt kienet il-kawża tal-lum għall-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjetà komuni. L-attriċi tfittex li taħbi l-fatt li ma għamlitx dak li trid il-liġi biex jitwettaq il-konvenju.

9. Il-verità hi illi, ladarba ma sarx dak li seta' u kellu jsir taħt l-art 1357 biex jitwettaq il-konvenju, l-effett tal-wegħda ta' bejgħ spiċċa, u daqstant ieħor spiċċa l-effett tan-nuqqas tal-konvenut li jersaq għall-kuntratt. Dak in-nuqqas ma jistax jiġi nvokat issa bħala raġuni għala l-konvenut jeħel l-ispejjeż ta' kawża u proċeduri li ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-wegħda ta' bejgħ. Il-kwistjoni fil-kawża tal-lum ma hijiex jekk il-konvenut għamilx sew jew għamilx ħażin li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u l-ewwel qorti la kellha tippronunzja ruħha dwar hekk u wisq anqas ma kellha tattribwixxi konsegwenzi minħabba f'hekk.

10. Li kellha tagħmel l-attriċi biex tevita l-ispejjeż tal-kawża tal-lum kien illi tinqeda bir-rimedju li jagħtiha l-art. 1357 biex iġġiegħel lill-konvenut iwettaq dak li wiegħed. Jekk għażlet rimedju aktar dispendjuż il-prezz ma għandux iħallsu l-konvenut.

11. L-argument illi jekk jintlaqa' l-appell dan "ikun ifisser li meta jkun hemm proprjetà li tiswa l-flus u persuna waħda li jkollha sehem zgħir, din l-istess persuna ma jkollhiex interess li tersaq biex tillikwida dak is-sehem", ma jibdel xejn minn dan, għax din tkun sitwazzjoni li sseħħ ukoll jekk dak il-komproprjetarju li għandu sehem żgħir ma jkun naqas li jwettaq ebda wegħda li jkun intrabat biha biex ibiegħ dak is-sehem. Barra minn hekk, *adducere inconveniens non est solvere argumentum*!

12. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell u tirriforma s-sentenza appellata: tik-konfermaha fejn ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni b'dan illi t-terminu mogħti fis-sentenza jibda għaddej mil-lum; tħassar id-deċiżjoni fuq il-kap tal-ispejjeż u tordna, minflok, illi l-ispejjeż relattivi għat-tweġiba maħlufa tal-konvenut

iħallashom il-konvenut stess, billi l-eċċezzjonijiet hemm imressqa ġew miċħuda, u l-ispejjeż l-oħra tal-ewwel grad u dawk tal-proċeduri tal-bejgħ jinqasmu bejn il-partijiet b'mod illi l-attriċi tħallas wieħed u sebgħin sehem minn tnejn u sebgħin ($^{71}/_{72}$) u l-konvenut iħallas is-sehem l-ieħor ta' wieħed minn tnejn u sebgħin ($^{1}/_{72}$).

13. L-ispejjeż tal-appell tħallashom is-soċjetà attriċi.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
rm