MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
FRANCO DEPASQUALE

Seduta tat-18 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 441/1988/1

George Borg
Vs
John Debono

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;Premess illi fit-28 ta' Mejju 1987 sar konvenju bejn il-konvenut min-naha l-wahda u min-naha l-ohra l-attur u John Emanuel Micallef (Dok. A), li bih il-konvenut ipprometta li jbiegh u Borg u Micallef ipprometew li jixtru l-plots 52, 53, 54, 55 u 56 ta' l-art denominata "Ta' Xkora" il-Mosta, u dana bil-prezz globali ta' sitt elef liri Maltin

(Lm6000) bil-kondizzjonijiet l-ohra imsemmijin fl-istess konvenju;

Premess illi fuq il-konvenju l-konvenut irceva minghand l-attur u l-imsemmi Micallef akkont tal-prezz is-somma ta' elfejn liri Maltin (Lm2000);

Premess illi in segwitu, permezz ta' skrittura tas-16 ta' Jannar, 1988, John Emanuel Micallef ceda lill-attur id-drittijiet tieghu kollha naxxenti mill-imsemmi konvenju, u l-konvenut gie avzat b'din ic-cessjoni permezz ta' zewg ittri ufficjali, wahda prezentata fit-18 ta' Jannar u l-ohra fl-4 ta' April 1988;

Premess illi l-imsemmi konvenju kien gie prorogat u kien jiskadi fis-7 ta' April 1988, izda l-konvenut, ghalkemm interpellat ufficjalment, naqas li jaddivjeni ghall-esekuzzjoni tal-konvenju favur l-attur;

Premess illi l-konvenut ghandu l-mezz li, jekk irid, jaddivjeni ghall-esekuzzjoni specifika ta' l-imsemmi konvenju;

Talab ghalhekk l-attur lill-Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut jesegwixxi l-konvenju fuq imsemmi tat-28 ta' Mejju 1987 fuq rifereit billi ibiegh u jittrasferixxi lill-attur il-plots fuq imsemmija bil-prezz totali ta' Lm6000 li minnhom ghad fadal x'jithallsu erbat elef liri Maltin (Lm4000) bil-mod stipulat fl-istess konvenju u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess konvenju;

2. Tinnomina Nutar biex jircevi l-att opportun fil-gurnata, lok u hin li jigu stabbiliti u bil-lingwa Maltija jew Ingliza kif jigi ordnat;

3. Tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw fuq l-att notarili l-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta'l-ittri ufficjali tat-18 ta' Jannar 1988 u ta' l-4 ta' April 1988, kontra l-konvenut li jibqa' ngunt ghas-subizzjoni. B'rizerva ta' kull azzjoni ohra kontra l-konvenut, u senjatament dik ghad-danni, li jikkomprendu l-interessi kummercjali fuq is-somma gja mhallsa lill-konvenut, ghall-hlas ta' liema interessi l-konvenut qieghed minn issa stess jigi interpellat;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici kienu ghal kollox intempestivi stante li kif kien a konoxxenza ta' l-istess attur u ta' l-imsemmi John Emanuel Micallef, firmatarji ta' l-istess konvenju datat 28 ta' Mejju 1987, kif emendat permezz ta' skrittura privata datata 12 t'Ottubru 1987, ma kienx possibbli li jsir l-prospettat trasferiment ta' l-istess plots imsemmija;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti kellu relazzjoni biss ma' l-attur in kwantu jirrigwarda biss il-plot numru 53, u dan peress li ai termini ta' l-istess konvenju datat 28 ta' Mejju 1987 Plot 52 kienet prospettata li tigi trasferita lil John Emmanuel Micallef, filwaqt li plots 54 u 55 u 56 kienu intizi li jigu trasferiti lill-attur u John Emmanuel Micallef in solidum bejniethom. Illi ghalhekk il-konvenut ma kellu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attur in kwantu jirrigwarda Plot 52, 54 u 55 u 56 dan anke peress li kull ftehim milhuq rigwardanti l-istess plots sar ma' John Emmanuel Micallef, liema persuna ma kellha ebda awtorita` li tisostitwixxi ruhha ma' persuna ohra fuq l-istess konvenju, kontra l-istipulazzjonijiet ta' l-istess konvenju;

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju, tali cessjoni ta' drittijiet da parte ta' John Emmanuel Micallef a favur ta' l-attur hija nulla u bla effett, stante li (a) primarjament ma setghatx issir ai termini tal-konvenju datat 28 ta' Mejju 1987 u dan ghaliex ma hemm l-ebda klawsola fejn il-

kompraturi gew awtorizzati sabiex jissostitwixxu lilhom infushom jew wiehed minnhom fuq l-istess konvenju u eventwalment fuq il-kuntratt finali ta’ trasferiment, u (b) fit-tieni lok tali cessjoni ta’ drittijiet fuq konvenju hija nulla stante li tirrigwarda propettat trasferiment ta’ *res aliena*, stante li l-imsemmija plots ma kienux proprjeta` tac-cessjonarju, u kemm l-attur u kemm l-istess John Emmanuel Micallef kienu konoxxenti tal-fatt li tali plots kienu proprjeta` ta’ Emmanuel Portelli indikata bhala xhud mill-attur, u li mieghu l-konvenut ghandu kawza, kif indikat f’Dok. F anness mac-citazzjoni;

4. Illi fir-raba’ lok u bla pregudizzju ghall-premess tali konvenju bejn il-konvenut min-naha l-wahda, u l-attur u John Emmanuel Micallef man-naha l-ohra, kien dejjem suggett ghall-kondizzjoni li l-konvenut u Emmanuel Portelli jirrangaw d-differenzi ta’ bejniethom rigwardanti t-trasferiment ta’ l-istess plots, liema prospettata transazzjoni pero` sallum ma sehhitx, nonostante diversi tentattivi da parte ta’ l-istess konvenut;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Ikkonsidrat illi l-kontendenti qablu illi fil-mori tal-kawza rrizulta li minn dawn il-hames plots imsemmija fic-citazzjoni, fil-fatt erba’ minnhom, jigifieri dawk min-numri 53 sa 56 ma kienux proprjeta` tal-konvenut imma ta’ certu Emmanuel Portelli. Kienet saret kawza bejn dan Portelli u l-konvenut li pero` giet tranzatta. Dwar dan l-akkadut l-attur fin-nota tieghu a fol. 105 *et sequitur* tal-process l-ewwel paragrafu jikkoncedi s-segwenti:

“Dan ifisser illi fil-kawza odjerna, l-interess ta’ l-attur fil-plots 53 – 56 huwa issa limitat ghad-danni illi huwa sofra minhabba l-agir ta’ Portelli u l-konvenut Debono.

Madanakollu, dwar plot 52, ghandu jinghad illi din ghadha proprjeta` tal-konvenut illi b’hekk ghadu f’posizzjoni illi

jesegwixxi l-konvenju hawn fuq imsemmi fil-konfront ta' l-attur. It-talba ghall-esekuzzjoni trid allura tigi trattata limitatament ghall-plots numru 52";

Rat is-Sentenza moghtija fil-11 ta' Jannar 1996 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fejn wara l-konsiderazzjonijiet maghmula fl-istess sentenza, l-Ewwel Qorti rrispingiet t-talbiet kollha attrici kif dedotti u ghamlet riserva ghal kull procedura futura, *si et quatenus,* li tista' ssir ghall-fini ta' determinazzjoni u hlas ta' danni talvolta spettanti lil xi wahda mill-partijiet; l-attur gie wkoll kkundannat ihallas l-ispejjez;

Rat ir-Rikors ta' l-Appell intavolat mill-attur George Borg fejn issottometta li l-aggravju kien car u manifest u kien jikkonsisti f'illi l-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-principji legali li ghandhom japplikaw ghall-kaz, u b'hekk waslet ghall-konkluzjoni erronja fl-imsemmija sentenza;

Ezaminat is-sottomissjonijiet ezawrjenti maghmula fl-istess rikors; minn dawn jidher li l-appellat jaqbel li "bl-ewwel konvenju l-attur odjern (l-appellant George Borg) ma seta' jakkwista l-ebda drittijiet li gew mifthema bejn il-konvenut u Micallef"; pero` ma jiqbilx li l-appellat Debono "ma setax jigi b'xi mod affettwat, u *multo magis* lanqas ippregudikat bil-ftehim sussegwenti li sar bejn l-attur u Micallef". L-appellant jikkontendi li ghalkemm il-ftehim ta' cessjoni kien purament bejn Micallef u l-appellant Borg, l-effett ta' dan il-ftehim kien li Borg ha post Micallef bid-drittijiet tieghu vis-à-vis l-appellat Debono;

Rat ir-Risposta ta' l-appellat ghall-imsemmi rikors ta' l-appell fejn espona li s-sentenza *de quo* kienet gusta u timmerita li tigi konfermata u ghamel is-sottomissjonijiet tieghu in sostenn ta' l-istess tezi;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:-

Illi l-appellant inizjalment talab li l-appellat jigi kkundannat jesegwixxi l-konvenju tat-28 ta’ Mejju 1987 fuq il-plots 52 sa 56 fuq l-art “Ta’ Xkora” il-Mosta;

Illi l-ewwel parti ta’ dawn il-proceduri kienu jikkoncernaw id-drittijiet fuq il-plots minn 53 sa 56, izda meta rrizulta li fuq dawn il-konvenut appellat ma kellu ebda titolu, skond ma jidher min-nota ta’ l-osservazzjonijiet ta’ l-attur appellant tal-31 ta’ Lulju 1995 kif gja inghad, l-interess ta’ l-attur dwar il-plots 53 sa 56 kien biss limitat ghall-eventwali danni; illi ghalhekk it-talba ghall-esekuzzjoni maghmula mill-attur trid allura tigi ttratata limitatament ghall-plot 52 illi rrizulta li kien u baqa proprjeta` ta’ Debono;

Illi l-attur tul dawn il-proceduri bbaza t-talba tieghu fuq il-kontenut tal-konvenju li gie ffirmat mill-appellat venditur u l-eventwali kompraturi George Borg u John Emmanuel Micallef (Dok. A);

Illi mill-kontenut ta’ l-imsemmi konvenju jidher b’mod car li “John Emmanuel Micallef jobbliga ruhu li jixtri l-plot 52 tal-kejl ta’ cirka 32.6 q.k. ekwivalenti ghal cirka 143.149m^2 il-parti fabbrikabbli”. Huwa ghalhekk pacifiku li l-appellant f’dan l-istadju ma kellu ebda relazzjoni ma’ l-appellat;

Illi in fatti fix-xhieda tieghu l-appellant ikkonferma li “pero` il-plot 52, il-kuntratt mhux ma’ l-attur kien, imma ma’ din il-persuna li kien jisimha John Micallef u mhux ma’ l-attur”; zied jghid ukoll li “Micallef mieghi qatt ma gie sabiex il-plot 52 tinqaleb fuq l-attur”;

Illi in segwitu ghall-imsemmi konvenju originali, gie pero` firmat ftehim iehor fis-16 ta’ Jannar 1988 bejn George Borg u John Micallef, fejn dan ta’ l-ahhar iddikjara li “huwa ma ghad ghandu l-ebda interess” fl-imsemmi konvenju tat-

28 ta' Mejju 1987; izda wara din id-dikjarazzjoni cara dan it-tieni ftehim inspjegabilment ikompli billi l-istss John Micallef "jahtar prokuratur generali tieghu lit-tieni parti (George Borg) biex dana ta' l-ahhar jirrapprezenta l-interessi tieghu kollha fil-fatt u fid-dritt bis-setghat kollha li taghtih il-ligi, u dan fl-inkwadratura tal-konvenju indikat, u dak kollu li huwa ancillari ghalih jew konsegwenzjali ghalih jew mieghu. Dana qed jinkiteb ghal kull buon fini billi l-ewwel parti (John Micallef) stante li qed jiddikjara li huwa ma ghadx ghandu l-ebda interess, ma jridx li jkollu x'jaqsam xejn izjed ma' l-implikazzjonijiet kollha ta' l-indikat konvenju; biss jekk tinqala' xi necessita` jew htiega ghal dan l-ghan qed jaghmel prokuratur tieghu lill-imsemmi Tieni Parti (George Borg)";

Illi nonostante dina r-rinunzja, George Borg ipprezenta zewg ittri ufficjali "f'ismu proprju u bhala dak li gie lilu assenjat l-obbligi u d-drittijiet kollha ta' John Emmanuel Micallef mill-istess John Emmanuel Micallef" u permezz taghhom interpella lil l-istess John Debono u lin-Nutar Dr. Joseph Henry Saydon biex l-imsemmi Debono jersaq ghall-att finali;

Illi fid-dawl ta' dawn ir-rizultanzi, il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta' l-appellant fir-rikors ta' l-Appell tieghu li l-punt principali in kontestazzjoni f'din il-kawza huwa l-effikacja ta' l-assenjazzjoni ta' drittijiet bejn Micallef u l-appellant;

Illi fl-ewwel klawsola sostantiva tal-ftehim bejn John Micallef u l-appellant li in forza tieghu qed tigi allegata din ic-cessjoni, gie dikjarat b'mod esplicitu li John Micallef "qed jiddikjara li huwa ma ghadx ghandu ebda interess f'dan iol-konvenju imsemmi kif imgedded mit-8 ta' Ottubru 1987 u anki fl-14 ta' Dicembru 1987 liema l-ahhar tigdida hija ghal perjodu mit-8 ta' Jannar 1988 ghal tlett xhur wara u cioe` sas-7 ta' april 1988, is-sena korrenti";

Illi tali dikjarazzjoni trid tigi wkoll konsiderata fid-dawl tal-kumplikazzjonijiet li rrizultaw dwar id-dritt tal-proprjeta` li l-appellat Debono kellu fuq il-plots imsemmija fil-konvenju originali; ma jistax ma jigix hawn rilevat li dina l-iskrittura

bejn Micallef u Borg saret fis-16 ta’ Jannar 1988 mentri l-kawza bejn Emanuel Portelli u John Debono dwar uhud mill-plots imsemmija fil-konvenju originali, giet intavolata fit-3 ta’ Frar 1987 u ghalhekk meta saret l-allegata assenjazzjoni, il-kawza dwar it-titolu kienet ghadha pendenti;

Illi din il-Qorti tikkondividi l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Ewwel Qorti dwar din l-interpretazzjoni tal-ftehim ekwivoku;

Illi inoltre din il-konsiderazzjoni, il-Qorti sejra tezamina jekk l-allegat trasferiment minn Micallef ghall-appellant, dwar id-drittijiet u obbligi relattivi ghall-plot 52, kienx wiehed validu fil-konfronti ta’ l-appellat;

Illi fis-subtitolu tal-Kodici Civili li jittratta fuq ic-cessjoni ta’ krediti u jeddijiet ohra, l-Artikolu 1471 jesigi li jkun hemm notifika lid-debitur u testwalment jipprovdi: “ic-cessjonarju ma jistax, kwantu ghal terzi, jezercita l-jeddijiet lilu ceduti, hlief wara li c-cessjoni tkun giet mgharrfa lid-debitur b’att gudizzjarju, mic-cessjonarju nnifsu jew mic-cedent.”;

Illi z-zewg ittri ufficjali esebiti mac-citazzjoni certament ma jistghux jigu konsiderati bhala li jissodisfaw r-rekwizit ta’ dan l-artikolu peress li dawn jidhru li kienu interpellazzjoni lill-appellat biex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. L-Artikolu 1469 jispjega kif issir tali cessjoni u jistipula li: “ic-cessjoni jew bejgh ta’ kreditu, ta’ jedd, jew ta’ azzjoni hija perfetta, u l-proprjeta` taghha tigi akkwistata *ipso jure* mic-cessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz”; hawn irid jissemma l-fatt illi skond l-iskrittura bejn Borg u Micallef hemm ir-rinunzja imsemmija u certament fil-ftehim in kwistjoni la hemm indikat il-prezz u anqas xi kumpens jew kontropartita;

Illi l-ligi ma esigitx ghal xejn li c-cessjoni tkun giet mgharrfa lid-debitur b’att gudizzjarju; dan gie impost biex l-istess debitur ikun konxju ta’ dak kollu li jkun qed jigri mill-obbligazzjoni tieghu u jkun jista’ jiehu xi passi li talvolta jkunu mehtiega biex ihares l-interessi tieghu;

Illi dan l-artikolu gie wkoll ikkonsidrat fis-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Ottubru 1989 fil-kawza "**Anthony Cassar vs Bartolomeo Sammut**" fejn ukoll fin-nuqqas ta' taghrif tac-cessjoni b'att gudizzjarju hija cahdet talba simili;

Illi din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel decizjoni li jekk hemm xi pretensjoni, u fil-fatt jidher li hemm, dwar danni, din ma tinkwadrax ruhha fit-talbiet attrici, hlief li hemm riserva ghalihom.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tichad l-appell ta' l-attur George Borg u tikkonferma s-Sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Jannar 1996.

L-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu mill-appellant.

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