MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 543/2002/1

E.Grech Cristal Bath Ltd

Vs

Grezzju Patiniott

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni presentata mis-socjeta’ attrici fit-13 ta’ Mejju, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettiet:

1. Illi l-konvenut huwa debitur tas-socjeta’ attrici fis-somma ta’ disgha u ghoxrin elf u tlieta u tletin Lira u tletin centezmu (LM29,033.30) liema somma prezz

ta’ madum u diversi oggetti tal-kmamar tal-banju mibjugha u kkonsenjati lill-konvenut kif jidher fir-rendikont hawn anness u mmarkat Dok. “A”;

2. Illi ghalkemm interpellat diversi drabi il-konvenut baqa’ iandempjenti; saru diversi tentattivi sabiex l-istanti jithallsu billi tigi assenjata propjeta’ immobbli ta’ valur accettat mill-partijiet izda lanqas ma ntlahaq ftehim f’dan is-sens;

3. Illi fil-fehma tal-istanti ghalhekk il-pretensjoni taghhom ghall-hlas tas-somma indikata hija certa, likwida u dovuta u l-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet x’jaghti ghal din it-talba tieghu;

Ghalhekk is-socjeta’ attrici talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artiklu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta u

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ disgha u ghoxrin elf u tlieta u tletin lira u tletin centezmu (LM29,033.30) ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u bl-imghax mill-4 ta’ Awissu 1999 sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-6 ta’ Gunju, 2002, li in forza taghha laqghet it-talba tal-konvenut biex ikun awtorizzat jikkontesta l-kawza, u gie lilu prefiss terminu ta’ ghoxrin gurnata biex jipprezenta n-Nota tal-Eccezzjonijiet tieghu;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha ecepixxa:

1. Illi l-ammont miltub mis-socjeta' attrici hu inkorrett peress illi Grezzju Patinjott hu debitur tal-istess socjeta' fl-ammont ta' Lm28,533;

2. Illi t-talba attrici hi infondata fil-ligi u ma tistax tigi milqugha kif impostata billi l-ftehim bejn il-kontendenti kien u ghadu illi l-hlas tas-somma dovuta ssir permezz ta' tpartit;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Ikkunsidrat:-

Illi apparti mis-somma ta' Lm500, il-konvenut mhux qed jikkontesta l-pretensjoni tas-socjeta' attrici ghall-hlas, fis-sens li mhux qed jikkontesta li hu ha materjal u oggetti ohra li jammontaw ghal Lm28,533.30, izda l-posizzjoni tieghu hi li hu mhux obbligat li jhallas din is-somma fi flus, izda bi proprieta' immobbli u dan billi l-hlas ghandu jsir permezz ta' tpartit. Dan qed jigi allegat peress li bejn il-partijiet kien sar qbil li l-konvenut jiehu materjal ghall-kostruzzjoni minghand l-attur, u meta titla' somma kbira, il-konvenut, flok flus, jittrasferixilu proprieta' immobiljari ta' valur ekwivalenti, biex l-attur ikun jista', eventwalment, jinnegozjhom fis-suq a vantagg tieghu. L-attur mhux qed jichad li kien sar dan il-ftehim, anzi jikkonfermah, izda jghid li huma qatt ma waslu biex jiftiehmu fuq il-valur tal-proprieta' li l-konvenut ikun irid jittrasferilu.

Jghid ukoll li meta jibghat wiehed min-nies tieghu biex isaqsi fuq il-prezz tal-bini, il-konvenut, li ma jkunx jafu, jitolbu prezz, izda meta l-attur innifsu jsaqsi biex jiehu dik

il-proprieta’ partikolari bi hlas, il-valur ta’ dik il-proprieta’, f’daqqa wahda, jghola hafna, b’mod li allura, il-partijiet qatt ma waslu fi ftehim, bir-rizultat lid-dejn favur l-attur ghadu hemm, u l-attur baqa’ la ha flus u lanqas proprieta’ bi hlas. Il-konvenut, da parti tieghu, jaqbel mas-suespost, hlief li jghid li n-negozji qatt ma gew konkluzi ghax is-Sur Grech ma kienx issib biex ibiegh bi prezz tajjeb il-proprieta’ li dwaru jkun sar akkordju verbali bejn il-partijiet .

It-tesi tal-attur hi l-ftehim li ntlahaq bejn il-partijiet huwa mhux biss null ghax sar verbalment (fil-waqt li kull obbligazzjoni li tista’ twassal ghat-trasferiment ta’ immobbli ghandu jsir bil-miktub), izda wkoll tant hu vag u nieqes mid-dettal li hu impossibbli li jitqieghed fis-sehh. Il-konvenut jichad li l-ftehim hu null, u dan peress li l-ftehim stess jikkontempla l-eventwali kitba meta jsir qbil dwar l-oggett u l-prezz ghat-trasferiment, u ghalkemm il-ftehim kien vag, l-attur setgha jitlob lill-Qorti li l-istess ftehim jitqieghed fis-sehh bl-operat taghha; f’kull kaz, il-konvenut m’ghandux jithallas id-dejn fi flus ghax din il-possibilita’ ma gietx kontemplata mill-partijiet.

Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq il-kwistjoni, u waslet ghall-konkluzzjoni li ma tistax tqies il-ftehim bhala wiehed validu. L-artikolu 1233 (1) (a) tal-Kodici Civili jiddisponi li “il-ftehim (“*any agreement”* fit-test ingliz) li jkun fih weghda ta’ trasferiment jew ta’ akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-propjeta’ ta’ beni immobbli jew ta’ jedd iehor fuq dawk il-beni”, ghandu, taht piena ta’ nullita’, isir b’att pubbliku jew b’kitba privata.

Il-ftehim in kwistjoni hu wiehed li fih (*“inplying”,* fit-test ingliz) weghda ta’ trasferiment ta’ beni immobbli, u kellu, ghalhekk, jigi redatt bil-miktub. Il-konvenut jissottometti li l-kitba kellha ssir wara, meta l-partijiet jiftiehmu fuq il-fond u l-prezz, u l-ftehim li kienu lahqu kien pass preliminari li kellu jasal ghall-iffirmar tal-weghda ta’ trasferiment. Jekk jigi accettat dan l-argument, ifisser li obbligazzjoni verbali li timplika trasferiment ta’ immobbli, tkun tista’ tigi enforzat biex parti tigi mgieghla tersaq ghall-iffirmar ta’ weghda ta’ bejgh in esekuzzjoni ta’ weghda verbali li jsir dak it-trasferiment. L-argument tal-konvenut iwassal ghall-

konkluzzjoni li weghda orali ghall-iffirmar ta' konvenju hija valida u enforzabbli. Dan zgur li ma jistax jigi accettat fil-ligi. Il-ligi trid li kull weghda ghat-trasferiment ta' immobbli trid tkun bil-miktub, u jekk jigi accettat li weghda orali biex tersaq ghal dik it-tip ta' weghda tkun valida u enforzabbli, tispica bla effett li enfasi tal-ligi li tali weghda tkun trid tirrizulta bil-miktub.

Ir-rikjesta ghal kitba fl-artikolu 1233 mhix wahda ta' prova, izda hija mehtiega ghall-validita' tal-ftehim. Il-kitba mhix rikjesta "*ad probationem tantum",* izda "*ad validitatem",* (ara "Camilleri vs Agius", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju 1949), u minghajr il-kitba m'hemmx kunsens.

Il-kunsens huwa element essenzjali ghall-kuntratti, u dan il-kunsens ghandu jigi manifestat kif trid il-ligi. Hafna drabi, l-ligi tkun kuntenta bil-manifestazzjoni verbali tal-kunsens (xi drabi, taccetta wkoll l-espressjoni tacita tal-kunsens), pero', ghall-certi kuntratti trid li l-kunsens jigi manifestat b'certa forma.

Dik il-forma, illum, tista' tkun solenni, permezz ta' att pubbliku, jew b'forma anqas solenni, permezz tal-kitba jew permezz ta' mezzi elektronici taht l-Electronic Commerc Art, 2001. Meta l-ligi tirrikjedi l-forma tal-kitba, dan tkun tridu ghall-validita' tal-kunsens, u mhux bhala mezz tal-prova tal-kunsens. Jekk tnejn minn nies jobbligaw ruhhom verbalment, wiehed li jbiegh u l-iehor li jixtri proprieta' immobbli, il-kuntratt ma jezistix mhux ghax ma jkunx hemm att pubbliku, izda ghax il-partijiet ma jkunux taw il-"kunsens" taghhom ghall-bejgh. Il-kunsens biex jezisti u jkun validu, ma jehtieg biss li jkun manifestat, izda jehtieg li jkun manifestat kif trid il-ligi. Jekk persuna tghid "iva" ghall-akkwist ta', nghidu ahna, ktieb, dik l-"iva", hekk manifestata, tkun valida u torbot, izda dik l-istess "iva" ma tiswiex jekk l-oggett ikun beni immobbli, u ma tiswiex la ghall-att finali u lanqas bhala weghda.

Issa hu veru li, l-gurisprudenza taghna, biex itaffi ftit minn din ir-rigidita', dejjem ghamlet distinzjoni bejn il-kuntratti definittivi u l-kuntratti preliminari, jew il-promessa. Fil-kaz,

"Galea Ciantar vs Galdes", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-15 ta' Jannar, 1898 (Vol XVI.III.60), per ezempju, intqal li "*La promessa di contraendo e' cosa diversa dal contratto che ne forma l'oggetto e puo' essere provata per mezzo di testimoni anche quando per la perfezione del contratto futuro che ne forma l'oggetto fosse richiesta la solennita di scrittura".* Hekk ukoll fil-kawza "Galizia vs Azzopardi" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Frar, 1938 (Vol. XXX.1.40), intqal li "aviolja jkun hemm akkordju ta' promessa ta' transazzjoni fuq stabbili minghajr att pubbliku, dan ikun obbligatorju meta tkun promessa u mhux vera u proprja transazzjoni". Dan jinghad, pero', fil-kuntest tal-kuntratti elenkati fl-artikolu 1233 (1) tal-Kodici Civili fejn il-ligi ma tipprovdhiex dwar kif tista' ssir il-weghda.

Il-ligi trid li l-kuntratti ta' garanzija, transazzjoni jew kiri ta' immobbli ghal aktar minn sentejn, jkunu bil-kitba, izda ma tghid xejn dwar promessa biex jigu konkluzi dawn il-kuntratti, u, ghalhekk, il-Qrati taghha ddecidew li la darba l-ligi tinsisti fuq il-solennita' tal-kitba fil-kuntest biss tal-att finali, il-promessa tista' ssir bi kwalunkwe mezz.

F'kaz ta' trasferiment ta' immobbli, pero', il-ligi esigiet il-formalita' tal-kitba mhux biss ghall-att finali, imma wkoll ghall-weghda, u jekk il-ligi trid il-kitba ghall-weghda, ikun kontrasens u illogiku li tghid li l-weghda ghal weghda tista' ssir bil-fomm. Ghall-kuntratti l-ohra, il-ligi ma tipprovdi xejn dwar il-forma tal-*promessa de contraendo*, izda fil-kaz ta' bejgh ta' immobbli, ipprovdiet espressament li dik il-promess trid tkun bil-kitba, u din "taht piena ta' nullita'"; kull weghda bil-fomm tkun, allura, nulla. Fil-fatt, il-Qrati taghna iddecidew li l-estensjoni verbali ta' konvenju regolari huwa null u fin-nuqqas ta' estensjoni valida bil-kitba, il-konvenju jitqies skadut ("Micallef vs Micallef" deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Gunju, 1996).

Il-ftehim li sar bejn il-partijiet kien zgur jimplika trasferiment tal-proprieta' ta' beni immobbli. Il-partijiet qablu li meta s-somma dovuta mill-konvenuta, titla' ghal certu ammont (li ma giex specifikat), flok isir il-hlas fi flus, il-konvenut jitrasferixxi lill-attur beni immobbli. Din m'hi

xejn hlief promessa mill-konvenut li jittrasferixxi beni immobbli lill-attur ghas-saldu tad-debitu tieghu, u dik il-weghda ma tiswiex jekk ma ssirx biil-kitba. L-attur ma jistax jobbliga lill-konvenut jitrasferilu beni immobbli, ghax biex jaghmel dan irid isegwi l-procedura stabbilita' fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, u, qabel xejn, irid ikollu weghda bil-miktub bid-dettalji li trid il-ligi.

Il-ftehim bejn il-partijiet ma jistax jitqies mod iehor ghajr konvenju verbali li mhux validu fil-ligi - ara "Spiteri vs Cassar noe", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Marzu, 1996. Il-kovnenut wieghed u l-attur accetta, li malli jkollu certa somma dovuta, jitrasferixxi fond immobbli ghas-saldu; dan hu konvenju ghall-bejgh ta' immobbli li ma jistax jitpogga fis-sehh jekk ma jkunx bil-miktub.

Inoltre, anke bhala semplici obbligazzjoni, ma tistax, dik l-obbligazzjoni, titqies valida, ghax kull obbligazzjoni trid, ghall-validita' taghha, oggett, u l-oggett, skond l-artikolu 983(1), irid ikun "haga determinata, ghall-inqas ghal dik li hija l-ispeci taghha". L-oggett tal-ftehim in kwistjoni ma giex determinat, u ma jistax jinghad li riferenza ghall-fond immobbli tista' tiqies determinazzjoni ghal dik li hija l-ispeci. Identifikazzjoni bi speci titqies valida meta jkunu hemm diversi oggetti jaqghu taht dik il-kategorija u, ghall-kreditur tal-obbligazzjoni, ikun immaterjali liema wahda jinghata (ez. "kartuna halib"), izda mhux meta ghall-kreditur taghmel differenza, liema oggett jinghata (ez. "karozza"). Deskrizzjoni tal-oggett tal-obbligazzjoni b'referenza ghall-generu (ez. "karozza"), taghmel l-obbligazzjoni bhala invalida ghax nieqsa minn specifikazzjoni dwar l-oggett, u l-oggett irid ikun determinata jew determinabbli (art. 983(2) Kodici Civili), biex l-obbligazzjoni tkun valida.

F'dan il-kaz ma ntqal xejn dwar it-tip u n-natura tal-proprieta', u l-oggett ma jistax jigi determinat, lanqas mill-Qorti ,ghax ma giex specifikat lanqas fuq liema kriterji kellha ssir l-ghazla. L-ghazla thalliet kompletament f'idejn il-partijiet, u l-Qorti ma tistax, fin-nuqqas ta' kriterji, taqbad u tintrometti ruhha fil-ftehim u timponi l-ghazla taghha fuq

il-partijiet li ftehmu li jhallu l-ghazla ghad-diskrezzjoni assoluta taghhom.

Anke jekk nezaminaw il-kuntratt partikolari tal-bejgh, insibu li l-ligi trid determinazzjoni tal-oggett tal-bejgh u tal-prezz. Il-weghda ta’ bejgh, skond l-artikolu 1357, trid tirreferi ghal “haga bi prezz determinat”, waqt li f’dan il-kaz, il-haga u l-prezz ma giex determinat. Il-Qorti mhux konvinta li sar ftehim dwar il-valur tal-oggetti, u lanqas ma qablu li l-prezz kellu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed, u lanqas ma saret riferenza ghall-“prezz gust” bhala l-valur tal-oggett (artikolu 1357 u 1358 tal-Kodici Civili); il-prezz, ossija valur, kellu jkun dak miftiehem bejn il-partijiet, u fin-nuqqas ta’ tali ftehim, il-Qorti ma tistax tinponi l-valur taghha. Il-valur tal-oggett thalla ghall-libera diskrezzjoni taghhom, u meta jkun hekk, u ma jigux stabbilit kriterji, il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-partijiet.

Dan is-suppost ftehim kien jikkontempla ftehim futur fuq l-oggett u l-prezz tat-trasferiment, u la darba ma kienx ghadu sar ftehim fuq dawn l-elementi essenzjali tal-kuntratt, fil-verita’ ma hemm ftehim xejn, izda biss “*gentelman’s agreement”* li, meta jkun il-waqt, il-partijiet jergghu jitkellmu biex jaraw jilhqux ftehim fuq l-oggett u l-prezz tal-obbligazzjoni. Dan l-hekk imsejjah “ftehim”, ma jistax jigi enforzat mill-Qorti.

L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Baldacchino vs Camilleri” deciza fil-5 ta’ Ottubru, 1998, qalet li biex weghda ta’ bejgh tkun valida, jehtieg, fost affarijiet ohra, li l-ftehim jiddentifika l-oggett li kellu jigi stabbilit, u l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim; dawn l-elementi, qalet il-qorti, jridu johorgu mill-kitba tal-ftehim. F’dan il-kaz, mhux biss l-oggett ma giex identifikat, izda l-“ftehim” ma jghid xejn dwar kif il-prezz (il-valur li kellu jinghata lill-oggett) kellu jigu determinat.

Hekk ukoll, l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza “Azzopardi vs Bezzina et”, deciza fil-15 ta’ April, 1997, qalet li biex weghda ta’ bejgh tkun valida, il-partijiet iridu

jkunu ftehmu fuq kollox, partikolarment l-oggett preciz tal-vendita', u ma jistghux ihallu l-ftehim fuq affarijiet importanti ghal wara. Ftehim, cioe', li jipprospetta diskussjonijiet u ftehim ulterjuri dwar partijiet importanti fil-kuntratti, ma hu ftehim xejn.

Darba li jirruzlta li "l-ftehim" ghall-hlas b'immobbli huwa null, il-konvenut irid ihallas ghall-oggetti li hu xtara minghand l-attur. Fuq dan m'hemmx kwistjoni, u l-konvenut jaqbel li hu xtara affarijiet b'kemm jiswew valur ta' Lm28,533.30. Dwar il-bejgh ta' prodotti ghal din is-somma, il-konvenut jaccetta li ha konsenja tal-oggetti li hu xtara u jaqbel li din is-somma hi dovuta.

Il-partijiet ma jaqblux dwar somma ta' Lm500 li l-konvenut jammetti li ha, izda mhux minghand l-attur. Fuq din il-kwistjoni l-attur jghid li hu kien ser jixtri post minghand il-konvenut, u baghat lis-sensar ghand il-konvenut b'Lm500 biex jghaddiha bhala depozitu fuq il-konvenju. Fil-fatt, dan is-sensar, certu Emanuel Cassar, ghadda dawn il-Lm500 lill-konvenut u inghata ricevuta. Fuq l-ircevuta gie mnizzel ukoll li l-konvenju kellu jigi ffirmat fi zmien ghaxart ijiem. Meta l-ghada, l-attur mar ikellem lill-konvenut biex jigi ffirmat il-konvenju, il-konvenut qallu li mieghu ma kien ftiehem xejn ghax in-negozju kien ghamlu ma' Cassar. Il-konvenut, bazikament, jikkonferma dan id-diskors, hlief li jghid li s-Sur Cassar ma avvicinahx bhala sensar, izda bhala l-persuna li kienet direttament interessata fin-negozju. Jghid, pero', li sussegwentement, l-istess Sur Cassar kien kellmu li hu ma kellux x'jaqsam man-negozju u biex jirritorna l-flus lill-attur.

Fid-dawl ta' l-premess, ma hemmx dubju li l-konvenut ghandu jirritorna l-Lm500 lill-attur, u dan jew ghax l-attur kien il-kreditur sa mill-bidu nett ta'dik l-obbligazzjoni, jew ghax gie hekk delegat mill-kreditur. F'kull kaz il-konvenut m'ghandux dritt izomm il-flus ghalih u ghandu ghalhekk, jirritornahom lis-socjeta' attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel talba, peress li l-

konvenut inghata l-opportunita’ jikkontesta l-kawza, u tilqa’ t-tieni talba tas-socjeta’ attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ Lm29,033.30, (disgha u ghoxrin elf u tlieta u tletin Lira Maltin u tletin centezmu) bl-imghaxijiet legali mill-4 t’Awissu, 1999, sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza – peress li s-socjeta’ attrici kienet kompartecipi fil-“ftehim” li wara hi stess talbet li jigi dikjarat null – jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

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