MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 982/1993/2

Joseph Cauchi
Vs
Anthony Vassallo

Kawza Nru:

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ppresentat mill-attur fis-16 ta' Lulju, 1993, li in forza taghha, wara li ppremetta illi l-kontendenti dahlu fi skrittura fit-3 ta' April 1992 li l-kopja taghha tinsab annessa bhala Dokument A. F'din l-iskrittura il-kontendenti irreferew ghall-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 27 ta' Marzu 1992 bejn il-konvenut u certu Paul David Gauci bhala direttur ghan-nom u rapprezentanza tas-Socjeta Kummercjali P.D.G. Enterprises Limited kif ukoll ghal skrittura privata ta' kiri u kundizzjonijiet ohra bejn P.D.G. Limited u l-konvenut u tal-istess data rigward il-fondi 1, Pwales Road, u 1, 2, 3, Xemxija Hill, Xemija St. Paul's Bay u ghall-konvenju bejn

il-konvenut u s-socjeta' msemmija fuq l-istess proprjeta tal-4 ta' Ottubru 1990.

Illi in forza tal-konvenju msemmi tat-3 ta' April 1992, il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh, jassenja u jittrasferixxi lill-attur nofs indiviz ta' kwalsiasi proprjeta, drittijiet u obbligi mill-kuntratt u skrittura tas-27 ta' Marzu 1992 u tal-konvenju tal-4 ta' Ottubru 1990 li l-konvenut kellu mas-socjeta P.D.G. Enterprises Limited u dan versu s-somma ta' dsatax-il elf u hames mitt lira Maltin.

Illi l-attur diga hallas dawn il-flejjes kollha u in effetti giet redatta skrittura ohra li tindika dan quddiem l-Avukat Dr. Dominic Cassar.

Illi l-obbligi assunti mill-konvenut qatt ma jistghu javverew ruhhom anke ghaliex kif jirruzulta minn skrittura tas-16 ta' Gunju 1993 l-istess konvenut qabad u kera il-proprjeta mertu tal-konvenju u skrittura lil certu Mark Farrugia minn wara dahar l-attur u in oltre wera ruhu bic-car li mhux lest li jonera l-istess obbligazzjonijiet kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza u in effetti l-istess konvenut qed juri ruhu frodulenti lejn l-attur u dan l-istat ta' fatt anke ingab a konjizzjoni tal-Pulizija Esekuttiva.

Illi l-attur ipprezenta protest gudizzjarju hawn esebit bhala dokument C kontra l-konvenut fejn filwaqt li zammu responsabbli ghad-danni, nterpellah biex jinfurmah bid-data, hin u lok tal-att finali rigwardanti l-konvenju msemmi izda l-istess konvenut baqa inadempjenti.

Ghalhekk jghid il-konvenut ghaliex m'ghandiex din l-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:

1. Tiddikjara li dak patwit bejn il-kontendenti fi skrittura tat-3 ta' April 1992 qatt ma jista' javvera ruhu u konsegwentement;
2. Tikkundanna l-konvenut jirristitwixxi lura lill-attur is-somma ta' dsatax-il elf u hames mitt lira lill-konvenut liema soma l-attur hallas lill-konvenut in segwitu tal-iskrittura fuq imsemmija.

Bl-ispejjez u l-imghax u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat li l-konvenut, debitament notifikat, ma ressaqx nota tal-eccezzjonijiet fit-terminu rikjest mill-ligi u b'hekk baqa kontumacia;

Rat it-talba tal-konvenut kontenuta fir-rikors tat-13 ta' Jannar, 1994, fejn talab li jiggustifika l-kontumacja;

Rat id-digriet tal-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tal-21 ta' Frar, 1994, li in forza taghha laqghet it-talba tal-konvenut u tat lill-konvenut 20 (ghoxrin) gurnata biex jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha ecepixxa:

1. Illi l-konvenut jaqbel mal-ewwel tliet premessi fic-citazzjoni imma l-konvenju tat-3 ta' April 1992 (Dok. A.) ghadu fis-sehh ghaliex il-kontendenti kienu estendew l-effett tal-istess konvenju ghal hames snin;
2. Illi mhux minnu li l-obbligi assunti mill-konvenut qatt ma jistghu isehhu bi htija tal-konvenut;
3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, l-attur huwa ukoll debitur tal-konvenut f'diversi sommom ta' flus kif ser jirrezulta mill-kontro talba li qed jaghmel il-konvenut ghat-talba tal-attur liema flejjez ghandhom jigu kumpensati;

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat il-kontro-talba imressqa mill-konvenut li in forza taghha, wara li ppremetta:
Illi l-konvenut rikonvenjent hallas is-somma ta' disa mija u sittin liri Maltin (Lm 960) ghall-planki "prestressed" mixtri u supplit lill-attur rikonvenut kif ahjar jirrezulta mid-dokument AV1 anness;

Illi l-konvenut fir-restaurant mibni fuq l-art qabel okkupata mill-fondi 1 Pwales Road u 1, 2, 3 Xemxija Hill, Xemija kien xtara u qieghed diversi mobbli konsistenti f'ghamara u 'equipment' ghall-istess restaurant li l-attur rikonvenut ha ghalih mill-istess restaurant u approprja ruhu minnhom

minghajr il-kunsens tar-rikonvejent kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghalhekk jghid l-attur rikonvenut ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannah ihallas lill-konvenut rikonvenjent is-somma ta' disa mija u sittin liri Maltin (Lm 960) soma ta' flus imhallas mill-istess konvenut ghall-planki ordnati, mixtrija u konsenjati lill-attur;
2. Tiddikjara li huwa ha ghalih u approprja ruhu minghajr il-kunsens tar-rikonvenjent minn diversi mobbli konsistenti f'ghamara u 'equipment' mixtri mill-konvenut rikonvenjent;
3. tillikwida il-valur tal-oggetti approprjati mill-attur rikonvenut li kienu proprjeta tal-konvenut rikonvenjent;
4. Tikkundanna lill-attur rikonvenut ihallas lir-rikonvenjent dik is-somma li tigi likwidata bhala valur tal-oggetti approprjati mill-attur rikonvenut;

Bl-ispejjez ta' din it-talba rikonvenzjonali kontra l-istess attur rikonvenut li jibqa minn issa ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tal-konvenut li in forza taghha huwa ecepixxa:

Illi l-attur hallas a saldu lill-konvenut rigwardanti l-planki prestressed, u b'din il-kawzali l-istess konvenut jidher irid jinganna;

Illi dak premess fit-tieni paragrafu tal-kontro-talba hu skorret. Il-fond de quo nbiegh minhabba l-istess ingann tal-attur u min xtara l-post iddispona mill-affarijiet.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet moghti mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tal-11 ta' April, 1994, li bih dik il-Qorti hatret lil Avukat Dott. Raymond Pace bhala perit legali sabiex iffittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu

konjizzjoni tal-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-27 ta' Mejju, 1998, li in forza tieghu il-perit legali precedenti, stante li gie elevat ghall-gudikatura, gie sostitwit bl-Avukat Dott. Francesco Depasquale bl-istess inkarigu;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' Mejju, 2001, li in forza tieghu l-perit legali gie awtorizzat jghaddi gharrapport;

Rat ir-rapport tal-imsemmi perit legali minnu presentat fl-24 ta' Marzu, 2002, u mahluf fl-udjenza tat-08 ta' April, 2002;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit legali;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensur tal-attur;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna l-firma ta' konvenju fuq konvenju, prattika li ghalkemm hi komuni hawn Malta, din il-Qorti ghandha d-dubji dwar il-validita` generali taghha u, inoltre, ta' spiss ikunu kawza ta' problemi bejn id-diversi partijiet involuti. Il-konvenut kellu konvenju ma certu Paul David Gauci, bhala direttur ta' P.D.G. Enterprises Ltd., datat 4 ta' Ottubru, 1990, li in forza tieghu kien obbliga ruhu li jixtri l-fondi 1, Pwales Road, u 1, 2 u 3 Xemxija Hill, Xemxija, San Pawl il-Bahar. B'konvenju li sussegwentement il-konvenut ghamel mal-attur datat 3 ta' April, 1992, il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh l-istess proprieta` lill-attur bil-prezz ta' Lm 19,500 (dsatax-il elf u hames mitt liri Maltin). L-attur, sussegwentement, hallas

is-somma ta' Lm 19,500 (dsatax-il elf u hames mitt liri Maltin) lill-konvenut, u l-partijiet iverbalizzaw dan il-hlas b'kitba tal-10 ta' Marzu, 1993, redatta fuq l-istess konvenju. Fis-16 ta' Gunju, 1993, il-konvenut, minkejja dan il-konvenju li kellu mal-attur, qabad u kera l-istess fond lill-certu Mark Farrugia, u dan ghal zmien hames snin u xahar mid-data tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

Il-Qorti tinnota li l-konvenju ta' bejn il-partijiet kien gie, fit-3 ta' Gunju, 1992, imgedded ghal-perjodu ta' hames snin minn dakinhar.

L-allegazzjoni tal-attur hi fis-sens li b'rizultat tal-kirja tal-fondi lill-dik it-terza persuna, il-konvenut ma jistax aktar jottempera ruhu mal-obbligazzjoni li kien dahal fiha fuq il-konvenju tat-3 ta' April, 1992, u qed jitlob dikjarazzjoni li l-ftehim indikat ma jistax javvera ruhu u, kwindi, qed jitlob ir-rifussjoni tal-hlas ta' Lm 19,500 (dsatax-il elf u hames mitt liri Maltin) moghtija lill-konvenut bhala risultat ta' dak il-ftehim.

Il-konvenut ikkontesta dawn it-talbiet billi allega li l-konvenju kien ghadu fis-sehh u ma kienx minnu li l-obbligi li assuma fuq il-konvenju ma setghux jigu fis-sehh bi htija tieghu.

Il-konvenut ressaq ukoll kontro-talba fejn stqarr illi hu kien ipprovda lill-attur diversi planki "prestressed" li ghalihom ghadu ma thallasx, u li kien xtara diversi ghamara ghall-fondi f'San Pawl il-Bahar, liema ghamara ittiehdu mill-attur minghajr il-kunsens tal-konvenut.

L-attur jirribatti li hu kien hallas a saldu ghal planki, u cahad li hu ha xi ghamara mill-fondi in kwistjoni, u qal li dawn ittiehdu minn min eventwalment ha l-fond b'kera.

Ghar-rigward il-meritu tat-talba attrici, din il-Qorti tibda biex tinnota li l-konvenju li gie iffirmat bejn il-partijiet fit-3 ta' April, 1992, sar minn venditur li ma kienx il-proprjetarju tal-fondi in kwistjoni u kwindi sar minn persuna li, dak il-hin li ffirma l-obbligazzjoni, ma kienetx f'posizzjoni li twettaqa. Ghalkemm konvenju ghandu iz-zmien tal-

validita` tieghu, dan ma jfissirx li l-kumpratur irid bilfors jistenna li joqrob l-gheluq iz-zmien patwit biex jinsisti ghall-esekuzzjoni tal-konvenju. Iz-zmien patwit ghall-validita` tal-konvenju ma jfissirx li l-kumpratur ma jistax, mill-ghada tal-konvenju, jitlob li jigi ppubblikat l-att finali, u kwindi minn jobbliga ruhhu li jbiegh fuq konvenju ghandu, minn dik l-ewwel gurnata, ikun f'posizzjoni iwettaq dak li obbliga ruhu li jaghmel. Fil-fatt, fil-kawza "Sammut Alessi vs Azzopardi", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1963, il-Qorti ddikjarat mhux validu konvenju iffirmat bejn il-partijiet u dan peress li l-venditur prospettiv ma kienx proprjetarju wahdu tal-oggett li kien il-meritu tal-konvenju.

Min naha l-ohra, jekk ix-xerrej prospettiv ikun jaf li l-venditur fuq il-konvenju ma kienx il-proprjetarju, dak il-konvenju jkun validu, ghax meta jigri hekk l-akkwirent ikun qed jassumi fuqu r-riskju ghal dak kollu li jista jinqala` fil-konvenju tal-partijiet l-ohra – "Cassar vs Grech" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' Mejju, 1995.

Fi kliem iehor, akkwirent fuq konvenju ghandu dritt jinsisti li venditur fuq konvenju ghandu jkun f'posizzjoni li jittrasferixxi l-oggett tal-konvenju dak il-mument stess li sar il-konvenju, u dan sakemm ma jirrizultax li l-akkwirent kien jaf li l-venditur prospettiv kellu, fil-frattemp, jaghmel xi haga (ez. jakkwista l-proprjeta jew jaghmel xi alterazzjonijiet fil-fond) qabel ma jkun f'posizzjoni li jittrasferixxi l-proprjeta meritu tal-konvenju.

F'dan il-kaz jidher car li l-akkwirent, l-attur, kien jaf li l-proprjeta li l-konvenut obbliga ruhu li jittrasferilu kienet f'idejh taht konvenju biss, u fil-fatt fuq il-ftehim li huma ffirmaw fit-3 ta' April, 1992, ghamlu riferenza espressa ghal-konvenju li kellu l-konvenut ma terzi u li kien gie iffirmat fl-4 ta' Ottubru, 1990. Il-konvenju inghata validita` ghal-sena, izda imbaghad gie mgeded mill-partijiet ghall-hames snin ohra mit-3 ta' Gunju, 1992. Il-konvenut, allura, kellu zmien sat-3 ta' Gunju, 1997, biex jakkwista l-proprjeta` halli jkun jista jghaddiha lill-attur, u dan it-terminu kien a vantagg tieghu u l-attur ma jistax jippretendi li jinhall mill-konvenju qabel gheluq ta' dak it-terminu patwit.

Gara, pero`, li fil-mori ta' dan it-terminu, il-konvenut kera l-fond lill-Mark Farrugia bi skrittura tas-16 ta' Gunju, 1993; sussegwentement, dan l-istess Mark Farrugia skopra li l-fondi ma kienux tal-konvenut, izda ta' certu Paul Gauci, u wara li saru d-debiti ricerki, Mark Farrugia, tramite s-socjeta` tieghu Riviera Limited, xtara l-fondi minghand dan Paul Gauci. L-inkwilin ma kienx infurmah lill-konvenut li kien xtara l-fondi minghand is-Sur Gauci, izda sempliciment waqaf ihallas il-kera. B'rizultat ta' dan it-trasferiment, il-konvenut issa jinsab f'posizzjoni li ma jistax iwettaq l-obbligazzjoni li assuma mal-attur fiq il-konvenju tat-3 ta' April, 1992. Jista jkun li, inizjalment, dak li sehh bejn is-Sur Gauci u Mark Farrugia, ma kienx tort tieghu, izda bhala fatt il-konvenut ma jistax jittrasferixxi l-fondi lill-attur, u kwind l-partijiet ghandhom jirrivertu ghall-*istatus quo* ante, u kwalunkwe hlas li sar fuq il-konvenju bi hsieb li jsir il-kuntratt finali ghandu jintradd lura (ara "Pace vs Dimech", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Settembru 1985, "Abela vs Spiteri", deciza ukoll minn din il-Qorti fl-14 ta' Lulju, 1988; "Baldacchino vs Galea", deciza ukoll minn din il-Qorti fil-25 ta' Gunju, 1992; u "Schembri vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 1998).

Din il-Qorti lanqas tista tezenta lill-konvenut minn kull tort ghal dak kollu li gara, ghax kien hu, fl-ewwel lok, li kera l-fond lill-Mark Farrugia fl-1993, u skond il-ligijiet tal-kera allura vigenti, dik il-kirja kienet taqa` li tkun "protetta" bil-ligijiet specjali tal-pajjiz, b'mod li, allura, il-konvenut pogga lilu nnifsu f'sitwazzjoni fejn ma setghax jittrasferixxi l-proprjeta` lill-attur bil- "vacant possession", kif ghandu jkun prezunt li kien il-hsieb tal-partijiet meta iffirmaw il-ftehim tat-3 ta' April, 1992, la darba ma jirrizulta xejn in kuntrarju. Inoltre, meta sid il-fondi li mieghu il-konvenut kien marbut b'konvenju, biegh il-fondi lill-terzi, il-konvenut ma ha ebda azzjoni biex jikawtela d-drittijiet tieghu. Kwindi, il-konvenut, in part anke bi htija tieghu, sab ruhu f'posizzjoni li ma jistax jidher fuq l-att finali u jittrasferixxi l-fondi lill-attur, u b'hekk irid jirrifondi l-hlas li rcieva.

Barra minn dan, din il-Qorti lanqas hija perswaza li l-konvenju iffirmat bejn il-partijiet ghadu validu. Kif inghad, il-konvenju kellu jaghlaq fit-3 ta' Gunju, 1997, u, ghalkemm l-attur jghid li pprezenta protest gudizzjarju, prova ufficcjali ta' dan ma saretx; fil-fatt, mill-atti ma hemm ebda indikazzjoni dwar meta dak l-att gudizzjarju gie presentat, jekk fil-fatt kien gie presentat. F'kull kaz, il-ligi, fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, trid li biex il-konvenju jibqa fis-sehh, dan l-att gudizzjarju irid jigi segwit b'kawza b'talba "sabiex titwettaq il-weghda", u, f'dan il-kaz, jirrizulta li ebda parti ma ressqet azzjoni b'din it-talba. Din il-kawza mhux kawza ghat-"twettiq tal-weghda" u, ghalhekk, illum li skada t-terminu patwit ghal-validita` tal-konvenju, l-istess konvenju ghandu jitqies li skada, u anke bid-duttrina ta' *inssuperveniens*, l-attur huwa intitolat li jiehu lura l-flus li hallas.

Dwar l-ammont imhallas, jirrizulta mill-provi u, partikolarment, mill-kitba tal-10 ta' Marzu, 1993, li, taht forma jew ohra, l-attur hallas il-konsiderazzjoni kollha ta' Lm 19,500, u l-konvenut accetta li kien ircieva dawk il-flus, u halla ricevuta. Kwindi, it-talba tal-attur ghandha tigi accettata u l-konvenut ikkundannat ihallas lill-attur is-somma ta' Lm 19,500.

Ghar-rigward il-kontro-talba imressqa mill-konvenut, fil-fehma tal-Qorti, il-konvenut ma irnexxielux jipprova l-kaz tieghu. L-attur xehed li l-ghamara u l-*equipment* li kien hemm fil-fondi kienu jappartjenu bis-shab lill-partijiet u persuna ohra ta' nazzjonalita` ciniza, li kienu jsehulu "Williams". Wara li l-konvenut wella l-fondi (li kellhom jintuzaw bhala *bar and restaurant*) lil Mark Farrugia, ic-ciniz irvella u, eventwalment, thallas ta' sehemu u hareg mill-istorja. B'hekk, l-ghamara u l-equipment gew jappartjenu indivizament bejn il-kontendenti, u wara li l-konvenut gar madwar Lm 8,000 f'affarijiet, l-attur mar u ha affarijiet ta' valur ta' madwar Lm 3,500; fil-post, thallew affarijiet li kellhom valur ta' madwar Lm 4,000, li hafna minnhom gew mehuda lura mill-venditur (E.C.B. Hotels & Catering Equipment Ltd) peress li ma kienx ghadu thallas il-prezz tal-*equipment* mibjugha. Minn din l-istorja, li ma gietx kontradetta mill-konvenut, jidher car li l-konvenut

m'ghandux dritt ghal-hlas tal-affarijiet li ha l-attur, ghax kulma sar bejn il-partijiet kienet qasma tal-oggetti mobbli li kienu akkwistaw bi shab. Pjuttost, anzi, li l-konvenut fil-qasma, mar ahjar mill-attur, izda, ghal fini ta' din il-kawza, ma giex pruvat li l-attur huwa debitur tal-konvenut kif jippretendi l-konvenut.

Dwar it-talba tal-konvenut ghal-hlas tas-somma ta' Lm 960, prezz ta' planki, hu veru li l-prova tal-pagament li ecepixxa l-attur, trid issir min minn jallegha (u tista' issir mhux biss b'ircevuta, izda b'kull mod ammissibbli – "Buttigieg vs Portelli" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 1976), izda min qed jitlob hlas irid, fl-ewwel lok, jipprova l-kreditu, u jekk il-Qorti ma tkunx konvinta fi grad ta' probabilita` dwar dak li qed jallega, ma tistax tilqa t-talba tieghu - "Camilleri vs Calleja", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Jannar, 2003.

F'dan il-kaz, il-konvenut ma ressaq ebda ombra ta' prova biex jiggustifika l-pretensjoni tieghu, u fid-dawl ta' dan, l-ispjegazzjoni li ta' l-attur ghaliex iqies li dawn il-planki huma "imhallsa" hija sodisfacenti.

Kwindi il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut ma irnexxielux jipprova l-obligazzjonijiet tieghu kontenenti fil-kontro-talba.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tichad it-talbiet tal-konvenut kif kontenenti fil-kontro-talba tieghu, tichad ukoll l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghat-talbiet attrici, u wara li tilqa t-talbiet attrici, tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm 19,500 (dsatax-il elf u hames mitt lira Maltin) bhala rifusjoni tal-hlasijiet li saru wara l-konvenju tat-3 ta' April, 1992 u dan bl-imghax legali mill-10 ta' Marzu, 1993 (u dan peress li n-negozju kien wiehed kummercjali u kwindi l-imghaxijiet jiddekorru *ipso jure* mid-data tal-hlas) sal-effettiv pagament.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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