



MALTA

**QORTI ĊIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 124/1995/2

**Anthony u Jane konjuġi Scerri u Victor u Mary konjuġi  
Mizzi  
versus**

**Michael Axisa bħala direttur għan-nom u in  
rappreżentanza tas-soċjetà *Lay Lay Company  
Limited*; u Michael A. Fenech bħala direttur għan-  
nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *Fenech Estates  
Company Limited***

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-konvenuti jidhru fuq kuntratt ta' bejgħ-u-xiri wara konvenju.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kitba privata ta' l-14 ta' Mejju 1981, is-soċjetajiet konvenuti kienu ntrabtu li jbiegħu lill-atturi, li ntrabtu li jixtru mingħandhom, il-*plots* bin-numri 45, 46 u 47 fl-artijiet magħrufa bħala *tal-Hofra* f'Haż Żabbar, bil-prezz ta' ħamest elef u mitt lira (Lm5,100), u bil-kondizzjonijiet stipulati fil-kitba.

Wara, fis-16 ta' Ġunju 1988, l-istess partijiet iffirmaw kitba oħra biex jiftiehm u illi Anthony Scerri kellu jixtri l-*plot* 47 u nofs maqsum tal-*plot* 46, u Victor Mizzi kellu jixtri l-*plot* 45

u nofs maqsum tal-*plot* 46, taht l-istess kondizzjonijiet, izda b'dan illi l-kuntratt kellu jsir fi zmien xahar mis-sentenza fil-kawza li kien hemm bejn iż-żewġ konvenuti.

L-atturi ngħataw ukoll fakoltà li, spejjeż tagħhom, jiżviluppaw l-artijiet imsemmija fil-konvenju. Bis-saħħa ta' dan, l-attur Scerri bena u lesta l-*plots* li kellu jikseb hu, u l-attur Mizzi għamel benefikati sostanzjali fuq il-*plots* li kellu jieħu hu.

Għal zmien twil l-atturi kienu mgħarrfa illi l-kuntratt ma setax isir għax il-kwistjoni li kien hemm bejn il-konvenuti kienet għadha ma nqatgħetx. Minkejja dan l-atturi issa saru jafu illi l-konvenuti kienu sejr in ibiġħu l-istess *plots* lil terzi, u għalhekk l-atturi kisbu l-ħruġ ta' mandati ta' inibizzjoni, numru 4476 u 4477 ta' l-1994, kontra tagħhom. Mill-imġieba tal-konvenuti jidher illi l-kwistjonijiet li kellhom bejniethom issa nqatgħu.

L-atturi għalhekk qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni quddiem in-Nutar Antoine Agius tal-kuntratt ta' bejgħ skond il-konvenju ta' l-14 ta' Mejju 1981, kif mibdul bil-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988;
2. tahtar kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att; u
3. tordna li l-mandati t'inibizzjoni jibqgħu fis-seħħ għal dejjem.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandati kawtelatorji.

Il-konvenut Michael Axisa f'isem is-soċjetà konvenuta *Lay Lay Company Ltd* ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. qabel xejn l-atturi għandhom iġħidu fuq liema waħda miż-żewġ kitbiet qegħdin jibnu l-azzjoni tagħhom, jekk hux fuq dik ta' l-14 ta' Mejju 1981 jew dik tad-19 ta' Ġunju 1988, billi jidher illi skond il-kitba tad-19 ta' Ġunju 1988 iċ-ċitazzjoni "hija proċeduralment nulla";
2. iż-żewġ kitbiet ma jorbtux lill-partijiet u għalhekk l-azzjoni ta' l-atturi hija "mingħajr bażi fil-fatt u fid-dritt", u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontriehom;
3. iż-żewġ konvenji, jekk qatt kienu jiswew, ilhom li ma baqgħux fis-seħħ, kif għarfu l-atturi stess, u għalhekk ukoll l-azzjoni ta' l-atturi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontriehom;

4. it-tieni talba fiċ-ċitazzjoni hija żejda, għax għa milquta bl-art. 222 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili; u

5. it-tielet talba hija konfligġenti ma' l-ewwel waħda, għax jekk jibqgħu fis-sehħ il-mandati dak li jintalab fl-ewwel talba ma jkunx jista' jsehħ.

Il-konvenut Michael A. Fenech f'isem is-soċjetà konvenuta *Fenech Estates Company Ltd* ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. hu, i.e. Michael A. Fenech, ma għadux direttur tas-soċjetà konvenuta għax floku dañal ibnu Kevin James Fenech li iżda l-ħatra tiegħu hija kontestata minn direttur ieħor — din, fil-fehma tal-qorti, ma hi eċċezzjoni xejn u ma għandha ebda relevanza għall-għanijiet tal-kawża; għalhekk il-qorti ma hix sejra tqisha aktar;

2. l-ewwel talba ta' l-atturi ma tistax tintlaqa' għax il-konvenju ta' l-14 ta' Mejju 1981 ma għadux fis-sehħ;

3. ma hux magħruf fuq liema ftehim il-partijiet qegħdin jibnu l-azzjoni tagħhom:

a. jekk qegħdin jibnuha fuq il-kitba ta' l-14 ta' Mejju 1981, is-soċjetà eċċipjenti tressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

- i. hi ma hix parti f'dak il-konvenju;
- ii. il-konvenju ma jiswiex għax l-eċċipjenti għandha sehem ta' nofs mhux maqsum tal-proprjetà ta' l-art meritu tal-konvenju;

iii. il-konvenju ma jiswiex ukoll għax l-obbligazzjoni ta' trasferiment ma hijiex diviżibbli; u

iv. sehħet dekadenza mit-terminu favur l-atturi;

b. jekk l-atturi qegħdin jibnu l-azzjoni tagħhom fuq il-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988, is-soċjetà eċċipjenti tressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

- i. il-kitba ma tiswiex għax tagħmel referenza għal ftehim li qatt ma sehħ;
- ii. il-kitba ma tiswiex ukoll għax it-terminu hemm stabilit huwa incert;

iii. hi ma hix parti fil-ftehim għax qatt ma tat lis-soċjetà konvenuta l-oħra s-setgħa li tidher f'isimha fuq dik il-kitba;

iv. f'kull każ l-atturi iddekadew minn kull jedd li dik il-kitba setgħet tathom; u

v. il-kitba ma tiswiex għax mibnija fuq "konsiderazzjonijiet foloz, moħbija u frawdolenti" u l-ftehim

huwa wieħed simulat u għalhekk tonqos “kawża ġusta” kif trid il-liġi;

4. is-soċjetà *Fenech Estates Ltd* ma għandha ebda relazzjoni kuntrattwali ma' l-atturi għax qatt ma daħlet f'konvenju magħhom;

5. is-soċjetà *Fenech Estates Ltd* qatt ma tat lis-soċjetà *Lay Lay Company Ltd* is-setgħa li tidher f'isimha fuq il-konvenju; dan jafuh sew l-atturi u jirrizulta wkoll mill-atti tal-kawża fl-ismijiet **Victor Mizzi versus Michael Axisa proprio et nomine**, maqtugħa b'sentenza tal-15 t'April 1993;

6. it-tielet talba hija kontradittorja għax, jekk tintlaqa', ma jkunx jista' jsir il-bejgħ meritu tal-kawża; u

7. it-talbiet ta' l-atturi huma “infondati fil-fatt u fid-dritt”.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

L-atturi Anthony Scerri u Victor Mizzi kienu għamlu xogħol ta' bini fl-interess tas-soċjetà konvenuta *Lay Lay Company Ltd* ġ“l-ewwel konvenuta”<sup>1</sup> u din ftiehem magħhom illi b'*datio in solutum* għal dan ix-xogħol tagħtihom tliet biċċiet art, b'dan illi l-atturi kellhom iżidu xi flus.

Għalhekk fl-14 ta' Mejju 1981 saret kitba<sup>1</sup> ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri bejn, min-naħa l-waħda, Michael Axisa f'isem l-ewwel konvenuta u, min-naħa l-oħra l-atturi, u l-partijiet ftiehem illi l-atturi flimkien jixtru l-*plots* 45, 46 u 47 bil-prezz ta' ħamest elef u mitt lira (Lm5,100). Il-kitba tgħid ukoll illi l-atturi ħallsu elf lira (Lm1,000) akkont, u l-bqija kellha titħallas fuq il-kuntratt.

Fuq l-istess kitba dehru wkoll persuni oħra u dawn ftiehem ma' l-ewwel konvenuta dwar ix-xiri ta' *plots* oħra; din il-parti tal-ftiehem, iżda, ma tinteressax lill-atturi u ma hix relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża.

Għalkemm l-atturi ħallsu l-bilanċ tal-prezz, il-kuntratt baqa' ma sarx, għall-ewwel għax l-ewwel konvenuta kienet tgħid li fuq l-art kien hemm xi dejn favur terzi u li dan id-dejn kellu jitħallas qabel ma jsir il-bejgħ, u wara għax l-ewwel konvenuta kixfet illi l-art ma kinitx tagħha weħedha iżda kellha nofs mhux maqsum is-soċjetà konvenuta *Fenech Estates Company Ltd* ġ“it-tieni konvenuta”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> *Fol. 5.*

Għalhekk, billi l-ewwel konvenuta wehdedha ma setgħetx tbigħ, fis-16 ta' Ġunju 1988 saret kitba oħra<sup>2</sup> li fuqha dehru, min-naħa l-waħda, Raymond Cauchi f'isem l-ewwel konvenuta u, min-naħa l-oħra l-atturi Scerri u Mizzi. F'din il-kitba ma jissemmiex il-konvenju ta' l-14 ta' Mejju 1981 iżda tissemma kitba oħra tat-3 ta' Marzu 1981, li iżda kopja tagħha ma nstabitx u ma hix fil-proċess. Dwar din il-kitba tat-3 ta' Marzu 1981 jingħad hekk fil-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988:

għall-partijieth jiddikjaraw illi fit-tlieta ta' Marzu 1981 huma għamlu skrittura privata fejn obligaw ruħhom li minn naħa waħda l-kumpanija *Lay Lay Co. Ltd* f'isimha *proprio* u f'isem *Fenech Estates Co. Ltd* tassenja lil Anthony Scerri u Victor Mizzi l-plots numri 45, 46 u 47 mill-art *tal-Hofra*, Haż Żabbar ... .. guħ in kontrakambju l-istess Mizzi u Scerri obligaw ruħhom li jagħmlu xogħol tal-gebel a favur ta' l-istess kumpanija *Lay Lay Co. Ltd*.

Il-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988 tkompli tgħid illi l-attur Scerri kellu jieħu l-plot 47 u nofs maqsum tal-plot 46, u l-attur Mizzi kellu jieħu l-plot 45 u n-nofs maqsum l-ieħor tal-plot 46; illi l-atturi għamlu kull ma kellhom jagħmlu bi ħlas min-naħa tagħhom; u illi l-atturi kellhom is-setgħa li jibnu fuq l-artijiet li kellhom jieħdu.

Hemm ukoll din il-kundizzjoni:

In vista li fil-preżent hemm kawża bejn il-kumpanija *Lay Lay Co Ltd* u *Fenech Estates Co. Ltd*, il-partijiet qegħdin jiftiehm u illi l-kuntratt ta' l-art, jiġifieri biex isir it-trasferiment tal-plots fuq Mizzi u Scerri, għandu jsir fi żmien xahar mis-sentenza finali bejn l-istess *Lay Lay Co. Ltd* u *Fenech Estates Co. Ltd*.

Jidher mill-ewwel illi t-tieni konvenuta ma hix marbuta bil-kitbiet li jinsabu fil-proċess għax ma tidher bħala parti f'ebda waħda minnhom. Tassew illi fil-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988 jingħad illi t-tieni konvenuta kienet parti f'konvenju li sar fit-3 ta' Marzu 1981 iżda, ukoll jekk dan hu minnu — għax kopja ta' dak il-konvenju ma hemmx fil-proċess, u n-Nutar Antoine Agius, li kien imqabbad mill-partijiet biex jagħmel il-konvenju, xehed illi ma kien hemm ebda kitba fit-3 ta' Marzu 1981, u hemm biss żball fid-data

---

<sup>2</sup> *Fol. 6.*

msemmija fil-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988<sup>3</sup> — il-kawża tallum saret sew wara li għalaq iż-żmien li fih kawża setgħet saret skond l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili sabiex titwettaq il-wegħda li setgħet saret b'dak il-konvenju, ladarba ma nġiebet ebda prova li l-partijiet kienu ftiehm u żmien itwal minn dak li jagħti l-art. 1357(2).

Tassew ukoll illi Michael Axisa, fl-istqarrija minnu maħlufa fit-3 ta' Frar 2003<sup>4</sup>, u meta sarlu kontro-eżami fis-6 ta' Frar 2003<sup>5</sup>, qal illi l-kitba ta' l-14 ta' Mejju 1981 iffirma wkoll f'isem it-tieni konvenuta. Dan iżda ma hux minnu; il-kitba stess turi li Michael Axisa deher f'isem l-ewwel konvenuta biss.

Għalhekk it-talbiet ta' l-atturi safejn magħmula kontra t-tieni konvenuta huma miċhuda.

Tibqa' l-kwistjoni jekk l-ewwel konvenuta hijiex marbuta li tagħmel il-bejgħ.

L-ewwel eċċezzjoni ta' l-ewwel konvenuta trid illi l-atturi jgħidu fuq liema waħda miż-żewġ kitbiet — jekk hux dik ta' l-14 ta' Mejju 1981 jew hux dik tas-16 ta' Ġunju 1988 — qegħdin jibnu t-talbiet tagħhom. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-attur Victor Mizzi fisser illi qiegħed jibni l-kawża fuq il-kitba ta' l-14 ta' Mejju 1981. Il-qorti iżda tifhem illi ż-żewġ kitbiet huma rilevanti għax, għalkemm l-obbligazzjoni oriġinali toħroġ mill-kitba ta' l-14 ta' Mejju 1981, fil-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988, filwaqt li, minkejja l-iżball fid-data, iġġeddet l-obbligazzjoni oriġinali, kienet stipulata l-kondizzjoni li l-bejgħ isir fi żmien xahar minn meta tinqata' l-kawża bejn iż-żewġ konvenuti.

L-ewwel eċċezzjoni tkompli tgħid illi, safejn mibnija fuq il-kitba tas-16 ta' Ġunju 1988, iċ-ċitazzjoni li biha nfetħet din il-kawża hija "proceduralment nulla".

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-ewwel konvenuta ressqet żewġ raġunijiet għala tgħid li iċ-ċitazzjoni ma tiswiex.

L-ewwel raġuni hija illi Raymond Cauchi, li iffirma f'isimha, ma kellux is-setgħa li jorbotha. Din hija wkoll il-meritu tat-tieni eċċezzjoni, fejn l-ewwel konvenuta tgħid illi l-kitba "ma tagħmilx stat bejn il-partijiet".

<sup>3</sup> Ara x-xhieda tan-Nutar Antoine Agius fis-seduta tal-11 ta' Frar 2003, *fol.* 459.

<sup>4</sup> *Fol.* 342.

<sup>5</sup> *Foll.* 379 *et seq.*

Raymond Cauchi kien impjegat ta' l-ewwel konvenuta u xogħlu kien li “jieħu ħsieb l-affarijiet ta' l-uffiċċju”<sup>6</sup>. Kellu s-setgħa li jidher għaliha fi proċeduri ġudizzjarji, tant illi l-kawża bejn iż-żewġ konvenuti hija fl-ismijiet **Raymond Cauchi nomine versus Michael Angelo Fenech**<sup>7</sup>. Michael Axisa, direttur ta' l-ewwel konvenuta, stqarr illi “miniex ngħid li ma awtorizzajtux” biex jidher fuq il-ftehim ma' l-atturi<sup>8</sup>. X'aktarx ukoll illi l-kitba saret fl-uffiċċju ta' l-ewwel konvenuta<sup>9</sup>.

Dan kollu juri li l-ewwel konvenuta lil Cauchi kienet tipprezentah bħala wieħed li kellu s-setgħa li jidher għaliha, u l-atturi qagħdu fuq dak li wriethom l-ewwel konvenuta. Ikun nuqqas serju ta' *bona fides* min-naħa ta' l-ewwel konvenuta li, wara dan kollu, tiġi issa u tgħid illi Raymond Cauchi ma kellux is-setgħa li jidher f'isimha.

It-tieni raġuni hija mibnija fuq il-kondizzjoni li l-bejgħ kellu jsir fi żmien xahar wara li tinqata' l-kawża bejn iż-żewġ konvenuti. Aktar milli tgħid illi ċ-ċitazzjoni hija “proċeduralment nulla”, l-ewwel konvenuta qiegħda tgħid illi hija intempestiva għax saret qabel il-waqt billi l-kawża l-oħra għadha ma nqatgħetx.

Għalkemm din is-sottomissjoni hija inkompatibbli mat-tielet eċċezzjoni, li tgħid illi l-konvenju “skada”, hija tajba. It-terminu għadu għaddej, u għalhekk il-konvenju ma “skada” xejn, iżda, qabel ma tinqata' l-kawża, u hekk jibda għaddej it-terminu, l-ewwel konvenuta ma tistax tissejjaħ biex twettaq il-wegħda li tbigħ lill-atturi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, filwaqt li tiċċhad it-talbiet ta' l-atturi safejn magħmula kontra *Fenech Estates Company Limited*, u tiċċhad ukoll it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta *Lay Lay Company Limited*, tgħid illi t-talbiet ta' l-atturi saru qabel il-waqt billi għadu ma wasalx iż-żmien meta l-wegħda ta' bejgħ kellha titwettaq; għalhekk tiddifferixxi l-kawża *sine die*, b'dan li terġa' titqiegħed fuq il-lista, fuq talba ta' min mill-partijiet għandu interess, wara li tinqata' finalment il-kawża fl-ismijiet **Raymond Cauchi nomine versus Michael Angelo**

<sup>6</sup> Ara x-xhieda ta' Raymond Cauchi fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2002, fol. 236.

<sup>7</sup> ~itazzjoni nru 1170/1986.

<sup>8</sup> Ara x-xhieda ta' Michael Axisa fis-seduta tas-6 ta' Frar 2003, fol. 407.

<sup>9</sup> Ara x-xhieda tan-Nutar Antoine Agius fis-seduta tal-11 ta' Frar 2003, fol. 462.

Kopja Informali ta' Sentenza

**Fenech**, citazzjoni nru 1170/1986, u b'dan ukoll illi ma titqiegħedx fuq il-lista tal-kawża li jitqiesu deżerti ħlief fi żmien xahar wara li l-kawża fuq imsemmija tkun inqatgħet finalment.

L-ispejjeż ta' *Fenech Estates Company Limited*, ħlief dawk li dwarhom għa ngħatat deċiżjoni fid-dikrieti tad-29 t'Ottubru 1999 u tat-12 ta' Mejju 2000, iħallsuhom l-atturi; dwar l-ispejjeż l-oħra jkun hemm deċiżjoni fis-sentenza finali.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----