MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-16 ta' Frar, 2004

Appell Civili Numru. 1379/1999/1

Paul Abela, Emanuel Abela u Civil Engineering and Building Contractors Company Limited

vs

Busietta Gardens Madliena Limited

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Din li ser tinghata hija decizjoni dwar digriet moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' April 2002 li kien jipprovdi kif gej:
"Dan il-provvediment huwa dwar talba ta' l-atturi biex issir zieda mat-talbiet li ghamlu fic-citazzjoni.

Il-fatti relevanti huma dawn:

Is-socjeta` konvenuta kienet qabbdet lill-atturi jaghmlulha xoghol ta' bini b'appalt, u l-atturi qeghdin ighidu illi biex thallashom ghax-xoghol li ghamlulha bhala kuntratturi taht dak l-appalt is-socjeta` konvenuta kienet intrabtet li tittrasferilhom appartament u zewg *garages b'datio in solutum.* Issa l-atturi saru jafu illi ghandu mnejn jigri illi l-konvenuta ma tkunx tista' taghmel dak it-trasferiment lilhom billi gia` ittrasferiet il-proprjeta` lil terzi. Ghalhekk talbu illi, b'zieda mat-talbiet originali taghhom ghat-trasferiment tal-proprjeta`, isiru talbiet ohra biex il-Qorti, jekk issib illi t-trasferiment ma ghadux jista' jsir, tikkundanna lill-konvenuta thallashom danni minflok.

Is-socjeta` konvenuta opponiet ghat-talba ghax qalet illi jekk tintlaqa' tkun inbidlet is-sustanza ta' l-azzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, il-ftehim illi jsir trasferiment ta' proprjeta` b'*datio in solutum* – bla hsara ghall-kwistjonijiet fil-meritu dwar jekk l-atturi ghandhomx dritt ghal dak it-trasferiment – ghandu xebh bizzejjed ghall-weghda ta' bejgh biex ikunu jghoddu b'analogija ghall-kaz ta' llum id-dispozizzjonijiet tal-ligi, jew ghall-inqas uhud minnhom, li jirregolaw dak l-istitut, partikolarment l-Art. 1357 tal-Kodici Civili:

1357. (1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-Artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

Dan l-Artikolu juri illi t-talba ghall-hlas tad-danni tista' tiehu post it-talba ghat-trasferiment fil-kaz illi t-trasferiment ma jkunx jista' izjed isir; iz-zewg talbiet huma essenzjalment ekwivalenti. Ghalhekk, jekk tintlaqa' t-talba ta' l-atturi ma jkun hemm ebda bdil fis-sustanza ta' l-azzjoni, kif qieghda tghid is-socjeta` konvenuta.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' t-talba maghmula mill-atturi fir-rikors ta' l-20 ta' Frar 2002 u tordna li mat-talbiet maghmula fic-citazzjoni jizdiedu t-talbiet (iv), (v) u (vi) migjuba fir-rikors.

Dwar l-ispejjez ta' dan l-episodju jkun hemm decizjoni fis-sentenza finali.

<u>L-APPELL TAS-SOCJETA` KONVENUTA</u>

2. Is-socjeta` konvenuta appellat minn dan id-digriet. In succint l-aggravji taghha huma dawn:

(i) it-talba ghall-fini ta' korrezzjoni ta' l-att tac-citazzjoni ma tirreintegrax ruhha fid-dispozittiv ta' l-Artikolu 175 tal-Kap. 12;

(ii) it-talba tikkostitwixxi tibdil fis-sustanza ta' l-azzjoni;

(iii) bil-korrezzjoni li giet awtorizzata mill-Ewwel Qorti, l-azzjoni ma baqghetx immutata;

(iv) it-talba saret fi stadju avvanzat u inoltrat tal-kawza u b'hekk l-appellati gew li rrinunzjaw ghal kull jedd li seta' kellhom biex f'dawn il-proceduri jitolbu li jizdiedu t-talbiet fic-citazzjoni.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

3. Din il-Qorti tibda billi tirreferi ghall-ewwel parti tal-provvediment moghti mill-Qorti ta' l-ewwel grad peress li bazikament dan jikkomprendi kjarament u estensivament il-kwistjoni kollha.

Ghall-fini ta' pratticita` din il-Qorti sejra tibda billi tiddelibera fl-ewwel lok dwar it-tieni u t-tielet aggravji flimkien, ghar-raguni li dawn jirrapprezentaw il-qofol ta' l-oggezzjoni registrata mis-socjeta` appellanti dwar it-talba tas-socjeta` attrici appellata.

4. Din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti li kif giet impostata originarjament l-azzjoni promotrici din tidher bbazata fuq arrangament <u>*quid pro quo*</u> milhuq bejn il-kontendenti fis-sens li bhala korrispettiv f'kaz li s-socjeta` konvenuta tinkorri fl-obbligi msemmija fl-iskrittura privata datata 8 ta' April 1998 (ara Dok A), din setghet tigi mgeghla tittrasferixxi proprjeta` immobiljari partikolari. Fil-ligi, kif qalet sew l-ewwel Qorti, din l-operazzjoni hija maghrufa bhala <u>*datio in solutum*</u> u hija regolata b'analogija bl-Artikolu 1357(1) tal-Kap. 16, citat ukoll fid-digriet appellat.

5. Il-parti appellanti mhix qeghda taqbel ma' din l-interpretazzjoni pero`, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti interpretat korrettement dan l-aspett tal-vertenza. Madankollu, jibqa' xorta l-punt dwar jekk it-talba jew talbiet addizzjonali alternattivi jikkostitwixxux tibdil fis-<u>sustanza</u> ta' l-azzjoni jew le. Dan hu punt baziku ghar-rizoluzzjoni ta' l-appell ghar-raguni li jekk tassew ic-citazzjoni tinbidel sostanzjalment biz-zieda li ntalbet u li giet awtorizzata mill-ewwel Qorti, allura din ma setghetx issir.

6. Huwa minnu li t-tlett talbiet li trid izzid s-socjeta` attrici jirreferu ghall-hlas ta' danni. Fi kliem iehor, m'ghandhomx konnessjoni diretta ma' trasferiment forzat ta' proprjeta`. Izda daqstant iehor jidher evidenti li dawn it-talbiet addizzjonali huma ta' natura kontingenti u konsegwenzjali ghat-talbiet principali; fis-sens li dawn jistghu jiskattaw biss kemm-il darba jezisti impediment biex, f'kaz ta' ezitu favorevoli ghat-talbiet attrici, it-trasferiment ta' l-immobbli jkun jista' tassew isir skond il-ftehim. Jekk hu veru li minn mindu giet iffirmata l-iskrittura sal-lum il-proprjeta` giet trasferita lil terzi, ma hemm xejn barra minn loku li, bhala alternattiva – f'kaz dejjem li t-talbiet originali jigu milqugha – l-parti rebbieha titlob il-hlas ta' danni minghand il-kontroparti sokkombenti. Din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, ma hijiex tal-fehma li l-inkluzjoni ta' talba bhal din ma' l-att tac-citazzjoni tbiddel in-natura jew is-sostanza ta' l-azzjoni. Isservi anzi biex kemm jista' jkun u sa fejn possibbli jkun hemm ekonomija fil-gudizzju. Il-Qorti tinnota li l-eccezzjoni dwar l-inesegibilita` ta' kull trasferiment futur ta' l-immobbli tqieghdet bhala t-tmien

eccezzjoni. Qabilha hemm seba' eccezzjonijiet ohrajn relatati ma' kwistjonijiet diversi dwar allegati pagamenti u inadempjenza kontrattwali. Ma hemm ebda eccezzjoni fis-sens li fil-mument li giet intavolata l-kawza l-parti attrici kienet edotta bil-fatt li l-immobbli kienet ghaddiet ghand terzi. F'kull kaz ukoll il-prova relattiva ghadha lanqas biss saret.

Isegwi ghalhekk li t-tieni u t-tielet aggravji ma humiex fondati u qeghdin jigu respinti. Dan maghdud, il-parti konvenuta dejjem jibqghalha d-dritt li tirribatti kull talba addizzjonali mizjuda fl-att tac-citazzjoni u din il-Qorti sejra eventwalment tipprovdi wkoll ghal dan.

7. L-ewwel aggravju hu li l-Artikolu 175 tal-Kap. 12 ma japplikax ghall-korrezzjoni mitluba. Skond l-appellanti l-korrezzjoni ma hijiex koperta bil-frazi "jew billi jiddahhlu hwejjeg ohra ta' fatt jew ta' dritt".

Il-Qorti tosserva li in realta` d-dimensjoni "fattwali" tal-kawza twessghet min-naha tas-socjeta` konvenuta. Apparti l-fondatezza o meno tat-talbiet attrici, wiehed ghandu jipprezumi li fil-mument li giet redatta l-iskrittura _de quo_, l-immobbli li tissemma' fiha kienet ghadha aljenabbli. Is-socjeta` appellata ghadha ssostni li l-ewwel darba li hija giet a konjizzjoni tal-possibilita` li din m'ghadhiex izjed disponibbli kien meta s-socjeta` konvenuta ssollevat eccezzjoni f'dan is-sens.

8. Ikkunsidrat li t-talbiet addizzjonali mitluba la ntalbu bhala effett ta' xi zball jew minhabba omissjoni u lanqas biex jissostitwixxu t-talbiet originali. In-necessita` taghhom gejja mill-fatt li s-socjeta` appellanti, wara li ftehmet fuq stat ta' fatt partikolari, wara eccepiet li l-posizzjoni llum inbiddlet inezorabilment. Jekk huwiex fondat jew le d-dritt tas-socjeta` attrici li titlob, minflok immobbli, hlas ta' danni, hija kwistjoni li l-ewwel Qorti ghad trid tiddeciedi dwarha. Certament pero` li t-talbiet addizzjonali jammontaw ghall-inkluzjoni ta' "haga ohra ta' dritt" ai termini ta' l-Artikolu 175 tal-Kap. 12.

Isegwi ghalhekk li dan l-aggravju wkoll hu infondat u qed jigi respint.

9. Fl-ahharnett, imbaghad, il-parti appellanti tissottometti li meta saret it-talba kien proceduralment tard wisq u din messha saret qabel, almenu malli giet formalment moghtija eccezzjoni *ad hoc* min-naha taghha.

Din il-Qorti, wara li hadet kont tas-sottomissjonijiet tal-partijiet, jidhrilha li sal-lum kulma jirrizulta fl-atti hu li hemm eccezzjoni li qeghda tallega li l-immobbli indikata fl-iskrittura giet trasferita lil terzi. La gie esebit l-att ta' trasferiment relattiv u, f'kull kaz, il-provi ghadhom fi stat fejn kull parti ghadha tista' tikkontrolla x'sar u x'inghad sa issa. Huwa minnu li jirrizulta li gia` nstemghu diversi provi imma fl-istess waqt ma jirrizulta li sar xejn li jqieghed lil xi parti fl-impossibilita` li tressaq xi provi jew li taghmel sottomissjonijiet ulterjuri.

10. Naturalment, it-talba tas-socjeta` attrici ghal zieda fit-talbiet hija passibbli ghal kull konsegwenza legali naxxenti mill-fatt li din it-talba giet maghmula wara d-dekors pjuttost twil ta' zmien. L-addizzjoni mitluba timporta wkoll li, una volta awtorizzata, l-att kif korrett ghandu jerga' jigi notifikat mill-gdid lill-parti konvenuta u li din ikollha l-fakolta` biex, okkorrendo, tissolleva kull eccezzjoni lilha spettanti skond il-ligi, kif ukoll li ttella' kull prova ulterjuri b'riferenza ghat-talbiet il-godda, kif ukoll li taghmel kull sottomissjoni dwarhom. Dan maghdud pero`, ma ghandux ikun hemm xkiel ghall-akkoljiment tat-talba tas-socjeta` attrici, ankorke` wara li ghadda certu perijodu ta' zmien. Ghalhekk ifisser li dan l-ahhar aggravju qieghed jigi wkoll respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi tichad l-appell intavolat mis-socjeta` konvenuta bl-ispejjez gudizzjarji kontra taghha; b'dana li tordna li l-atti tal-kawza jigu rimessi, a kariku tar-Registratur, f'idejn il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghall-fini ta' kontinwazzjoni tas-smigh tal-kawza skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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