MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 1690/1996/1

Raymond Fenech u Tumas Fenech ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' A & A Properties Limited
vs.
Antoine Bajada u martu Maria Dolores u b'digriet tal-21 ta' Mejju, 1999 is-socjeta' Hamlet Holdings Limited giet annessa tintervjeni fil-kawza u b'digriet tal-1 ta' Gunju 2004 l-atti gew trasfuzi f'isem Maria Dolores Bajada stante l-mewt ta' zewgha Antoine Bajada

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni prezentata fl-20 ta' Mejjui 1996 li pemrezz tieghu l-atturi nomine ppremettew u talbu hekk:

Peress illi bi skrittura privata datata 22 ta' April 1995, il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu, jittrasferixxu, u jassenjaw lis-socjeta' Hamlet Holdings Company Limited li obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-korp ta' sitt appartamenti u zewg garages bl-arja b'kollox, jisimhom

“Hillview Buildings” bin-numru ufficjali go Xemxija Hill, St. Paul’s Bay, bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, bil-prezz ta’ LM110,000 u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati fosthom li l-kompraturi nomine jkollhom id-dritt jassenjaw u jitrasferixxu d-drittijiet taghhom taht dak il-ftehim lil terzi.

Peress illi sussegwentement l-partijiet estendew il-validita’ tal-konvenju sal-20 ta’ April 1996.

Peress illi fl-20 ta’ Marzu 1996 is-socjeta’ Hamlet Holdings Company Limited assenjat u ttrasferiet id-drittijiet naxxenti mill-konvenju tal-20 ta’ April 1995 a favur tas-socjeta’ A & A Properties Limited, liema assenjazjoni giet notifikata lill-konvenuti mis-socjeta’ Hamlet Holdings Company Limited fl-20 ta’ April 1996 permezz ta’ ittra ufficcjali datata 17 ta’ April 1996.

Peress illi b’ittra ufficjali tad-19 ta’April 1996 il-konvenuti gew interpellati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-atti finali, izda dawn baqghu inadempjenti.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m’ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-att pubbliku ta’ bejgh fejn huma jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta’ attrici li tixtri u takkwista minghandhom il-korp ta’ sitt appartamenti u zewg garages bl-arja b’kollox, jisimhom “Hillview Buildings” bin-numru ufficjali go Xemxija Hill, St. Paul’s Bay, bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, bil-prezz ta’ LM110,000 u bill-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm stipulati.
2. Tiffissa, lok, jum, hin ghall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku.
3. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta’ bejgh.
4. Tinnomina kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-konvenuti f’kaz ta’ kontumacja taghhom fuq l-att pubbiku.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew illi:

1. Fl-ewwel lok l-ittra ufficjali tad-19 ta' April 1996 kienet nulla stante li ma setghatx issir minn Hamlet Holdings Limited galadarba din is-socjeta' 'kienet ga' assenjat id-drittijiet taghha tal-konvenju fl-20 ta' Marzu 1996;
2. Fit-tieni lok l-azjoni ntalvolta mill-atturi nomine hi wkoll nulla stante li ma segwietx id-dispost tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili billi qua cessjonarji kien jispetta lill-istess atturi nomine li jsejhu lill-eccipjenti b'att gudizjarju fid-durata tal-konvenju;
3. Fit-tielet lok l-ittra ufficjali tas-17 ta' April 1996 kienet monka billi ma giex ezibit maghha kopja tal-att ta' cessjoni u ghalhekk ma setghatx isservi ta' interpellazjoni valida;
4. Fir-raba' lok l-att stess tac-cessjoni kien irregolari, null u vjollativ skond l-Artikolu 36 tal-Att XVII tal-1993 dwar it-taxxa fuq dokumenti. Ghalhekk ukoll id-dokument 'C' akompanjanti c-citazzjoni ghandu jigi sfilzat billi mhux producibbli.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat li b' digriet tal-21 ta' Mejju 1999 is-socjeta' Hamlet Holdings Limited giet ammessa li tintervjeni in statu et terminis;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi fit-22 ta' Arpil 1995 il-konvenuti konjugi Bajada u s-socjeta' intervenuta Hamlet Holdings Limited kienu ghamlu konvenju[1] li permezz tieghu l-konvenuti Bajada kienu obbligaw ruhhom li jbighu u jitrasferixxu lis-socjeta'

[1] Dok.A fol.6

Hamlet Holdings li minn naha taghha obbligat ruhha li tixtri u takkwista, il-korp ta' sitt appartament u zewg garages bl-isem Hillview Buildings Xemxija Hill St.Paul's Bay kif dettaljatament indikat fl-istess konvenju u bil-kondizzjonijiet hemm stipulati, u dan versu l-prezz ta' Lm110,000.

Illi fost il-kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju hemm li *"l-kompraturi nomine [Hamlet Holdings Company Limited] jkollhom id-dritt li jassenjaw id-drittijiet taghhom that dan il-ftehim lil terzi"* [klawsola 8].

Illi skond l-istess ftehim, il-konvenju kellu hajja ta' sitt xhur, u ghalhekk kien jiskadi fit-22 ta' Ottubru 1995. Izda fl-20 ta' Ottubru il-kontraenti ffirmaw skrittura privata ohra[2] fejn fost affarijiet ohra qabbli li jgeddu l-konvenut ghal sitt xhur ohra *"b' mod li jiskadi fl-20 ta' April 1996"* Minbarra li ftehmu fuq l-estensjoni taz-zmien tal-konvenju, f'din l-iskrittura, il-partijiet qabblu fuq kondizzjonijiet ulterjuri.

Illi sussegwentement permezz ta' skrittura datata 20 ta' Marzu 1996[3], Hamlet Holdings assenjat u ttrasferiet lis-socjeta' attrici A&A Properties Ltd *"id-drittijiet naxxenti mill-konvenju datat 22/4/1995.."*[4] Jigi rilevat li fuq din l-iskrittura ma jirrizultax li thallas il-boll relattiv skond il-ligi; u fil-fatt mill-provi jirrizulta li din it-taxxa kienet thallset sussegwentement, fil-mori tal-kawza, fil-15 ta' Marzu 2002.[5]

Illi b' ittra ufficjali datata 17 ta' April 1996[6] is-socjeta' Hamlet Holdings avzat lill-konvenuti formalment bl-imsemmija assenzjazzjoni maghmula fil-konfront tas-socjeta'attrici, u dana in ottemperanza ma' dak kontemplat fl-Artikolu 1471 tal-Kap.16; izda peress li l-konvenju kellu jiskadi defenittivament fit-20 ta' April 1996 u peress li l-konvenuti ma kienux ghadhom gew notifikati b' din l-ittra

---

[2] Dok.B fol.7
[3] Dok.C Fol.8
[4] Ibid.
[5] Dok.MB1 – Kopja Fol.77
[6] Dok.D Fol.9

sas-19 ta’ April 1996[7], f’ din id-data s-socjeta’ Hamlet Holdings kienet interpellat b’ ittra ufficjali datata 19 ta’ April 1996 lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.[8]

Illi l-atturi spjegaw li sas-19 ta’ April 1996, u cioe’ sal-gurnata ta’ qabel l-iskadenza tal-konvenju, huma ma kienux fil-posizjoni legali li jaghmlu l-ittra ufficjali skond l-Artikolu 1357[2] Kap.16 stante li sa dak in-nhar l-konvenuti, debituri ceduti, ma kienux ghadhom notifikati bl-iskrittura tac-cessjoni fuq riferita; u ghalhekk, isostnu li din l-ittra ufficjali saret minnhom u mhux mis-socjeta’ attrici cessjonarja.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi l-konvenuti rribattew ghat-talbiet tal-atturi b’ billi eccepew:

[1].In-nullita’ tal-ittra ufficjali tas-19 ta’ April 1996 li saret minn Hamlet Holdings, stante li f’ dik id-data dina kienet diga’ assenjat id-drittijiet taghha naxxenti mill-konvenju, fl-20 ta’ Marzu;

[2] In-nullita’ tal-azzjoni maghmula mill-atturi, stante li *“qua cessjonarji kien jispetta [lilhom] li jsejhu lill-konvenuti b’ att gudizzjarju fid-durata tal-konvenju*;

[3] L-invalidita’ tal-ittra interpellatorja tas-17 ta’ April 1996, stante li ma giex ezebit maghha kopja tal-att ta’ cessjoni;

[4] In-nullita tal-att ta’ cessjoni, stante li ma kienx thallas il-boll u ghalhekk hu vjolattiv tal-Art.36 tal-Att XVII.1993 bil-konsegwenza li mhux producibbli.

Illi l-ewwel eccezzjoni timpernja fuq il-punt dwar minn legalment kellu l-obbligu jaghmel l-ittra ufficjali tas-19 ta’ April 96 biex jinzammu fermi d-drittijiet kontemplati fl-Artikolu 1357[2] fl-istadju <u>qabel ma gew notifikati</u> l-konvenuti debituri: jekk hux is-socjeta’ Hamlet Holdings bhala cedenti, jew s-socjeta’ A&A Properties Ltd. bhala c-cessjonarja.

---

[7] Fil-fatt jidher li din giet notifikata fl-20 ta’ April, proprju fil-gurnata tal-iskadenza tal-perijodu estiz tal-konvenju.
[8] Dok.E Fol.10

L-atturi u s-socjeta’ intervenuta jsostnu, in bazi ghal dak kontemplat fl-Artikolu 1471 u 147[2], li sa dak il-mument id-dritt li taghmel l-ittra ufficjali kien ghadu jivvesti fic-cedent Hamlet Holdings, u mhux fis-socjeta’ attrici. Di fatti, sa dan l-istadju qabel in-notifika lid-debitur, “id-debitur ma jistax jeccepixxi c-cessjoni kontra l-kreditur tieghu..” [Art.1472.a].

Il-konvenuti minn naha taghhom, jsostnu li skond it-termini tal-Art.1469, ic-cessjoni hija perfetta u l-proprjeta’ tal-jedd tigi akkwistata *ipso jure* mic-cessjonarju hekk kif isir il-ftehim fuq il-jedd u fuq il-prezz. Ghalhekk fil-kaz in disamina d-dritt gie akkwistat mill-atturi fl-20 ta’ Marzu 1996 meta gie ffirmat l-att tac-cessjoni. Skond it-tezi konvenuta, ghalhekk id-dritt li taghmel l-ittra ufficjali kien jappartjeni eskluzivament lis-socjeta’ attrici bhala cessjonarja u mhux lil Hamlet Holdings. Huma jsostnu wkoll li l-fatt li d-debituri ma kienux ghadhom gew notifikati ma jimmilitax kontra din il-konkluzjoni, stante li d-debitur ma jistax jigi kunsidrat bhala ‘terz’ ai fini tal-Artikolu 1471.

Illi in propostiu l-Qorti tosserva li l-gurisprudenza interpretattiva ricenti tabbraccja t-tesi kif proposta mill-atturi fis-sens li l-att ta’ cessjoni ma jistax jigi eccepit mid-debitur cedut qabel dan ma jigi notifikat bl-att. Hekk fil-kawza ***App.Civ.Anthony Cassar vs Bartolomeo Sammut***[9] l-Onorabbli Qorti tal-Appell, proprju fuq il-formalita’ tad-denunzja kontemplata fl-Artikolu 1471 tal-Kap.12, ddecidiet li, gjaladarba f’ dik il-kawza id-debitur cedut ma kienx lahaq gie notifikat bl-att tac-cessjoni qabel ma skada l-konvenju, allura l-attur [cessjonarju] ma setghax jagixxi kontra l-konvenut in bazi ta’ l-allegata cessjoni: “..mill-provi ma jirrizultax li l-konvenut kien gie debitament mgharraf bic-cessjoni de quo la mill-attur u lanqas mic-cedent Toncas Ltd. Kwindi anke ghal din ir-raguni l-attur proprio [qua cessjonarju] ma setghax jagixxi kontra l-konvenut in bazi ta’ l-allegata cessjoni”. Dan l-insenjament gie ribadit mill-istess Qorti fil-kawza ***George***

[9] Deciz 23 ta’ Ottubru **1989 –** F’ din il-kawza Toncas Ltd. kienet cediet lill-attur id-drittijiet taghha fuq il-konvenju jumejn qabel l-iskadenza u d-debitur cedut ma kien gie notifikat qabel l-iskadenza.

Borg vs John Debono[10] li osservat wkoll "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 kellu li jkun qed jigri mill-obbligazzjoni tieghu u jkun jista' jiehu xi passi li talvolta jkunu mehtiega biex ihares l-interessi tieghu"

Il-Professur Caruana Galizia in propositu jikkummenta hekk: "The purpose of this formality [notifika lid-debitur] is the protection of third parties who may be interested in the debt. Such is, in the first place, the debtor himself who has an interest in knowing whether tand to whom the debt has been assigned and thus know whom he will have to pay."[11]

Illi in forza tal-premess, fil-kaz indizamina, stante li l-konvenju kien wasal biex jiskadi fl-20 ta' Arpil 96 u stante li sas-19 ta' April id-debituri ceduti ma kienux ghadhom gew notifikati bl-att tac-cessjoni permezz ta' att gudizzjarju kif tesigi l-ligi, allura fil-fehma ta' din il-Qorti s-socjeta' intervenuta kienet legalment korretta meta interpellat f' isimha lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali kif jehtieg l-Artikolu 1357[2] tal-Kap.16.

Konsegwentement, l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu milqugha.

Illi in kwantu ghar-raba eccezzjoni, huwa opportun li jinghad li anke din hija nfondata, stante li mhuwiex minnu li c-cessjoni maghmula fl-20 ta' Marzu 1996 hija nulla. Fit-termini ta' din l-eccezzjoni, gjaladarba ma kienx thallas il-boll mal-att tac-cessjoni, allura l-att huwa null stante li hu vjolativ tal-Artikolu 36 tal-Att XVII.1993.

In propositu jgi rilevat fl-ewwel lok li minn imkien fil-ligi precitata ma hemm ravvizata s-sanzjoni tan-nullita' minhabba nuqqas ta' hlas ta' taxxa; u ghalhekk huwa anit-guridiku li, fin-nuqqas ta' norma espressa, l-inadempjenza

[10] Deciza 18 ta' Frar 2003
[11] *Assignment of Debts and of Actions* – Sottolinear tal-Qorti

ta' dan l-obbligu tal-kontraenti titqies bhala li timporta n-nullita' tal-att. Il-ligi fl-Artikoli 13 u 18, citati mill-konvenuti, ma tghidx li, f' dawn ic-cirkostanzi, l-att huwa null, izda timponi li tali dokumenti ma jkunx producibbli quddiem qorti, li ma tkunx ta' gurisdizzjoni kriminali, u li ma jsir ebda uzu minn dokument suggett ghat-taxxa that dak l-att u li fuqu ma tkunx thallset it-taxxa. Li kieku l-ligi riedet timponi s-sanzjoni estrema tan-nullita' kienet tghid hekk espressament: *quod lex voluit lex dixit*.

Illi ghalhekk, stante li l-imsemmi nuqqas ma jimportax in-nullita' tal-att innifsu, jsegwi li bil-hlas tat-taxxa fuq l-att fil-mori tal-kawza, il-pozizjoni giet sanata bis-sahha tal-principju *jus superveniens firmat actionem et exceptionem,;* u ghalhekk l-effetti kontemplati fl-Artikoli 13 u 18 m' ghadhomx applikabbli, bir-rizultat li l-partijiet jistghu jaghmlu uzu minn dan id-dokument ghall-finijiet u effetti tal-ligi, u anki jressquh bhala prova valida fil-procedrui odjerni.

Fuq it-teorija tal-*jus supervenjens* l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza ***Marianna Cini pro et noe vs Paolo Galea et*** osservat li t-teorija tal-*jus superveniens* giet applikata mill-Qrati taghna l-aktar meta l-obbligazzjoni li tkun il-bazi tal-azzjoni tkun sospiza b' kundizzjoni jew terminu, u din il-kundizzjoni tavvera ruhha jew it-terminu jaghlaq waqt il-kawza. Dawn huma l-kazijiet tipici li fihom tapplika din it-teorija imma m' humiex tassattivi b' mod assolut. Di piu' din it-teorija ghandha effett retroattiv u giet applikata mill-Qrati taghna anke meta d-difett inizzjali gie sanat, bis sopravenjenza tad-dritt, wara l-eccezzjoni, sahansitra fl-istadju ta' appell. Hija applikabbli wkoll anke meta l-eccezzjoni tkun ta' natura dilatorja, ghaliex din l-eccezzjoni m'ghandhiex effett iehor hlief li tikkostringi lill-attur jerga' jipproponi l-azzjoni tieghu.[12] Ghax jekk waqt kawza jkun intervjena dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi msahha. Il-fondament ta' dan huwa l-ekonomija tal-gudizzju u ta' l-ispejjez *[PA.* ***Guido Laferla vs Dottor Vincent Galzon]***[13]

[12] App.Civ. [1958] Vol.XLII.I.517
[13] Prim Awla [HH] [1984] Vol.LXVIII – Vide kazistika hemm citata.

Dawn il-konsiderazzjonijiet guridici m' ghandhom jhallu ebda dubbju dwar l-applikabilita' ta' din it-teorija fil-kaz in dizamina, fejn jigi ribadit, mhux kaz ta' difett inerenti fi skrittura, izda ta' nuqqas ta' pagament ta' taxxa.

Illi lanqas hija legalment sostenibbli t-tezi tal-konvenuti li l-att huwa affett minn nullita' minhabba kawza jew obbligazzjoni illecita. Dan mhu minnu xejn. L-att ta' cessjoni *per se* ma jikkontemplax sitwazzjonijiet illegali, u l-obbligazzjonijiet hemm assunti u l-kawza tieghu huma perfettament legali. *Aliter* li kienu l-att fih in-nifsu kien jipprospetta sitwazzjoni fejn il-konvenzjoni miftehma kienet ser twassal ghal evazjoni tal-ligijiet fiskali bhal fil-kawza *Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri*[14] li kien kaz fejn l-iskrittura *"**holqot** obbligazzjonijiet illeciti in kwantu jikkontemplaw sitwazzjonijiet li huma pprojibiti mil-ligi jew kuntrarji ghall-ordni pubbliku.."* Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija insostenibbli.

Illi rigward it-tielet eccezzjoni, il-Qorti tirrileva li anke f' dan ir-rigward, imkien ma hemm stipulat fil-ligi li mal-att gudizzjarju kontemplat fl-Artikolu 1471 ghandha tigi annessa kopja tal-att tac-cessjoni. Anke hawn tapplika l-massima *quod lex voluit lex dixit.* Ghaldaqstant anke din l-eccezzjoni hija insostnibbli.

Illi in fine huwa opportun li jigi osservat li, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-konvenuti, il-fatt li fl-att tac-cessjoni maghmul fl-20 ta' Marzu 1996 gie indikat biss il-konvenju datat 22 ta' April 1995 minghajr ma saret referenza wkoll ghall-iskrittura sussegwenti tal-20 ta' Ottubru 1995, ma jirrendix dak l-att monk u rregolari.

In propositu l-Qorti hija tal-fehma li, ghalkemm iz-zewg skritturi [dik tal-konvenju u dik relattiva ghal estensjoni tieghu u imposizzjoni ta' kondizzjonijiet ulterjuri] huma fil-forma esterna taghhom separati, izda guridikament it-tieni skrittura hija fil-fatt accessorja ghal u tissupplixxi l-iskrittura principali li inizjat u holqot ir-rapport guridiku

[14] App.Civ. [1996] Vol.LXXX.ii.986 – Sottolinear tal-Qorti

hemm konemplat. It-tieni skrittura estendiet il-validita' fiz-zmien, tar-rapport mahluq permezz ta' l-iskrittura originali, sal-20 ta' April 1996, u allura sa din id-data il-konvenju ossia t-transazzjoni civili shiha kienet ghadha *in vigore*. Ghalhekk hija skorretta s-sottomessjoni li meta sar l-att tac-cessjoni fl-20 ta' Marzu il-konvenju kien gia skada.

Inoltre, jidher car li il-kondizzjonijiet ulterjuri indikati fit-tieni skrittura huma necessarjament parti mill-ftehim originali u accessorji ghall-istess; u ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dawn iz-zewg skritturi ghandhom guridikament jitqiesu bhala *quid unum.*

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici, u tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jersqu ghall-att pubbliku ta' bejgh fejn huma jbieghu u jistraferixxu lis-socejta' attrici li tixtri u takkwista minghandhom il-korp ta' sitt appartamenti u zewg garages bl-arja b' kollox, jisimhom *Hillview Buildings* go Xemxija Hill, St.Paul's Bay bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha taghhom bil-prezz ta' Lm110,000 u bil-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-iskritturi tat-22 ta' April 1995 u 20 ta' Ottubru 1995 [Fols.6-7 tergo]; u tinnomina lin-Nutar Dottor Mario Bugeja biex, fi zmien xaharejn mill-lum, jircevi l-att relattiv f' data, post u hin mghazul minnu, u tinnomina lill-Avukatessa Dr.Veronica Aquilina bhal kuratur sabiex tidher ghall-kontumaci jekk ikun il-kaz.

L-ispejjez a kariku tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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