MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Appell Civili Numru. 413/1999/1

It-Tabib Dr Carmel sive Lino u Louise-Ann mizzewgin Gauci Borda

v.

Carmelina sive Carmela Azzopardi u Marlene armla minn Andrew Zarb, Yvonne mart Oliver Agius u Isabelle ahwa Azzopardi.

Il-Qorti:
Preliminari:-

B’citazzjoni prezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta’ Frar, 1999, l-atturi ppremettew li b’konvenju tad-29 ta’ Dicembru 1998 redatt minn Nutar Mario Rosario Bonello (dok A), il-konvenuti kienu ntrabtu u obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi l-fond 284, “Ester House”, Triq Fleur de Lys, St Venera u dan versu l-prezz ta’ Lm20,000; illi l-konvenuti kienu obligaw ruhhom ukoll li jersqu biex jiffirmaw il-kuntratt ta’ trasferiment relattiv mhux aktar tard mill-31 ta’ Jannar 1999; illi b’ittra ufficjali tas-26 ta’ Jannar 1999 (dok B), l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt ta’ trasferiment tal-fond imsemmi a bazi tal-istess konvenju; illi l-konvenuti, nonostante l-interpellazzjoni fuq imsemmija, naqsu li jersqu sabiex jigi pubblikat il-kuntratt ta’ trasferiment tal-fond in kwistjoni favur l-atturi; konsegwentment l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att pubbliku ta’ bejgh u trasferiment lill-atturi tal-fond “Ester House”, Triq Fleur de Lys, St. venera a tenur tal-konvenju fuq imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;
2. tinnomina lin-Nutar Mario Rosario Bonello sabiex jippubblika l-istess att ta’ bejgh u trasferiment;
3. tiffissa jum, lok u hin sabiex jigi pubblikat l-istess kuntratt u kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-kontumaci fuq l-att.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta’ Jannar 1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

B’nota tal-10 ta’ Awissu 1999 il-konvenuti eccepew:-

1. Illi l-eccipjenti jinsabu inibiti milli jersqu ghall-kuntratt finali mertu tal-kawza bis-sahha ta’ sentenza fl-ismijiet Oliver Agius vs Carmelina Azzopardi et deciza mill-Prim Awla fit-13 ta’ Mejju, 1999 (Citaz. Nru 571/99 RCP), hawn annessa u mmarkata Dok. A, liema sentenza ikkonfermat il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni fl-istess ismijiet mahrug kontra l-eccipjenti minn fejn jirrizulta li l-konvenuti huma mizmuma milli jghaddu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ bejgh u trasferiment lill-atturi tal-fond in kwistjoni.
2. Illi, bla pregudizzju ghall-premess, il-konvenju in kwistjoni gie iffirmat bis-sahha ta’ prokura, datata 30 ta’ Marzu, 1999, moghtija lill-konvenuta Carmelina sive

Carmela Azzopardi minghand uliedha l-konvenuti l-ohra, u cioe` Marlene Zarb, Yvonne Agius u Isabelle Azzopardi, liema prokura mhix redatta ai termini tal-Artikolu 1322(6) tal-Kodici Civili ghaliex m'hemmx l-avviz imsemmi fl-istess artikolu.

3. Illi l-inkwilina tal-fond in kwistjoni mietet waqt il-konvenju u b'hekk inbidlet cirkostanza essenzjali fil-konvenju li jinfluwenza l-valur tal-fond.

4. Illi l-konvenju johloq stat ta' illegalita` ghaliex il-Kummissarju tat-Taxxi Interni vvaluta l-fond in kwistjoni b'valur ta' sittin elf Lira Maltin (LM60,000) u cioe`, valur ferm oghla mill-prezz ta' ghoxrin elf lira Maltin (LM20,000) kif propost fil-konvenju u ghalhekk dana kollu jesponi lill-konvenuti ghal penalitajiet ingenti.

Is-sentenza appellata:

B'sentenza tal-10 ta' Ottubru, 2001 il-Prim Awla tal-Qorti Civili iddisponiet minn din il-vertenza billi prevja l-akkoljiment tat-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti, cahdet it-talbiet attrci, biss minhabba n-novita` tal-kaz ordnat li l-ispejjes jibqghu bla taxxa u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"L-atturi qed jitolbu li l-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku ta' bejgh u trasferiment tal-fond "Ester House", Triq Fleur de Lys, St Venera, a tenur tal-konvenju tad-29 ta' Dicembru, 1998.

"Il-konvenuti principalment qed jopponu t-talba billi qed jissottomettu li meta sar il-konvenju l-post li kien ser jigi mibjugh u trasferit kien mikri lill-omm l-atturi, mentri meta gew biex jaghmlu l-kuntratt il-post kien vakanti stante li omm l-atturi kienet lahqet mietet u ghalhekk kienet inbidlet cirkostanza essenzjali fil-konvenju li jinfluwenza l-valur tal-fond u huma ghandhom raguni gusta ghaliex m'ghandhomx jersqu ghall-kuntratt.

"Minn naha taghhom l-atturi qed jissottomettu li l-konvenuti kienu jafu li l-post kien mikri u ommhom, l-inkwilina fil-post kienet ta' eta` avvanzata u ghalhekk il-konvenuti hadu riskju kalkolat. Inoltre huma m'ghamlu

ebda rizerva fil-konvenju ghall-eventwalita` li omm l-atturi tmut sa kemm isir il-kuntratt.

"Illi skond il-ligi l-konvenju rigwardanti trasferiment ta' immobbli ma jammontax ghal bejgh kemm jekk jikkonsisti fi promessa unilaterali kif ukoll jekk si tratta ta' promessa bilaterali. Kwantu ghall-promessa unilaterali l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16 jistabilixxi li 'l'weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat …… ma jitqiesx bejgh.' Kwantu ghall-promessa bilaterali l-artikolu 1363(1) jistabilixxi li 'il-bejgh ta' beni mmobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku'. Il-promessa bilaterali ta' kompra-vendita ta' immobbli mhux ekwivalenti ghall-bejgh ta' l-istess.

"Il-konvenju pero` jaghti certi drittijiet reciproci lill-kopromittenti fis-sens u fil-limiti stabbiliti mill-ligi u cioe` johloq l-obbligu lill-proprjetarju li jbiegh u lil min kien obbliga ruhu li jixtri li jakkwista u l-ligi tohloq ukoll drittijiet fil-konfront ta' min volontarjament ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni tal-kuntratt billi tipprovdi ghad-dritt ta' 'specific performance' jew ghal danni u imghaxijiet apparti mit-telfien ta' kapparra fejn applikabbli. Dan kollu ma johloqx dritt 'in rem' imma dritt 'in personam' konsistenti fid-drittijiet fuq accennati (Qorti Kost. 15/1/91 Balzan vs Prim Ministru et).

"Skond l-awturi, fil-konvenju l-partijiet 'devono precisare in modo sufficjente il contenuto del contratto definittivo che le parti si impegnano fin da ora a stipulare successivament – vale a dire – salva la possibilita` di modifiche o aggiunte consenswali – la conclusione del definitivo non deve richiedere nessuna ulteriore discussione per decidere punti essenziali dell'accordo da sottoscrivere' (Torrente/Schlesinger Manuale di Diritto Privato 14th Edition Para 288).

"Huma l-istess ragunijiet li ghalihom jista` jigi mahlul kuntratt ta' xiri li jiggustifika it-thassir ta' promessa ta' xiri.

"Illi fil-konvenju in kwistjoni l-partijiet kienu qablu li d-dar li kienet ser tinbiegh 'attwalment tinsab mikrija lis-Sinjura Carmelina Gauci Borda'. Il-konvenuti kienu ser ibieghu d-

dar u l-atturi kienu ser jixtruha, bil-prezz miftiehem, ghax kienu jafu li l-post kien mikri. Meta pero` gew biex jaghmlu l-kuntratt finali, waqt li kienu ghadhom fuq konvenju, l-posizzjoni tbiddlet billi huma ma kienux ser ibieghu post mikri kif ftehemu, imma post battal, ghalhekk kienet inbidlet cirkostanza essenzjali fil-konvenju, li tinfluwenza l-valur tal-fond. Tant hu hekk li meta saret stima bil-perit imqabbad minn dina l-Qorti l-valur tal-fond gie stmat LM55,000. Anke l-valutazzjoni li saret fil-causa mortis, kienet tlahhaq ghal LM60,000.

"Kwantu ghas-sottomissjoni ta' l-atturi, li l-konvenuti hadu riskju kalkolat meta kienu ser ibieghu l-fond mikri, ghax omm l-atturi setghet mietet, il-Qorti tirrileva li dana l-argument kien ireggi kieku omm l-atturi mietet wara li sar il-kuntratt, u mhux meta l-partijiet kienu ghadhom fuq konvenju. Il-partijiet kienu ftehmu fuq haga mentri meta gew ghall-kuntratt kien hemm haga ohra.

"Illi ghalhekk il-konvenuti kellhom raguni valida ghaliex ma jersqux ghall-kuntratt."

L-appell ta' l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk b'rikors ipprezentat fid-29 ta' Ottubru, 2001 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti tirrevoka l-istess sentenza billi tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati u fl-istess waqt tilqa' t-talbiet tal-atturi appellanti, bl-ispejjes kontra l-konvenuti appellati.

Il-konvenuti ppresentaw risposta fejn talbu li l-appell jigi michud billi s-sentenza tigi konfermata stante li din hija wahda gusta.

L-aggravji.

Fi kliem ir-rikors ta' l-appell l-aggravji ta' l-appellanti huma tnejn u cioe` li l-ewwel qorti:-

1. **interpretat hazin l-intenzjoni tal-konvenuti dakinhar li accettaw liberament li jidhlu ghal**

obbligazzjoni bilaterali kif manifestata fil-konvenju fuq imsemmi;
2. **tat ukoll interpretazzjoni skorretta tat-tifsira ta' dak li sejhet bhala "tibdila" f'cirkostanza li hi dehrilha li kienet essenzjali.**

Ikkunsidrat:-

L-artikolu 1357 tal-Kodici Civili jiddisponi li l-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed 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. Dawn il-proceduri huma bazati fuq il-kuncett ta' "specific performance" kontemplat fl-ewwel parti tal-artikolu fuq citat inkwantu l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jonoraw dak li huma obbligaw ruhhom li jaghmlu bil-konvenju tad-29 ta' Dicembru 1998.

Bil-konvenju fuq imsemmi l-konvenuti appellati kienu obblgaw ruhhom "*li jbiegh, icedu, u jittrasferixxu a favur tal-kompraturi, li jaccettaw, u jobbligaw ruhhom li jixtru, u jakkwistaw id-dar f'Santa Vennera, fi Triq Fleur-de-Lys, li ghandha in-numru mitejn erbgha u tmenin (284), drabi ohra kellha in-numru mitejn sitta u sebghin (276), jisimha 'Ester House', sogetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' sebgha Liri Maltin u hamsin centezimu (LM7.50), u ghas-servitu` tal-komunjoni tal-bir ma fond kontigwu, minn kull haga ohra l-imsemmija dar hija libera u franka, mikrija ghal tnejn u erbghin liri Maltin (LM42) fis-sena lill-terzi persuni, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, liema dar attwalment tinsab mikrija lis-Sinjura Carmelina Gauci Borda …….*"

Il-konvenju jkompli biex jistipula l-konsiderazzjoni ghat-trasferiment imsemmi, kif ukoll il-modalita` tal-pagament. Jitkellem dwar il-garanzija li ghandha tinghata mill-venidturi ghall-pacifiku pussess u real godiment tal-fond imsemmi, u, wara li gie iffissat it-terminu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment, finalment ukoll jirregola l-mod kif ghandhom jigu sopportati l-ispejjes.

Fil-kaz sotto ezami l-konvenuti qed jirrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt billi, apparti ragunijiet ohra, huma jsostnu li fil-mori tal-konvenju nbidlet cirkostanza essenzjali li tinfluwenza l-valur tal-fond in vendita meta mietet l-inkwilina tal-fond. Tant hu hekk li huma jghidu li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni qieghed jivvaluta l-fond bil-prezz ta'LM60,000 – liema valutazzjoni, ghandu jinghad, giet korroborata mill-espert mqabbaghad mill-Qorti u cioe` l-AIC David Pace.

Kif sewwa rriteniet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-30 ta' April, 2002 fil-kawza fl-ismijiet "Philip Micallef et vs Antoine Micallef" li "*Huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu (li) da jigi redatt bil-miktub. In oltre ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi:-*
(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;
(b) jikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;
(c) jidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit;
(d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u
(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."
Wara li b'dan il-mod konciz dik il-Qorti stabbilit l-elementi mehtiega biex konvenju jista` jissejjah tali u jwassal ghall-effetti mehtiega, l-istess Qorti osservat li "*Gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi tesimonjali ma humiex ammissibbli biex jigi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju.*" (ara ukoll "Victor Camilleri vs Frank Littleton" deciza mill-Qort tal-Kummerc (JDC) fil-25 ta' Jannar 1990.

Din il-Qorti tikkondividi dak li qalet il-Prim Awla tal-Qort Civili kif hawn fuq riportat fir-rigward ta' elementi mehtiega ghall-validita` ta' konvenju u daqstant taqbel li l-volonta` tal-gudikant qatt ma ghandha tissostitwixxi dik tal-kontraenti. Kemm-il darba li skrittura privata li permezz

taghha l-kontraenti jintrabtu f'relazzjoni ta' compro-vendita tkun cara, id-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija ghandha l-obbligu li taghti ezekuzzjoni ghal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu, u xejn aktar. Infatti din il-Qorti, kif diversament komposta, esprimiet ruhha hekk fir-rigward: "*Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi.*" L-istess Qorti izda marret oltre billi osservat li: "*Pero` fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta` espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.*[1] (Enfazi mizjuda minn din il-Qorti.)

Issa tenut kont ta' dawn il-principji hekk bazilari din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-konkluzzjoni ta' l-ewwel qorti. Fl-ewwel lok ma jirrizulta ebda element essenzjali nieqes fil-konvenju in kwistjoni li jista' jwassal ghad-dikjarazzjoni ta' nullita` ta' l-istess. Inoltre minn qari akkurat tad-dicitura fl-imsemmi konvenju jidher car li l-oggett tal-promessa kien it-trasferiment tal-fond in kwistjoni versu l-prezz hemm imsemmi u mhux li dak il-prezz kien qed jigi pattwit minhabba l-ezistenza ta' kirja favur omm l-atturi. Din il-kondizzjoni ma tdher imkien u ma hemm ebda riserva fir-rigward ta' kambjament fic-cirkostanzi partikolarment dwar x'jigri jekk l-inkwilina tigi nieqsa qabel ma jigi pubblikat il-kuntratt. Infatti ghandu jigi osservat li l-prezz ta' LM20,000, ghalkemm fir-realta` jirrizulta wiehed baxx meta paragunat ma' dak indikat mill-espert tekniku nkarigat mill-qorti, bl-ebda mod ma jista' jinghad li jirrifletti l-fatt tal-kirja billi introitu ta' LM42 fis-sena jirraprezenta introitu irrisorju meta paragunat mal-ammont li kien ser jigi sborzat mill-kompraturi. Ghalhekk l-ewwel qorti ma kienitx

[1] Appell Civili Superjuri – Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe et deciza 14/01/2002.

korretta meta osservat li "*Il-konvenuti kienu ser ibieghu d-dar u l-atturi kienu ser jixtruha, bil-prezz miftiehem, ghax kienu jafu li l-post kien mikri.*" Dan il-fatt kien ben konoxxut mill-kontraenti pero` ma jidhirx li din kienet kondizzjoni li rregolat l-aspetti l-ohra tal-konvenju. Din ghalhekk hija semplici kongettura ta' l-ewwel qorti li mhux permessa billi tbiddel radikalment il-volonta` tal-kontraenti, liema volonta` tidher tant cara fl-iskrittura in kwistoni.

In vista ta' dan is-sentenza fuq imsemmija sejra tigi revokata izda, billi l-ewwel qorti cahdet it-talbiet attrici semplicement fuq l-akkoljiment tat-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u konsegwentment ma kkunsidratx l-aspetti l-ohra tal-kaz li jirrizultaw mill-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenuti, din il-Qorti ser tirrimetti l-atti tal-kawza quddiem l-ewwel qorti sabiex jigu ezaminati u decizi l-eccezzjonijiet rimanenti.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi akkolt u s-sentenza appellata revokata bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti. Fl-istess hin qeghdha tirrimetti l-atti quddiem l-ewwel qorti biex dik il-Qorti tikkunsidra l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenuti u tiddecidi dwarhom.

< Sentenza Finali >

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