MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-25 ta' Frar, 2005

Appell Civili Numru. 369/1995/1

Carmelo Zahra u Mario Grixti bhala diretturi u in rapprezentanza tas-socjeta` G & Z Construction Limited

v.

Anthony Cutajar, Joseph Cutajar u Josephine Mercieca

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>
<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

1. Dan hu appell interpost mill-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2001, fil-kawza fl-ismijiet premessi li fiha ntqal u gie deciz kif gej:-
"F'din il-kawza s-socjeta` attrici qeghda titlob illi l-konvenuti jkunu mgieghla jbighulha xi artijiet li kienu ntrabtu li jbighulha b'weghda ta' bejgh.

"Ic-citazzjoni tghid illi b'konvenju tat-8 ta' Lulju 1994, il-konvenuti kienu ntrabtu flimkien biex ibieghu lill-attrici tliet bicciet maqsuma mill-art *ta' Xatt il-Qwabar*, fil-Marsa, tal-kejl muri fil-konvenju, hielsa minn cnus u pizijiet, bil-prezz ta' tlettax-il elf lira (Lm13,000), u bil-pattijiet stipulati fil-konvenju. B'kitba ohra tas-16 ta' Jannar 1995, iz-zmien li fih kellu jsir il-bejgh kien imtawwal sas-27 ta' Frar 1995, bl-istess kondizzjonijiet.

"L-attrici sejhet lill-konvenuti, kemm bonarjament kif ukoll b'ittra ufficjali tal-24 ta' Frar 1995, sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh, izda l-konvenuti naqsu milli jaghmlu hekk. L-attrici ghalhekk fethet din il-kawza u qeghda titlob illi l-qorti:

"1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir li jinghatalhom huma jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li bih ibighulha l-artijiet *ta' Xatt il-Qwabar*, fil-Marsa, bil-pattijiet stipulati fil-konvenju fuq imsemmi;

"2. tahtar nutar biex jippubblika l-att ta' bejgh; u

"3. tahtar kuraturi biex jidhru f'isem minn jonqos li jersaq ghall-att.

"Talbet ukoll l-ispejjez, fosthom dawk ta' l-ittra ufficjali tal-24 ta' Frar, 1995.

"Il-konvenuti ressqu l-eccezzjoni illi t-talbiet ta' l-attrici "huma infondati u inattendibbli fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez". Fid-dikjarazzjoni mahlufa taghhom il-konvenuti komplew fissru illi, ghalkemm huwa minnu li sar il-konvenju msemmi fic-citazzjoni, huma kienu notifikati bi protest gudizzjarju tat-

12 ta' Jannar 1995 ipprezentat minn terzi, u b'dan il-protest il-konvenuti kienu mwissija biex ma jfittxux li jbieghu l-artijiet imsemmija fil-konvenju billi dawn l-artijiet ma kienux taghhom. Huma ghamlu wkoll ricerki li minnhom sabu li nofs l-art tassew kienet ta' terzi. Il-konvenuti gharrfu lill-attrici b'dan kollu, u offrew li jroddulha l-elf lira (LM1,000) li kienet hallsithom fuq il-konvenju, izda l-attrici ma riditx tisma' u mexxiet b'din il-kawza tal-lum.

"Essenzjalment, il-fatt ewlieni ta' din il-kawza hu li l-konvenuti ntrabtu b'weghda ta' bejgh ta' jbieghu art li ma kienitx taghhom. Waqt is-smigh tal-kawza l-konvenuti ressqu xhieda biex ifittxu li juru li tassew li l-art li ntrabtu li jbieghu ma kienitx taghhom.

"Fil-fehma tal-qorti, izda, ma hux mehtieg, ghall-ghanijiet ta' din il-kawza, li naraw jekk tassew l-artijiet humiex tal-konvenuti. F'din il-kawza l-konvenuti ma humiex qeghdin ifittxu li jwaqqghu l-konvenju ghax ighidu li dahlu fih bi zball; qeghdin jippretendu li jinhelsu mill-obbligazzjonijiet taghhom ghax qeghdin ighidu li dak li ntrabtu li jbieghu ma huwiex taghhom. Izda ghall-validita` ta' weghda ta' bejgh ma hux mehtieg li min iwieghed ikun is-sid tal-haga mwieghda fil-waqt li ssir il-weghda; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-haga mwieghda jiksibha biex ikun jista' jbieghha, u, jekk ma jsehhlux li jiksibha, b'hekk ma jinhelisx mill-obbligazzjoni tieghu izda jkollu jwiegeb ghad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed. Il-kondizzjoni rizoluttiva, li tinghadd dejjem li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali[1], taghti l-jedd, mhux lill-parti marbuta izda lill-kreditrici ta' l-obbligazzjoni, li tholl il-kuntratt jekk id-debitrici ta' l-obbligazzjoni ma thallasx l-obbligazzjoni taghha. Izda l-kreditrici ghandha wkoll l-ghazla li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli[2].

"Fil-kaz tal-lum, ghalhekk, ghandha kull jedd l-attrici taghzel li titlob illi l-konvenuti jwettqu dak li wieghdu fil-

[1] Art. 1068, Kod. Civ.
[2] Art. 1069, Kod. Civ.

konvenju, b'dan illi jekk il-konvenuti jibqghu ma jistghux ibieghu l-artijiet imsemmija fil-konvenju ghax ma jsehhilhomx li jiksbuhom, ikollhom iwiegbu ghad-danni.

"Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti taqta' l-kawza billi, wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-attrici: tikkundanna lill-konvenuti jbieghu lill-attrici l-artijiet imsemmija fil-weghda ta' bejgh-u-xiri tat-8 ta' Lulju 1994, kif wara mgedda, bil-prezz u l-pattijiet kollha stipulati f'dik il-kitba. Tahtar lin-Nutar Hugh Grima biex jircievi u jippubblika l-att relativ nhar l-Erbgha 30 ta' Jannar 2002, fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt Valletta, u tahtar ukoll lill-Avukat Audrey Demicoli bhala kuratrici biex tidher f'isem min jonqos li jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att.

"L-ispejjez gudizzjarji u d-drittijiet tal-kuratrici ihallsuhom il-konvenuti flimkien *in solidum*; l-ispejjez u d-drittijiet tal-kuntratt u d-drittijiet u t-taxxi fiskali jithallsu skond il-ligi."

<u>L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

2.1 Il-konvenuti interponew appell mis-sentenza ta' l-ewwel Qorti billi hassewhom aggravati b'dak li gie deciz fiha.

Skond l-appellanti, jezisti nuqqas ta' qbil bejn dak li hemm fil-motivazzjoni tas-sentenza u dak li tnizzel fil-parti dispozittiva. Jissottomettu li l-ewwel Qorti kienet korretta meta fil-motivazzjoni taghha fil-korp tas-sentenza osservat illi,
"ghall-validita` ta' weghda ta' bejgh ma hux mehtieg li min iwieghed ikun is-sid tal-haga mwieghda fil-waqt li ssir il-weghda; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-haga mwieghda jiksibha biex ikun jista' jbieghha, u, jekk ma jsehhlux li jiksibha, b'hekk ma jinhelisx mill-obbligazzjoni tieghu izda jkollu jwiegeb ghad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed…"

u kompliet telabora li,

"Fil-kaz tal-lum, ghalhekk, ghandha kull jedd l-attrici taghzel li titlob illi l-konvenuti jwettqu dak li weghdu bil-konvenju, b'dan li jekk il-konvenuti jibqghu ma jistghux ibieghu l-artijiet imsemmija fil-konvenju ghax ma jsehhilhomx li jiksbuhom, ikollhom iwiegbu ghad-danni…."

2.2 Il-konvenuti appellanti, pero`, jissottomettu li fil-kaz odjern kien gie sufficjentement ippruvat min-naha taghhom li kwazi nofs l-art kienet proprjeta` ta' terzi u li l-appellanti ma kienx irnexxielhom jiksbuha. B'hekk l-unika triq li baqghet possibbli ghall-appellati kienet li jfittxu lill-appellanti ghad-danni, u dan f'gudizzju separat. Kwindi huma jilmentaw li kienet sorpriza ghalihom meta l-ewwel Qorti, wara li ippremettiet dak li gie riportat *supra*, ordanitilhom fl-istess nifs biex huma jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh rigwardanti l-art kollha.

2.3 L-appellanti jissottomettu inoltre li kien proprju minhabba n-natura ta' l-eccezzjonijiet taghhom li l-ewwel Qorti kienet qalbet l-oneru tal-prova fuqhom. Huma ghalhekk kienu gabu d-dokumentazzjoni mehtiega u lanqas l-atturi nomine ma ippruvaw jattakkaw il-veracita` taghhom.

L-appellanti jghidu ghalhekk li l-Qorti ma setghetx tordna dan il-bejgh peress illi ai termini ta' l-Artikolu 1372 tal-Kap. 16 il-bejgh ta' haga ta' haddiehor huwa null. Skond l-appellanti dan l-artikolu japplika fil-kaz odjern peress illi l-konvenuti saru jafu li huma mhumiex is-sidien ta' l-art kollha. Inoltre, ghalkemm fil-konvenju huma ntrabtu li jaghtu l-garanzija tal-pacifiku pussess, dan ma jistghux jaghmluh peress li gew diffidati minn terzi milli jbieghu l-art.

Ghalhekk huma qeghdin jitolbu li din is-sentenza tigi mhassra, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLATI</u>

3.1 L-appellati min-naha taghhom ma jaqblux ma' l-aggravji ta' l-appellanti. Jghidu li mhux veru li l-art ma tappartjenix lill-konvenuti – dan kienu wirtuha minghand missierhom Anthony Cutajar, u messet lilhom wara

divizjoni li saret permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-24 ta' Lulju 1978, li kien ukoll jinkorpora pjanta. L-appellati jghidu li l-appellanti hargu b'din l-allegazzjoni taghhom zmien sew wara l-konvenju.

Izidu li dawn it-terzi huma imparentati mal-konvenuti u li ma attakkawx id-denunzja jew id-divizjoni tal-wirt ta' Anthony Cutajar, missier il-konvenuti. Inoltre, il-konvenuti ma hadux passi biex jirrezistu dawn il-pretensjonijiet izda minflok adducewhom bhala raguni biex jinhallu mill-obbligazzjonijiet minnhom assunti.

3.2 Fir-rigward ta' l-aggravju proprju ta' l-appellanti, l-appellati nomine jissottomettu li l-ewwel Qorti kienet korretta meta ikkonkludiet li l-obbligazzjoni assunta mill-konvenuti kienet valida u li l-konvenuti kellhom l-obbligu li sal-gurnata tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt jassiguraw li jekk jezisti xi ostakolu jitnehha. Jghidu li l-vendituri ma jistghux jippretendu li johorgu mill-obbligazzjoni minnhom assunta minhabba nuqqas taghhom stess; se mai huma l-kompraturi li jistghu jaghzlu li ma jersqux ghall-pubblikazzjoni ta' l-att, f'cirkostanzi simili. Fil-kaz imbaghad li l-venditur jibqa' ma jonorax l-obbligazzjoni tieghu, jew ma jkunx jista' jonoraha, allura huwa proprju f'dak l-istadju li huwa tenut illi jwiegeb ghad-danni versu l-kontroparti kompratrici.

Ghalhekk l-appellati jsostnu li s-sentenza appellata kellha tigi ikkonfermata minn din il-Qorti.

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

4.1 Minn ezami akkurat tas-sentenza appellata, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti appellanti ghandhom ragun f'dak li dwaru huma qeghdin jilmentaw.

4.2 Fil-motivazzjoni taghha, l-ewwel Qorti gustament osservat li l-weghda ta' bejgh hija valida anke jekk min ikun qed iwieghed li jbiegh ma jkunx is-sid tal-haga li fuqha jkun sar il-qbil u zzid li f'kaz simili l-venditur prospettiv ghandu l-obbligu li jakkwista l-haga mwieghda biex ikun jista' jbieghha. Izda, fl-istess waqt pero` tkompli tghid "u, jekk ma jsehhlux li jiksibha, b'hekk ma jinhelisx

mill-obbligazzjoni tieghu izda jkollu jwiegeb ghad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed.” Aktar tard tosserva wkoll illi “il-kreditrici ghandha wkoll l-ghazla li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.”

Ir-ragunament ta’ l-ewwel Qorti sa hawn huwa kollu korrett. Il-Qorti in fatti hawn kienet qeghda tapplika l-ligi, u specifikatament l-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16), li jghid li –
“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.”

Izzid li ghalhekk l-attrici kellha kull dritt taghzel li titlob l-ezekuzzjoni ta’ dan il-ftehim,
“b’dan illi jekk il-konvenuti jibqghu ma jistghux ibieghu l-artijiet msemmija fil-konvenju ghax ma jsehhilhomx li jiksbuhom, ikollhom iwiegbu ghad-danni.”

4.3 Issa l-pern tal-kwistjoni kollha dibattuta quddiem l-ewwel Qorti kien proprju l-argumentazzjoni tal-konvenuti, appellanti odjerni, li huma ma setghux jadderixxu ma’ l-obbligazzjoni taghhom ghaliex bicca mill-art irrizultat li kienet tappartjeni lil terzi u li huma ma kienux ottjenewha. Jidher ghalhekk li d-decizjoni moghtija mill-ewwel Qorti, fil-parti dispozittiva tas-sentenza tmur kontra dak li hija stess spjegat qabel meta qalet li “l-kreditrici ghandha wkoll l-ghazla li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli”. Dan ghaliex jekk jirrizulta li l-art ma hix tal-vendituri, din l-art ma tistax validament timbiegh minnhom.

4.4 Huwa minnu li, kif tajjeb issottomettew l-appellati, li l-konvenuti appellanti ma jistghux jippruvaw jaharbu mill-ezekuzzjoni ta’ l-obbligazzjonijiet minnhom assunti billi jghidu li huma gew diffidati minn terzi biex ma jbieghux l-art peress li din kienet fil-fatt tappartjeni lilhom. Izda fl-

istess waqt il-Qorti ma tistax, u ghalhekk ma setghetx l-ewwel Qorti, tghaddi biex tikkundanna lill-appellanti meta tezisti possibilita` qawwija li l-proprjeta` de quo, almenu in parte, kienet fir-realta` tappartjeni lil terzi. Multo magis meta issa quddiem din il-Qorti, gie prezentat kuntratt ta' bejgh maghmul minn terzi, u li skond il-konvenuti, l-istess terzi huma s-sidien ta' nofs l-art in kwistjoni (ara fol. 294 et seq. tal-process). Wiehed ghalhekk kien jistenna li, fic-cirkostanzi, l-ewwel Qorti kellha qabel xejn tezamina d-dokumentazzjoni flimkien mal-pjanti li gew prodotti quddiemha mill-partijiet biex hekk tkun f'qaghda li tiddeciedi jekk effettivament l-allegazzjoni tal-konvenuti li nofs l-art de quo fil-fatt ma kienitx proprjeta` taghhom kienitx fondata jew le.

4.5 Konvenju huwa weghda ta' bejgh, oggett ta' obbligu. Meta l-bejgh ma jistax isir u ma jsirx, allura min ikun inadempjenti ikun passibbli ghall-hlas ta' danni. Infatti, gie ritenut mill-Prim Awla fid-decizjoni **Hecnef Properties Ltd vs Stephen Koludrovic** [31] – "Illi l-bixra wahdanija fl-ghadd ta' decizjonijiet li l-Qrati taghna taw dwar din id-disposizzjoni tal-ligi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi cirkostanza li tirrizulta wara li jkun sar ftehim bhal dak jew li ma kienitx maghrufa lil xi parti meta tkun saret il-weghda ta' bejgh u xiri, dik il-parti jkollha raguni tajba biex ma tigix imgieghla tersaq ghall-ftehim ahhari."

4.6 Ghalhekk jidher li hawn mhux il-kaz li semplicement jintlaqa' l-appell u tigi revokata s-sentenza izda hu l-kaz fejn il-process ghandu jintbaghat lura lil dik l-istess Qorti biex tindirizza sew l-vertenza u tivverifika qabel xejn jekk l-art, jew liema bicca mill-art, verament tappartjeni lill-konvenuti. Sabiex tassew issir gustizzja kellu l-ewwelnett jigi zgurat li l-Qorti tkun hadet kont tal-provi kollha li gew prodotti mill-partijiet. Dan l-ezercizzju ma jirrizultax li sar fil-kaz in ezami minhabba li l-ewwel Qorti dehrilha li l-allegazzjoni tal-konvenuti ma kienitx relevanti ghad-decizjoni tal-kaz.

---

[31] deciza 20/3/2003 – cit nru – 895/2001/1

Fi kliem iehor dan huwa kaz li, biex jigi rispettat il-beneficcju tad-doppio ezami li dawn il-Qrati, safejn huwa proceduralment possibbli u awspikabbli dejjem ikkoncedew, ikun opportun li l-kawza tigi rimessa lill-ewwel Qorti biex tigi deciza wara evalwazzjoni shiha tal-provi prodotti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-appell tal-konvenuti, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata; b'dana li, ghar-ragunijiet premessi, tirrimetti l-atti quddiem l-ewwel Qorti biex tiddeciedi l-kawza fid-dawl tas-suespost, b'dan ukoll illi l-ispejjez relativi ghal dan l-appell jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-kontendenti; u dawk relativi ghall-ewwel istanza jibqghu impregudikati sal-gudizzju finali.

< Sentenza Finali >

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