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-11 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 2368/1999/1

Carmelo u Rita konjugi Schembri

v.

Prince Properties Limited

Il-Qorti:

Preliminari.

B'citazzjoni prezentata fid-29 ta' Ottubru 1999, l-atturi appellanti ppremettew li permezz ta' konvenju datat 3 ta'

Settembru 1998, huma kienu ftehmu li jixtru l-fond numru tnax (12) f’korp ta’ bini bla numru u bla isem gewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar; illi peress li dan il-fond kien ghadu fi stat ta’ kostruzzjoni, il-konvenju kien gie estiz u baqa’ validu sal-1 ta’ Ottubru 1999 u kienet ukoll giet prezentata ittra ufficjali fejn is-socjeta` konvenuta kienet giet interpellata sabiex taddivjeni ghall-att finali; illi minkejja li saret din l-ittra ufficjali, is-socjeta` in kwistjoni hassret l-appuntament ghand in-nutar billi riedet li ggedded il-konvenju ghax kien hemm xi xogholijiet li kellhom jitlestew u hija ma ridietx taccetta li jkun hemm klawzola ta’ penali inserita fl-att ta’ bejgh; illi ghalhekk l-atturi ma kellhomx triq ohra sabiex jissalvagwardaw l-interessi taghhom hlief li jipprocedu b’din il-kawza; premess dan kollu, l-appellanti kienu talbu lill-ewwel Qorti sabiex tikkundanna lis-socjeta` appellata sabiex fi zmien qasir u perentorju tersaq ghall-att finali ta’ bejgh tal-fond bin-numru tnax (12), Land's End Apartments, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar ghand in-Nutar Pierre Cassar, u sabiex jinhatru kuraturi deputati halli fin-nuqqas huma jirrapresentaw lis-socjeta` konvenuta ghal dan l-iskop; bl-ispejjez kontra l-imsemmija socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` appellata eccepiet hekk:-

“1. Fl-ewwel lok, l-infondatezza tat-talbiet attrici billi l-atturi ddekadew mid-drittijiet li kellhom skond il-konvenju mertu ta’ din il-kawza billi, anke kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni attrici, l-istess atturi ma kienux lesti jaslu ghall-att finali fit-terminu pattwit billi riedu li fuq l-att finali tigi mizjuda kundizzjoni gdida.
“2. Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost l-atturi ghandhom jippruvaw li agew [recte: agixxew] fi zmien utili u li ghamlu l-proceduri kollha rikjesti mill-ligi f’din is-sitwazzjoni.
“3. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.
“4. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.”

Sentenza tal-Ewwel Qorti

B’sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta’ Frar 2002, it-talba attrici giet michuda, bl-ispejjez kontra l-istess atturi, u dan wara li dik il-Qorti kkunsidrat is-segwenti:

“F’dawn il-proceduri l-atturi qed jitolbu li s-socjeta’ konvenuta tigi kundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh tal-appartament numru 12, fi blokk ta’ bini bla numru u bla isem gewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar u dana skond weghda ta’ bejgh rizultanti mill-att ta’ konvenju tat-3 ta’ Settembru 1998 li kien gie imgedded sa l-1 ta' Ottubru 1999.

“L-artikolu rilevanti ghal kaz sottoezami huwa l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili li jippreskrivi hekk: “*Il-weghda ta’ bejgh ta’ haga bi prezz determinat, ... ma titqies 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.”* Fis-subartikolu (2) l-istess artikolu jkompli jghid hekk: “*L-effett ta’ din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista’ jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b’att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b’citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.”*

“Fil-kaz in ezami l-weghda ta’ bejgh kienet ghall-haga bi prezz determinat u l-partijiet ukoll ftehmu d-data tal-iskadenza tal-imsemmija obbligazzjoni u cioe` l-1 ta’ Ottubru 1999. Jirrizulta mill-atti li c-citazzjoni odjerna giet intavolata fid-29 ta’ Ottubru 1999 u ghalhekk jidher li l-atturi iddekadew mid-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju fuq imsemmi.

“Fic-citazzjoni l-atturi jghidu li giet presentata ittra ufficjali kontra s-socjeta` konvenuta sabiex din tersaq ghall-kuntratt finali, izda la tissemma d-data tal-prezentata ta’

din l-ittra ufficjali, lanqas ma jidher li l-atturi talbu l-ispejjes taghha fic-citazzjoni, u waqt is-smiegh tal-kawza, meta l-atturi kellhom kull opportunita' li jipproducu kopja ufficjali tal-istess ittra ufficjali sabiex jippruvaw l-interruzzjoni tal-perjodu estintiv tal-azzjoni, dawn regghu naqsu milli jaghmlu hekk. Inoltre ghalkemm ittra ufficjali hija "*att pubbliku*" din il-Qorti ma setghetx taghmel l-idagini mehtiega fir-Registru tal-Qorti billi ma inghatat ebda indikazzjoni meta l-att gie prezentat. Mill-banda l-ohra s-socjeta` konvenut fid-dikjarazzjoni annessa man-nota tal-eccezzjonijiet taghha mahlufa minn Anthony Gauci in rappresentanza tal-istess-socjeta`, iddikjara li "l-esponent ma jafx kienetx fil-fatt saret l-ittra ufficjali imsemmija." U matul ix-xhieda moghitja minn dan Anthony Gauci fl-udjenza tas-27 ta' April 2001 mistoqsi mill-Qorti jekk kienx irceva ittra ufficjali biex jersaq ghall-kuntratt qal "*Le, le, ittra ufficjali qatt ma rcevejna.*"

"Minn dan jidher li meta giet ppresentata din ic-citazzjoni l-atturi ma kienux ottemperaw ruhhom mal-provedimenti tal-ligi u b'hekk, stante li l-att odjern gie prezentata cirka xahar wara l-iskadenza tal-konvenju, l-atturi kienu tilfu d-drittijiet taghhom fuq il-konvenju."

Essenzjalment, ghalhekk, it-talba attrici giet michuda bl-akkoljiment tat-<u>tieni</u> eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta (illum appellata) u cioe` peress li mill-provi ma rrizultax li giet prezentata l-ittra ufficjali kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16) qabel ma skada l-konvenju fl-1 ta' Ottubru 1999 u li permezz taghha l-appellanti kellhom isejhu lis-socjeta` appellata sabiex taghmel il-bejgh. Jigi precisat li l-ewwel Qorti, b'digriet taghha tad-29 ta' Marzu 2000 kienet invertiet l-ordni tal-provi u halliet il-kawza "ghall-provi tal-<u>konvenut</u> dwar id-dekadenza" (sottolinear ta' din il-Qorti), jigifieri dwar l-<u>ewwel</u> eccezzjoni, u dan, dejjem skond l-istess digriet kif jirrizulta mill-verbal a fol. 15, "in vista tal-eccezzjonijiet moghtija"; u l-kawza baqghet dejjem tigi hekk differita sal-15 ta' Gunju 2001. Fil-15 ta' Gunju 2001 il-kawza giet "differita ghal-kontinwazzjoni tal-provi tal-attur" ghall-14 ta' Novembru 2001. Fl-14 ta' Novembru 2001 il-partijiet "iddikjaraw li m'ghandhomx provi aktar u talbu illi l-kawza tibqa' differita ghas-

sentenza", u ghalhekk dik il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-11 ta' Frar 2002, meta effettivament inghatat.

L-appell ta' l-atturi

L-atturi jilmentaw fir-rikors taghhom ta' appell illi:

"…dak li gara huwa kollu malintiz sfortunat. Illi huwa minnu illi ma gietx imsemmija d-data tal-ittra ufficjali li kienet giet prezentata qabel din il-kawza, izda l-esponenti jistghu jassiguraw lil din l-Onorabbli Qorti illi dina l-ittra kienet di fatti giet ipprezentata fit-30 ta' Settembru 1999 u li kopja ufficjali taghha sejra tigi prezentata fis-smigh ta' dan l-appell a sodisfazzjoni ta' din il-Qorti.

"Illi ghalhekk huwa ovvju illi l-intiz tal-esponenti kien dejjem li jsir il-kuntratt ta' bejgh kif miftiehem bejn il-partijiet. Illi di fatti din l-ittra ufficjali kienet giet ipprezentata entro termine u ghalhekk jirrizulta illi din hija kawza valida fil-konfront tal-konvenut li ghandu jigi kkundannat jaddivjeni ghall-att finali ta' bejgh tal-fond koncernat."

Jigi pprecisat li mar-rikors ta' appell, l-atturi appellanti anqas ma ppresentaw il-kopja ufficjali ta' l-imsemmija ittra ufficjali; din ippresentawha biss b'rikors datat 28 ta' Dicembru 2004 wara l-ewwel seduta tas-smigh ta' dana l-appell (dana l-appell instema' fil-15 ta' Novembru 2004 u fil-verbal ta' dik l-udjenza gie registrat illi "illi ghal kull buon fini Dr Keith Bonnici jiddikjara li hu behsiebu jipprezenta rikors fejn jitlob li tigi ammessa kopja legali ta' l-ittra ufficjali in kwistjoni"). Ir-rikors tat-28 ta' Dicembru 2004 gie notifikat lill-kontro-parti, u din, b'risposta datata 13 ta' Jannar 2005, opponiet ghall-presentata ta' dan id-dokument, izda ma spjegatx ir-raguni ghal tali oggezzjoni. B'digriet ta' din il-Qorti tal-25 ta' Jannar 2005, id-dokument in kwistjoni gie ammess "interament bla pregudizzju ghall-meritu ta' l-appell".

Appell incidentali

Fir-risposta taghha ta’ appell, datata 12 ta’ Marzu 2002, is-socjeta` konvenuta appellat incidentalment in kwantu hassitha aggravata bil-fatt li l-ewwel Qorti ma ddecidietx l-ewwel eccezjjoni taghha u ghalhekk talbet li, fl-eventwalita` li din il-Qorti tilqa’ l-appell principali, din l-istess Qorti ghandha tilqa’ l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-imsemmija socjeta` u b’hekk xorta wahda tichad it-talba attrici. Jigi osservat li dan l-appell incidentali qatt ma gie notifikat lill-parti l-ohra (cioe` lill-konjugi Schembri) kif rikjest mill-Artikolu 144 tal-Kap. 12; skond ir-riferta tal-14 ta’ Marzu 2002 dan l-appell gie notifikat biss lill-Avukat ta’ l-atturi, cioe` lil Dott. Keith Bonnici. It-terminu ta’ sena stabbilit fl-Artikolu 963(1) tal-Kap. 12, ilu, ghalhekk, li ghadda; izda f’dan il-kaz japplika s-subartikolu (4) tal-imsemmi Artikolu 963, u dan peress li l-appellant Carmelo Schembri deher fl-udjenza tal-15 ta’ Novembru 2004, ma tax l-eccezzjoni li l-proceduri bil-miktub riferibbilment ghall-appell incidentali ma kienux gew maghluqa u ghadda u xjentement halla lil haddiehor jghaddi ghal atti ohra bla ma ta dik l-eccezzjoni. Ghalhekk il-procedura bil-miktub riferibbilment ghall-appell incidentali ghandha “titqies maghluqa” in virtu` ta’ l-imsemmi subartikolu, u ma hemmx lok ta’ deserzjoni ta’ dan l-appell incidentali.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

Il-fatti brevement huma s-segwenti. Fit-3 ta’ Settembru 1998 il-kontendenti ffirmaw konvenju [fol. 5] li kien validu ghal zmien ta’ hames (5) xhur. Fil-31 ta’ Mejju 1999, il-konvenju gie mgedded sal-1 ta’ Ottubru 1999 [fol. 6]. Ic-citazzjoni giet ipprezentata fid-29 ta’ Ottubru 1999. Fil-mori tal-appell giet prezentata kopja ta’ ittra ufficjali prezentata fit-30 ta’ Settembru 1999 li permezz taghha l-appellanti kienu interpellaw lis-socjeta` appellata sabiex tersaq ghall-att ta’ bejgh tal-fond meritu tal-kawza. Ma jirrizultax li l-ittra ufficjali giet notifkata lis-socjeta` appellata.

Essenzjalment, ghalhekk, il-kwistjoni devoluta quddiem din il-Qorti permezz ta’ l-appell principali hija jekk l-ewwel Qorti kienitx korretta meta ddecidiet li ma kienitx giet presentata l-ittra ufficjali mehtiega skond is-subartikolu (2)

tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16. Issa, ma hemmx dubbju li l-atturi appellanti naqsu serjament meta quddiem l-ewwel Qorti, ghalkemm irriferew ghall-ittra ufficjali, naqsu milli jindikaw id-data taghha (b’mod li l-Qorti tkun tista’ tifferivika li effettivament giet ippresentata) jew li jippresentaw kopja ufficjali taghha. Minkejja dan, galadarba kemm fic-citazzjoni kif ukoll fid-dikjarazzjoni guramentata huma semmew li kienet giet presentata din l-ittra, u anke peress li hafna miz-zmien ta’ l-ewwel Qorti ttiehed bi provi dwar l-ewwel eccezzjoni u prattikament it-tieni eccezzjoni kulhadd insiha, jidher li dan huwa kaz fejn, eccezzjonalment, ghandha tigi ammessa l-prova tal-ittra ufficjali (li kopja taghha, kif inghad, giet ezibita bir-rikors tat-28 ta’ Dicembru 2004), u dana a bazi kemm tal-paragrafu (b) tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 150 tal-Kap. 12 kif ukoll a bazi tal-paragrafu (d) tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 208 tal-istess Kapitolu. S’intendi, ser ikun hemm il-konsegwenzi riferibbilment ghall-ispejjez minhabba t-traskuragrni ta’ l-atturi, u dan kif jipprovdi l-proviso ta’ kull wiehed minn dawn iz-zewg paragrafi. Ghalhekk, galadarba li jirrizulta sodisfacentement li l-ittra ufficjali giet presentata mill-atturi qabel ma skada l-konvenju, hemm lok li s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti tigi revokata billi tigi respinta t-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta appellata. Jigi precisat li kienet korretta l-ewwel Qorti meta rrilevat fis-sentenza appellata li ma kienx irrizulta li s-socjeta` konvenuta kienet giet notifikata b’ittra ufficjali; izda kif inhu risaput is-subartikolu (2) ta’ l-imsemmi Artikolu 1357 jirrikjedi biss il-presentata ta’ tali ittra “qabel ma jghaddi z-zmien” tal-konvenju, u mhux ukoll in-notifika taghha. Kif fissret din il-Qorti (diversament komposta) fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Chircop et v. John Vella et***, Appell (Sede Inferjuri) tal-5 ta’ Ottubru 2001:

“Ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi huwa bizzejjed li sabiex jigi mwettaq konvenju l-accettant isejjah lil dak li wieghed sabiex jaghmel il-bejgh permezz ta’ att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi z-zmien effettiv tal-konvenju u li sussegwentement tigi prezentata kawza fi zmien perentorju ta’ tletin jum mill-gheluq ta’ tali zmien. Il-ligi ma tesigix pero` illi tali att gudizzjarju kellu bilfors jigi notifikat lil dak li

wieghed qabel ma jiddekorri dak it-terminu. Din ir-regola tapplika kemm meta l-konvenju jkollu terminu stabbilit, kif ukoll meta ma jkun hemm ebda terminu specifikat. Naturalment il-fatt li l-ittra ufficjali ma tkunx giet notifikata lil dak li jkun wieghed jista' jkollha rilevanza fil-konsiderazzjoni tal-kap ta' l-ispejjez".

Ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, tal-15 ta' Dicembru 1995 fl-ismijiet ***Joseph Spiteri v. Frank sive Francis Cremona***.

Ghalhekk din il-Qorti sejra tilqa' l-appell principali.

Kwantu ghall-appell incidentali, din il-Qorti mhix tal-fehma li ghandha tiddeciedi f'dana l-istadju dwar l-ewwel eccezzjoni – <u>li dwarha l-ewwel Qorti ma ppronunzjat ruhha bl-ebda mod</u> – u dan biex ma tippriva lil ebda wahda mill-partijiet mill-beneficcju tad-doppju ezami.

Ghall-motivi premessi, tiddisponi miz-zewg appelli interposti bil-mod segwenti:

(a) tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-appell incidentali tas-socjeta` konvenuta;
(b) tilqa' l-appell tal-atturi u konsegwentement, filwaqt li tirrespingi t-tieni eccezzjoni tal-socjeta` konvenuta, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu l-istess sentenza cahdet it-talba attrici a bazi tat-tieni eccezzjoni ta' l-imsemmija socjeta` konvenuta;
(c) tordna li l-atti jigu rimessi quddiem l-ewwel Qorti sabiex din tiddeciedi dwar it-talba attrici wara li tiehu konjizzjoni ta', u tippronunzja ruhha dwar, l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta; u
(d) tordna li l-ispejjez <u>kollha</u> ta' dan l-appell (inkluzi, ghalhekk, dawk riferibbli ghall-appell incidentali) kif ukoll l-ispejjez ta' l-ewwel istanza jithallsu mill-atturi u dan peress li dana l-appell kif ukoll l-appell incidentali gie precipitat mill-fatt li huma naqsu u ttraskuraw milli jipproducu kopja tal-ittra ufficjali quddiem l-ewwel Qorti.

< Sentenza Finali >

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