MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2007

Appell Civili Numru. 889/2002/1

Alfred Vella

v.

Emmanuel u Mary konjugi Azzopardi

Il-Qorti:
PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza ta' l-attur minn sentenza moghtija fil-21 ta' Mejju 2004, mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, li fiha gew milqughin xi whud mit-talbiet attrici u ohrajn gew michuda. L-appell interpost mill-attur huwa intiz biex ikun hemm riforma ta' partijiet mis-sentenza

appellata. Ghall-ahjar intendiment ta' dan l-appell, qeghda tigi riportata in toto s-sentenza appellata li fiha gie ritenut u deciz hekk:

"Il-Qorti;

"Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-2 ta’ Awissu, 2002 li permezz taghha is-socjeta’ attrici ppremettiet:

"Illi bi skrittura tal-5 ta’ Novembru, 1998 (Dok. A), l-istanti pprometta u obbliga ruhhu li jbejgh u jittrasferixxi lill-konvenuti li minn nahha taghhom ipprometew u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw il-laham (bhejjem) kollu li kien jinsab fir-razzett fid-data tal-iskrittura kif ukoll il-permess relattiv tad-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd Nru. M026 versu l-prezz patwit ta’ Lm160,000 pagabbli kollu sad-data tat-trasferiment finali bil-modalita’ patwita fl-istess skrittura, bil-patt li (art.2) “ jekk jiskadu seba’ tijiem mid-data ta’ meta jkun dovut il-pagament mensili imsemmi u (l-konvenuti) jibqghu ma jhallsux, allura il-kompraturi jiddekadu mill-beneficji lilhom moghti u jigi xjolt dan il-ftehim taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hawn miftehma” fosthom (art 4.) “illi l-kompraturi jkunu obbligati ukoll li jittrasferixxu u jaqilbu l-licenzji li illum jsejhu lilhom u jikkonsenjaw l-irjus kollha li huma jkollhom dak in-nhar u relattivi ghal dawn l-istess licenzji fir-razzett taghhom li jgib l-isem ta’ New Zealand Farmhouse, Lawrenti Road, Buskett limiti tar-Rabat u li ghandu l-permess numru M122.”

"Illi bi skrittura ohra tal-5 ta’ Novembru, 1998 (Dok. B), l-istanti kkonceda lill-konvenuti b’titolu ta’ kera r-razzett “Zbibu Farmhouse”, f’Misrah Suffara, Rabat (Malta) versu l-kera hemm stipulat pagabbli kull xahar bil-quddiem (art. 3) u bil-kondizzjonijiet l-ohra, fosthom illi l-konvenuti jhallsu ghal-konsum ta’ dawl u ilma (art. 10), u b’dan illi l-kirja tigi terminata f’kaz illi ma javverrax ruhhu n-negozju kkontemplat fl-iskrittura l-ohra Dok. A (art.1).

"Illi l-konvenuti naqsu li jhallsu l-pagamenti mensili ta’ LM2,000 il-wiehed skaduti fil-15 ta’ Mejju, Gunju u Lulju, 2002 kif miftiehem fl-iskrittura Dok. A, u naqsu li jhallsu

tlett skadenzi mensili kera ta' Lm480 il-wiehed kif ukoll l-kontijiet ta’ konsum ta’ dawl u ilma ammontanti ghall LM2426.81 (sal-1 ta’ Lulju, 2002) kif miftiehem fl-iskrittura Dok. B.

"Illi ghalhekk li skrittura Dok. A (sic) hija xjolta u per konsegwenza giet ukoll terminata l-kirja tar-razzett “Zbibu Farmhouse”, Misrah Suffara, Rabat u barra minn dan, l-konvenuti huma obbligati li jittrasferixxu u jaqilbu l-licenzja Nru. M122 u jikkonsenjaw lill-attur l-irjus kollha tal-bhejjem li hemm illum fir-razzett New Zealand Farmhouse, Lawrenti Road, Buskett limiti tar-Rabat.

"Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

"1. Jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti illi l-konvenuti ddekadew mill-beneficji stipulati fl-iskritturi surriferiti Dok. A u B meta naqsu li jhallsu tlett pagamenti mensili ta’ Lm2,000 il-wiehed u tlett skadenzi kera skaduti fil-15 ta’ Mejju, Gunju u Lulju, 2002 kif ukoll naqsu li jhallsu l-kontijiet ta’ konsum ta’ dawl u ilma relattiv ghar-razzett “Zbibu Farmhouse” f’Misrah Suffara, Rabat.

"2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ftehim stipulat f’Dok. A huwa xjolt u l-kirja stipulata f’Dok. B hija konsegwentement terminata li l-konvenuti huma obbligati jittrasferixxu u jaqilbu fuq isem l-attur il-licenzja tad-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd Numru M122 u jikkonsenjaw lill-attur l-bhejjem kollha li illum jinsabu fir-razzett New Zealand Farmhouse, Lawrenti Road, Buskett limiti tar-Rabat.

"3. Ma ghandhomx jigu kkundannati minn din il-Qorti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss:

"(i) Jizgombraw mir-razzett “Zbibu Farmhouse”, Misrah Suffara, Rabat u jikkonsenjawh lura lill-attur bil-pussess battal.

"(ii) Jittrasferixxu f’isem l-attur l-licenzja tad-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd Numru M122.

"(iii) Jikkonsenjaw lill-attur l-bhejjem kollha li illum jinsabu fir-razzett “New Zealand Farmhouse”, Triq Lawrenti, Buskett, limiti tar-Rabat u fin-nuqqas, ihallsu l-valur tal-istess bhejjem li jigi llikwidat minn dina l-Qorti, okkorrendo permezz ta’ periti nominandi.

"(iv) Ihallsu lill-attur is-somma ta’ tlett t’elef tmien mija sitta u sittin lira u wiehed u tmenin centezmu (Lm3866.81) kwantu ghal Lm1440 kera ghall-iskadenzi tal-15 ta’ Mejju, Gunju u Lulju 2002, u kwantu ghall-Lm2426.81 arretrati ta’ konsum ta’ dawl u ilma.

"Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-24 ta’ Gunju, 2002 u dawk tal-mandat ta’ sekwestru tal-lum, bl-imghax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament u b’riserva ta’ kull azzjoni ghall-kera/kumpens ta’ okkupazzjoni u ta’ konsum ta’ dawl u ilma ulterjuri kontra l-konvenuti, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

"Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet pprezentata fil-5 ta’ Novembru, 2002 li permezz taghha l-kovenuti eccepew:

"1. Illi preliminarjament, l-azzjoni hija irritwali u dan skond id-disposizzjonijet tal-Artikolu 1120 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

"2. Illi bla pregudizzju l-klawsoli numru 2, 4 u 6 tal-iskrittura Dok. A huma nulli u bla effett peress illi immorru kontra d-disposizzjonijiet tal-Artikoli 983 u 986(2) tal-Kodici Civili.

"3. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici kollha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li ma kien hemm ebda morozita da parti tal-konvenuti u l-eccipjenti qatt ma naqsu milli jonoraw l-obbligazzjonijiet minnhom assunti fl-iskritturi datati 5 ta’ Novembru, 2002, kif allegat stante illi kien biss bi ftehim ma' l-istess attur u bil-kunsens tieghu illi l-eccipjenti ma hallsux lill-istess attur

li agixxa in *malafede*, u dan kif ser jigi ampjament ippruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

"4. Illi ukoll bla pregudizzju ghas-suespost u partikolarment ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet attrici, se mai u fl-aghar ipotezi, huma konfliggenti u ma jistghux jigu milqugha kollha state [recte: stante] illi filwaqt li l-attur talab ix-xoljiment tal-iskrittura (Dok. A) huwa qed jippretendi u jitlob l-esekuzzjoni ta' uhud mill-klawsoli tal-istess kuntratt li qed jigi xolt. Jekk il-kuntratt jigi xolt, allura l-partijiet ghandhom imorru lura ghall-*'istatus quo ante'.*

"5. Illi ukoll bla pregudizzju ghall-generalita' tal-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet, m'huwiex minnu li l-klawsola numru 4 tal-iskrittura Dok. A hija xi patt jew kundizzjoni applikabbli f'kaz ta' xoljiment tal-iskrittura anzi l-klawsola numru 4 hija stipulazzjoni li tohloq garanzija ghall-pagamenti u ghalhekk jekk din tigi skatata allura l-hlas ikun neqjus [recte: meqjus] li sar kollu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

"6. Illi ukoll minghajr pregudizzju, dwar it-tielet talba attrici [parti (iii)] ebda valur ma jista' jigi llikwidat mill-Qorti a rigward tal-bhejjem li jkunu jinsabu fir-razzett 'New Zealand Farmhouse' stante li l-attur ma ghandu ebda jedd fuq l-istess qabel ma l-iskrittura tigi xolta u peress li n-numru tal-bhejjem li ser ikunu go fih fid-data tax-xoljiment tal-iskrittura, jekk qatt tigi xolta, huwa indeterminat.

"7. Illi ukoll minghajr pregudizzju dwar it-tielet talba attrici [parti (iv)], l-eccipjenti jecepixxu illi se mai u fl-aghar ipotesi s-somma ta' Lm2426.81 bhala arretrati ta' dawl u ilma huma dovuti lill-Korporazzjoni tas-Servizzi ta' l-Ilma u m'hux lill-attur ghaliex l-attur bhala l-persuna licenzjata jrid igib prova illi huwa hallas l-imsemmi ammont lill-istess Korporazzjoni halli dan l-ammont ikun jista' jigi rifuz lilu mill-eccipjenti.

"8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

"Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Marzu 2004 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza.

"Rat l-atti processwali komprizi in noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

"Ikkunsidrat.

"Illi l-partijiet ghamlu zewg skritturi in konnesjoni ma' razzett li jintuza ghat-trobbija tal-hniezer. Wiehed minnhom (Dok. A) kien jikkonsisti fil-promessa ta' bejgh ta' Lm160,000 li hafna minnhom kellhom jithallsu b'rati mensili. Fl-iskrittura l-ohra (Dok. B) l-attur ta' b'titolu ta' lokazzjoni ir-razzett in kwistjoni bil-kera ta' Lm7 kull jum.

"Il-problemi bdew meta ftit xhur qabel ma saret il-kawza il-konvenuti waqfu jhallsu. Huma jsostnu li l-attur ghall-ewwel accetta li jaghtihom ftit tan-nifs, izda immedjatament wara inhargu mandati kontra taghhom u giet istitwita l-kawza.

"L-attur qed jitlob ix-xoljiment tal-iskritturi u kwindi qed jitlob l-izgombrament mir-razzett u li l-permess u l-hniezer jergghu iduru fuqu; kif ukoll il-hlas tal-arretrati tal-kera ghall-iskadenzi ta' Mejju, Gunju u Lulju 2002 u cioe' sa meta bdiet il-kawza u arretrati tal-konsum tad-dawl u ilma.

"Il-konvenuti qed jecepixxu li l-azzjoni hija irritwali skond l-artiklu 1120 tal-Kap. 16 u li l-konvenuti ma kienux moruzi ghaliex l-attur kien accetta li jaghtihom cans ihallsu u li kien hu li agixxa in malafede; qed isostnu ukoll li l-attur ma jistax jitlob ix-xjoljiment tal-kuntratti kif qed jaghmel. Qed jeccepixxu wkoll (sic) n-numru ta' bhejjem se jkun indeterminat fil-mument tas-sentenza u ma jistax jigi determinat u fir-rigward tal-konsum tal-elettriku u ilma ma ngabet ebda prova li l-attur hallas dawn l-ammonti.

"MOROZITA`

"Irid jigi deciz l-ewwel jekk il-konvenuti kienux moruzi jew le. Ma hux kontestat li naqsu li jhallsu tlett skadenzi kera

qabel ma giet intavolata l-kawza. Jidher ukoll li gew interpellati biex ihallsu fl-24 ta' Gunju 2002 u sat-2 ta' Awissu cioe' meta saret il-kawza ma hallsux. Anzi jidher li minn dakinhar ma hallsu qatt u lanqas iddepositaw il-hlas dovut il-Qorti. Kwindi ma kellhom ebda skuza biex ma jhallsux u anke jekk ilmentaw mis-sekwestru dan sar meta saret il-kawza u kwindi f'dawk it-tlett xhur ma kellhom ebda raguni biex ma jhallsux. Jekk l-attur accetta li jaghtihom in-nifs hu innifsu wera li ma kienx lest jaghti iktar nifs meta interpellahom biex ihallsu. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti ma hemm ebda dubbju li l-konvenuti kienu moruzi u l-attur kien gustifikat jagixxi.

"KONSEGWENZI

"Mhux daqshekk facli jigu decizi il-konsegwenzi ta' dan ghaliex hu naturali li l-konsegwenzi ghandhom johorgu mill-iskritturi in kwistjoni u mill-ligi fejn dawn ma jipprovdux.

"Fir-rigward tal-iskrittura Dok. A il-partijiet ftehmu illi jekk il-konvenuti jonqsu illi jhallsu xi pagament huma jitilfu l-beneficcju tat-terminu ghall-hlas. Barra dan, il-kompraturi obbligaw ruhhom in garanzija tal-pagamenti imsemmija *li jittrasferixxu il-licenzji u irjus relattivi*. Pero' ma hemmx indikat lil min! Jaghmel imbaghad iktar sens il-paragrafu ta' wara (5) li fih huma obligaw rwiehom ma jittrasferixxux dawn l-irjus u licenzji qabel ma jsiru l-hlasijiet kollha. F'Dok. B imbaghad, kif qed jghid l-attur, il-partijiet ftehmu illi jekk il-kondizzjonijiet ta' Dok. A ma jkunux segwiti, allura anke l-lokazzjoni tar-razzett tigi terminata. Kwindi anke t-tielet talba (i) tal-attur ghandha tigi akkolta.

"Rigward imbaghad it-trasferiment tal-licenzja u l-konsenja tal-hniezer hemm diversi diffikoltajiet. Kif gia inghad ghalkemm jidher li l-intenzjoni kienet li dawn jergghu iduru fuq l-attur ma hemmx indikazzjoni preciza fl-iskritturi. Rigward il-hniezer ma hemm ebda prova ta' jekk fil-fatt ghadx hemm fir-razzett u ghalhekk il-Qorti ma tistax tikkwantifika dan l-ammont. Barra dan billi gie indikat prezz wiehed ghall-irjus u ghall-permess il-Qorti ma tistax lanqas tikkwantifika l-ammont li ghandhu jkun pagabbli

ghall-irjus biss jekk il-permess jigi ritornat. Oltre dan fir-rigward tal-permess, jidher li ghalkemm l-iskrittura kienet titkellem fuq promessa ta’ bejgh, il-permess gie trasferit lill-konvenut. Ghalhekk l-attur stess esegwixxa din il-parti tal-ftehim u ma jkunx gust li jitlob il-hlas li baqghalu jithallas skond l-iskrittura u fl-istess hin jitlob lura il-permess, li l-Qorti tifhem li jiswa’ wahdu eluf ta’ liri. Hawnhekk ghandhu ragun il-konvenut li jiccita l-Artiklu 1120 u cioe’ li jghid li *il-kreditur jista’ jagixxi ghall-esekuzzjoni ta’ l-obligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali* u li skond l-istess artiklu fis-subinciz (3) *ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien hlief meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss.* F’din il-kawza pero’ l-attur qed jitlob kollox u fil-fehma tal-Qorti il-kwistjoni tal-licenzja giet inserita fl-iskrittura biex tiggarantixxi l-pagament u mhux bhala penali. Ghalhekk il-Qorti se tordna l-hlas tal-bilanc izda mhux ir-ritorn tal-irjus u l-licenzja. Jidher li thallsu cirka Lm84,000 u ghalhekk baqa’ bilanc ta’ Lm76,000. Fir-rigward tad-dawl u ilma t-talba tidher gustifikata ghaliex l-attur fl-iskrittura obliga ruhu li jhallashom hu u zamm id-dritt li jitlob ir-rimborz.

"Rigward il-kap tal-ispejjes il-Qorti se takkollah lill-konvenuti ghax kien in-nuqqas taghhom illi gieghel lill-attur jipprocedi b’din il-kawza.

"Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut hlief kif se jinghad u tilqa’ t-talbiet attrici kif se jinghad u cioe’:

"1. Tiddikjara li l-konvenuti iddekadew mill-beneficji stipulati fl-iskritturi imsemmija meta naqsu li jhallsu t-tlett pagamenti imsemmija.

"2. Fir-rigward tat-tieni talba biss tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talba ghall-konsenja tal-bhejjem u l-licenzja u fir-rigward tat-talba ghax-xjoljiment tal-iskrittura Dok. A tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa’ t-talba fir-rigward tax-xjoljiment tal-kirja (Dok. B).

"3. (i) Tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mir-razzett “Zbibu Farmhouse”, Misrah Suffara, Rabat u jikkonsenjawh battal lill-atturi fi zmien tlett xhur,

"(ii) tichad it-talba ghat-trasferiment tal-licenzja,

"(iii) tichad it-talba ghall-konsenja tal-bhejjem u minflok tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attur is-somma ta’ sitta u sebghin elf lira Maltin (Lm76,000),

"(iv) tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta’ Lm3866,81c kwantu ghall-iskadenzi imsemmija u arretrati ta’ dawl u ilma.

"L-ispejjes jithallsu mill-konvenuti."

<u>L-APPELL TA' L-ATTUR</u>

2. L-attur hassu aggravat b'din is-sentenza u ghalhekk interpona appell minnha fejn talab li din il-Qorti "tirriforma u tvarja s-sentenza ta' l-ewwel Qorti billi, filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn (i) laqghet l-ewwel u raba' talba *in toto* cioe` fejn iddikjarat illi l-konvenuti ddekadew mill-beneficcji stipulati fl-iskritturi msemmija meta naqsu li jhallsu t-tlett pagamenti msemmija u fejn ikkundannat lill-konvenuti ddekadew mill-beneficcji stipulati fl-iskritturi msemmija meta naqsu li jhallsu t-tlett pagamenti msemmija u fejn ikkundannat lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' Lm3,806.81c kwantu ghall-iskadenzi msemmija ta' kera u arretrati ta' dawl ta' ilma; (ii) f'talbiet numru 2 u 3(1), xoljiet il-kirja ta' Zbibu Farmhouse, Misrah Suffara, Rabat u ordnat lill-konvenuti jikkonsenjawh lill-attur fi zmien tlett xhur; tirrevokaha fejn (i) f'talba numru 2 cahdet it-talba ghall-konsenja tal-bhejjem u l-licenzja ta' New Zealand Farm, Triq Lawrenti, Buskett, Rabat, Numru M122; (ii) f'talba 3(ii) fejn cahdet it-talba ghat-trasferiment tal-licenzja; u tvarjaha fejn f'talba 3(iii) cahdet it-talba ghall-konsenja tal-bhejjem u minflok ikkundannat lill-konvenuti jhallsu lill-attur biss is-somma ta' Lm76,000 - b'dan li oltre s-somma kapitali, il-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jhallsu

lill-attur l-imghaxijiet pattwiti fl-iskrittura Dok A. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati."

<u>L-AGGRAVJI TA' L-ATTURI APPELLANTI</u>

3. L-aggravji ta' l-atturi appellanti jolqtu kemm l-evalwazzjoni tal-fatti kif ukoll ta' ligi maghmulin mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Dawn l-aggravji jistghu jigu sintetizzati hekk:-

(i) li darba li l-partijiet ftehmu u ntrabtu li l-prezz tal-laham (bhejjem) mibjugh u kkonsenjat lill-konvenuti kellu jithallas ratealment bl-imghax pattwit fl-istess skrittura, l-ewwel Qorti ma kenitx korretta li tikkundanna lill-konvenuti jhallsu <u>biss</u> il-bilanc tal-prezz miftiehem minghajr l-imghax pattwit;

(ii) li l-ewwel Qorti cahdet lill-attur mill-garanziji li huwa kien inghata mill-konvenuti fl-iskrittura (Dok A) *de quo*;

(iii) l-ewwel Qorti "jidher illi skorrettement fehmet illi l-licenzja tar-razzett Zbibu Farm, Misrah Suffara, Rabat, gie trasferit [recte: giet trasferita] fuq isem il-konvenuti. Il-permess tar-razzett Zbibu Farm, Misrah Suffara, Rabat (i.e. MO26) kien u ghadu fuq isem l-attur. Huwa razzett li ghandu permess u mhux persuna, dak il-permess ma jistax jigi distakkat mir-razzett";

(iv) fil-kaz "illi l-konvenuti m'ghandhomx il-bilanc tal-prezz (i.e. Lm76,000) oltre l-imghax pattwit (i.e. cirka Lm40,000 sal-lum), bis-sentenza ta' l-ewwel Qorti, il-konvenuti ikunu 'serqu' (sic) lill-attur b'cirka Lm120,000 u din is-'serqa' (sic) tkun giet legalizzata mill-Qorti".

3. Il-konvenuti ma intavolaw ebda appell incidentali u lanqas risposta ghall-appell interpost mill-attur. Il-partijiet kellhom il-fakolta` - ara l-verbal tal-5 ta' Marzu 2007 - li permezz ta' nota jipprezentaw kopja ta' sentenzi li huma jixtiequ li din il-Qorti tiehu konjizzjoni taghhom. Dawn in-noti kellhom jigu prezentati bil-visto ta' l-avukat/i tal-kontroparti. Effettivament il-konvenuti appellati pprezentaw tali nota, pero` minghajr il-visto kif orndat, u ghalhekk din in-nota ser tigi injorata kompletament.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

4. Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza jafu l-origini taghhom ghal zewg skritturi in konnessjoni ma' razzett bl-isem ta' Zbibu Farmhouse, li jinsab f'Misrah Suffara, Rabat (Malta), li jintuza ghat-trobbija tal-hniezer. L-ewwel ftehim (ara kuntratt Dok A) kien jikkonsisti fil-promessa ta' bejgh ta' tmien mija u tnejn u tmenin (882) hanzir ghall-prezz ta' Lm160,000 pagabbli b'rati mensili. Fit-tieni ftehim (Dok B), l-attur ghadda b'titolu ta' lokazzjoni r-razzett in kwistjoni versu l-kera ta' Lm7 kuljum.

5. Kif tajjeb qalet l-ewwel Qorti, ftit zmien wara l-ftehim, bdew jinqalghu problemi stante li l-konvenuti waqghu lura fil-hlasijiet akkont li kellhom jaghmlu sakemm fl-ahhar dawn il-pagamenti waqfu ghal kollox. L-attur Alfred Vella jidher li fil-bidu kien propens li jaghti ftit nifs lill-konvenuti biex ihallsuh pero` in segwitu biddel fehmtu, ottjena allura mandat ta' sekwestru kontra l-konvenuti u intavola citazzjoni kontrihom. L-attur talab li l-konvenuti jigu dikjarati li ddekadew mill-beneficcju tat-terminu ghaliex mhumiex ihallsu ratealment l-ammont miftiehem ta' Lm160,000, u kwindi jigi esegwibbli l-pagament dovut skond il-ftehim fl-intier tieghu u jigi wkoll xolt il-ftehim milhuq bejniethom. Fi kliem iehor, l-attur flimkien talab li l-hlas miftiehem ikun esegibbli kollu f'daqqa stante morozita`, piu` l-interessi relattivi, oltre l-izgumbrament mir-razzett lokat lill-konvenut; it-trasferiment f'isem l-attur tal-licenzja mahruga mid-Dipartiment ta' l-Agrikoltura u Sajd Numru M122, talab inoltre li l-konvenuti jikkonsenjaw lill-attur il-bhejjem kollha li kienu jinsabu fir-razzett, u fin-nuqqas ihallsu l-valur taghhom li jigi likwidat mill-Qorti, oltre l-hlas ta' l-iskadenzi tal-kera u hlas ta' l-arretrati ghall-konsum ta' dawl u ilma. Mela dan kien ifisser illi, fl-istess waqt li l-attur talab li jithallas interament l-ammont stipulat fil-ftehim dwar il-bejgh tal-majjali, huwa mhux biss kellu jirriprendi r-razzett lokat lill-konvenuti imma kellu jiehu wkoll lura kemm il-bhejjem li jkunu ghadhom fih, kif ukoll il-licenzja dipartimentali dwar l-istess bhejjem.

6. Wara li l-ewwel Qorti rriteniet li hawnhekk tassew si trattava ta' morozita` ppruvata, hija pero` kompliet telabora kif gej, jigifieri li,

"Mhux daqshekk facli jigu decizi l-konsegwenzi ta' dan (sic) ghaliex hu naturali li l-konsegwenzi ghandhom johorgu mill-iskritturi in kwistjoni u mil-ligi fejn dawn ma jipprovdux."

Wara li l-ewwel Qorti analizzat x'qieghed jitlob l-attur, il-Qorti rriskontrat diffikulta` - dan bir-ragun - in kwantu qieset li gej:
"Ghalhekk l-attur stess esegwixxa din il-parti tal-ftehim u ma jkunx gust li jitlob il-hlas li baqghalu jithallas skond l-iskrittura u fl-istess hin jitlob lura l-permess, li l-Qorti tifhem li jiswa wahdu eluf ta' liri. Hawnhekk ghandu ragun il-konvenut li jiccita l-Artikolu 1120 (tal-Kodici Civili) u cioe` li jghid li l-kreditur jista' jagixxi ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali u li skond l-istess artiklu fis-subinciz (3) ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien hlief meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss. F'din il-kawza pero` l-attur qed jitlob kollox u fil-fehma tal-Qorti l-kwistjoni tal-licenzja giet inserita fl-iskrittura biex tiggarantixxi l-pagament u mhux bhala penali. Ghalhekk il-Qorti se tordna l-hlas tal-bilanc izda mhux ir-ritorn ta' l-irjus u l-licenzja. Jidher li thallsu cirka Lm84,000 u ghalhekk baqa' bilanc ta' Lm76,000. Fir-rigward tad-dawl u ilma t-talba tidher gustifikata ghaliex l-attur fl-iskrittura obbliga ruhu li jhallashom hu u zamm id-dritt li jitlob ir-rimbors."

7. L-attur appellant ghadu sal-lum jippretendi li seta' jitlob l-ezekuzzjoni tal-ftehim billi jesigi l-hlas kollu dovut lilu u fl-istess waqt jiehu lura dak kollu li suppost ittrasferixxa lill-kontro-parti konvenuta. Din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Brian Theuma v. Chris Cachia pro et noe** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2004,
"Talba ghat-thassir ta' kuntratt b'kundanna ghal hlas tad-danni tista' tkun koncepibbli, izda talba ghal ezekuzzjoni u xoljiment tal-kuntratt fl-istess nifs, ma hijiex guridikament ammissibbli."

Din il-Qorti hija ghal kollox konkordi ma' din l-enuncjazzjoni. Kwindi jsegwi li l-attur ma setax jippretendi

li jithallas per saldu u fl-istess waqt iregga' lura a favur tieghu dak kollu li suppost gie trasferit.

8. Dwar l-aggravju rigwardanti hlas ta' imghax, ghandu jinghad li ghalkemm huwa minnu li l-ftehim kien jikkontempla l-mod kif eventwalment kellu jithallas l-istess imghax, il-fatt jibqa' li fic-citazzjoni stess l-attur appellant mhux biss talab li jithallas il-bilanc dovut lilu minghajr il-beneficcju tat-terminu in forza ta' l-ezekuzzjoni ta' dak kollu miftiehem, imma specifikatament u espressament talab li l-ammonti dovuti lilu jithallsu "bl-imghax legali mil-lum sad-data ta' l-effettiv pagament". Issa l-att tac-citazzjoni gie mdahhal fir-registru fit-2 ta' Awissu 2002, u huwa mela minn din id-data li l-istess attur esiga hlas ta' interessi fuq dak li hu dovut lilu u mhux kif jillanja fir-rikors ta' appell. Ghalhekk din il-Qorti, filwaqt li ma tilqax dan l-aggravju, tippreciza li fuq l-ammonti kollha dovuti lill-attur skond is-sentenza appellata l-imghax ghandu jibda jiddekorri b'effett mid-data tat-2 ta' Awissu 2002, sal-hlas effettiv.

9. L-aggravji l-ohrajn huma fil-fatt konnessi mat-trasferiment o meno tal-licenzji li jissemmew fl-ewwel ftehim - Dok A - fol. 5 u 6 tal-process. Skond l-appellant, l-ewwel Qorti zbaljat meta kkonkludiet li dawn kienu ghaddew fuq il-konvenuti ghaliex skond hu, il-licenzja "tghajjat lir-razzett u mhux lil persuna partikolari".

Din il-Qorti, wara li qrat u ezaminat il-kontenut ta' l-imsemmi ftehim, u senjatament il-klawsola bin-numru 4, mhijiex tal-fehma li l-appellant ghandu ragun. Appena jigu saldati l-pagamenti kollha dovuti, il-kuntratt jghid kjarament li l-licenzji relativi jigu trasferiti u jinqalbu a favur ta' l-akkwirenti konvenuti. Ir-raguni l-ghala dawn il-licenzji ma darux mill-ewwel kienet gejja mill-fatt li l-venditur (l-attur) ipprefera li, in garanzija tal-pagament, dawn il-licenzji jibqghu taht il-kontroll tieghu. Konsegwentement ifisser li darba l-attur se jkun thallas per saldu ta' l-irjus li biegh lill-konvenuti, allura dawn il-licenzji jsiru u jghaddu fuq l-imsemmija kompraturi. Issa jekk il-kuntratt relattiv ma kienx jirrispekkja sew kif kienu l-fatti, jew jekk il-partijiet kontraenti ma kenux cari sufficjentement f'dawk li

huma dettalji dwar dawn il-licenzji ossija permessi, mhux il-kompitu tal-Qorti li ssibilhom ir-rimedju hi ghal tali mankanzi - jekk tabilhaqq kien hemm tassew xi mankanzi ghaliex il-kuntratt huwa sufficjentement car. Ghalhekk dan l-aggravju dwar it-trasferiment tal-licenzji huwa wkoll infondat u qieghed jigi respint.

10. Mis-suespost isegwi wkoll li l-bqija ta' l-aggravji huma wkoll bla bazi ghaliex darba li jirrizulta li l-ewwel Qorti kkundannat lill-konvenuti li jhallsu lill-atturi l-ammont ta' Lm76,000, ma kien hemm xejn aktar x'wiehed jikkawtela, u darba li l-atturi stess ser jinkassaw l-ammont kollu ta' Lm160,000 kif pattwit, oltre interessi mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni sal-pagament effettiv, m'ghandu ebda raguni l-attur appellant li jillanja li b'daqstant hu ser jisfa "misruqa" u li sahansitra tali "serqa" ser tigi "legalizzata mill-Qorti" - espressjonijiet odjuzi fil-konfront tal-Qorti li ma messhom qatt gew inseriti bhala sottomissjoni da parti ta' l-appellant. Ghal kull buoni fini jirrizulta mill-atti li ma jidher li hemm ebda problemi dwar il-parti tas-sentenza li tikkoncerna x-xoljiment tal-lokazzjoni u r-ripreza tal-pussess tar-razzett *de quo* da parti ta' l-appellant Vella.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tichad l-appell ta' l-attur appellant, b'dana pero` li qeghda tippreciza li l-interessi fuq il-bilanc kanonizzat bl-ewwel sentenza huma dovuti mid-data tat-2 ta' Awissu 2002, sal-hlas effettiv.

Kwantu ghal kap ta' l-ispejjez, l-ispejjez relativi ghall-ewwel sentenza jibqghu a karigu tal-konvenuti appellati kif hemm deciz, filwaqt li dawk relativi ghat-tieni istanza jkunu interament a karigu ta' l-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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