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-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 1786/2001/1

Ludwig Limited

v.

Pierre William Buontempo

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell minn sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili datata 20 ta' Mejju 2004. L-appellant Pierre William Buontempo qieghed jitlob li din il-Qorti *"…tirrevoka s-*

sentenza appellata u tillibera lill-konvenut mill-osservanza ta' l-istess sentenza u tikkundanna lis-socjeta` attrici thallas l-ispejjez taz-zewg istanzi."

2. Permezz ta' att ta' citazzjoni pprezentat fil-15 ta' Novembru 2001, quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, l-attur ippremetta u talab hekk:

"Peress illi bi skrittura privata datata 1 ta' Settembru 1998, il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh, jittrasferixxi u jassenja lil Alexander Grech ghan-nom tas-socjeta` Ludwig Limited, li obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-fond numru 56, bl-isem "Viollette House", go Old Railway Track, Santa Venera, bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tnejn u hamsin lira Maltin (Lm 52.00), mill-bqija liberu u frank, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

"Peress illi b'ittra ufficjali tad-19 ta' Ottobru 2001, il-konvenut gie interpellat sabiex jersaq ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-atti finali izda dan baqa' inadempjenti;

"Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbili Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-att pubbliku ta' bejgh fejn hu jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta` attrici li tixtri w takkwista minghandhom il-fond numru 56, bl-isem "Viollette House" go Old Railway Track, Santa Venera, bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha taghha, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

2. Tiffissa lok, jum u hin ghall-publikazzjoni ta' l-att pubbliku;

3. Tinnomina n-nutar pubbliku Dottor Mario Bugeja jew kwalsiasi nutar iehor tax-xelta tal-Qorti sabiex jippublika l-att ta' bejgh;

4. Tinnomina kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-konvenut f'kaz ta' kontumacja tieghu fuq l-att pubbliku.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenut li minn issa ngunt in subizzjoni u b'rizerva ghad-danni kontra l-konvenut."

3. Illi permess ta' nota' ta' eccezzjonijiet ipprezentata fit-8 ta' April 2002, il-konvenut eccepixxa:

"1. illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenju in kwistjoni ilu zmien li skada u kwindi minghajr ebda validita` fil-ligi.

"2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

<u>**Is-sentenza appellata**</u>

4. Permezz ta' decizjoni moghtija fl-20 ta' Mejju 2004, il-Prim Awla tal-Qorti Civili laqghet it-talbiet attrici billi ikkundannt lill-konvenut sabiex jersaq ghall-att pubbliku ta' bejgh, nnominat lin-Nutar Mario Bugeja sabiex jippublika l-att ta' trasferiment u ordnat illi l-kuntratt relattiv kellu jigi ppubblikat nhar il-Gimgha 25 ta' Gunju 2004. L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut. Ghall-ahjar intendiment tas-sentenza odjerna qed jigu hawn riprodotti l-konsiderandi u l-konkluzjonijiet ta' dik is-sentenza:
"Illi f'din il-kawza s-socjeta` attrici qed titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet fl-1 ta' Settembru, 1998, li *in forza* tieghu l-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta` attrici l-fond numru 56, bl-isem ta' *"Violetta House" f'Old Railway Track, Santa Venera.* L-eccezzjoni principali (jekk mhux l-unika) tal-konvenut hi fis-sens li l-konvenju ilu zmien li skada u, *kwindi*, m'ghadx ghandu effett legali. Fuq din il-kwistjoni, l-konvenut stess esebixxa kopja tal-konvenju nnifsu u tad-diversi prorogi li hu stess jammetti li kienu gew iffirmati.

"Il-konvenju in kwistjoni gie ffirmat fl-1 ta' Settembru, 1998, u kellu validita` ghal zmien sena, jigifieri sal-1 ta' Settembru, 1999. Dak inhar, il-konvenju gie prorogat ghal sitt xhur ohra, jigifieri sa l-1 ta' Marzu, 2000. Qabel ma

skada t-terminu, u cioe`, fil-21 ta’ Frar, 2000, il-konvenju gie prorogat sal-31 ta’ Jannar, 2001. Ghal darb’ohra, fil-5 ta’ Jannar, 2001, il-konvenju gie prorogat ghal sitt xhur ohra minn dik id-data, jigifieri gie prorogat sal-5 ta’ Lulju, 2001. Fl-20 ta’ Gunju, 2001, giet iffirmata l-ahhar *proroga* li estenda l-validita’ tal-konvenju sat-30 ta’ Ottubru, 2001. Dawn il-prorogi huma kollha ffirmati mill-konvenut stess u minn Alex Grech, rapprezentant tas-socjeta` attrici. Qabel ma skada l-effett tal-konvenju, is-socjeta` attrici pprezentat ittra ufficjali fejn interpellat lill-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ bejgh relattiv; din l-ittra ufficjali giet pprezentat fid-19 ta’ Ottubru, 2001. Wara l-prezentata ta’ din l-ittra ufficjali, is-socjeta` attrici pprezentat din il-kawza fil-15 ta’ Novembru, 2001, u cioe`, *entro* t-30 jum mid-data ta’ l-iskadenza ta’ l-effetti tal-konvenju kif rikjest mil-ligi. Kwindi s-socjeta` attrici agixxiet konformi mal-procedura u t-termini rikjesti fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, u jirrizulta, allura, mhux biss li l-konvenju ma skadiex, izda wkoll li l-ezekuzzjoni tieghu ntalbet konformament mal-ligi.

“Kwindi, l-eccezzjoni relattiva tal-konvenut ghandha tigi michuda.

“Fuq il-meritu, il-konvenut ma ressaq ebda eccezzjoni biex jghid ghaliex, skond hu, m’ghandux jigi kkundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv. Fid-depozizzjoni tieghu jghid li l-konvenju ma jirrispekkjax il-verita` kollha, ghax fil-waqt li fih jinghad li l-konvenut hallas il-prezz kollu tal-fond, dan, fil-fatt, ma kienx minnu. Dan jista’ jitqies li hu minnu, pero`, dan ma jfissirx li l-konvenju mhux enforzabbli.

“Kif gie spjegat fil-kawza, li gara kien li l-post riedet tixtrih mill-ewwel is-socjeta` attrici, izda ghal xi raguni l-kuntratt ta’ l-akkwist sar fuq isem il-konvenut; il-flus ghax-xiri tieghu, pero`, hargithom kollha s-socjeta` attrici. Il-kuntratt ta’ l-akkwist sar fuq isem il-konvenut ghax hu kien thajjar jixtri l-post, izda peress li ma kellux fondi disponibbli, sar ftehim li l-akkwist jigi registrat mill-ewwel fuq isem il-konvenut, b’dan li l-konvenut jobbliga ruhu fuq konvenju li jittrasferixxi l-fond lis-socjeta` attrici, f’kaz li l-konvenut ma

jasalx li jirrifondi lis-socjeta` attrici l-prezz li din ta' l-ahhar hallset ghall-akkwist tal-fond. Il-konvenut qatt ma wasal biex ihallas lis-socjeta` attrici l-prezz tal-fond, u din, darba li hlas baqghet ma rcevietx, qed titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju biex tiehu taht idejha l-fond li hallset ghalih hi bi flusha. Dan l-arrangament jista' jitqies wiehed *"mhux normali"*, *pero`*, il-Qorti ma tistax tirriavvviza xejn illegali fil-mod li bih gie imqieghed fis-sehh. Is-socjeta` attrici harget il-flus ghall-akkwist tal-fond li l-konvenut, da parti tieghu, ried ukoll jakkwista. L-akkwist, allura, gie rregistrat mill-ewwel fuq isem il-konvenut, b'obbligu ta' dan ta' l-ahhar li jew ihallas il-prezz, jew jirritorna l-fond lis-socjeta` attrici. Il-konvenut, donnu, ma jrid jaghmel xejn minn dan u jippretendi li jzomm f'idejh il-post minghajr ma jhallas il-prezz ghalih.

"Il-konvenut jinkwieta li jekk jitrasferixxi l-fond lis-socjeta` attrici, din, wara, tkun tista' wkoll tinforza kontra tieghu l-iskrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu li hu ffirma a favur is-socjeta` attrici ghas-somma ta' Lm180,000. Ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici kkonferma kategorikament li hi ma rieditx il-post u l-flus (dan, *del resto,* ikun arrikkiment ingust da parti taghha), izda trid jew il-post jew il-prezz tieghu. Fil-fatt, is-sur Grech, f'isem is-socjeta` attrici, xehed li hu qatt ma kellu l-hsieb li minghand il-konvenut jithallas darbtejn. Hu, anzi jghid, li lest li jaccetta dak li jrid il-konvenut, *"jew li jzomm id-dar, joqghod fiha, u jhallasni taghha, pero`, jekk ma jridhiex, ovvjament jaghtiha lura lili".*

"Dak li donnu qed jippretendi l-konvenut hu li jzomm il-post minghajr ma jhallas ghalih, dak li, fic-cirkustanzi, ikun ta' gwadan ingust da parti tieghu.

"Hu, ghalhekk, li, fuq il-konvenju, tnizzel li l-prezz ta' l-akkwist kien gia` gie mhallas mis-socjeta` attrici lill-konvenut, mhux ghax, bhala fatt, kien sar il-hlas, izda ghax, f'kaz li jsir il-kuntratt, ma kellux jithallas korrispettiv fuq l-att, u dan peress li s-socjeta` attrici kienet, fil-fatt, dik li harget il-flus originarjament ghat-transferiment tieghu. Kwindi, ma kemm ebda ostakolu ghat-transferiment tal-fond lis-socjeta` attrici, fond li ghalih, jirrizulta, li s-socjeta`

attrici diga` harget il-korrispettiv ghall-akkwist tieghu. Fuq kollox, meta xehed il-konvenut huwa ammetta li *"ghamilt dan il-konvenju biex nerga' nghaddi dik id-dar lil Alex Grech".* La darba kien hemm din l-intenzjoni, il-konvenut irid, issa, iwettaqha, u ghalkemm din il-Qorti, f'dawn il-proceduri, ma tistax tordna li ma' l-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgh ghandha tithassar l-iskrittura tal-kostituzzjoni ta' debitu (ghax tkun qed tiddeciedi xi haga *ultra petita*) dan, fil-fatt, hu dak li ghandu jigri. Is-socjeta` attrici stess stqarret fl-atti ta' din il-kawza, li meta tiehu l-fond lura (u ghandha tiehdu lura liberu minn kull ipoteka jew privilegg favur terzi li setgha akkonsentixxa li jigu iskritti fuq il-fond il-konvenut) ma jibqalhiex aktar interess u htiega li titlob ukoll il-hlas tad-*"debitu"* indikat fl-iskrittura; fil-fatt stqarret li hi trid jew il-fond jew il-flus tieghu. Dan kollu ghandu jkun ta' sufficjenti kawtela ghall-konvenut.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, tahtar lin-Nutar Dottor Mario Bugeja biex jippubblika l-att ta' transferiment u lill-Avukatessa Dottor Daniela Chetcuti bhala kuratur deputat biex tidher fuq l-att biex tirrapprezenta lil kull eventwali kontumaci, u tordna li l-kuntratt relattiv jigi ppubblikat fl-edificcju tal-Qrati Superjuri ta' Malta, nhar il-Gimgha, 25 ta' Gunju, 2004, fil-11.00am, jew f'data u hin iehor li din il-Qorti tista' tiffissa wara talba li tista' ssirilha ghal dan il-ghan minn min hu interessat.

"L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut."

L-appell tal-konvenut u r-risposta tas-socjeta` attrici.

5. B'rikorsipprezentat fit-8 ta' Gunju 2004, il-konvenut appella mis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Mejju 2004. Dan ir-rikors ta' l-appell huwa bbazat fuq aggravju wiehed biss: l-appellant qieghed jillamenta illi l-ittra ufficjali pprezentata mis-socjeta` attrici hawn appellata ntbaghtet *fuori termine* u li ghalhekk il-konvenju kien skada u ma jistax jigi infurzat. Fir-risposta taghha s-socjeta` attrici, apparti li qalet bazikament li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, qalet

ukoll – ma huwiex car jekk din tistax tinghad li hija eccezzjoni formali – li r-rikors ta' appell hu irritu u null stante li ma fihx dak rikjest fl-Artikolu 143(2) tal-Kap. 12, cioe` referenza ghat-talba jew talbiet attrici.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Jibda biex jinghad li huwa minnu li r-rikors ta' appell huwa skarn b'tali mod li addirittura ma hemm ebda referenza ghat-talbiet attrici. Izda, jekk wiehed jara s-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 143 imsemmi, dan in-nuqqas ma jirrendix ir-rikors null. Din il-Qorti setghet, kieku riedet, tordna lill-appellant sabiex fi zmien jumejn jipprezenta nota bid-dettalji nieqsa, pero` dan kien ifisser aktar dewmien biex dan il-kaz jigi deciz. Tali ordni ma sarx u ghalhekk ma hemmx lok li din il-Qorti f'dana l-istadju tiddikjara li r-rikors ta' appell, minkejja li kjarament hu difettuz, null. Id-difensur tas-socjeta` appellata b'ebda mod ma insista, fit-trattazzjoni orali tal-15 ta' Ottubru 2007, dwar dan il-punt jew "eccezzjoni". Jinghad ukoll li dana l-appell mar *sine die* fil-15 ta' Jannar 2007 minhabba li l-konvenut ma kienx gie notifikat bl-avviz tas-smigh u bl-avviz ghall-hlas tal-kawtela. Kien biss hamest ijiem qabel ma kellu jiddekorri z-zmien ghad-dezerzjoni li l-konvenut appellant talab ir-riappuntament ta' dana l-appell. Din il-Qorti, ghalhekk, tikkunsidra l-kwistjoni dwar l-Artikolu 143(2) bhala maghluqa.

7. L-appellant jipprova jiggustifika l-aggravvju tieghu billi jghid illi dak li huwa qieghed jillamenta minnu, ossia illi l-konvenju skada ghaliex l-ittra ufficjali giet ipprezentata *fuori termine*, jirrizulta minn ezami akkurat tad-dokumenti fl-atti tal-kawza, kif ukoll mix-xiehda migbura waqt it-trattazzjoni tal-kawza. L-uniku argument, pero`, li fir-realta` l-appellant igib 'l quddiem huwa li d-dati li wiehed jara fuq il-konvenju huma miktubin bl'idejn u li ghalhekk dawn id-dati huma zbaljati u ma jirrispjekawx il-verita`. Ghalhekk, l-unika haga li ghandha tikkonsidra din il-Qorti huwa jekk mill-provi akkwiziti jirrizultax illi l-konvenju datat 1 ta' Settembru 1998 skadiex jew le.

8. Dan qieghed jinghad ghaliex jidher car illi l-appellant, fir-rikors ta' l-appell tieghu, qed jipprova jisposta l-vertenza minn kif giet tarattata quddiem l-ewwel Qorti. L-appellant ma jistax issa jipprova jaqbad u jivvinta konsiderazzjonijiet li ma qamux quddiem l-ewwel Qorti. Fl-ebda mument waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti, ma jirrizulta li saret xi sottomissjoni jew tqajjmet xi "eccezzjoni" dwar li d-dati fuq il-konvenju mhumiex veritieri jew ma kienux jezistu. Biex jipprova jissostanzja dan l-argument, l-appellant l-ewwel jghid illi prova illi dawn m'humiex veritieri temergi mill-fatt illi huma miktubin bl-idejn u, it-tieni, jipproduci dak li qalu x-xhieda <u>b'mod skorrett</u>.

9. Din il-Qorti tqis dawn is-sottomissjonijiet bhala kompletament frivoli. L-ewwelnett kien proprju l-konvenut illi esebixxa kopja tal-konvenju li issa qed jipprova jattaka – u dan sar waqt is-seduta ta' nhar il-21 ta' Frar 2003. Il-konvenutipprezenta kopja tal-konvenju bid-data 1 ta' Settembru 1998 bhala Dok. MD2. Mhux hekk biss izda pprezenta wkoll bhala Dok. MD 3, l-ewwel estensjoni taz-zmien tal-konvenju. Din l-estensjoni tghid proprju *"Permezz tal-prezenti Pierre William Buontempo u Ludwig Ltd. rapprezentata minn Alexander Grech qed igeddu l-konvenju ffirmat bejniethom sa sitt xhur mill-1/9/1998 …"* Kemm il-konvenju u kemm din l-estensjoni huma ffirmati sia mill-konvenut kif ukoll mir-rapprezentant tas-socjeta` attrici. Il-prova dokumentarja hija cara.

10. It-tieni raguni ghaliex din il-Qorti m'hijiex qeghda taccetta s-sottomissjonijiet tal-konvenut hija bbazata fuq ix-xhieda reali illi taw l-konvenut u n-Nutar Mario Bugeja u mhux ix-xhieda kif qeghda tigi riprodotta u interpretata mill-konvenut. Waqt l-istess seduta tal-21 ta' Frar 2003, li tinsab minn fol. 37 sa fol. 41 tal-process, il-konvenut jibda proprju hekk – *"Naqbel li ffirmajt konvenju fl-1 ta' Settembru 1998 …"*. Aktar 'l quddiem jghid – *"Qed nipprezenta issa … bhala Dok. MD2, il-konvenju, bid-data tal-1 ta' Settembru 1998 …"* M'hemm l-ebda mument fix-xhieda tieghu, illi l-konvenut jissottometti dak li qieghed jissottometti issa fir-rikors ta' l-appell. Fir-rikors ta' l-appell, l-appellant jghid illi hu xehed illi *"id-data kienet*

vojta" – izda meta wiehed jaqra s-sentenza kollha minn fejn ittiehdet din il-kwotazzjoni jaqra – *"Meta ffirmajnieh, il-konvenju, id-data kienet vojta u n-Nutar qalilna li issa jiccekja (Domandi mid-difiza):- ata* [sic!] *mbaghad jaghmilha. Hu fil-fatt nizzel id-data tal-1 ta' Settembru 1998."* In-Nutar Mario Bugeja ma qalx biss kif jghid il-konvenut – *"Meta gie ffirmat l-konvenju – ma niftakarx".* Huwa fir-realta` qal (fol. 43) *"Mistoqsi meta gie ffirmat il-konvenju. Jiena bl-amment ma niftakarx, pero` fuq il-konvenju hemm id-data 1 ta' Settembru 1998."* Ix-xiehda trid tinqara u tigi riprodotta kif inghatat u mhux mqatta' f'bicciet barra mill-kuntest taghhom biex tigi storpjata l-verita`.

11. Ghalhekk din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, hi tal-ferma konvinzjoni li l-konvenju sar fl-1 ta' Settembru 1998. Dan il-konvenju gie mgedded ghal erba' darbiet u ghalhekk finalment kellu jiskadi fit-30 ta' Ottubru 2001. Skond l-Artiklu 1357(2) tal-Kodici Civili, is-socjeta` appellata pprezentat att gudizzjaru qabel ma ghalaq iz-zmien, l-ittra ufficjali giet ipprezentata fid-19 ta' Ottubru 2001, u c-citazzjoni giet pprezentata fi zmien tletin (30) gurnata minn meta skada l-konvenju, cioe` fil-15 ta' Novembru 2001. Huwa evidenti li dana l-appell sar unikament biex jitwalu z-zminijiet.

<u>Decide</u>

12. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, inkluzi n-nomini tan-Nutar u ta' l-Avukat ghall-kontumaci, b'dan li l-kuntratt ghandu jigi ppublikat fl-edifizzju tal-Qorti fit-28 ta' Dicembru 2007 fil-11.00 a.m. U peress li dana l-appell huwa wkoll minn kull aspett wiehed fieragh u vessatorju fis-sens tas-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 223 tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellant ihallas lis-socjeta` appellata l-ispejjez ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

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