QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Ottubru, 2001.

Numru 27

Citaz. numru 3062/96 FDP

Peter u Doris konjugi Agius

vs

John Mary u Pauline konjugi Caruana

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

L-atturi pprocedew kontra l-konvenuti b'dan l-att ta' citazzjoni :-

> "L-atturi ppremettew:-
>
> Illi fl-4 ta' Gunju 1996 l-attur et kien dahal f'konvenju mal-konvenuti ghax-xiri ta' Plot numru 5, Triq Gdida bla isem u tizbokka fi Triq il-Gandlora, Zebbug, Malta, ghall-prezz u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, liema konvenju gie mgedded fit-3 ta' Settembru 1996. Kopja ta' dan il-konvenju tinsab esebita u mmarkata Dokument A;

Illi minkejja interpellat b'ittra ufficjali tat-2 ta' Ottubru 1996, kopja ta' liema qed tigi hawn esebita u mmarkata Dokument B, il-konvenuti naqsu li jaddivjenu ghall-kuntratt definittiv ta' bejgh fit-termini ta' l-istess konvenju kif imgedded;

Illi sa llum, il-konvenuti ghadhom qed jirrifjutaw jghaddu ghall-kuntratt ta' bejgh ta' l-istess proprjeta` fuq imsemmija u ghalhekk l-attur gie kostrett jistitwixxi l-proceduri odjerni biex jikkawtela d-drittijiet tieghu taht il-konvenju msemmi;

Talbu ghalhekk lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti, jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh favur l-attur et tal-Plot numru 5, Triq Gdida bla isem li tizbokka fi Triq il-Gandlora, Zebbug, Malta taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati;

2. Tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt u tahtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-kuntratt notarili relattiv;

3. Tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci tal-konvenuti fuq l-att tal-bejgh relattiv."

<u>ECCEZZJONIJIET</u>

Il-konvenuti hekk eccepew ghat-talbiet attrici :-

"1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi t-tigdid tal-konvenju mhux validu u regolari stante li l-atturi ma ffirmawx l-istess tigdid kif kienu obbligati li jaghmlu u ghalhekk il-ftehim tat-tigdid ma giex konkluz kif suppost u dan anke kif jirrizulta mill-anness Dok X;

3. Illi ghalhekk jigi wkoll illi l-ittra ufficjali rikjesta u l-kawza ma sarux fiz-zmien skond il-ligi;
4. Illi b'hekk il-konvenju *de quo* skada u l-konvenuti huma liberati mill-obbligi naxxenti mill-istess konvenju;

5. Illi l-konvenuti mhumiex interessati li jbieghu l-proprjeta` in kwistjoni lill-atturi;

6. Illi fil-fatt in-Nutar Lia kien mar wahdu fil-hanut tal-haxix tal-konvenuti l-Belt u hemm ha il-firem taghhom pero` l-atturi ma dehrux u ma ffirmawx biex b'hekk l-iskrittura ma ghandhiex validita` ta' tigdid."

DECIDE

B'sentenza tal-11 ta' Gunju 1999, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u cahdet it-talba attrici, bl-ispejjez jithallsu mill-atturi.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

"Illi l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh ta' plot f'Haz-Zebbug, u dan in vista tal-konvenju li sar bejniethom fl-4 ta' Gunju 1996, li bih il-konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu l-plot lill-atturi filwaqt li l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru l-istess;

Illi l-konvenuti da parti taghhom qed jeccepixxu illi meta l-konvenju gie mgedded, l-istess tigdid ma kienx regolari u validu u ghalhekk il-konvenju skada u huma gew liberati mill-obbligi taghhom naxxenti mill-konvenju;

Illi jirrizulta li l-konvenju de quo sar fl-4 ta' Gunju 1996 u l-kuntratt kellu jsir fi zmien tlett xhur minn dik id-data. L-attur Peter Agius xehed illi meta t-tlett xhur waslu biex jiskadu huwa kien rinfaccjat b'xi problema temporanja ta' flus; ghalhekk talab lill-konvenut jestendilu l-konvenju b'xahar u huwa kien accetta. Fil-fatt fit-3 ta' Settembru 1996 in-Nutar Lia kien mar ghand il-konvenuti u dawn iffirmaw il-ftehim li l-konvenju qed jigi estiz b'xahar. L-attur ma marx mieghu;

Illi l-attur xehed illi fl-1 ta' Ottubru 1996 meta sussegwentement kellu l-flus f'idejh u kien avvicina lill-konvenut u gharrfu li setghu jersqu ghall-kuntratt, l-istess konvenut kien wiegbu illi l-konvenju kien skada u li biex ibieghlu l-art ried erbat' elef lira Maltin (Lm4000) ohra;

Illi ghalhekk fit-2 ta' Ottubru 1996 l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex jersqu ghall-kuntratt permezz ta' ittra ufficjali, izda huma baqghu jirrifjutaw li jaghmlu dan;

Illi l-konvenuti qed jargumentaw illi peress li l-atturi ma ffirmawx il-ftehim tat-tigdid, l-istess ftehim ma giex konkluz kif suppost, u li ghalhekk isegwi li l-konvenju skada tlett xhur u l-ittra interpellatorja ma saritx fit-terminu;

Illi kif jidher minn Dok A, li hija kopja awtentika tal-konvenju u wkoll tal-ftehim tat-tigdid, l-atturi fil-fatt naqsu li jiffirmaw l-istess tigdid. Jidhru biss il-firem tan-Nutar u tal-konvenuti;

Illi mix-xhieda jirrizulta li kienu l-atturi stess li talbu l-estenzjoni u ghalhekk m'hemmx dubju li huma <u>riedu</u> li jsir it-tigdid;

Illi madanakollu bil-miktub ma hemm xejn x'jipprova dan. Il-volonta` taghhom ma gietx espressa bil-firem taghhom; ma tirrizultax mill-iskrittura nnifisha. Wiehed irid jifhem li konvenju huwa ftehim bilaterali u ghalhekk hemm bzonn il-kunsens taz-zewg partijiet. Ghalhekk il-firem taz-zewg partijiet huma element essenzjali f'tali skrittura. U ghax il-ftehim dwar l-estenzjoni qed jirreferi ghall-konvenju, isegwi li huma necessarji l-firem taz-zewg partijiet anki fir-rigward ta' dan il-ftehim;

Illi jidher li l-atturi serrhu rashom li l-konvenuti ffirmaw it-tigdid filwaqt li s-sottovalutaw l-importanza tal-firem taghhom stess u naqsu milli jiffirmaw fuq l-iskrittura. Ghalkemm huma ma kienux man-Nutar meta dan mar ghand il-konvenuti biex jitlobhom il-firem taghhom, jigi rilevat li ma hux necesarju li l-firem isiru kontemporanjament. L-atturi setghu ffirmaw il-ftehim tat-tigdid aktar tard, dejjem qabel id-data ta' l-iskadenza tal-konvenju. Fil-fatt **Giorgi**, fit-trattat tieghu "Teoria delle Obligazioni" Vol. I, p. 374 jghallem illi fil-kaz ta' skritturi privati, "*non e` necessaria la contemporaneita` delle sottoscrizioni; ma l'atto non diviene perfetto, finche` l'ultimo contraente non ha sottoscritto.*"

Illi l-Qorti tissottometti illi l-firma ta' l-atturi, (anki jekk ma jkunx hemm dubbju dwar il-kunsens taghhom ghall-estenzjoni) mhix sempliciment xi formalita` zejda jew xi dettal sekondarju izda tifforma element essenzjali ta' l-iskrittura tat-tigdid biex din tkun

> valida fil-ligi. U ghalhekk ma tistax tigi sostitwita bi provi testimonjali;
>
> Illi ghalhekk fin-nuqqas tal-firem ta' l-atturi, il-konvenju ta' l-4 ta' Gunju 1996, effettivament skada fl-4 ta' Settembru 1996 u kif gustament eccipew il-konvenuti l-ittra interpellatorja ma tistax titqies li saret fit-terminu."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

L-atturi appellaw minn din is-sentenza. Huma jissottomettu korettement illi m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-estenzjoni tal-konvenju tal-4 ta' Gunju 1996 kienet giet iffirmata mill-konvenuti appellati kif ukoll li dawn kienu gew regolarment notifikati b'ittra ufficjali prezentata minnhom qabel l-iskadenza tat-terminu kif estiz u cioe' it-3 ta' Ottubru 1996. L-appellati pero' jsostnu li l-estenzjoni tal-konvenju ma kienitx regolari u valida stante li l-appellanti nfushom kienu naqsu li jiffirmawha u li bhala rizultat il-konvenju kien skada. Is-sottomissjoni tal-appellanti hi illi meta l-appellati volontarjament u minn jeddhom iffirmaw l-estenzjoni tal-konvenju, dawn kienu attwaw l-intenzjoni espressa tal-kontendenti fuq l-konvenju nnifsu li t-terminu effettiv ghall-konkluzjoni tal-bejgh kellu jigi estiz bi zmien xahar sabiex l-istess appellanti li kienu weghdu li jixtru l-fond de quo jaghmlu l-arrangamenti finanzjarji taghhom.

L-appellanti jissottomettu illi l-provi juru li kien hemm "konvergenza manifesta fl-intenzjonijiet tal-kontendenti" u li ma kienx korrett li l-ewwel Qorti "tqis biss il-mankanza formali tal-firem tal-appellanti fuq il-ftehim

tal-estenzjoni biex warbet ghal kollox il-validita' tal-istess ftehim". Huma jissottomettu illi l-mankanza tal-firma taghhom fuq l-istess dokument ma kienitx iggib in-nullita' tieghu. Il-ftehim ta' estenzjoni ma kienx att ta' konvenju izda biss ftehim dwar l-estenzjoni tieghu u ghalhekk ma kienx jirrikjedi l-firma taz-zewg partijiet biex ikun validu. Se mai il-firem tal-appellati fuq l-istess estenzjoni kellu jwassal ghall-konkluzjoni li l-appellati obbligaw ruhhom unilateralment favur l-appellanti u li ghalhekk abbazi tal-istess obbligazzjoni unilaterali, l-appellanti kienu korretti li jinsistu li l-bejgh isir entro t-terminu estiz mill-istess appellati. Hekk biss seta' jinghad illi l-kuntratt ikun qieghed jigi ezegwit buona fede kif jiddisponi l-artikolu 993 tal-Kodici Civili. L-appellanti finalment jissottomettu illi meta huma baghtu l-ittra ufficjali taghhom qabel l-iskadenza tat-terminu estiz, huma kienu rratifikaw mill-gdid dak li kien espress bil-miktub fl-iskrittura li biha l-konvenju kien gie estiz. B'dan l-att gjudizzjarju, l-appellanti jsostnu illi huma rrimedjaw ghan-nuqqas ta' firma fuq li skrittura ta' l-estenzjoni ghaliex esternaw l-intenzjoni taghhom illi jaddivjenu ghall-kuntratt finali. Dan l-aggravju hu fil-feha ta' din il-Qorti insostenibbli fil-ligi.

Din il-Qorti hi tal-fehma li l-appellanti qeghdin jinjoraw il-veru import tal-ftehim li bih il-konvenju originali kien gie estiz. Infatti l-estenzjoni tal-konvenju tal-4 ta' Gunju 1996 redatta min-Nutar Dr. Joseph Lia bid-data tat-3 ta' Settembru 1996 taqra hekk :- "Bil-prezenti l-istess partijiet qed igeddu dan il-konvenju b'xahar mil-lum. Jghaddi l-imghax ta' disgha u

nofs fil-mija mil-lum fuq il-bilanc dovut". Din l-estenzjoni giet iffirmata mill-vendituri John Mary Caruana u Polly Caruana, l-appellati odjerni. Il-kompraturi, l-appellanti odjerni, Peter u Doris Agius ma ffirmawx il-konvenju. Dan ifisser illi huma ma kienux marbutin bit-termini ta' din l-estenzjoni li dwarha din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet :-

(a) Il-fatt illi f'dik l-iskrittura ta' tigdid hu dikjarat illi "il-partijiet qed igeddu" ifisser illi l-kontenut tal-iskrittura ma kienx dikjarazzjoni unlaterali li timporta obbligazzjoni unlaterali da parti ta' min iffirmaha illi jestendi t-terminu tal-konvenju. Kienet dikjarazzjoni ta' volonta' kongunta – l-"idem placidum consensus" – illi z-zewg partijiet u cioe' l-vendituri u l-kompraturi kienu qeghdin flimkien jiftehmu illi jgeddu l-validita' tal-ftehim ghal zmien xahar iehor.

(b) Dan ifisser illi l-kunsens ta' parti ma kienx validu u ma kienx iregi minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra. Dan ghaliex parti li tiffirma l-ftehim ta' estenzjoni ta' ftehim bilaterali kienet minn banda wahda libera illi tirricedi minn dak il-ftehim sakemm ma jkunx hemm il-kunsens tal-parti l-ohra u mill-banda l-ohra l-kunsens tal-parti li tiffirma l-iskrittura kien u kellu jitqies li jkun soggett ghall-kondizzjoni illi l-kontro-parti wkoll testerna l-accettazzjoni taghha permezz tal-firma. Una volta t-tigdid tal-konvenju kien qed isir kif dikjarat miz-zewg partijiet flimkien, il-volonta' taghhom ma tigix validament esternata qabel ma d-dokument ikun iffirmat minnhom it-tnejn u kien f'dak il-mument illi l-ftehim jigi fis-sehh u jkollu ezistenza legali.

(c) Illi l-kunsens ghat-tigdid tal-konvenju kellu jigi espress skond il-ligi bil-forma mehtiega qabel ma jkun skada t-terminu tal-konvenju originali fl-4 ta' Settembru 1996. Fatt dan illi ex admissis ma avverax ruhu.

(d) Rilevanti wkoll il-fatt illi l-estenzjoni tal-konvenju kienet timporta l-introduzzjoni ta' obbligazzjoni gdida imposta fuq il-kompratur u cioe' fuq l-appellanti odjerni li ma kienitx tezisti fil-konvenju originali. Din l-obbligazzjoni kienet id-dekorriment tal-imghax ta' disgha u nofs fil-mija minn dakinhar tal-firma tal-estenzjoni fuq il-bilanc li kien allura dovut. Dan naturalment sa meta jigi ppubblikat l-att effettiv. Ma kienx hemm allura dubbju illi l-konvenuti vendituri kienu biss preparati illi jestendu t-terminu effettiv tal-konvenju jekk l-atturi kompraturi kienu lesti illi jaccettaw obbligazzjoni aggunta li jhallsu imghax bir-rata miftehma sakemm isir il-kuntratt u li ma kienux hekk preparati li jestendu l-konvenju jekk dawn ma jkunux accettaw din il-kondizzjoni. Accettaw naturalment b'rabta li jkollha forza u validita' legali ghax tkun redatta fil-forma li trid il-ligi.

(e) Il-fatt illi l-atturi kompraturi ma ssottoskrivewx bil-firma taghhom ghall-estenzjoni tal-konvenju jfisser illi dawn ma kienux marbuta bil-kondizzjoni gdida imposta mill-konvenuti vendituri. Mhux biss. Minn imkien mill-atti ma jirrizulta illi dawn kienu preventivament accettaw illi jhallsu dawn l-imghax anke jekk biss mill-fomm u fin-nuqqas ta' din il-prova lanqas jista' allura jinghad illi n-nuqqas ta' firma da parti taghhom

kienet mera formalita'. Kienet ghall-kuntrarju tfisser jew ghallinqas hekk setghet tigi interpretata bhala riluttanza da parti taghhom illi jaccettaw li jhallsu l-ammont ta' imghax pretiz mill-vendituri.

(f) Certament il-konvenju originali tal-4 ta' Gunju 1996 kien ftehim bilaterali li kien jimponi r-rabta kemm fuq il-vendituri kif ukoll fuq il-kompraturi. Il-ftehim li bih kien mahsub li jigi estiz dak il-konvenju kellu allura wkoll jkun tal-istess xorta u cioe' akkordju bilaterali li wkoll jorbot liz-zewg kontraenti. Bhala konsegwenza tan-nuqqas tal-atturi kompraturi li jissottoskrivu l-firma taghhom fuq il-ftehim tal-estenzjoni tal-konvenju inholqot sitwazzjoni fejn l-vendituri kienu intrabtu li jgeddu l-istess konvenju filwaqt illi l-kompraturi ma ntrabtux li hekk jaghmlu.

L-ewwel Qorti fis-sentenza taghha rriferiet ghat-taghlim ta' Gorgi fis-sens li fil-kaz ta' skritturi privati ma kienitx mehtiega l-kontemporanjeta' tal-firma imma li l-att ma jkunx meqjus bhala konkjuz u jorbot sakemm l-ahhar kontraent ma jkunx iffirmah. Fil-kaz tal-estenzjoni ghall-konvenju taht l-ezami, tali konkors tal-volonta' tal-kontraenti kif manifestat bil-firma taghhom kellu jsehh qabel ma skada t-terminu tal-konvenju originali. Fin-nuqqas ta' dan, kull cirkostanza li ssehh wara u kull passi gjudizzjarjili setghu ittiehdu mill-atturi kompraturi biex jaghtu effett lill-konvenju originali kienu ghal kollox irrelevanti u ma setghu bl-ebda mod jinfluwenzaw jew jovjaw ghall-invalidita' u n-nullita' tal-ftehim tal-estenzjoni tal-istess konvenju. F'din is-sitwazzjoni din il-Qorti ma tarax

kif tista' jkollha rilevanza wkoll is-sottomissjoni tal-appellanti illi f'kull kaz l-estenzjoni tat-terminu tal-konvenju ffirmata mill-vendituri biss kienet timporta li dawn kienu unlateralment estendew il-weghda li jbieghu.

L-enfazi imbaghad tal-appellant illi l-mankanza formali tal-firem ma kellhiex tinficja l-volonta' tal-appellanti illi jersqu ghall-kuntratt definittiv fiz-zmien tal-konvenju estiz billi din kienet tirrizulta aliunde, ma kienitx sostenibbli fil-ligi. "L-att pubbliku jew skrittura privata f'kaz ta' weghda ta' trasferiment ta' immobbli huma ezatti mil-ligi mhux "ad probationem tantum" imma "ad solemnitatem" u n-nuqqas taghhom jipproduci n-nullita' assoluta tan-negozju giuridiku b'mod li l-obbligazzjoni ma tistax tigi konfermata u lanqas ratifikata u fuq dak il-ftehim ma tista' tintalab l-ebda ezekuzzjoni" (Volum XXXIX.i.16). Din il-konsiderazzjoni tapplika wkoll ghall-ftehim li bih konvenju jkun gie estiz. Dan proprju ghaliex it-terminu tal-konvenju hu tal-essenza tieghu u ma setax allura ma jkunx jirrizulta minn skrittura illi tiddikjara t-terminu tieghu, li altrimenti kellu jitqies skond il-ftehim li jkun skada, kien gie mgedded bil-kunsens taz-zewg kontraenti. Dan hu aktar u aktar hekk meta, bhal fil-kaz taht ezami, l-ftehim li bih il-konvenju jkun gie estiz ghall-perjodu iehor ikun jinkludi kondizzjonijiet u ma kienux jifformaw parti mill-ftehim ta' weghda ta' bejgh originali. L-aggravju tal-appellanti kien allura insostenibbli fil-ligi.

Ghal dawn il-motivi u ghall-motivi dedotti mill-ewwel Qorti, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

Dep/Reg

mg