MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 18/2007

George u Josephine sive Joyce konjugi Farrugia, u Michael Hili, Danny Xerri, Shaun Paul Spiteri u John u Rose konjugi Spiteri

vs

Pacifika Masini illi b'digriet tas-26 ta' Jannar 2007 giet nominata kuratrici sabiex tirraprezenta lill-assenti Joseph Saviour Azzopardi, Theresa Debono, Maria Assunta Camilleri u Nazzareno Azzopardi fl-atti ta' dan ir-rikors guramentat u l-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti.

Il-Qorti,

Kawza ghall-ezekuzzjoni ta' konvenju – Difiza ta' eccessiva onerosita' ta' obbligazzjoni - Forza magguri – Kaz Fortuwitu – *Rebus sic Stantibus* – Impossibilita'

li twettaq obbligazzjoni – Nuqqas ta’ Esekuzzjoni ta’ Obbligazzjoni (Artikolu 1127 tal-Kodici Civili).

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-9 ta’ Frar 2007 mill-atturi li permezz tieghu ppremettew li

Permezz ta’ skrittura privata ffirmata fl-4 ta’ Awissu 2005, il-konvenut Joseph Saviour Azzopardi f’ismu u f’isem hutu Theresa Debono, Maria Assunta Camilleri, u Nazzareno Azzopardi obbliga ruhu illi jbiegh lil John u Rose Spiteri fi kwota ta’ nofs indiviz, u lil George u Joyce Farrugia fi kwota ta' nofs indiviz iehor, porzjon diviza mill-art msejha ‘Ta Kaxxja’ sive ‘Ta’ Zakkun’ fil-limiti ta’ Ghajnsielem, Ghawdex tal-kejl ta’ circa mitejn u sebgha u tmenin metri kwadri (287m.k.) jew kejl verjuri b’li fiha, u tmiss mill-majjistral ma’ Triq Simirat, grigal ma’ beni ta’ Emanuel Camilleri u lbic ma’ beni tal-familja Azzopardi, bil-prezz ta’ mitt elf lira maltija (LM100,000) kif ukoll porzjon art ohra mit-territorju ‘Ta’ Kaxxja’ sive ‘ta’ Zakkun’ tal-kejl ta’ circa hames mija u hamsa u sebghin metri kwadri (575m.k.) jew kejl verjuri u b’li fiha u tmiss majjistral ma’ Triq Simirat, grigal ma’ beni ta’ Maria Assunta Camilleri u lbicc ma’ beni ta’ Loreta, bil-prezz ta’ mitejn u ghaxart elef lira Maltija (210,000) u bil-kondizzjonijiet l-ohra indikati fl-istess konvenju, fost liema dik illi l-kuntratt finali jigi pubblikat sal-erbgha (4) ta’ Frar elfejn u sebgha (2007); illi l-kumpraturi zammew id-dritt tas-sostituzzjoni ta’ terzi in toto jew in parti; u dik illi l-vendituri jipprokuraw it-tnehhija tal-kondizzjonijiet restrittivi imposti mill-Katidral t’Ghawdex dwar bini fi zmien limitat u uzu bhala residenza, u b’dan illi kwalunke korrispettiv li jista’ jintalab mill-Katidral t’Ghawdex ghandu jithallas mill-vendituri.

Fir-relazzjonijiet interni ta’ bejniethom imbaghad, l-atturi John u Rose Spiteri fuq naha u George u Joyce Farrugia fuq in-naha l-ohra kienu addivjenew ghal skrittura ohra fit-28 ta’ Novembru 2005 permezz ta’ liema qabblu illi l-artijiet li kienu ser jakkwistaw jigu divizi bejniethom billi l-art ta’ tlett mija u hamsa u sebghin metri kwadri (375m.k.) konfinanti mill-majjistral ma’ Triq il-Latini, qabel Triq Gdida fi Triq Simiar, xlokk mal-propjeta’ hawn taht deskrittiva u grigal ma’ beni ta’ Emanuel Camilleri tigi akkwistata

indivizament bejn il-partijiet; parti ta’ mitejn u hamsin metri kwadri (250m.k.) tmiss mill-majjistral mal-ewwel porzjoni deskritta f’dan il-paragrafu Ibicc mal-propjeta’ illi ser tigi deskritta aktar il-quddiem f’dan l-istess paragrafu, u grigal ma beni ta’ Maria Assunta Camilleri tigi akkwistata esklussivament minn John Spiteri u Rose Spiteri, mentri il-parti l-ohra ta’ mitejn u hamsin kwadri (250m.k.) tmiss mill-majjistral mal-ewwel porzjoni deskritti f’dan il-paragrafu Ibicc ma’ beni ta’ certa Loreta, u xlokk mat-tieni porzjoni deskritta aktar il-quddiem f’dan l-istess paragrafu, tigi akkwistata esklussivament minn George u Joyce Farrugia.

Bi skrittura ohra tal-ewwel (1) ta’ Dicembru elfejn u sitta (2006), John u Rose Spiteri cedew u assenjaw id-drittijiet u obbligi naxxenti favur taghhom minn dan il-konvenju lill-Michael Hili; Danny Xerry u Shaun Paul Spiteri fi kwota ta’ terz indiviz kull wiehed biex hekk kull wiehed minn dawn l-assenjatarji ghandu id-dritt jakkwista sest indiviz mill-art de quo minghand il-konvenuti.

Illi l-konvenuti gew kjamati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ transferiment favur l-atturi kif indikat hawn fuq b’ittra ufficjali prezentata fis-27 ta’ Dicembru 2006, u ohra prezentata fit-30 ta’ Jannar 2007, izda baqghu inadempjenti, ghalkemm biex inghad kollox, l-esponenti ircevew ittra minghand Dottor Alfred Grech fis-sens illi peress illi s-Segretarju Amministrattiv issa qed jitlob ammont ezagerat, dan jammonta ghal bdil fic-cirkostanzi illi joholqu eccessiva onorosita’;

Dan ir-rifjut da parti tal-intimata huwa wiehed abbuziv u illegali.

In effetti l-esponenti ghandhom id-dritt illi jakkwistaw l-artijiet in vendita hielsa mill-kondizzjonijiet restrittivi imposti mill-Kattidral ta’ Ghawdex bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi tad-19 ta’ Novembru 1973 u iehor ta’ l-istess Nutar tas-27 ta’ Ottubru 1973.

Dan jista’ jsir biss billi mill-prezz pagabbli lill-konvenuta nomine fuq il-kuntratt definittiv, l-esponenti jkunu

awtorizzati illi jzommu l-ammont illi qieghed jintalab mill-Kattidral ta' Ghawdex bhala korrispettiv sabiex jillibera l-art minn dawn il-kondizzjonijiet ristrettivi, u minflok ihallsu dan l-ammont direttament lill-Kattidral ta' Ghawdex sabiex fuq l-istess kuntratt il-Kattidral jillibera l-art minn dawn il-kondizzjonijiet restrittivi.

Talbu ghalhekk l-atturi sabiex il-Qorti:

1. Tikkudanna lill-konvenuti jersqu ghall-kuntratt pubbliku in ezekuzzjoni tal-konvenju iffirmat bejnietkom fl-4 ta' Awissu 2005, f'jum hin u lok illi jigu iffissati ghaldaqstant permezz ta' nutar pubbliku appuntat mill-Qorti, u bl-intervent ta' kuraturi nominandi sabiex jidhru bhala deputati ghall-eventwali kontumaci fuq dan l-att, b'dan illi fir- relazzjoni interni bejn ir-rikorrenti l-art ta' tlett mija u hamsa u sebghin metri kwadri (375m.k) konfinanti mill-majjistral ma' Triq il-Latini, qabel Triq Gdida fi Triq Simiar, xlokk mal-propjeta' hawn taht deskritta u grigal ma' beni ta' Emanuel Camilleri tigi akkwistata indivizament fi kwota ta' nofs indiviz minn George u Joyce konjugi Farrugia, sest indiviz kull wiehed minn Michael Hili; Danny Xerri u Shaun Paul Spiteri; parti ta' mitejn u hamsin kwadri (250m.k) tmiss mill-majjistral mal-ewwel porzjoni deskritta f'dan il-paragrafu lbicc mal-propjeta' illi ser tigi deskritta aktar il-quddiem f'dan l-istess paragrafu, u grigal ma' beni ta' Maria Assunta Camilleri tigi akkwistata esklussivament fi kwota ta' terz indiviz kull wiehed minn Michael Hili; Danny Xerri u Shaun Paul Spiteri; mentri il-parti l-ohra ta' mitejn u hamsin kwadri (250m.k.) tmiss mill-majjistral mal-ewwel porzjoni deskritta f'dan il-paragrafu lbic ma' beni ta' certa Loreta, u xlokk mat-tieni porzjoni deskritta aktar il-quddiem f'dan l-istess paragrafu, tigi akkwistata esklussivament minn George u Joyce Farrugia.

2. Tawtorizza lill-atturi sabiex izommu l-ammont illi qieghed jintalab mill-Kattidral ta' Ghawdex bhala korrispettiv sabiex jillibera l-art mill-kondizzjonijiet ristrettivi imposti skond iz-zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi tas-27 ta' Ottubru 1973, u tad-19 ta' Novembru 1973, mill-prezz pagabbli lill-konvenuti fuq il-kuntratt definittiv, u minflok ihallsu dan l-ammont direttament lill-

Kattidral ta’ Ghawdex sabiex fuq l-istess kuntratt il-Kattidral jillibera l-art minn dawn il- kondizzjonijiet ristrettivi.

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fis-26 ta’ Marzu 2007 (fol. 50), il-konvenuti eccepew li:-

1. Illi kontra t-talba tal-atturi hemm l-ostaklu tal-eccessiva onerosita’ li ssopravveniet wara li giet ikkuntrattata l-obbligazzjoni originali li tezentahom milli jadempixxu l-obbligazzjoni taghhom u jersqu ghall-esekuzzjoni tal-konvenju skond it-talbiet attrici.

2. Illi t-tieni talba tal-atturi m’hijiex sostenibbli ghaliex m’hijiex parti mill-ftehim ta’ bejn il-partijiet. L-obbligazzjoni li *“tipprokura t-tnehhija tal-kundizzjonijiet imposti mill-Kattidral t’Ghawdex dwar bini fi zmien limitat u uzu bhala residenza. Kwalunkwe korrispettiv li jista jintalab mill-Kattidral ta’ Ghawdex ghandu jithallas mill-venditrici”*, hija l-prestazzjoni tal-konvenuti u mhux tal-atturi fil-ftehim. Ghalhekk l-ebda Qorti u l-ebda awtorita’ ma tista tibiddel din il-modalita’ u prestazzjoni.

3. Illi dak li iddikjaraw l-atturi fil-ewwel tlett paragrafi tar-rikors taghhom mhux qed jigi kontradett salv li ssir il-prova mehtiega da parti taghhom.

4. Illi dak li inghad mill-atturi fit-tielet paragrafu tar-rikors taghhom hu sostanzjalment korrett infatti fil-gudizzju odjern huma qeghdin isegwu l-istess linjar ta’ difiza u cioe’ li huma ma jistghux jigu mgeghela jersqu minhabba l-eccessiva onerosita’. Ghalhekk ma jistax jinghad dak li qeghdin jghidu l-atturi, u cioe’ li dan rifjut huwa abbusiv u illegali.

5. Illi dak li jinghand fis-sitt u fis-sebgha paragrafi huwa wkoll insostenibbli ghaliex l-obbligu li l-fond ‘de quo’ jigi liberat minn restrizzjonijiet u kundizzjonijiet originali huwa kompletament fuq il-konvenuti. Jekk ghall-grazzja tal-argument il-konvenuti jonqsu mill-prestazzjoni taghhom, ir-rimedju ma jkunx dak li dina l-Qorti tordna xi haga li ma tistax tordna u cioe’ li jkunu l-istess atturi li jadempixxu l-

obbligazzjoni tal-konvenuti. Fin-nuqqas ta' prestazzjoni simili hemm ir-rimedju tar-rizarciment tad-danni.

6. Illi l-konvenju in kwistjoni sar fl-4 ta' Awissu 2005. Il-fond 'de quo' kien originarjament mixtri minghand il-knisja Kattidral ta' Ghawdex bhala Enti Ekklesiastiku li mieghu kien hemm annessi kondizzjonijiet li jirigwardaw il-bini tal-fond u residenza fizika tal-akkwirent entro certu terminu. Dawn il-kundizzjonijiet mid-dehera ma kienux gew sodissfatti mill-akkwirent li kien l-awtur tal-vendituri odjerni. Peress li dan kien fatt ovvju ghall-partijiet kontraenti fuq il-konvenju tal-4 ta' Awissu 2005, giet inkluza l-klawsola numru 6.

7. Illi din ma kienetx l-unika okkazzjoni fejn art li kienet soggetta ghal kundizzjonijiet simili giet trasferita minghajr ma gew soddisfatti l-kundizzjonijiet originali marbutin mal-benefikat u residenza sa certu zmien. Il-prassi kienet li tintalab 'waiver' mill-Kurja Veskovili u din kienet tinghata kontra l-pagament ta' somma flus fi kwalunkee kaz ma kienetx teccedi l-elf lira maltin (LM1000). Infatti Joseph Saviour Azzopardi li kien deher fuq il-konvenju originali kien halla s-somma ta' elf lira maltin (LM1000) man-Nutar Pisani sabiex dan tal-ahhar jiehu hsieb japplika l-Kurja Veskovili ghat-tnehhija tal-imsemmija kundizzjonijiet pendeti l-finalizzazzjoni tal-att ta' transferiment finali. Del resto n-Nutar Pisani kien serrah mohh il-vendituri li fi kwalunkee kaz li spiza ma kienetx ser teccedi l-elf lira Maltin (LM1000).

8. Illi ghal xi raguni jew ohra n-Nutar Pisani applika ghal 'waiver' quddiem l-Arcidjaknu tal-Kattidral fis-7 ta' Jannar 2006 'sabiex r-Rev.mu Kapitlu joghogbu jillibera l-art taghhom. Mill-istess kundizzjonijiet restrittivi billi jsir att korrettorju'. Il-Kurja hadet sitt (6) xhur biex irrispondiet, ghaliex fl-4 ta' Lulju 2006, in-Nutar Pisani rcieva ittra minghand is-Segretarju Amministrattiv tal-Kurja, b'dikjarazzjoni datata 3 ta' Lulju 2006 fejn jinghand *: "li fl-ahhar laqgha tal-Kumitat Finanzjarju Djocesan (DFC) li kien taht il-presidenza ta' l-Ecc. Tieghu Mons. Isqof Mario Grech kien deciz illi meta jkun ser issir xi bejgh ta' propjeta' li qabel kienet tal-Knisja u li jkun hemm bzonn ta'*

waiver ta' xi kundizzjoni min nahha tal-knisja, dan jinghata biss jekk jithallas kumpens. Dan il-kumpens jigi stabilit billi jsir stima tal-propjeta' minn Perit imqabbad mill-Kurja u tithallas is-somma ta' 25 fil-mija ta' din l-istima. Dan il-kriterju huwa wkoll kif jigi uzat mill-Awtorita' tad-Djar tal-Gvern ta' Malta. Jinghataw eccezzjonijiet fejn it-transferiment ikun ser jsir mill-genituri lill-ulied pero' f'dan il-kaz il-kundizzjonijiet originali jibqghu jigu applikati kontra minn qed jakkwista il-propjeta' koncernata". Mal-istess ittra nbaghatet ukoll stima tal-AIC Emmanuel Vella fl-ammont ta' LM270,000 (mitejn u sebghin elf lira Maltin). Kien ovvju u ghalhekk li din l-istima tesorbita b'mod drammatiku kull aspettattiva tal-esponenti u tirrendi l-bejgh mhux aktar ekonomikament viabbli. Huwa ovvju ghalhekk li illum l-esponenti jecepixxu l-eccessiva onerosita'.

9. Illi l-artikolu 1212 tal-Kodici Civili jipprovdi li *'any agreement which is defective by reason of the absence of any of the conditions essential for the validity of contracts, or which expressly declared by law to be null, shall be subject to rescission'*. Il-ligi taghna titkellem dwar rexxissjoni minflok risoluzzjoni tal-kuntratti, izda hawnhekk il-ligi qeghda tesprimi l-principju generali tar-risoluzzjonijiet tal-kuntratti.

10. Illi l-kwistjoni tal-eccessiva onerosita' ma hijiex kontemplata fil-ligi taghna, pero' issib gustifikazzjoni dommatika fid-dritt tar-risoluzzjoni tal-kuntratt a bazi tas-sopravvenienza kuntrattwali (laesio superveniens), l-patt kommissorju tacitu u l-klawsola tacita jew sottintisa ta' kull kuntratt: *"Rebus sic stantibus"*. Il-bazi ta' dan kollu hu naturalment l-annormalita' alca tal-kuntratt li meta tirrealizza ruhha, ggib maghha r-rottura originali tar-rapport guridiku bejn il-prestrazzjonijiet rispettivi u l-iskwilibriju li jinholoq bejniethom.

11. Illi l-gustifikazzjoni tal-eccessiva onerosita' tinstab ukoll fis-riskju estern li l-partijiet qatt ma kkontemplaw u lanqas riedu li jkunu parti mill-konsiderazzjoni kontrattwali. Riskju li ma kienux prevedibbli fil-mument tal-kontrattazzjoni ma humiex ghalhekk inkluzi fl-oggett tal-

kuntratt u huwa nkompatibbli mal-kawza. Hemm wkoll il-kwistjoni ta’ li skambju tal-prestazzjonijiet li a distanza ta’ certu zmien jistghu jgibu l-vizzju fil-kawza tal-kuntratt intiza din tal-ahhar bhala l-aspett funzjonali. Jista’ jinghad ukoll li l-principju tal-eccessiva onerosita’ ghandu jinftiehem bhala l-impossibilita parzjali tal-prestazzjoni li l-kontraent ma kellux kontroll fuqha, u in kwantu din hija, mpossibilita’ ekonomika, ggib maghha r-risoluzzjoni tal-prestazzjoni originalment dovuta bhala piz ekonomiku miftiehem fil-kuntratt. Jinghad ukoll li r-risoluzzjoni tal-kuntratt minhabba l-eccessiva onerosita’ hija rizultat tar-reazzjoni tal-ordinament guridiku kontra dawn is-sitwazzjonijiet li jmorru kontra l-koncezzjoni moralistika tal-kuntratt kommutattiv.

12. Illi l-effetti tar-risoluzzjoni minhabba l-onerosita’ eccessiva huma dawk indikati fl-artikolu 1209 tal-Kodici Civili, u cioe’ *‘to restore the parties to the condition in which they were before the contract’*. Dan ifisser ukoll il-parti li tkun intakkata bl-onerosita’ eccessiva m’hemmx ghalfejn titlob ir-risoluzzjoni tal-obbligazzjoni izda tista’ taghzel li tonqos milli tottempera ruhha ossia tadempixxi l-parti taghha tal-kuntratt. Il-kontraent jista’ jitlob ir-risoluzzjoni minhabba eccessiva onerosita’ jekk ikun fil-fatt adempixxa l-obbligu tieghu. Jekk le, jista’ jaghzel biss li ma jottemperax ruhu.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet li gew skambjati bejn il-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta’ Lulju 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti principali ta’ dan il-kaz huma s-segwenti:-

(a) Fl-4 ta’ Awwissu 2005 gie ffirmat konvenju (fol. 6) bejn il-konvenuti ahwa Azzopardi (ghalihom deher Joseph Saviour Azzopardi) [vendituri] u l-atturi konjugi Spiteri u konjugi Farrugia [kompraturi], li permezz tieghu l-vendituri obbligaw ruhhom li jbieghu lill-kompraturi zewg porzjonijiet art imsejha ta’ Kaxxja sive Ta’ Zakkun, fil-limiti ta’ Ghajnsielem, Ghawdex. Skond l-istess konvenju ***“il-venditrici ghandha tipprokura it-tnehhija tal-kondizzjonijiet restrittivi imposti mil-Katidral t’Ghawdex dwar bini fi zmien limitat u uzu bhala residenza. Kwalunkwe korrispettiv li jista’ jintalab mill-Katidral t’Ghawdex ghandu jithallas mill-venditrici”*** (klawzola numru 6). L-att finali kellu jigi pubblikat fl-4 ta’ Frar 2007.

(b) L-art oggett tal-konvenju kienet giet akkwistata permezz ta’ zewg kuntratti fl-atti tan-nutar Dr. Guzeppi Cauchi, wiehed tad-29 ta’ Novembru 1973 (fol. 72) u l-iehor tas-27 ta’ Ottubru 1973 (fol. 79). F’dawn il-kuntratti kienu gew imposti kondizzjonijiet restrittivi fosthom li l-komprataur:-

- Kellu fi zmien sentejn mid-data tal-att jaghmel fil-fond benefikati b’valur ta’ mhux inqas minn hames mitt lira Maltija (Lm500);

- Obbliga ruhu li jirrisjedi fil-fond mixtri ghal mhux inqas minn tmien (8) snin;

(c) Fuq il-konvenju l-kompraturi hallsu s-somma ta’ wiehed u tletin elf lira Maltija (Lm31,000) bhala depozitu tal-prezz li nghatat lin-nutar Pisani (fol. 68). Fit-13 ta’ Awwissu 2005 il-flus gew depozitati min-nutar Pisani f’kont bankarju savings. Qabel Joseph Azzopardi (wiehed mill-vendituri) telaq lura l-Awstralja, talab lin-nutar sabiex jaghtih id-depozitu. Min-naha tieghu n-nutar gharraf lill-kompraturi li tawh il-kunsens. In-nutar ikkonferma li *“….ddecidejt illi lil Joseph Azzopardi naghtih tletin elf lira Maltin (Lm30,000) mid-depozitu biex tkopri l-multa pagabbli lill-Kurja”* (fol. 68). Fit-2 ta’ Settembru 2006 in-nutar ta lil Joseph Azzopardi s-somma ta’ tletin elf lira

Maltija (Lm30,000). In-nutar Pisani spjega li *"jiena sa dak iz-zmien kont qed nifhem illi din il-multa ma kinitx ser teccedi s-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000) ghax dak iz-zmien dik kienet il-policy tal-Kurja. Jiena imbaghad issopponejt ukoll illi kif isir il-bejgh ser ikun hemm il-flus u jkun hemm bizzejjed biex ikopru dik li qed insejhilha bhala multa pagabbli lid-Djocesi"* (fol. 69). Konferma li din kienet il-policy min-naha tal-Kurja nsibuha fix-xhieda moghtija mill-Arcijakonu John Bosco Gauci (Arcidjakonu tal-Katidral tac-Cittadella – fol. 64-65).

(d) Permezz ta' ittra datata 7 ta' Jannar 2006 (fol. 11), in-nutar Dr. Paul George Pisani baghat ittra lill-Kapitlu tal-Katidral ta' Ghawdex fejn talbu li jsir att korrettorju li bih il-kondizzjonijiet ristrettivi jigu liberati.

(e) Permezz ta' ittra datata 4 ta' Lulju 2006 (fol. 12) mibghuta mis-Segretarju Amministrattiv tal-Kurja ta' Ghawdex, in-nutar Pisani gie mgharrf li fejn kien hemm bzonn li tinghata "waiver" ta' kundizzjonijiet li jkunu gew imposti mid-Djocesi fil-kuntratt ta' trasferiment, kellu jithallas kumpens; *"Dan il-kumpens jigi stabbilit billi ssir stima tal-proprjeta' minn perit imqabbad mill-Kurja u tithallas is-somma ta' 25 fil-mija ta' din l-istima. Dan il-kriterju huwa wkoll kif jigi uzat mill-Awtorita' tad-Djar tal-Gvern ta' Malta. Jinghataw eccezzjonijiet fejn it-trasferiment ikun ser jsir mill-genituri lill-ulied pero' f'dan il-kaz il-kundizzjonijiet originali jibqghu jigu applikati kontra minn qed jakkwista il-proprjeta' koncernata"* (fol. 13).

(f) Kien hemm dan il-bdil fil-*policy* min-naha tal-Kurja wara li gie ffirmat il-konvenju tal-4 ta' Awwissu 2005 (ara xhieda ta' Dun Guzepp Cauchi, Segretarju Amministrattiv tal-Kurja Veskovili ta' Ghawdex moghtija fis-seduta tal-14 ta' Gunju 2007 – fol. 70).

(g) Min-naha tal-Kurja gie nkarigat perit li ghamel stima tal-proprjeta' in vendita fl-ammont ta' mitejn u sebghin elf lira Maltija (Lm270,000) [fol. 14]. Ghalhekk dan ifisser li l-Kurja tippretendi s-somma ta' **sebgha u sittin elf u hames mitt lira Maltija (Lm67,500)** bhala kumpens sabiex tirrinunzja ghall-kondizzjonijiet imposti fil-kuntratti

ta' tad-29 ta' Novembru 1973 (fol. 72) u l-iehor tas-27 ta' Ottubru 1973 (fol. 79).

(h) Il-kwistjoni kollha bejn il-partijiet hi proprju dwar il-kumpens, in kwantu l-konvenuti qeghdin isostnu li l-obbligazzjoni saret eccessivament oneruza in kwantu meta ffirmaw il-konvenju huma kienu gew infurmati li l-hlas ma kienx ser ikun bejn tlett mitt lira Maltija (Lm300) u hames mitt lira Maltija (Lm500)[1]. F'dan ir-rigward in-nutar Pisani xehed li ***"…..kont jiena illi pproponejt illi nzomm l-elf (1,000) lira mid-depozitu lill-konvenuti u dan fuq il-prassi li kien hemm dward dak li kienet titlob il-Kurja biex taghti waiver fuq l-obbligazzjonijiet"***.

2. Mill-fatti fuq spjegati hu car li wara li gie ffirmat il-konvenju (4 ta' Awwissu 2005 – fol. 6), kien hemm bdil fir-rigward tal-hlas li titlob il-Kurja sabiex tirrinunzja ghal kondizzjonijiet restrittivi li jkunu gew imposti f'kuntratti ta' trasferiment. Rajna kif saz-zmien li gie ffirmat il-konvenju l-kumpens ma kienx ikun iktar minn ftit mijiet ta' liri Maltin, mentri bil-bidla fil-*policy* bdiet tintalab hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) tal-valur li jigi stabbilit mill-perit inkarigat mill-Kurja. Il-konvenuti qeghdin isostnu li dan l-izvilupp fil-mori tal-konvenju jaghtihom dritt li ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh. Zvilupp li ser ikollu effett in kwantu il-vendituri ser jibqaghlhom inqas flus fil-but.

3. Il-kuntratt ta' vendita hu ta' natura kommutattiva, cjoe *"…. meta kull wahda mill-partijiet tobbliga ruhha li taghti jew taghmel xi haga li titqies bhala li tiswa daqs dik li tigi moghtija lilha jew li tigi maghmula ghaliha"* (Artikolu 963 tal-Kodici Civili). Pero' jista' jkun ukoll ta' natura aleatorja, fis-sens li *"meta l-qliegh jew it-telf, ghaz-zewg partijiet jew ghal wahda minnhom, ikun jiddependi minn grajja mhix zgura, il-kuntratt huwa aleatorju"* (Artikolu 964 tal-Kodici Civili); ***"il contratto di vendita con riserva dell'usufrutto, che e', per sua natura, commutativo,***

[1] Ara xhieda moghtija minn Joseph Azzopardi (seduta tas-27 ta' Lulju 2007) li kien deher u ffirma l-konvenju f'ismu u f'isem hutu.

perche' le parti, sin dal momento della conclusione del negozio, possono determinare il valore della prestazioni corrispettive……, puo' assumere contenuto di contratto aleatorio se le parti hanno contemplato a fondamento del rapp. l'elemento del rischio, si' da rendere del tutto incerto per entrambe o per una di esse il vantaggio economico delle reciproche prestaz." (*Commentario breve al Codice Civile (Complemento Giurisprudenziale)*, Giorgio Cian u Alberto Trabucchi, Cedam, 1996 pagni 1642 u 1643). Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Paolo Bonello vs Nob. Gio Pio de' Marchesi de Piro nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Frar 1920 (Vol. XXIV.i.379) gie per ezempju osservat li *"I contratti di vendita a prestazione continuativa o meglio I contratti di fornitura sono contratti di caratere aleatorio"*.

4. Qabel il-Qorti tghaddi biex tittratta t-talbiet u d-difiza tal-kontendenti, thoss li f'dan l-istadju jkun utli li taghmel riferenza ghal dak li ddikjarat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[2] fil-kawza fl-ismijiet **Mekanika Limited vs Masco Security Services Limited** deciza fit-23 ta' Mejju 2007, *"......il-Qorti ma tistax in linea ta' principju ma tassekondax dak sottomess mis-socjeta` attrici, fuq l-istregwa tad-diversi sentenzi minnha citati ("**Gatt -vs-Galea**", Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965 u "**Grech -vs- Saglimbene**", Appell Civili, 9 ta' April 1992, fost ohrajn), illi l-Qorti (u allura wkoll il-periti gudizzjarji minnha nominati) ma tistax temetti gudizzju fuq xi haga mhix rikjesta jew difiza mhix opposta ghax allura jigi li l-gudikant ikun qed jindahal fil-poter dispositiv tal-partijiet billi jaltera jew izid elementi mal-petitum u l-causa petendi ta' l-azzjoni, jew mad-difiza ghaliha, u b'hekk jattribwixxi jew jinnega, skond il-kaz, lil xi wiehed mill-partijiet oggett divers minn dak rikjest jew kompriz fid-domanda jew fleccezzjoni. Dan, ammenokke, ma jkunx jitratta minn kwestjoni ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat li jirrileva ex officio. Ara "**Cacciottolo utrinque**", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976"*.

[2] Imhallef Philip Sciberras.

5. Il-punt tat-tluq hu l-principju *pacta sunt servanda*. Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti hu li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni ghandha tipprevali u trid tigi osservata. F'dan is-sens hi flokha d-decizjoni citata mill-atturi moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Eric Schembri et nomine vs Lewis Baldacchino** tal-11 ta' Novembru 1997 li *"Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u pedament ta' kull ligi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza socjali bbazata fuq l-obbligazzjoni sa' mill-bidu, cjoe' ir-rationalis principium, huwa li pacta sunt servanda".* L-Artikolu 992 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:-

(1) Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.
(2) *Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi*.

6. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hi fis-sens li m'ghandhom l-ebda obbligu li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh minhabba *"….ostakolu l-eccessiva onerosita' li sopravveniet wara li giet ikkuntrattata l-obbligazzjoni originali li tezentahom milli jadempixxu l-obbligazzjoni taghhom u jersqu ghall-esekuzzjoni tal-konvenju"* (fol. 50). Il-kuncett ta' eccessiva onerosita' ta' obbligazzjoni nsibuh fil-ligi Taljana. F'dan ir-rigward l-Artikolu 1467 tal-Kodici Civili Taljan vigenti jaqra hekk:-

"nei contratti a esecuzione continuata o periodica, ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti e' divenuta eccessivamente onerosa per il-verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione puo' domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dell'articolo 1458.

La risoluzione non puo' essere domandata se la sopravvenuta onerosita' rientra nell'alea normale del contratto.

La parte contro la quale e' domandata la risoluzione puo' evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto".

Provvediment li gie spjegat b'dan il-mod, *"Attraverso una precisa disciplina legislative si e' concluso il lungo lavorio della dottrina e della gurisprudenza diretto a riconoscere, entro dati limiti, la rilevanza giuridica di fatti o situazioni, sopravvenienti alla conlusione del contratto, che aggravino la posizione di una delle parti contraenti"* (*Codice Civile, Libro delle Obbligazioni*, *Volume I, Commentario diretto Mariano d'Amelio ed Enrico Finzi, G. Barbera Editore*, pagna 890). Provvediment li ma japplikax fil-kaz ta' kuntratti aleatori. Dan il-fatt ma jgibx mieghu l-estinzjoni tal-obbligazzjoni imma r-rizoluzzjoni tal-kuntratt jew ir-riduzzjoni ekwitattiva tal-prestazzjoni; *"l'eccessiva onerosita' e' il grave aumento di costo economico della prestazione derivante da eventi straordinari e imprevedibili (1467, 1468 cc). L'onerosita' eccessiva non e' un impedimento della prestazione e non estingue di per se' l'obbligazione, ma essa legittima il debitore al rimedio della risoluzione del contratto o della riduzione equitativa della prestazione"* (*Diritto Civile*, L'obbligazione, Massimo Bianca, Giuffre' Editore, pagna 529). Ma nsibu l-ebda provvediment simili fil-ligi Maltija.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti saret riferenza ghall-kuncett Franciz maghruf bhala *theorie de l'imprevision* (kuncett li gie zviluppat mill-Conseil d'Etat f'kaz deciz fl-1916)[3]. L-awtur Prof. Rosenn spjega:- *"….in France, the theorie de l'imprevision did not develop into anything more than a method for relieving governmental contractors of unforeseeable hardships to ensure the uninterrupted functioning of public services. In practice, the theory has been applied only to three contracts (1) public works, (2) governmental supplies, and (3) concessions such as gas and electricity. Attempts to expand the doctrine of imprevision to private contracts*

[3] Ara *French Administrative Law*, Hames Edizzjoni, L. Neville Brown u John S. Bell, Oxford, 2003 pagni 208-210.

have been regularly frustrated by the Cour de Cassation, France's highest court, which has only been inclined to excuse performance of contractual obligations only if performance is literally impossible" (Keith Rosenn, *Law and Inflation*, Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 1982, p. 87). Hekk per ezempju f'sentenza moghtija mill-Qorti ta' Kassazzjoni Franciza fis-sentenza *Canal de Craponne* (6 ta' Marzu 1876) gie sottolinejat: *"Dans aucun cas, il n'appartient aux tribunaux, quelque equitable que puisse leur paraitre leur decision, de prendre en consideration le temps et les circonstances pour modifier les conventions des parties et substituer des clause nouvelles a celle qui ont ete librement acceptees par les contractants"*[4]. Dwar din it-teorija l-awtur Barry Nicholas ikkummenta li, *"We have seen that the civil courts have refused to countenance anything akin to the English doctrine of frustration or the German doctrine of the disappearance of the foundation of the contract….. 'In no case is it open to the courts, no matter how equitable their decision may seem to them to be, to take time and circumstances into account in order to modify the agreement of the parties and substitute new terms for those which have been freely accepted by those parties'"* (*The French Law of Contract*, Tieni Edizzjoni, Clarendon Press Oxford, 2005 p. 209). Ikkonferma wkoll li dwar dak li jsejjah bhala *"public law contracts"* il-Conseil d'Etat addotta atteggjament differenti fejn ikun hemm bdil ta' cirkostanzi wara li jigi konkluz il-kuntratt. Il-bazi ta' din it-teorija hi l-protezzjoni tal-interess pubbliku, *"… a need which is not normally present in a contract governed by the civil law and which in any event a civil court would hardly be justified in meeting at the expense of one of the parties"*[5].

---

[4] Bl-istess mod f'decizjoni moghtija fl-1933 gie osservat, *"La regle que les conventions legalement formees tiennent lieu de loi a ceux qui les ont faites est generale et absolue:* ***en aucun cas, il n'appartient aux tribunaux de prendre en consideration le temps est les circonstances pour modifier les conventions de parties*** *et ils ne pourront advantage, sous pretexte d'une interpretation que le contrat ne rend pas necessarie, introduire dans l'exercise du droit constitue par les contractants, des conditions nouvelles, quand meme le regime ainsi institute paraitrait plus equitable a raison de circonstances economiques"* (citati fl-artiklu *Les contrats relationels et la theorie de l'imprevision* – Hugues Bouthinon Dumas)

[5] Ibid. Barry Nicholas, pagna 210.

7. Saret ukoll riferenza ghall-kuncett ta' *rebus sic stantibus* bhala eccezzjoni ghall-principju generali li *pacta sunt servanda*. Jidher li l-Artikolu 1467 tal-Kodici Civili Taljan gie zviluppat minn dan il-principju[6]. Sentenza lokali fejn saret riferenza ghal dan il-principju hi dik moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Paolo Bonello vs Nob. Gio de' Marchesi De Piro nomine** deciza fis-27 ta' Frar 1920 (Vol. XXIV.i.379) li diga' saret riferenza ghaliha u fejn gie osservat li f'kuntratti li ghandhom karattru aleatorju *"….la massima rebus sic stantibus non puo' operare….. a meno che il fatto sopravvenuto non sia un caso fortuito di forza maggiore che renda ineseguibile la obbligazione. Invero quella massima esclude qualunque alea"*. Gie spjegat li *"…se l'alea consiste nell'assumere il rischio di avvenimenti futuri ed incerti, non puo' in un contratto aleatorio ritenersi implicita la clausola 'rebus sic stantibus' per cui qualsiasi alea verrebbe esclusa"*. F'din l-istess kawza l-Qorti tidher li addottat il-fehma li fir-rigward tal-forza magguri, din trid tkun assoluta u oggettiva sabiex tezonera l-adempiment tal-obbligazzjoni u li ghalhekk tirriferexxi *"…. Solamente ad ostacoli assoluti ed obbiettivi, e non comprende la cosidetta impossibilita' subiettiva, ovvero grave difficolta' ed onerosita' che sia"*. Kaz iehor fejn saret riferenza ghal dan il-principju u fil-fatt gie applikat, hi l-kawza fl-ismijiet **Albert Borg Falzon proprio et nomine vs Charles Darmanin proprio et nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Gunju 1940 (Vol. XXX.i.869). Kaz li kien jittratta x-xiri ta' *'printing paper'* li ma giex konsenjat mill-konvenut u l-attur talab il-hlas tad-danni. Il-konvenut eccepixxa li ma kienx fi stat li jezegwixxi l-obbligazzjoni u ma kien hemm l-ebda htija min-naha tieghu peress li kien hemm il-gwerra u li wassal ghall-awment tal-prezz tal-merkanzija. Il-Qorti ta' l-Appell irrevokat is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u ddikjarat li dan kien kaz fejn *"…. Ghandha applikazzjoni t-teorija tal-*

---

[6] *"Il merito della scelta legislativa effettuata dai compilatori del Codice è quello di aver codificato, accogliendo il principio del rebus sic stantibus, un rimedio innovativo ai pericoli connessi ai mutamenti imprevisti delle condizioni sussistenti al momento della stipula, con particolare riferimento ai contratti ad esecuzione continuata ovvero differita"* (*La rinegoziazzione dei contratti tra private,* Dott. Filippo di Camillo)

presupposti kontrattwali jew klawsola rebus sic stantibus, li skond il-principju taghna huwa presuppost illi l-partijiet riedu dak il-kuntratt, taht ic-cirkostanzi imperanti fil-mument tal-kontrattazzjoni, ukoll jekk tkun mehuda konsiderazzjoni ta' l-interpretazzjoni li tatha din il-Qorti in re Bonello vs Depiro fis-27 ta' Frar, 1920 (Collez. XXIV.i.379)....". Minn qari ta' din is-sentenza hu evidenti li r-ragunament tal-Qorti kien influwenzat mid-dottrina Taljana u Ingliza. Tant hu hekk li anke meta l-Qorti irriferiet ghal kuncett tal-forza magguri filwaqt li kkonferamt li *"…. l-gholi fil-prezz ma jikkostitwix kawza ta' rizoluzzjoni tal-kuntratt…"*, argumentat li skond id-dottrina Taljana u Ingliza fejn l-gholi jkun tant oneruz ghall-venditur *"….. **illi bih dan jirrovina ruhu**, **l-ekwita'** tirrikjedi illi melius favere ei qui certat de damno vitando quam ei qui certat de lucro capitando. Infatti gie ritenut illi f'dawn il-kazi l-venditur biex jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu jkun mehtieg li jadopera diligenza straordinarja li tohrog mill-orbita tieghu, skond in-normi generali tad-dritt"* (sottolinejar tal-Qorti). Il-Qorti waslet biex tikkonkludi li fic-cirkostanzi kien hemm l-event tal-kaz fortuwitu jew forza magguri u ghalhekk il-konvenut gie mehlus mill-ezekuzzjoni tal-kuntratt in kwistjoni wara li mill-provi rrizulta wkoll li ghamel hiltu sabiex igib il-merkanzija minn band'ohra. Il-Qorti kkunsidrat ukoll li l-prezzijiet moghtija minn fornituri ohra jekk kellhom jigu accettati kienu gravuzi eccessivament u li mehud in konsiderazzjoni li setghu jwasslu ghal telf ta' sitt jew tmien darbiet il-qliegh sperat, ***"….kummercjant bi ftit operazzjonijiet bhal dawn jista' jirvina"***. Wiehed jista' forsi jifhem ir-ragunament tal-Qorti mehud in konsiderazzjoni li l-kaz gara fi zmenijiet tal-gwerra fejn hemm cirkostanzi partikolari u giet meqjusa li tikkostitwixxi forza li ghaliha hu impossibili li wiehed jirrezisti[7]. Il-kawza **Neg. Salvatore**

[7] Ara f'dan is-sens sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fil-kawza fl-ismijiet **Neg. Giuseppe Muscat nomine vs P.L. Alfredo Benjacar nomine** deciza fl-14 ta' Ottubru 1942 (Vol. XXXI.iii.226):- *"Illi fil-kaz prezenti hija haga evidenti illi l-invazjoni ta' l-Olanda rrendiet impossibili l-ezekuzzjoni da parti tad-ditta konvenuta ta' l-obbligazzjoni taghha, u tikkostitwixxi l-forza maggiore jew forza irresistibili kif hija definita mill-ligi (art. 840 ta' l-Ord. VII ta' l-1868). Suppost l-invazjoni ma saritx hekk malajr wara x-xahar ta' April, kien ikun hemm lok ta' l-ezami tal-kwistjoni jekk id-ditta konvenuta kienetx 'in colpa' billi halliet hafna zmien jghaddi minghajr ma ezegwiet l-*ordinazzjoni. *Pero' fil-kaz prezenti z-zmien hut ant zghir illi dina l-kwistjoni ma hemmx lokha".*

Tabone nomine vs Paolo Pace Moore deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-31 ta' Ottubru 1940[8], kienet tittratta konsenja ta' merkanzija fejn il-merkanzija kellha tingieb Malta fuq vapur Germaniz u wara li bdiet il-gwerra dan ma setax isehh, ghalkemm setghet tingieb Malta pero' bi prezz oghla. Il-Qorti filwaqt li ghamlet riferenza ghas-sentenza fuq imsemmija u qalet *"…. Illi meta l-prezz joghla talment li jkun oneruz ghall-venditur, dana ma jibqax obligat li jadempixxi l-obligazzjoni tieghu u jkun hemm lok ghax-xoljiment tal-bejgh"*, ikkonkludiet li:-

(a) Kieku ma nqalghetx il-gwerra l-merkanzija waslet Malta mal-vapur li fuqu suppost kellha tasal. Ghalhekk il-fatt li ma waslitx kien minhabba forza magguri. L-attur kien ghalhekk ezonerat mill-obbligazzjoni peress li kien hemm impediment li titwettaq l-obbligazzjoni. Hu ghalhekk evidenti li l-Qorti ezonerat lill-attur mhux fuq il-bazi li l-obbligazzjoni kienet iktar oneruza ghalih imma minhabba l-forza magguri.

(b) Ghalkemm l-attur kien ezonerat, irrizulta li seta' jipprokura l-merkanzija b'awment ta' l-ispejjez. F'dawn ic-cirkostanzi l-konvenut kellu l-obbligu li jhallas l-ispejjez zejda jekk ried il-merkanzija, u b'mod iktar prattiku tat lill-konvenut l-opportunita' li jkollu l-merkanzija b'awment biex ikopri z-zieda tan-noll u spejjez ohra. Dan minkejja l-fatt li l-attur kien qieghed jitlob li jigi dikjarat xjolt il-ftehim li kien ghamel mal-konvenut ghall-konsenja ta' merkanzija.

Fl-Italja jidher li dan il-principju ta' *rebus sic stantibus* gie abbandunat wara l-ewwel gwerra; *"Finita quella Guerra, anche in Italia, nonostante l'esperienza dei profondi turbamenti che nel mondo degli affari essa aveva apportato, subito si affermo' nella giurisprudenza e anche nella dottrina prevalente la tendenza a negare in modo assoluto l'ammisibilita' della tacita clausola rebus sic stantibus; ed e' singolare che, per converse, il legislatore senti molto presto il bisogno di intervenire in senso del tutto opposto proprio per I contratti di pubblici appalti….."*

[8] Vol. XXX.iii.492.

(*Novissimo Digesto Italiano*, A. Azara u E. Eula, UTET, 1957 Vol. III pagna 359).

8. Il-klawzola li hi rilevanti ghall-ezitu ta' dawn il-proceduri hi cara u ma tati l-ebda lok ghal dubji. Fatt li jidher li hu accettat mill-konvenuti wkoll in kwantu fin-nota ta' sottomissjonijiet iddikjaraw: *"mad-daqqa t'ghajn ma tantx tidher li tohloq diffikulta' ta' nterpretazzjoni din l-klawsola sakemm wiehed ma jkunx jaf bic-cirkostanzi li jakkompanjaw il-formulazzjoni taghha"*. Dan peress li l-konvenuti obbligaw ruhhom li jhallsu ***"kwalunkwe korrispettiv"*** li jista' jintalab ghat-tnehhija ta' l-imsemmija restrizzjonijiet. Ghalhekk fuq il-konvenju jidher li ma gie mpost l-ebda limitu tal-ammont ta' flus li l-konvenuti obbligaw ruhhom li jhallsu ghat-tnehhija ta' dawn ir-restrizzjonijiet. Fil-gurisprudenza gie kostantement ritenut li *"….meta l-kontraenti jinkorporaw il-ftehim ta' bejniethom fi skrittura, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f'dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f'dawk il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx…."*[9]. Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Morana vs Nutar Dr. Joseph Spiteri et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Mejju 1962[10] gew elenkati l-kazijiet fejn din ir-regola ssofri eccezzjonijiet:-

"2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu delucidati punti oskuri ta' kitba, jew f'kazi ta' impunjazzjoni ta' dik il-kitba, izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga' car…….
3.Ir-regola li kontra l-prova miktuba ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex biex tigi mfissra ahjar l-

---

[9] **Anthony Blackman et vs Nobbli Alexander Apap Bologna** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Marzu 1951 (Vol. XXXV.i.26); *"Nel sistema probatorio vige il principio che non e' ammissibile la prova testimoniale contro od in aggiunta al contenuto di un atto scritto"* (**Giuseppe Meli ed altri vs Emilia Pace Bonello ed altri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' April 1922 – Vol. XXV.i.150); "Non e' ammissibile la prova testimoniale diretta a contraddire la prova risultante da atto scritto" (**Vincenzo Axisa vs Domenico Hyzler** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Ottubru 1905 – Vol. XIX.i.106).
[10] Vol. XXXVI.i.119.

intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma' l-att……[11]
4. Il-principju contra scriptum testimonium non scriptum non fertur jibqa jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza li hemm zball fil-kuntratt, jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali".

Fil-kawza fl-ismijiet **Francesca Formosa vs Avukat Dr. Spiridione Camilleri nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[12] fid-9 ta' Gunju 1964 (Volum XLVIII.ii.1022) filwaqt li saret riferenza ghas-sentenza fuq citata, gie konfermat li jistghu jingiebu provi testimonjali kontra l-miktub f'kazjiet ta' simulazzjoni[13] u fil-kaz ta' *"(a) l-izball fl-iskrittura jew (b) ta' l-iskop ta' delucidazzjoni ta' xi punt oskur jew ambigwu jew (c) tal-prova ta' xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma l-iskrittura…."*[14]. Interessanti hi d-decizjoni moghtija fil-kawza fl-ismijiet **it-Tabib Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda et vs Carmelina Azzopardi et** moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru 2004. Il-kaz kien jittratta konvenju ghax-xiri ta' dar mill-attur u li fiz-zmien tal-ftehim preliminari kienet soggetta ghall-kirja. Sakemm gew biex jippubblikaw l-att ta' bejgh il-kirja kienet giet terminata, u l-vendituri ma riedux ibieghu bil-prezz pattwit minhabba dan l-izvilupp. Il-Qorti osservat: ***"Kemm-il darba li skrittura privata li permezz taghha l-kontraenti jintrabtu f'relazzjoni ta' compro-vendita tkun cara, id-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija ghandha l-obbligu li taghti***

---

[11] Dwar din l-eccezzjoni ssir riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Muscat vs Perito Architetto Carmelo Fiteni et proprio et nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Vol. XXIII.i.870) fejn gie kkonfermat li prova kontra l-miktub tista' ssir meta *"….la prova testimoniale sia diretta a far fede di un patto verbalmente intervenuto precedentemente o contemporanamente alla scrittura, quando il patto sia incidentale ed accessorio e non inconciliabile colla sostanza dell'atto scritto"*. Il-Qorti accettat il-principju li m'hemmx regola li fuq kull oggett ghandu jkun hemm ftehim wiehed biss. Jista' jkun hemm tnejn jekk m'humiex kontradittorji ghal xulxin, wiehed jista' jkun miktub u l-iehor verbali. Mela f'dan il-kaz il-Qorti accettat prova ta' ftehim verbali li gie konkluz kontemporanjament mal-ftehim li sar bil-miktub.

[12] Imhallef Maurice Caruana Curran.

[13] Ara f'dan ir-rigward sentenzi riportati fil-kollezzjoni ta' decizjonijiet Volumi XXIX.ii.1203 u XXX.i.603.

[14] Ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Mejju 1973 fil-kawza fl-ismijiet **Charles Zamit Endrich vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici et**.

ezekuzzjoni ghal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu, u xejn aktar” u kompliet tghid li meta l-kliem f’konvenzjoni huma cari, l-interpretu kellu joqghod ghal dak il-kliem u mhux jirrikorri ghal xi kongetturi.

9. Fil-kaz odjern l-konvenuti m’humiex qeghdin jimpunjaw il-validita’ tal-ftehim, pero’ qeghdin isostnu li wara li gie ffirmat il-konvenju gara avveniment li ma kellhom l-ebda kontroll fuqu u li jintitolahom li ma jonorawx l-obbligu li ffirmaw ghalih. Il-Qorti kellha l-opportunita’ li tisma’ lil Joseph Azzopardi (il-konvenut) jixhed *viva voce*, u m’ghandix ghalfejn tiddubita li meta ffirma kien qieghed jifhem li l-kumpens dovut lill-Kurja mhux ser jeccedi iktar minn ftit mijiet ta’ liri. Joseph Azzopardi m’huwiex midhla mal-proceduri tal-Kurja u mill-provi rrizulta li hu jghix barra minn Malta. F’dak l-istadju anke n-nutar Dr. Paul George Pisani kien qieghed jifhem li dik kienet is-sitwazzjoni tant li mis-somma ta’ wiehed u tletin elf lira Maltija (Lm31,000) [depozitu] zamm biss is-somma ta’ elf lira Maltija (Lm1,000) ghaliex fi kliemu *“….kont qed nifhem illi din il-multa ma kinitx ser teccedi s-somma ta’ elf lira Maltin (Lm1,000) ghax dak iz-zmien din kienet il-policy tal-Kurja. Jien imbaghad issopponejt ukoll illi kif isir il-bejgh ser ikun hemm il-flus u jkun hemm bizzejjed biex ikopru dik li qed insejhilha bhala multa pagabbli lid-Djocesi”* (fol. 68). Dan kien ix-xenarju li kellhom quddiehom il-partijiet meta fl-4 ta’ Awwissu 2004 gie ffirmat il-konvenju. L-izball li sar f’dan il-kaz hu li Joseph Azzopardi ffirma konvenju fejn obbliga ruhu (ghan-nom tieghu u ta’ hutu) li jhallas ***“kwalisasi korrispettiv”*** li jista’ jkun dovut lill-Kurja sabiex jitnehhew il-kondizzjonijiet restrittivi, minghajr giet inkluza somma massima ta’ flus li ghaliha l-vendituri kienu responsabbli li jhallsu bhala kumpens. Dan apparti l-fatt li l-klawzola tipprovdi wkoll li l-vendituri kellhom jiehdu hsieb li jipprokuraw it-tnehhija tal-kondizzjonijiet restrittivi imposti mill-Katidral ta’ Ghawdex. Mill-provi lanqas ma rrizulta li kien hemm xi ftehim iehor ta’ x’kellu jigri fl-eventwalita’ li tintalab somma iktar minn dak li l-venditur fehem li ser tintalab fl-istadju li kien qieghed jigi ffirmat il-konvenut. Kull ftehim f’dan is-sens gie eskluz bil-kliem ***“kwalsiasi korrispettiv”***. Il-Kurja ma kienitx firmatarja ghall-konvenju

in kwistjoni u ghalhekk ma kienx jorbotha. Il-Qorti hi tal-fehma li persuna ta' diligenza ordinarja kellha tipprevedi li b'dak il-kliem kienet qeghda thalli l-bibien berah li ikun x'ikun l-ammont li jintalab mill-Kurja, trid taghmel tajjeb ghalih. Il-Qorti ma taqbilx ma' l-argument tal-konvenuti li meta gie ffirmat il-konvenju, il-vendituri ma kienux jafu x'kienu l-pattijiet u li Joseph Azzopardi ma kienx fi grad li japprezza l-alea li kien qieghed jassumi. Kien jaf li obbliga ruhu li jara li jitnehhew il-kondizzjonijiet ristrettivi fuq il-proprjeta' oggett tal-konvenju u li l-vendituri kienu qeghdin jobbligaw ruhhom li jhallsu kwalsiasi korrispettiv li seta' jkun dovut. Dak li llum il-konvenuti qeghdin jindikaw bhala li hu ostakolu sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ma jistax, fil-fehema ta' din il-Qorti, jigi dikjarat li kien imprevedibbli bl-uzu ta' diligenza ordinarja. Hi wkoll il-fehema tal-Qorti li dan l-istess kliem ma kien qieghed jaghti l-ebda garanzija lill-vendituri li sabiex jitnehhew dawk il-kondizzjonijiet ristrettivi kienet ser tkun dovuta biss is-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) bhala kumpens lit-terz[15].

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti saret riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Edward Rizzo nomine vs Lt. Col. Charles E. Dawson** deciza fil-15 ta' Mejju 1953 (vol. XXXVII.i.183). F'dik il-kawza l-attur kien qieghed jitlob hlas ta' spejjez li nkorra sabiex tigi skarikata merkanzija minn vapur. L-attur ippretenda hlas zejjed ghaliex sostna li kien hemm tibdil arbitrarju u minghajr pre-avviz tal-pattijiet tan-negozju dwar l-ezekuzzjoni tal-appalt in kwantu ghall-ewwel (qabel il-wasla tal-vapur f'Malta) kellu ordni li jhott matul il-lejl, imbaghad l-ordni nbidlet fis-sens li kellu jkompli jhott il-merkanzija filghodu u wara nofsinhar. Ghalhekk talab rifuzjoni tal-ispiza zejda. L-ewwel Qorti filwaqt li ddikjarat li l-kuntratt kien bizzejjed car (il-kuntratt kien jipprovdi li l-merkanzija kellha tinhatt *"…. At such times and places in Malta…"*), ghamlet riferenza ghal sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni ta' Ruma fil-kawza Toletti c. Banca d'Italia deciza fis-27 ta' April 1907: *"nell'esistenza di patti nettamente stipulate e non contrari*

[15] Dun Guzepp Cauchi, fis-seduta tas-27 ta' Lulju 2007, xehed li: *"l-informazzjoni li ghandi jien hi illi l-istima li kien ghamel il-Kapitolu tal-Katidral kienet fl-ammont ta tlett elef lira Maltin (Lm3,000)"*.

alle leggi vigenti, non e' lecito sostituire a cio' che vollero l contraenti il principio di equita' che, se in alcuni casi puo' temperare il rigore di diritto, non puo' sostituire l'arbitrio al diritto stesso" (pagna 187). L-ewwel Qorti kompliet tosserva li, *"Ta' l-istess fehma kienet il-Qorti tal-Kummerc fil-kawza Gerada vs pace, deciza fil-15 ta' Dicembru 1938, meta affermat li 'd-disposizzjoni ta' l-art. 1036 (Kodici citat) qatt ma tista' tigi estiza b'mod li l-Qorti timponi fuq parti wahda patt li ma sarx, u li dik il-parti write bil-kliem taghha esplicitu li ma tridx; ghaliex b'daqshekk il-Qorti tkun qieghda tmur kontra l-istess ligi, ladarba b'disposizzjoni ohra ta' dak il-Kodici (art. 698 Ordinanza VII ta' l-1868, il-lum 1035 Kodici Civili) jinghad li l-konvenzjoni tal-partijiet ghandha forza ta' ligi"*. Il-Qorti osservat ukoll li l-attur ma setax jinvoka l-kaz fortuwitu in kwantu dak li gara kien previdibili u evitabili, u anke jekk ma kienx *"…. l-attur hu dejjem responsabbli ghaliex ikkonkorra ghal dak li gara bil-fatt negattiv tieghu, konsistenti fl-imprudenza fuq rilevata; u ghalhekk si tratta, se maj, ta' kaz fortuwitu culpa determinatus. Huwa gie espona ruhu kolpozament ghar-riskju li x-xoghol jista' jdum aktar mis-sitta ta' filghodu, u ma jistax jirriversa l-konsegwenzi fuq il-konvenut – qui culpa sua damnum sentit non videtur damnum sentire"*. Sentenza li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell li ddikjarat: *"Il-verita' hija li dan il-kuntratt hu minn dawk il-misti, izda ta' xorta aleatorja (Galea vs Galizia noe, 16.10.34, Prim'Awla). L-attur nomine ma jistax jilmenta li hu kellu jqabbad xoghol extra u ghalhekk inkorra fl-ispiza li qed jirreklama ghax meta assuma l-kuntratt hu kien jaf x'kienu l-pattijiet, u ghalhekk kien fi grad li japprezza l-alea li kien qed jassumi….. Infatti l-attur nomine mit-termini cari tal-kuntratt seta' jipprevedi li setghet tinqala' eventwalita' simili, apparti li fl-okkazzjonijiet specifici seta' jiehu l-prekawzjonijiet li jistaqsi preventivament lill-agent tal-vapur u lill-awtoritajiet militaryi dwar il-kwantita' tal-merkanzija u l-hinijiet ta' l-iskarikazzjoni, biex ma jsibx ruhu fil-kontingenza li minnha jilmenta"*. Principji li ma jidhirx li hemm raguni ghalfejn ma japplikawx fil-kaz odjern fejn ukoll il-patt li ffirmaw ghalih il-partijiet hu car.

10. Fil-fehma tal-Qorti huma rilevanti dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(a) Il-konvenuti jinvokaw l-impossibilita' li jwettqu l-obbligazzjoni li assumew. Hu maghruf li hadd mhu tenut li jaghmel l-impossibbli; *"l'impossibilita' sopravvenuta va tenuta distinta rispetto alla difficolta' e all'eccessiva onerosita' della prestazione. La difficolta' e' un ostacolo che il debitore e' tenuto a superare con l'impiego della dovuta diligenza. Uno sciopero del servizio feroviario, ad es., integra una mera difficolta' se il venditore puo' fare giungere la merce a destinazione mediante mezzi di trasporto non ferroviari"* (ibid. C. Massimo Bianca pagna 528-529).

(b) Il-konvenuti ghamlu wkoll riferenza ghad-difiza ta' *forza magguri* u l-kaz fortuwitu; *"il caso fortuito (o la forza maggiore) puo' essere costuito, in genere, da un evento naturale (grandine, fulmine, terremoto, cui puo' aggiungersi appunto il caso della pazzia dell'obbligato o di altri), da un fatto altrui (furto, incendio) o dal cosiddetto factum principis (restrizioni del commercio, espropriazione per pubblica utilita', requisizioni, arresto)"* (*Novissimo Digesto Italiano*, Antonio Azara u Ernesto Eula, UTET Vol. II pagna 991). Fl-obbligazzjonijiet dan il-kuncett insibuh fil-Kodici Civili fir-rigward tat-talba ghall-hlas ta' danni fejn id-debitur ikun naqas ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni jew f'kaz li jkun wettaq l-obbligazzjoni tardivament. L-Artikolu 1134 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:-

"Id-debitur mhux obbligat ghad-danni jekk hu ma setax jaghti jew jaghmel il-haga li obbliga ruhu li jaghti jew li jaghmel, jew ghamel il-haga li ma kellux jaghmel, minhabba forza magguri jew minhabba accident".

Fis-sentenza **Elisabetta Brown vs Carmelo Gelfo** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-6 ta' Dicembru 1934 (Vol. XXIX.iii.44), saret riferenza ghall-insenjament ta' awturi Taljani li kkummentaw li *"si deve porre fra I casi fortuiti o di forza maggiore ogni avvenimento proveniente da una causa estranea al debitore; e cosi', allorquando* ***l'esecuzione regolare della obbligazione trovasi***

***impedita**, sia da un accidente della natura, sia per fatto di una persona o di una cosa delle quali il debitore non deve rispondere, questi si trova scaricato da ogni responsabbilita'"* (pagna 46).

Minn qari ta' l-Artikolu 1134 u l-ohrajn applikabbli fis-Sub-Titolu *"Fuq l-Effetti ta' l-Obbligazzjonijiet"*, hu evidenti li biex wiehed jinvoka din l-iskuzanti d-debitur irid ikun impedut milli jaghmel jew jaghti dak li jkun obbliga ruhu. F'dan ir-rigward il-gurista Laurent isostni: *"Quindi, se, nonostante il caso fortuito, egli poteva eseguire la obbligazione, **quantunque con condizioni piu' onerose per lui**, no vi e' piu' la forza maggiore. Questa e' una conseguenza del primo principio, perche' il debitore non puo' dire che l'inadempimento non gli e' imputabile, allorche' dipendeva da lui di eseguire l'obbligazione"* (*Principii di Diritto Civile*, F. Laurent, Volum XVI. Pagna 250). Il-gurista Giorgio Giorgi esprima l-fehma li *"…..la difficolta' non debba mai considerarsi come un fortuito, all'effetto che il debitore se ne valga, onde sottrarsi dalla responsabilita' dello inadempimento; mentre puo' soltanto giovargli, sotto alcune condizioni che diremo a suo tempo, e qualora l'aggravio della obbligazione sia divenuto eccessivo, per ottenere dal giudice di adempire l'obbligazione medesima col mezzo di equivalenti"* (*Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano*, Vol. II, pagna 30). Bl-istess mod il-gurista Baudry-Lacantinerie[16] osserva: *"In primo luogo, dal punto di vista giuridico, non vi ha caso fortuito quando l'evento, senza impedire l'esecuzione, la rende soltanto piu' difficile o piu' onerosa. Pertanto un contratto conchiuso da un fabbricante non e' risoluto per caso fortuito, se la Guerra sopravvenuta di poi ha reso impossibile la sua fabbricazione, anche se essa non possa procedere che nelle condizioni piu' sfavorevoli. **Similmente un acquirente e' tenuto a ricevere la consegna della merce, nonostante l'interruzione parziale cagionata dallo stato di guerra nelle comunicazioni, se questa circostaza non fa completamente ostacolo alla consegna. Similmente pure una vendita a termine od a consegna non puo'***

[16] *Trattato di Diritto Civile, Delle Obbligazioni* (Vol. I), pagna 505.

essere dichiarata risoluta pel fatto solo che, dopo il contratto, un'imposta stabilita su di un prodotto necessario alla fabbricazione della merce venduta abbia aumentato il suo prezzo di costo*"*. L-istess gurist eskluda wkoll id-dritt tal-Qrati li f'dawn ic-cirkostanzi tnaqqas l-ammont ta' danni[17]. Dwar id-dritt Franciz ikkummenta l-awtur Barry Nicholas, *"The decisions of the Cour de cassation reiterate the proposition that force majeure refers to events which make performance impossible, not to those which only make it more onerous'.* ***No doctrine of change of circumstances or economic impossibility or disappearance of the foundation of the contract or frustration of the adventure has been admitted by the civil courts, even in the aftermath of two catastrophic wars****….. The impossibility must be absolute. To this the only exception is for contracts involving personal performance. Thus an author who had contracted to writ a play by a certain date was exempted from liability when a dental operation prevented him from writing for three weeks"*[18]. Bl-istess mod fil-ktieb *Amos & Walton's Introduction to French Law* (Tielet Edizzjoni, Oxford, 1979) jinghad li *"the debtor is not liberated by proof that, owing to a change of circumstances, the performance of the obligation has become more difficult or more expensive"* (pagna 186). Fuq l-istess linja hu l-insejament tal-awtur Carbonnier[19], *"Il n'y a pas force majeure: l'execution de l'obligation est devenue extremement difficile, onereuse, mais non point absolument impossible, comme l'exigerait le critere ordinaire de la force majeure"* (pagna 254). Rilevanti li ssir riferenza ghal xi gurisprudenza mid-dritt Franciz, hekk per ezempju:-

(a) ***Delphin et Societe' des Docks de Plombieres v. Lugagne*** (17 ta' Novembru 1925) – kien

[17] *"Ma supponendo che un evento fortuito abbia semplicemente resa l'esecuzione piu' difficile, non possono almeno I giudici, se non dichiarare estinta l'obbligazione, almeno ridurla e calcolare quindi il quantum del risarcimento dei danni ? L'affermattiva presenta grandi pericoli e disconosce uno dei principi fondamentali della nostra material, perche' permette ai tribunali di limitare arbitrariamente la forza obbligatoria delle convenzioni. Dobbiamo quindi respingerla".*
[18] Ibid. pagna 203.
[19] *Theorie des Obligations*, Jean Carbonnier, Presses Universitaires de France (1963).

jittratta kaz dwar awment ta' prezzijiet minhabba li permezz ta' ftehim kollettiv datat 14 ta' Marzu 1920 kien jezigi li l-principal jawmenta s-salarji ta' l-impjegati; *"Force majeure covers events which make performance of an obligation impossible, but not those which merely make it more onerous. Thus, an entrepreneur who has undertaken to carry out construction work for contract prices cannot reclaim increased charges above the prices agreed due to increase in salaries arising from the application of a collective agreement occurring since"*;

(b) *"Case law refuses to assimilate unforeseeable events merely making performance of an obligation more onerous to events which make performance of an agreed obligation impossible, a solution which had already been put forward by the Cour de cassation (Chambre des requetes, 15 February 1859, 12 June 1901, 6 June 1932 and civil chamber, 4 August 1915 and 5 December 1927: increase in customs duties can only constitute a hindrance to performance of a contract, but does not make this performance impossible). See, more recently, Com 12 November 1969: strike by a ship's crew does not constitute force majeure for the shipping company, exonerating it from its obligations arising from a charterparty, as the company could resort to transport by air. On the same classification of concepts, war is an event amounting to force majeure if it makes the performance of the obligation impossible (Com 7 November 1955, Bull no 305, Soc 24 June 1965, Bull no 492), but it is not when it merely makes performance more difficult (Cass civ 4 August 1915 mentioned above). The most recent judgments which reaffirm this solution emanate from the social chamber: cf 28 April 1986 (Bull no 179) and 20 February 1996, Bull no 59 ("Financial difficulties, or difficulties in the functioning of an enterprise cannot by themselves amount to force majeure"*[20].

Skond il-*Principles of European Contract Law* (PECL)[21]:-

[20] Institute for Transnational Law, The University of Texas at Austin (http://www.utexas.edu/law/academics/centers/transnational/work).
[21] L-ezercizzju kien intiz ghall-introduzzjoni ta' principji generali ghall-ligi Ewropeja fuq kuntratti li sar mill-Lando Commission komposta minn guristi minn numru ta'

"A party is bound to fulfil its obligations even if performance has become more onerous, whether because the cost of performance has increased or because the value of the performance it receives has diminished.

If, however, performance of the contract becomes excessively onerous because of a change of circumstances, the parties are bound to enter into negotiations with a view to adapting the contract or terminating it, provided that……." (Artikolu 6.111).

Provvediment li jibda biex jikkonferma l-principju generali li tibdil fic-cirkostanzi li jaghmel l-ezekuzzjoni tal-kuntratt iktar oneruz ma jezonerax lill-partijiet mill-obbligazzjonijiet li kull wahda minnhom tkun dahlet ghalihom. Il-frazi *"excessively onerous"* m'hijiex definita ghalkemm xi ezempji huma moghtija fin-noti li jakkumpanjaw l-Artikli; *"It would, for instance, cover the situation in the Suez Canal cases, where the closure of the Canal was held by the English courts not to amount to frustration*[22]*. The other example is where 'A contract is made to supply [water] for irrigation for 50 years at a fixed price but the price becomes derisory through inflation. In such circumstances, provided that the change has occurred after the conclusion of the contract, it was not one which should reasonably have been taken into account, and the risk of the change is not allocated to either party under the contract, so 'the parties are bound to enter into negotiations with a view to adapting the contract or ending it"*[23]. Dan il-provvediment jintroduci kuncett li fil-ligi taghna hu estraneju, l-obbligazzjoni li tinnegozja. Fejn ma jintlahaqx ftehim il-Qorti tista' tittermina l-kuntratt.

---

gurisdizzjonijiet fl-Ewropa; *"the Lando approach, however, is to try to provide a bridge between the civil law and common law by providing rules to reconcile their differing legal philosophies"* (*The Modern Law of Contract*, Richard Stone, Seba' Edizzjoni, Routledge-Cavendish pagna 25).

[22] Il-kuncett ta' *frustration* li nsibu fid-dottrina Ingliza gie applikat fil-kawza fl-ismijiet **Dentist George Manara et vs Perit Edwin Borg Costanzi nomine et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Carmelo Scicluna) fis-26 ta' Lulju 1982 (Volum LXVI.iii.87) f'kaz ta' terminazzjoni ta' impjieg.

[23] Ibid. Richard Stone pagna 531.

Ghal finijiet tal-forza magguri jew kaz fortuwitu, irid ikun hemm certu kondizzjonijiet li jezistu simultanjament:-

1. Il-grajja trid tkun irresistibbli fis-sens li trid tqieghed lid-debitur fl-impossibbilita' li jwettaq l-obbligazzjoni. Kif rajna, jekk il-grajja tirrendi t-twettiq ta' l-obbligazzjoni iktar difficli jew iktar ghalja, l-obbligazzjoni xorta tibqa' dovuta.
2. Il-grajja trid tkun imprevedibbli.
3. Il-grajja trid tkun xi haga esterna.
4. Id-debitur ma jridx ikollu htija f'dak li jigri, dan fis-sens li l-grajja trid tkun xi haga li wiehed ma setax jevita u assolutament lil hinn mill-kontroll tad-debitur. Fil-kawza fl-ismijiet Robert Borg vs Peter Camilleri deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-30 ta' Jannar 1941 (Vol. XXXI.iii.168) gie osservat: *"Illi kif huwa ritenut mid-dottrina u mill-gurisprudenza biex ikun hemm kaz fortuwitu ma huwiex bizzejjed avveniment insolitu, li jkun kawzat mill-forzi tan-natura minghajr il-konkors tal-fatt tal-bniedem, imma huwa wkoll necessarju illi jkun inevitabbli, cjoe' li ma jistax ikun evitat bl-ezercizzju tad-diligenza tal-bonus pater familias"*[24].

Il-kawza **Angelo Falzon vs Michele Zammit per la ditta Zammit e Cachia** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Marzu 1921 (Vol. XXIV.i.1105), kienet tittratta kaz fejn l-attur talab id-danni ghaliex id-ditta konvenuta naqset milli tikkonsenjalu, skond l-ordni, butir manifatturat fi New Zealand. Id-ditta konvenuta nvokat il-forza magguri peress li kienet irceviet butir Awstraljan u mhux tan-New Zealand. Il-Qorti bdiet biex tosserva li *"…giuridicamente il caso di forza maggiore e' un evento non dal fatto del debitore, non prevedibile od almeno non evitabile che mette il debitore nell'impossibilita' di adempiere l'obbligazione"*. Kompliet tghid, *"…poiche' finche' il debitore non provi che l'esecuzione del contratto sia stata resa impossibile per*

[24] Saret riferenza ghas-sentenza li nghatat fil-kawza **Fenech vs Gatt** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Mejju 1902 (Vol. XVIII.ii.164): *"poiche' e' di volgare diritto che a costruire il caso fortuito non e' sufficiente un avvenimento insolito, immoderato, e che sia il prodotto della forza della natura, senza il concorso del fatto del uomo; ma e' pure anco necessario che sia inevitabile, tale cioe' da non potersi coll'esercizio dell'ordinaria diligenza di un buon padre di famiglia evitare"*.

forza maggiore, egli non puo' invocare tale forza maggiore per quanto onerosa e difficile gli sia divenuta siffatta esecuzione, quando si tratta di vendita non da una casa fabbricante ne' da un special piazza produttrice ma da commissionari o rivenditori esteri". Principju li gie applikat ukoll fis-sentenza moghtija fil-kawza **John Gialanze' vs Emmanuele Camilleri nomine** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-23 ta' Mejju 1935 (Vol. XXIX.iii.143). Il-kawza fl-ismijiet **Neg. Antonio Tabone nomine vs Neg. Joseph Caruana** deciza mill-Qorti tal-Kummerc[25] fid-29 ta' Novembru 1950 (Vol. XXXIV.iii.907), kienet tittratta obbligazzjoni ta' konsenja ta' "Messina shingles" lill-attur da parti tal-konvenut u li kellha tingieb minn Sqallija. Il-konvenut iddefenda ruhu billi allega li kien hemm il-maltemp u dan impedih milli jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu ma' l-attur. Il-Qorti kkonfermat li tezonera lid-debitur ta' obbligazzjoni meta dan ikun naqas minhabba kawza estraneja mhux imputabbli lilu u f'kaz ta' forza magguri u kaz fortuwitu. ***"id-diffikulta' ta' l-ezekuzzjoni ma hijiex forza magguri*** *(App. Falzon vs Zammit, 11 ta' Marzu 1921)…… Issa f'dan il-kaz il-konvenut qieghed jallega sostanzjalment il-fatt ta' terza persuna, cjoe' il-htija tal-korrispondent tieghu fis-Sicilja; izda l-konvenut qed jinsa illi l-kolpa tat-terz, li tirrendi impossibili l-ezekuzzjoni bejn il-partijiet, tammonta ghal forza magguri "biss meta d-debitur ma jkunx responsabbli ta' l-atti ta' dak it-terz"…. F'dan il-kaz il-konvenut ikkuntratta f'ismu..., intrabat ghall-karikazzjoni u fornitura f'certu zmien determinat, b'riferenza anki espressa ghall-kuntratt, ta' l-attur mial-Gvern, fejn kien prefiss ukoll iz-zmien tal-provvista tax-'shingle', u dippju' l-konvenut assuma dina r-responsabilita' indipendentement mill-fatt tal-korrispondent tieghu fi Sqallija, u ma zamm ebda rizerva ghar-ritard jew inadempjenza ta' dak il-korrispondent tieghu…. Il-forza ma hix prevedibili jew ma hix evitable; f'dan il-kaz il-konvenut jew ma pprevediex, mentri jmissu ppreveda, in-nuqqas tal-korrispondent tieghu, jew ipprevedieh izda ma rrimedjax b'rizerva opportuna"*.

[25] Imhallef W. Harding.

Mill-provi rajna kif il-vendituri qeghdin jirrifjutaw li jottjenu t-tnehhija tal-kondizzjonijiet ristrettivi bil-hlas tal-kumpens li qeghda tippretendi l-Kurja, u dan ghaliex qeghdin isostnu li l-hlas mitlub (25% tal-istima li ghamel il-perit inkarigat mill-Kurja) m'huwiex dak previst fiz-zmien li ffirmaw il-konvenju. Mela l-vendituri ma jridux iwettqu l-obbligazzjoni ghaliex iktar oneruza milli hasbu. M'hemm xejn li qieghed jimpedihom milli jwettqu l-obbligazzjoni ghajr il-fatt li ma jridux ghaliex ser tfisser hlas ta' iktar flus lill-Kurja. Kienet tkun differenti fejn per ezempju t-terz (f'dan il-kaz il-Kurja) kien qieghed jirrifjuta li jirrinunzja ghall-kondizzjonijiet restrittivi mposti fil-kuntratt ta' trasferiment originali. Anke fil-ligi Taljana vigenti, m'hemmx impossibilita' fejn l-adempiment tal-obbligazzjoni ghad-debitur issir iktar diffikultuza; *"non costituiscono causa di impossibilita' della prestazione fatti che si limitano a rendere difficile per il debitore l'adempimento dell'obbligo…….. allo stesso modo le difficolta' sopravvenute – scarsita' di rifornimenti, rialzi dei prezzi, dimissioni di tecnici, ecc. – non comportano impossibilita' della prestazione e liberazione dall'obbligo"* (*Manuale di Diritto Privato*, Andrea Torrente u Piero Schlesinger, Giuffre' Editore, pagna 442).

(c) Meta Joseph Azzopardi ffirma l-konvenju datat 5 ta' Awwissu 2004, hu gie li espona ruhu kolpozament ghar-riskju li potenzjalment kien hemm li t-terz (f'dan il-kaz il-Kurja) jitlob iktar mis-somma ta' ftit mijiet liri Maltin sabiex jitnehhew il-kondizzjonijiet rilevanti. L-atteggjament volontarju tieghu ma jistax hlief jinkolpa lilu nnifsu ghaliex kif drabi ohra rilevat *"qui culpa sua damnum sentit non videtur damnum sentire"*. Principju li japplika minkejja li wiehed jista' jargumenta li dak li fir-realta' gara f'dan il-kaz ma kienx mistenni li jsehh fl-istadju li gie ffirmat il-konvenju. Madankollu l-vendituri qatt ma messhom hadu dan ir-riskju fuq spallejhom gialadarba t-terz (cjoe' l-Kurja) ma kienitx wahda mill-firmatarji tal-konvenju. Minkejja dak li rrizulta mill-provi, element ta' incertezza dejjem kien hemm u l-konvenuti esponew ruhhom meta ffirmaw il-konvenju. Minn qari tal-konvenju li ffirma Joseph Azzopardi f'ismu personali u f'isem hutu, kien prevedibbli li jekk tinqala' xi kwistjoni simili l-vendituri kienu ser ikunu esposti in kwantu obbligati li jhallsu kull kumpens li

tintalab mill-Kurja. Ghalkemm il-venditur deher li strah fuq dak li kien inghad min-nutar Paul G. Pisani, seta' facilment jinsisti li qabel jiffirma jsiru l-verifiki jew li jigi dikjarat l-ammnot massimu li ghalih il-vendituri kienu diposti li jaghmlu tajjeb. Il-konvenut Joseph Azzopardi mistoqsi mill-Qorti dwar klawzola numru sitta (6) tal-konvenju, qal: *"Jiena ma ghandix amment illi smajt il-qari ta' din il-klawsola bil-mod illi issa qratieli l-Qorti. Mistoqsi mill-Qorti biex nghid jekk jiena nifhimx xi jfisser il-kliem kwalunkwe korrispettiv, nispjega illi ma nafx. Jiena n-nutar lili ma qallix li kull somma tista' titlob il-Kurja ser inhallsuh ahna. Semmieli biss illi l-multa tal-Kurja nhallsuha ahna u li din il-multa ma titlax ghal iktar minn hames mitt lira Maltin (Lm500). Dak li qalli n-Nutar"*. Pero' rajna kif id-difiza tal-konvenuti m'hijiex bazata fuq xi vizzju tal-kunsens min-naha tas-sidien. Inoltre, m'hemmx dubju li Joseph Azzopardi kellu jippresta iktar attenzjoni ghal dak li kien qieghed jiffirma ghalih. F'kull kaz, wahda mill-eccezzjonijiet ghal kaz fortuwitu, hi *"… il cosidetto fortuito culpa seu dolo determinatus, per il quale il debitore e' responsabile, appuno perche' il fortuito in se' quando siasi verificato in circostanze che escludano la normale diligenza dell'obbligato, non ha alcuna efficacia liberatoria. E' questo il caso del debitore che abbia provocato il fortuito o si sia posto in condizione che il fortuito abbia potuto colpirlo e rendergli in tutto o in parte impossibile l'adempimento dell'obbligazione"* (*Novissimo Digesto Italiano*, A. Azara u E. Eula, UTET, 1957, Vol. II pagna 991).

(d) L-incident li wassal ghal din il-vertenza ma' kienx xi att volontarju min-naha tal-kompraturi u ghalhekk lanqas ma jista' jsir argument fis-sens li l-kompraturi aggravaw l-esekuzzjoni tal-kuntratt ghad-detriment tal-vendituri.

(e) Bla pregudizzju, il-kaz odjern m'huwiex xi wiehed li jidher li jippermetti eccezzjoni ghall-principju generali li kontra l-miktub ma jistghux jingiebu provi intiza sabiex tikkontradixxi dak li jirrizulta mill-miktub. Huwa maghruf li l-principju *contra scriptum testimonium non fertur testimonium non scriptum* jsib il-bazi tieghu fuq il-konsiderazzjoni li meta l-partijiet riedu jaghmlu l-ftehim bil-

miktub, wiehed jista' jippresumi li huma fformulaw f'termini ezatti.

11. Rilevanti wkoll li ssir riferenza ghall-argument li ressqu l-atturi fil-paragrafi numru 21 u 22 tan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, in kwantu jsostnu li minhabba emendi li gew introdotti fil-ligi fiskali wara li gie ffirmat il-konvenju, il-konvenuti ser jibqghalhom iktar flus fil-but anke jekk ihallsu l-ammont li qeghda titlob il-Kurja. Fatt li gie kkonfermat min-nutar Pisani: *"ir-rata ta' taxxa li kienet dovuta dak iz-zmien mill-vendituri kienet ta' hamsa u tletin fil-mija (35%) tal-qliegh, pero' imbaghad il-Ligi giet emendata u kif inhi l-posizzjoni llum ir-rata ta' tnax fil-mija (12%). Jiena lill-venditur kont diga' gharrafthom fiz-zmien tal-konvenju li kienu ser jehlu thirty five percent (35%) fuq il-qliegh bhala taxxa. Fuq il-kuntratt ta' trasferiment tal-vendituri l-prezz kien wiehed negligibbli, jigifieri l-kuntratt ta' l-akkwist tal-vendituri. Illum ghandek it-twelve (12%) li huma l-final Witholding Tax"* (Seduta tas-27 ta' Lulju 2007). Taghrif li Joseph Azzopardi kkonferma li nghata lilu min-nutar Paul George Pisani. Dan l-argument pero' japplika biss fir-rigward ta' dik il-porzjon art li kienet giet akkwistata mill-konvenuta Maria Assunta Camilleri in forza tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1973 (fol. 79). Il-kumplament tal-proprjeta', il-konvenuti wirtuha minghand il-genituri taghhom. Skond ix-xhieda li nghatat mill-konvenut Joseph Azzopardi missierhom (Karmenu Azzopardi) miet fl-1986 u ommhom mietet fl-2004. Fir-rigward ta' din il-proprjeta' japplikaw, fuq bazi generali, dawn ir-regoli:-

(a) **<u>B'effett mill-25 ta' Novembru 2003[26], il-posizzjoni qabel dahal fis-sehh l-Att II tas-sena 2006</u> kienet** –

- **Proprjeta' li tintiret qabel 25 ta' Novembru 1992** – hlas ta' taxxa finali ta' 7% fuq il-bejgh;

[26] Att numru II ta' 2004. Ghandha wkoll issir riferenza ghal Capital Gains Rules li dahlu fis-sehh permezz ta' l-Avviz Legali 3 tas-sena 2005.

• **Proprjeta' li tintiret wara 25 ta' Novembru 1992** – hlas ta' taxxa bir-rati normali fuq id-differenza bejn il-valur dikjarat fil-*causa mortis* u l-valur ta' trasferiment.

(b) **<u>B'sehh mill-1 ta' Novembru 2005 (Att II ta' 2006)</u>**:-

• **Bejgh ta' proprjeta li tintiret qabel 25 ta' Novvembru 199**2 – hlas ta' *final withholding tax* ta' 7% fuq il-valur ta' trasferiment (li hu l-oghla valur bejn il-prezz tas-suq u l-prezz tat-trasferiment);
• **Proprjeta' li tintiret wara 25 ta' Novembru 1992** – hlas ta' *final withholding tax* ta' 12% fuq id-differenza bejn il-valur ta' trasferiment u l-valur ta' l-akkwist.

M'hemmx dubju li l-argument li ghamlu l-atturi japplika ghall-proprjeta' li kienet akkwistat f'isimha l-konvenuta Assunta Camilleri u li skond il-konvenju ghandha tinbiegh ghall-prezz ta' mitt elf lira Maltija (Lm100,000). Fattur li ma jistax (kuntrarjament ghal dak li jippretendu l-konvenuti) jigi skartat jekk wiehed kellu jaghmel ezercizzju biex jara jekk minhabba l-*policy* gdida ntrodotta mill-Kurja l-vendituri kienux ser isibu ruhhom li jridu jwettqu obbligazzjoni iktar oneruza mill-aspett ekonomiku. Dan iktar u iktar meta tqies li l-konvenuti anke fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw baqghu jinsistu li *"…din il-kawza ghandha bhala l-kwistjoni principali taghha l-kwistjoni tal-eccessiva onerosita u cioe' kemm, dak li tkun hu tenut jadempixxi l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tieghu jekk dawk l-obbligazzjonijiet saru eccessivament onerus"*. Pero', kif rajna mhux l-istess jinghad fir-rigward tal-kumplament tal-proprjeta' li hi provenjenti mill-wirt tal-genituri tal-konvenuti, fis-sens li m'huwiex minnu dak li qalu l-atturi li l-konvenuti ser imorru ahjar. Madankollu ma jistax jigi skartat il-fattur li bejn l-ammont li fid-data li l-atturi ffirmaw il-konvenju kienu qeghdin jifhmu u kuntenti li ser jibqghalhom bhala dhul nett mill-prezz (skond l-informazzjoni moghtija lilhom min-nutar) u dak li fir-realta' ser jibqaghlhom wara li jithallas il-kumpens li qieghed jintalab mit-terz, m'hemmx differenza kbira. Pjuttost anzi li meta wiehed jaghmel il-kalkoli jsib li l-konvenuti ser

jibqaghlhom iktar flus fil-but minn dak li originarjament kienu qeghdin jahsbu u kuntenti li jibqaghlhom fiz-zmien li ffirmaw il-konvenju wara li tithallas it-taxxa fuq il-qligh indikata min-nutar Pisani.

12. Permezz tat-tieni talba l-atturi qeghdin jitolbu li l-Qorti tawtorizzahom izommu l-ammont li qieghed jintalab mill-Kattidral ta' Ghawdex bhala korrispettiv biex jitnehhew il-kondizzjonijiet ristrettivi imposti permezz taz-zewg kuntratti datati 27 ta' Ottubru 1973 u 29 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppi Cauchi. Min-naha taghhom il-konvenuti jsostnu li t-tieni talba m'hijiex sostenibbli ghaliex m'hijiex parti mill-ftehim bejn il-partijiet u *"kwalunkwe korrispettiv li jista' jintalab mill-Kattidral t'Ghawdex ghandu jithallas mill-venditrici hija l-prestazzjoni tal-konvenuti u mhux tal-atturi fil-ftehim. Ghalhekk l-ebda Qorti u l-ebda awtorita' ma tista' tbiddel din il-modalita' u prestazzjoni"* (fol. 50). Ghalkemm hu minnu li l-konvenju jipprovdi li l-hlas ghandu jsir mill-konvenuti (il-vendituri), skond l-Artikolu 1127 tal-Kodici Civili:-

"Fil-kaz li ma tigix esegwita obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjez tad-debitur".

Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn dan il-provvediment (li qieghed fit-Tieni Ktieb, Taqsima II, Sub-Titolu IV, Fuq l-Effetti ta' l-Obbligazzjonijiet) m'ghandux japplika fil-kaz ta' konvenju. M'hemmx dubju li, "*Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, **dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha**, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun weghdet tigi ordnata tesegwixxi n-natura l-obligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni"* (**Carmelo sive Charles Baldacchino et vs. Giuseppe Arcidiacono et** , Qorti ta' l-Appell 17 ta' Jannar 2007). Minn qari ta'

klawzola numru sitta (6) tal-konvenju hu evidenti li l-konvenuti obbligaw ruhhom li jitnehhew il-kondizzjonijiet ristrettivi mposti mill-Kurja. M'hemmx dubju li din hi *'obbligazzjoni li biha wiehed ikun intrabat li jaghmel xi haga'*, u l-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandux japplika l-Artikolu 1127 tal-Kodici Civili gialadarba hu wkoll evidenti li l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jhallsu sabiex jitnehhew il-kondizzjonijiet restrittivi mposti fil-kuntratti tas-27 ta' Ottubru 1973 (fol. 79) u tad-29 ta' Novembru 1973 (fol. 72) fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppi Cauchi. Obbligazzjoni li sabiex tigi ezegwita mill-kreditur trid tigi awtorizzata mill-Qorti[27].

13. Meta wiehed iqies dawn ic-cirkostanzi kollha, il-Qorti m'ghandix alternattiva ohra ghajr li tichad l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti.

2. Tilqa' t-talbiet ta' l-atturi billi:-

(a) Tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh skond il-konvenju datat 4 ta' Awwissu 2005 (fol. 6-8);

(b) Tordna li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh isir il-Gimgha, **l-1 ta' Frar, 2008 f'12.00 p.m.** fl-ufficcju tan-nutar li ser jigi mahtur ghal dan l-iskop jew f'data ohra u f'post iehor li tista' tordna l-Qorti wara li jigi prezentat rikors f'dan is-sens.

(c) Tinnomina lin-nutar Dr. Michael Refalo ghal finijiet ta' pubblikazzjoni tal-kuntratt u lill-avukat Dr. Samuel Azzopardi sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci.

[27] Ara f'dan is-sens sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Lorenzo Wismayer proprio et nomine vs Carmelo Busuttil** deciza fit-8 ta' Jannar 1954 (Vol. XXXVIII.i.411).

(d) Fir-relazzjonijiet interni ta' bejn l-atturi, l-art ghandha tigi akkwistata skond il-ftehim li sar fit-28 ta' Novembru 2005 (fol. 37-38) u dak tal-1 ta' Dicembru 2006 (fol. 35-36).

3. Tilqa' t-tieni talba fis-sens li b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 1127 tal-Kodici Civili (Kap. 16) tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu l-obbligazzjoni numru sitta (6) tal-konvenju tal-4 ta' Awwissu 2005 a spejjez tal-konvenuti.

Spejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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