QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST.S.
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A. LL.D.

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

Numru 15

Citaz. Nru. 3387/96 GCD

Vincent Spiteri u martu Josette

vs

Martin Mangion u martu Maria

Il-Qorti;

<u>Is-sentenza appellata</u>

Fil-15 ta' Dicembru 1999 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ppronunzjat is-segwenti sentenza fil-kawza fl-ismijiet premessi:-

> "F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jkunu mgieghla jwettqu weghda li ghamlu li jixtru proprjetà ta' l-atturi.
>
> Ic-citazzjoni tghid illi b'konvenju tas-16 ta' Novembru 1995 il-konvenuti kienu ntrabtu li jixtru minghand l-atturi l-fondi 16 u 17, Triq Federiku, Cospicua, bil-prezz u l-pattijiet l-ohra stipulati fil-konvenju. Billi deher li l-konvenuti ma kinux sejrin jaghmlu dak li wieghdu, l-atturi, qabel ma ghalaq il-konvenju, sejhulhom biex jixtru kif kienu wieghdu, izda l-kuntratt ta' bejgh-u-xiri xorta baqa' ma sarx.
>
> L-atturi ghalhekk fethu din il-kawza u qeghdin jitolbu illi din il-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att biex jixtru l-fondi 16 u 17, Triq Federiku, Cospicua, bil-prezz u l-pattijiet l-ohra stipulati fil-konvenju tas-16 ta' Novembru 1995; u

2. tahtar nutar li jkollu s-setgha li jghid meta ghandu jigi pubblikat il-kuntratt, u tahtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq ghall-att.

Talbu wkoll l-ispejjez tal-kawza.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1. Il-konvenju tas-16 ta' Novembru 1995 ma jiswiex ghax, kif gà l-konvenuti qalu lill-atturi f'ittra ufficjali tad-19 ta' Novembru 1996, ma sarx kif trid il-ligi billi mart l-attur ma kinitx prezenti meta sar il-konvenju, u l-attur lanqas ma wera prokura minghandha dak il-hin. Fl-ewwel eccezzjoni l-konvenuti jghidu wkoll li l-atturi ghadhom ma raddewx is-somma ta' elfejn lira (Lm2,000) li thallset lilhom akkont.

2. Ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi ghandhom ikunu michuda.

3. L-atturi ghandhom ihallsu l-ispejjez.

Il-kwistjoni f'din l-kawza hija biss dwar jekk jiswiex il-konvenju tas-16 ta' Novembru 1995. Ma hemmx kwistjoni dwar jekk l-atturi sejhux lill-konvenuti b'att gudizzjarju qabel ma ghalaq il-konvenju, jew dwar jekk fethux il-kawza b'citazzjoni fiz-zmien li taghtihom il-ligi.

Il-konvenuti qeghdin ighidu li l-konvenju ma jiswiex ghax meta sar ma kienx hemm l-attrici u ghax l-attur ma weriex prokura minn martu dak il-hin.

Il-konvenju jghid illi l-attur, Vincent Spiteri, deher "f'ismu personali u f'isem martu Joselle Spiteri"[1]. Fil-process hemm ukoll kopja ta' prokura[2] li saret fit-8 ta' Awissu 1995 li biha Josette Spiteri tat lil zewgha l-attur is-setgha li jidher f'isimha, u din il-prokura saret bil-formalitajiet li jrid l-art. 1322 (6) u (7) tal-Kodici Civili.

Mela ghalfejn il-konvenuti qeghdin ighidu li l-konvenju ma jiswiex?

---

[1] *Fol.* 5.

[2] Dok. B, *foll.* 8 *et seqq.*

Il-konvenuti qeghdin ighidu li meta sar il-konvenju l-attrici kienet ghadha ma tatx lil zewgha s-setgha li jidher ghaliha, u n-nutar kien qallhom biex jiffirmaw u mbaghad tmur l-attrici ghandu, meta tkun tista', biex tiffirma[3]. In-nutar li fl-ufficcju tieghu sar il-konvenju, izda, xehed mod iehor:

> Jidhirli li kien tqanqal il-punt jekk kellhiex tattendi wkoll il-mara ta' l-attur Spiteri. Jidhirli, ghalkemm l-attur ma kellux materjalment il-prokura f'idejh, li jiena kont naf dakinhar illi sar il-konvenju li hu kien awtorizzat minn martu biex jidher fuq il-konvenju. Jigifieri ghalkemm ma kellux il-prokura f'idejh jiena kont konvint li martu kienet awtorizzatu biex jidher fuq dak il-konvenju.[4]

Fil-kontro-ezami, in-nutar kompla jtenni l-istess haga:

> Waqt li kien qed isir il-konvenju tqanqlet il-kwistjoni jekk kinitx mehtiega l-prezenza ta' mart l-attur u jien kont tajt il-parir illi din ma kinitx mehtiega ghax kont naf li kien awtorizzat l-attur biex jiffirma.[5]

F'kull kaz, jekk genwinament kellhom xi dubju l-konvenuti, ma baqghet ebda raguni ghal dan id-dubju meta l-atturi, qabel ma ghalaq il-konvenju, urew li kienu lesti biex jersqu fuq il-kuntratt ta' bejgh-u-xiri u hekk iwettqu l-parti taghhom mill-weghda ta' bejgh. Fil-fatt, John Mary Deguara, xhud imressaq mill-konvenuti stess, xehed li mart l-attur kienet marret l-ufficcju tan-nutar meta kien ser jigi iffirmat il-kuntratt ta' bejgh-u-xiri, izda l-konvenuti xorta ma iffirmawx[6].

Il-qorti wkoll ghamlet lill-konvenuti mistoqsija diretta biex tara jekk kinux lesti li jixtru ladarba jafu li l-attrici lesta li tbigh. Il-konvenut ma setax jaghti twegiba spontanja ghal din il-mistoqsija ghax kien pront jindahal l-avukat tieghu biex jissuggerilu kif ghandu jwiegeb. Il-konvenuta wiegbet li meta rat li l-attrici ma iffirmatx tilfet l-interess ghax hasbet hazin[7]. Li kieku dak li hasbet hazin dwaru l-konvenuta kien minnu, kienet tkun tista' twaqqa' l-konvenju. Suspett biss, izda, ma hux bizzejjed u ma ngiebet ebda xiehda li kien hemm xi difett fit-titolu ta' l-atturi. Barra minn hekk, is-suspett tal-konvenuta kien suspett bla raguni, ghax in-

[3] Ara x-xiehda tal-konvenut fis-seduta tad-19 ta' Mejju 1998, *fol.* 32.

[4] Ara x-xiehda tan-Nutar Dr Charles Mangion fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 1998, *foll.* 47 *et seq.*

[5] *Ibid. foll.* 48 *et seq.*

[6] Ara x-xiehda ta' John Mary Deguara fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 1998, *fol.* 56.

[7] Ara x-xiehda tal-konvenuta fis-seduta tad-19 ta' Mejju 1998, *fol.* 37

nutar kien qalilha, dak in-nhar stess li sar il-konvenju, li ma kinitx mehtiega firma ta' l-attrici fuq il-konvenju ladarba zewgha kellu prokura maghmula kif trid il-ligi.

Fil-fehma tal-qorti, ir-raguni migjuba mill-konvenuta hija wahda vessatorja, mahsuba biss biex il-konvenuti jaharbu mill-obbligazjonijiet li ntrabtu bihom skond il-ligi.

Fil-fatt, ir-raguni tassew ghala l-konvenuti riedu jinhallu mill-konvenju fissirha x-xhud taghhom John Mary Deguara. Dan xehed li l-konvenuti kellhom il-hsieb ibieghu lil terzi fuq il-konvenju — fil-fatt fil-konvenju zammew il-fakoltà li jassenjaw id-dritt lil terzi — izda dan il-hsieb ma sehhilhomx[8]. F'dan in-negozju Deguara kien bi shab mal-konvenuti, u fittex li jinterpreta s-sitwazzjoni biex juri li l-htija kienet ta' l-atturi: qal li l-konvenuti tilfu l-okkazjoni li jcedu d-dritt taghhom lil terzi ghax mart l-attur ma iffirmatx il-konvenju. {à rajna, izda, li din ma hix raguni tajba ghax, ladarba kien hemm prokura, il-firma ta' mart l-attur ma kinitx mehtiega, u l-konvenuti kienu jafu li ma kinitx mehtiega.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-qorti sejra tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, li, fil-fehma taghha, kienet eccezzjoni frivola u vessatorja, u sejra tilqa' t-talbiet ta' l-atturi.

Il-qorti ghalhekk, wara li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi, u tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att biex jixtru minghand l-atturi l-fond f'Bormla, Triq Federiku, numru sittax (16) u sbatax (17), bil-prezz u l-pattijiet kollha stipulati fil-konvenju tas-16 ta' Novembru 1995. Tahtar lin-Nutar Dr Charles Mangion biex jippubblika l-kuntratt fil-bini tal-qorti, il-Belt Valletta, fit-28 ta' Jannar, 2000, fil-11.00 *a.m.* Tahtar ukoll lill-Avukat Dr Luigi Sansone bhala kuratur biex jidher f'isem il-konvenuti jekk dawn jonqsu li jidhru fuq l-att.

L-ispejjez tal-kuntratt jithallsu skond il-ligi, izda d-dritt tal-kuratur u l-ispejjez ta' din il-kawza u ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Novembru 1996 ihallsuhom il-konvenuti."

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Il-konvenuti konjugi Mangion appellaw minn din is-sentenza. Huma jissottomettu illi fuq il-konvenju redatt fl-ufficcju tan-Nutar Pubbliku

[8] Ara x-xiehda ta' John Mary Deguara fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 1998, *fol.* 56.

Dottor Charles Mangion u quddiemu ffirmat, il-konjugi Spiteri obbligaw ruhhom illi jbieghu proprjeta' li kienet tappartjeni lill-komunjoni ta' l-akkwisti pero' fil-mument meta gie ffirmat il-konvenju u allura kienet qed issir promessa ta' bejgh, kien biss l-attur Vincent Spiteri li deher. Mart l-attur ma kenitx prezenti u lanqas ma kienet giet annessa mal-konvenju l-prokura taghha. L-appellanti jissottomettu illi l-iskop tal-prokura kien proprju biex il-parti l-ohra fil-kuntratt, f'dan il-kaz il-konvenuti kompraturi, ikunu certi li jkollhom il-prova materjali illi l-parti l-ohra tkun effettivament awtorizzata biex tidher ghal persuna ohra. Il-fatt allura tan-nuqqas tal-prokura kien jinvalida l-konvenju. L-appellanti jissottomettu illi l-ewwel darba li dehret il-prokura tal-attrici Josette Spiteri kien meta n-Nutar Micallef kellu diskursata mal-avukat taghhom imma dan il-fatt ma kienx jirrendi l-konvenju validu ghax in-nuqqas tal-firma ta' l-attrici appellata fuq il-konvenju jew in-nuqqas tal-produzzjoni materjali tal-prokua taghha fuq l-istess konvenju, kien jirrendi l-konvenju bla ebda effett fil-ligi.

L-Ewwel Qorti, fis-sentenza taghha, qieset illi l-eccezzjoni ta' l-appellanti fir-rigward ta' l-irregolarita' tal-konvenju kienet wahda frivola u vessatorja. Din il-Qorti taqbel ma' dan u konsegwentement ma tistax ma tikkonsidrax li l-appell intavolat minn dik is-sentenza huwa daqstant iehor frivolu u vessatorju u anke aktar konsidrat illi l-Ewwel Qorti esponiet b'mod l-aktar car u korrett il-punti ta' dritt illi jillustraw l-

infondatezza assoluta ta’ l-eccezzjoni principali tal-konvenuti li hi l-bazi ta’ l-aggravju ta’ dan l-appell.

Din il-Qorti taghmel taghha il-konsiderazzjonijiet ta’ l-Ewwel Qorti u tillimita ruhha ghas-segwenti noti addizzjonali biex tkompli tillustra l-infondatezza guridika ta’ l-ilment avanzat mill-appellanti.

1. Jigi sottolinejat illi hu provat illi bla ebda dubju illi Josette Spiteri kienet hatret lil zewgha Vincent Spiteri bhala prokuratur generali u amministratur tal-beni taghha kollha, kemm parafernali kif ukoll fil-komunjoni ta’ l-akkwisti, u dana b’poteri plenipotenzjarji permezz ta’ prokura redatta minn Dottor Mario Bugeja u datata 8 ta’ Awissu, 1995. Il-konvenju de quo gie ffirmat fis-16 ta’ Novembru, 1995. Ma seta’ jkun hemm allura l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li meta l-appellat Vincent Spiteri deher fuq il-konvenju li bih wieghed illi jitrasferixxi l-proprjeta’ fil-komunjoni lill-appellanti kemm f’ismu kif ukoll f’isem martu Josette Spiteri, hu kien f’dak il-mument hekk qed jaghmel ghax munit b’awtorizazzjoni permezz tal-prokura li kienet ittih il-vires li hekk jaghmel u li kienet per di piu’ tirrizulta minn dokument regolarment redatt u debitament awtentikat.

2. Minn imkien fil-ligi ma tidher il-htiega illi tkun annessa ma’ l-iskrittura privata l-original jew kopja ta’ prokura bhala prova tal-mandat li l-prokuratur kellu biex jidher ghan-nom tal-mandat tieghu. Dan il-

mandat seta' jigi provat aliundem u fil-kaz taht ezami l-ebda dubju ma seta' jkun hemm dwar il-fatt illi l-mandatarju fil-mument li ntrabat ghan-nom tal-mandant tieghu kien awtorizzat li hekk jaghmel.

3. Jekk l-appellanti kellhom xi raguni ghaliex jesigu l-prova ta' dan il-mandat, huma kellhom hekk jaghmlu fil-mument meta kien qed jigi ffirmat il-konvenju. Jekk riedu jaccertaw ruhhom illi mart Vincent Spiteri kienet preparata illi tintrabat flimkien ma' zewgha li tbieghlhom il-proprjeta' soggett tal-konvenju, huma setghu facilment irrifjutaw illi huma stess jiffirmawh sakemm ma tkunx introdotta tali prova. Prova li indubbjament kienet facilment accessibbli.

4. Hi skorretta fondamentalment is-sottomissjoni ta' l-appellanti illi n-nuqqas tal-firma ta' Josette Spiteri kien jinvalida u jirrendi null u bla effett il-konvenju. Premess bhala mhux kontestat illi l-proprjeta' soggett tal-konvenju kienet tifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti u li t-trasferiment ta' beni immmobbli f'dik il-komunjoni tikkostitwixxi bla dubbju att ta' amministrazzjoni straordinarja, hu pacifiku illi llum l-jedd li jitwettqu atti ta' amministrazzjoni straordinarja ta' din ix-xorta, kien imiss liz-zewg mizzewgin flimkien (artikolu 1322 tal-Kodici Civili). Kuntrarjament ghal dak li donnhom qed jissugerixxu l-appellanti, mhux korretta s-sottomissjoni li sanzjoni ghall-fatt illi att ta' amministrazzjoni straordinarja ta' trasferiment ta' immobbli minn wiehed biss mill-konjugi kienet in-nullita' ta' dak l-att. Infatti s-subinciz (1) ta' l-artikolu 1326

jipprovdi illi:- "*Att li jehtieg il-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga jistghu jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra* (kif qed jallegaw li gara l-appellanti f'dan il-kaz imma mhux hekk gie provat li sehh) *<u>jistghu jigu annullati</u> fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta' jedd rejali jew personali fuq proprjeta' immobbli……..*". Hu ovvju minn din id-disposizzjoni li l-ligi ma tqisx allura l-konvenju li allegatament ikun sar minn konjugi wiehed minghajr il-kunsens tal-konjugi l-iehor bhala null u bla effett fil-ligi. Ghall-kuntrarju tqis li hu validu u jorbot anke lill-konjugi li ma jkunx ta l-kunsens tieghu sakemm dan ma jiehux il-passi mehtiega biex dik il-promessa ta' bejgh tigi annullata.

5. L-istess artikolu 1326 (2) jipprovdi wkoll il-modalitajiet kif setghet issir din il-kontestazzjoni u kif kellu jiddekorri u jigi kalkolat iz-zmien perentorju li fih tali kontestazzjoni setghet issir. Il-ligi allura tirrizerva biss lill-konjugi d-dritt illi jikkontestaw l-operat ta' wiehed minnhom fir-rigward ta' l-amministrazzjoni tal-hwejjeg komuni. Eccezzjoni li ma kienet bl-ebda mod miftuha lil terzi li ma kellhomx id-dritt li jintromettu ruhhom fir-relazzjonijiet familjari li bl-ebda mod ma kienu jinteressawhom. L-att ta' amministrazzjoni straordinarja allura maghmul minn wiehed biss mill-konjugi minghajr il-kunsens tal-konjugi l-iehor ma kienx meqjus mil-ligi bhala null fih innifsu imma biss annullabbli ad istanza tal-konjugi l-iehor li ma jkunx ta l-kunsens tieghu. Anke f'dan ir-rigward il-ligi tipprovdi certi kawteli u riservi ukoll fl-interess u bhala

protezzjoni tal-jeddijiet ta' terzi li ghall-fini ta' din il-kawza, din il-Qorti ma jehtigilhiex li tinoltra ruhha fihom.

L-aggravju hu manifestament wiehed insostenibbli u l-Qorti tqis li l-appell sar unikament biex il-konvenuti jakkwistaw zmien a skapitu ta' abbuz tal-process gjudizzjarju nonostante li s-sentenza appellata ma setghet halliet f'mohhom l-ebda dubbju dwar l-infondatezza tal-pretensjonijiet taghhom. Hemm lok allura li l-Qorti timponi s-sanzjoni ta' spejjez doppji kif previst mil-ligi.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi pagabbli mill-konvenuti appellanti b'dan li huma kellhom ihallsu lill-atturi appellati spejjez ta' dan l-appell ghal darbtejn ai termini tas-subinciz (4) ta' l-artikolu 223 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili. Il-kuntratt kellu jigu pubblikat fis-16 ta' Ottubru, 2001 jew f'data ohra li din il-Qorti tiddetermina fuq talba b'rikors.

Dep/Reg

cb