MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 39/2004

Joseph u Vanessa konjugi Portelli u Raymond u Josephine konjugi Bajada

Vs

L-Avukat Dottor Anton Refalo illi b'digriet tal-15 ta' April 2004 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti Victor Azzopardi u Michael Azzopardi u b'nota tat-12 ta' Novembru 2004 Dr Joseph Schembri u Dr Albert Camilleri assumew l-atti ghan-nom ta' l-imsemmija assenti Victor u Michael ahwa Azzopardi bhala prokuraturi taghhom.

Mandat bil-kelma – Konvenju ghall-bejgh ta' art - Oggett tal-obbligazzjoni irid ikun determinat jew determinabbli.

Permezz ta' kawza prezentata fil-15 ta' April 2004, l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-

pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh in ezekuzzjoni ta' konvenju li gie ffirmat fil-11 ta Frar 2003, tal-porzjon art maghrufa bhala Tal-Hamsin, fi Triq Hamsin, Xewkija, Ghawdex tal-kejl ta' cirka elf u sebghin metru kwadru (1,070 mk) bil-kejl kollu li fiha u konfinanti mix-xlokk mal-imsemmija triq, mit-tramuntana ma beni tal-familja Saliba u mill-punent ma beni al-familja Tal-Baglu libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi aghha kollha, u bil-kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju li sar fil-11 ta' Frar 2003. Talbu wkoll sabiex il-qorti tinnomina kuratur sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci u nutar pubbliku, kif ukoll tiffissa data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni.

Min-naha taghhom il-konvenuti pprezentaw nota tal-eccezzjonijiet[1] fejn eccepew li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex ma ffirmaw l-ebda konvenju ghall-bejgh tal-art, u qatt ma awtorizzaw lil hadd biex jiffirma ghan-nom taghhom. Ghalhekk isostnu li l-konvenju hu null in kwantu sa dakinhar li gie ffirmat il-konvenju (11 ta' Frar 2003), il-konvenut ma kien ghamel l-ebda prokura lil hadd filwaqt li Victor Azzopardi kien ta prokura specjali lil certu Peter Paul Meilak sabiex ikun jista' jidher ghalih f'kuntratt ta' qasma li kellu jsir bejn l-ahwa Azzopardi u z-ziju taghhom Giusepp Azzopardi.

Semghet il-provi.

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat:

1. Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh ta' porzjon art maghrufa Tal-Hamsin, Triq Hamsin, Xewkija Ghawdex. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

a) Il-konvenuti Victor u Michael ahwa Azzopardi jghixu fl-Awstralja.

[1] Prezentata fit-12 ta' Novembru 2004 (fol. 18).

b) Permezz ta' prokura datata 8 ta' Ottubru 2001 , il-konvenut Victor Azzopardi kien inkariga lil Peter Paul Meilak bhala mandatarju tieghu ghal dak li jikkoncerna l-qasma tal-wirt ta' missieru John Azzopardi u nannuh Carmelo sive Charles Azzopardi. Il-mandat kien specjali. Kien ukoll inkariga lill-avukat Dr Christopher Said bhala avukat ta' fiducja tieghu u ta' huh.

c) Victor Azzopardi kellu prokura generali minghand huh Michael Azzopardi bid-data tat-23 ta' Awwissu 2002 (fol. 115), u li kienet tinkludi l-poter: *"For the better doing, performing and executing of the matters aforesaid, I/we hereby grant unto my/said attorney full power and authority to substitute and appoint in his/her/their place and stead one or more attorney or attorneys to exercise for/us as my/our attorney or attorneys any of or all powers hereby conferred, and to revoke any such appointment from time to time, as my/our said attorney shall from time to time deem fit."* (fol. 117).

d) Fl-10 ta' Frar 2003 kien pubblikat il-kuntratt ta' qasma min-nutar Dr Silvio Hili, u l-art meritu tal-kawza giet assenjata lill-konvenuti.

e) Fil-11 ta' Frar 2003 l-atturi ffirmaw konvenju (fol. 5) ma' Peter Paul Meilak li deher bhala prokuratur tal-konvenuti Victor u Michael ahwa Azzopardi li jghixu l-Awstralja, li ghan-nom taghhom obbliga ruhu li jbiegh l-art in kwistjoni ghall-prezz ta' Lm80,000 u *"....appartament b'zewg kmamar tas-sodda komplut minn kollox (u cioe' imkahhal u bil-bibien u twieqi) liema appartament ghandhu jkun wiehed minn dawk illi l-proposti kompraturi ghandhom il-hsieb illi jtellghu fuq is-sit in vendita. Jekk ghal xi raguni jew ohra dan is-sit ma jigix zviluppat f'appartamenti, l-proposti kompraturi jobbligaw rwiehhom illi jittrasferixxu a favur tal-propost vendituri appartament iehor lest minn kollox f'xi blokk proprjeta ta' l-istes kompraturi."*. Il-konvenju sar ghall-perjodu ta' 6 xhur. Fil-konvenju jinghad li Peter Paul Meilak qieghed jidher ghan-nom tal-vendituri ***"kif debitament awtorizzat"***. Il-konvenju gie ffirmat quddiem in-nutar Maria Grima.

f) Fid-9 ta' Awwissu 2003 il-konvenju gie mgedded sal-31 ta' Ottubru 2003; fil-31 ta' Ottubru 2003 gie mgedded sal-31 ta' Dicembru 2003; u fit-28 ta' Dicembru 2003 gie mgedded sa l-ahhar ta' Marzu 2004.

g) Il-konvenuti rrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt finali in kwantu jsostnu li qatt ma awtorizzaw lil hadd sabiex jinnegozja l-bejgh tal-art u jidher ghan-nom taghhom fuq konvenju.
h) Fis-17 ta’ Marzu 2004, l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenuti ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (fol. 9).
i) L-atturi pprezentaw il-kawza fil-15 ta’ April 2004.

2. L-eccezzjoni tal-konvenuti tiddependi dwar jekk Peter Paul Meilak kellux mandat sabiex jidher fuq il-konvenju ghan-nom tal-ahwa Azzopardi[2]. Il-principji rilevanti huma s-segwenti:

i. Il-mandat hu kuntratt li permezz tieghu persuna taghti lill-persuna ohra **s-setgha li taghmel xi haga ghaliha** (Artikolu 1856).
ii. Mandat jista’ jinghata b’att pubbliku, b’kitba privata, b’ittra jew bil-fomm, jew ukoll tacitament (Artikolu 1857).
iii. Mandat hu specjali meta jinghata ghal haga wahda jew hwejjeg determinati, jew generali jekk jinghata ghall-affarijiet kollha tal-mandat (Artikolu 1863).
iv. Is-setgha ghat-trasferiment ta’ proprjeta’ ghandha tkun espressa (Artikolu 1863[2]).
v. Mandant m’huwiex obbligat ghal dak li jaghmel il-mandatarju barra mil-limiti tas-setgha li jkun inghata mill-mandant, **hlief jekk ikun irratifika espressament jew tacitament dak l-eghmil** (Artikolu 1880)[3].

3. M’hemmx dubju li l-mandat li nghata Peter Paul Meilak minn Victor Azzopardi permezz tad-dikjarazzjoni ffirmata fit-8 ta’ Ottubru 2001 (fol. 46) gie fit-tmiem mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ qasma fl-10 ta’ Frar 2003.

---

2 Fin-nota ta’ sottomissjonijiet il-konvenuti jargumentaw li li m’humiex *"....marbuta b’dak li ppromettа f’isimhom Peter Paul Meilak fil-konvenju li ffirma mal-atturi ghax dak ma kellu ebda prokura minn ghandhom biex jaghmel dak li ghamel."*.
3 **Giuseppe Micallef Goggi vs Ugo Caruana Dingli** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ April 1936 (Volum. XXIX.i.602).

Dak il-mandat kien limitat ghall-qasma tal-immobbli formanti parti mill-assi ereditarji ta' missier u n-nannu tal-konvenuti. Minn dakinhar Peter Paul Meilak qatt ma rega' nghata mandat bil-miktub. Il-qorti ghandha quddiemha verzjonijiet kontrastanti, dik ta' Joseph Portelli (wiehed mill-akkwirenti), Peter Paul Meilak u l-avukat Dr Christopher Said u min-naha l-ohra l-verzjoni ta' Victor Azzopardi.

Peter Paul Meilak u l-avukat Said xehedu li fuq il-konvenju tal-11 ta' Frar 2003, Meilak kien deher ghan-nom tal-ahwa Azzopardi ghaliex kien inghata mandat bil-fomm. Pero' mhux hekk jinghad f'ittra datata 6 ta' Settembru 2003 mibghuta mill-avukat Said lil Victor Azzopardi (fol. 142); ***"The promise of sale was effected with the power of attorney you left to Paul Meilak."***, u hawnhekk il-qorti tifhem li kien qieghed jirreferi ghall-prokura a fol. 46. Fuq bazi ta' probabilita' l-qorti temmen li fir-realta' meta gie ffirmat il-konvenju, intuzat il-prokura a fol. 108, tant li:-

(a) Il-prokura li hemm a fol. 108 kienet fil-pussess tan-nutar Dr Maria Grima u li xehedet: *"il-konvenju tal-11 ta' Frar, tas-sena 2003, abbozzajtu dak il-hin."* (fol. 111). Ir-raguni tghidlek li ma kienx hemm skop ghalfejn din il-prokura tkun ghand in-nutar Grima jekk mhux sabiex tintuza meta sar il-konvenju fil-11 ta' Frar 2003. Mill-provi rrizulta li n-nutar Grima kienet involuta biss fir-rigward tal-konvenju u kellha tippubblika l-att ta' bejgh. Il-kuntratt ta' qasma u dikjarazzjoni *causa mortis* kienu saru min-nutar Silvio Hili;

(b) Fil-prokura hemm il-firma tan-nutar Maria Grima, tal-akkwirenti Joseph Portelli u Raymond Bajada, u firma ghal darbtejn ta' Peter Paul Meilak. Fatt li jkompli jikkonvinci lill-qorti li l-prokura ntuzat ghal finijiet ta' konvenju. Min-naha l-ohra kopja vera tal-prokura originali li kien iffirma Azzopardi (fol. 46) fiha biss il-firem ta' Victor Azzopardi u Peter Paul Meilak, u tal-avukat Dr Georgina Scicluna Bajada bhala xhud tal-firem u identita. L-atturi, l-avukat Said u n-nutar ma taw l-ebda spjegazzjoni ghalfejn il-prokura hi ffirmata wkoll minn persuni li ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-ghoti tal-mandat bil-miktub fit-8 ta'

Ottubru 2001, izda li kienu firmatarji ghall-konvenju tal-11 ta' Frar 2003. In-nutar Grima qalet: *"Jiena ma niftakarx ghal fejn il-partijiet kollha ghal konvenju ffirmaw din il-prokura."* (fol. 111). Kompliet tghid: *"Mistoqsija mill-Qorti biex nghid ir-raguni illi hemm il-firma tieghi fuq il-prokura kif ukoll il-firem tal-partijiet, fuq dan id-dokument, jiena nghid illi ma nafx."*. Sahansitra n-nutar kellha wkoll kopja tal-prokura li Michael Azzopardi ta lil huh Victor Azzopardi. Din ukoll hi ffirmata mill-firmatarji tal-konvenju tal-11 ta' Frar 2003. Ghall-qorti m'huwiex bizzejjed li n-nutara qalet li *"l-prokuri ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-konvenju."* in kwantu ma offriet l-ebda spjegazzjoni ohra ghal x'hiex seta' ntuzaw, u sahansitra l-atturi u n-nutar stess iffirmawha.

(c) Fil-prokura gie mizjud il-kliem ***".....including the sale of same property"*** u hemm l-inizjali ta' Meilak u ta' haddiehor li zgur m'hijiex ta' Victor Azzopardi. L-avukat Said xehed. *"Qieghed nara l-prokura li hemm a fol. 108 tal-process, il-kliem 'including the sale of same property' miktub bil-biro hi l-kaligrafija tieghi. Nikkonferma illi jiena ghazilt dawn il-kliem ghall-ekonomija taz-zmien fis-sens illi din il-prokura li kienet l-originali bghattha l-Awstralja biex Victor Azzopardi jiffirma jerga' l-prokura quddiem avukat biex tintbaghat lura lilna biex nuzawha fil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh."* (fol. 179). Minkejja dak li qal l-avukat Said rrizulta li din il-prokura qatt ma ntbaghatet lil Azzopardi, tant li baqghet fil-pussess tan-nutar Grima. Sahansitra, permezz ta' ittra datata 6 ta' Settembru 2003 l-avukat Said baghat prokura (fol. 241) biex tigi ffirmata mill-ahwa Azzopardi. Fl-ittra nghad: *"But for the final contract it will be better if you and your brother can sign the attached power of attorney and send it as soon as possible by post. This has to be signed in front of a notary public, consul for Malta or another person as a witness."* (fol. 239). Dan ifisser ukoll li sa dak iz-zmien ma kienx jidher li sar xi kliem fis-sens li Azzopardi ser jigi Malta u jattendi ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

(d) Hu minnu li fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003 jinghad li Peter Paul Meilak qieghed jidher ghan-nom tal-

ahwa Azzopardi, *“u dan kif debitament awtorizzat”* (fol. 5). Fuq il-konvenju Raymond Bajada deher ghan-nom ta’ martu, Josephine. Madankollu fil-kaz tieghu, jinghad: *“u dan kif verbalment awtorizzat.”*. Min-naha l-ohra l-akkwirent l-iehor Joseph Portelli deher ghal martu, *“u dan kif debitament awtorizzat”*. Jekk kif xehedet in-nutar u l-avukat Said, ma ntuzatx il-prokura bil-miktub, x’kienet ir-raguni ghalfejn fil-konvenju jinghad li Meilak qieghed jidher *“kif debitament awtorizzat”* u mhux *“u dan kif verbalment awtorizzat”* ? F’dan ir-rigward ma nghatat l-ebda spjegazzjoni ghal din id-differenza. Cirkostanza li tkompli tikkonvinci lill-qorti li l-prokura bil-miktub intuzat dakinhar tal-konvenju, u li m’hemmx dubju li ma kenitx tawtorizzah li jbiegh l-art in kwistjoni. Fil-fatt irrizulta li l-kliem *“including the sale of same property”* zdiedu wara in kwantu ma kienux parti mill-prokura originali, u Victor Azzopardi qatt ma ffirma l-prokura kif emendata.

4. Minkejja dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jfissirx li ma kienx hemm qbil li jsir dan in-negozju u li fuq il-konvenju Meilak jidher ghan-nom tal-ahwa Azzopardi. Bhala principju hu fatt li:-“*m’hemmx kwistjoni li min jallega l-ezistenza tal-mandat ghandu l-oneru fuqu li jipprovah*” (**Ethel Farrugia –vs- Albert von Brockdorff nomine**, Appell Kummercjali, 5 ta’ Frar 1971).

F’dan il-kuntest hu floku li ssir riferenza ghall-ittri li l-avukat Said kien jibghat, minn zmien ghal zmien, lil Victor Azzopardi:-

a. **11 ta’ Frar 2003** (fol. 136) jinfurmah: *“This morning we also signed the preliminary agreement for the sale of the property at Khamsin Street. The prospective buyer as we agreed will pay Lm80,000 together with an apartment in the same place valued at around Lm20,000. Please give ma an account number where I can send the deposit in the coming days. The final agreement has to be signed in 6 months and then we will transfer immediately the balance”*.

b. **12 ta’ Frar 2003** (fol. 137) rega’ kkonferma d-dettalji tal-konvenju u li kien ser jibghat kopja tieghu permezz ta’

fax jew posta registrata. Infurmah ukoll li mid-depozitu ta' Lm10,000 ser tittiehed somma ta' Lm3,920 biex issir il-causa mortis ta' ommu u bilanc ser jitqieghed fil-kont bankarju ta' Azzopardi. Rega' kkonfermalu li l-kuntratt finali jsir fi zmien 6 xhur u li l-bilanc ta' prezz kien ser jintbaghat kif isir il-kuntratt.

c. **26 ta' Frar 2003** (fol. 138), infurmah li s-somma ta' Lm6280 giet depozitata fil-kont li Azzopardi kellu mal-HSBC, u baghatlu kopja tad-deposit slips datata 27 ta' Frar 2003 (fol. 139).

d. **6 ta' Settembru 2003** (fol. 141) li fiha jinghad li qieghed jibghat lil Victor Azzopardi kopja tal-konvenju tal-11 ta' Frar 2003.

e. **6 ta' Settembru 2003** (fol. 142) li permezz taghha nfurmah li l-kuntratt ta' bejgh kien ser isir fl-20 ta' Settembru 2003, f'liema data l-kompraturi kienu ser ihallsu Lm70,000. Inoltre jinghad li l-appartament ser ikollu tlett ikmamar tas-sodda, lest u jkollu l-ghamara.

f. **20 ta' Settembru 2003** (fol. 143) fejn jinghad li kien ser jibghat kopja tal-*causa mortis* tal-wirt ta' omm l-ahwa Azzopardi, kopja tal-konvenju u kopja tal-kuntratt ta' qasma. F'din l-ittra jinghad li l-kuntratt ta' bejgh ser isir fil-15 ta' Ottubru 2003.

g. **9 ta' Novembru 2003** (fol. 144) fejn infurmah li l-konvenju rega' gie mgedded b'xahrejn ohra u li l-akkwirenti hallsu s-somma ta' Lm18,000. Jinghad ukoll li l-kuntratt kien ser isir fl-14 jew 15 ta' Dicembru; *"So you could prepare to be here on those dates so that you can see for yourself all the details of the apartment and garage being transferred to you together with the price for the plot of land."*.

h. **17 ta' Dicembru 2003** (fol. 145) jinghad li l-pjanti tal-appartament li kien ser jinghata, ser jintbaghatu bil-posta. Qallu wkoll li l-konvenju gie mgedded ghal xahar iehor biex ikun prezenti ghall-kuntratt.

i. **11 ta' Frar 2004** (fol. 146) infurmah li kien ikkomunika mal-kompraturi u sa l-ghada kien qieghed jistenna twegiba; *"In the meantime I have requested all parties to fix an appointment for the signing of the contract. Since the promise of sale, as extended, expires on the 29th of February, the appointment for the signing of*

the contract is for Thursday 26th or Friday 27th Frebruary 2004 depending on your availability.”.

j. **19 ta’ Frar 2004** (fol. 148) jinghad li l-kompraturi ma kienux lesti li jghollu l-prezz, imma kienu jaccettaw li jbiddlu l-appartament ma’ wiehed ta’ tlett kmamar tas-sodda f’post ahjar u mhux hdejn il-lift. Qallu wkoll li kif ikun Malta kellhom jipprovaw jinnegozjaw biex jikkonvincu lill-kompraturi jhallsu l-prezz li kien semma Azzopardi. Qallu wkoll li l-konvenju kien jiskadi fid-29 ta Frar 2004.

Ittri li mill-atti jirrizulta li Azzopardi kien ircieva. Il-qorti hi moralment konvinta li fir-realta’ Azzopardi kien jaf x’qieghed jigri u kien hemm ukoll l-approvazzjoni tieghu. Fl-ewwel lok jirrizulta li qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ qasma l-hsieb ta’ Azzopardi kien li l-proprjeta’ tinbiegh. Hekk per ezempju f’ittra tal-avukat Said datata 3 ta’ Mejju 2002 jinghad: *“Since I have two offers for the land in question I would be grateful if you could contact me in the coming days.”* (fol. 211). Ittra ohra intbaghatet f’Lulju 2002 (fol. 235). Inoltre, il-kontenut tal-ittri mibghuta mill-avukat Said ma jatukx x’tifhem li Azzopardi ma kienx qieghed jaqbel mal-fatti li kienu qeghdin jinghadu lilu, jew li kien qieghed joggezzjona ghal fatt li gie ffirmat konvenju. Ghalkemm il-konvenut xehed li, *“I had not given any verbal or written agreement to sell the property”* (fol. 189), il-qorti kienet tistenna li l-konvenut kien minnufih jiehu passi kif ircieva l-ewwel ittra (tal-11/2/2003 [fol. 227]). Permezz ta’ dik l-ittra Azzopardi gie nfurmat li kien gie ffirmat konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta u li: *“The prospective buyer* ***<u>as we agreed</u>*** *will pay Lm80,000 together with an apartment in the same place valued at around Lm20,000.”* (enfazi tal-qorti). F’din l-ittra nghad ukoll li *“The final agreement* ***<u>has to</u>*** *be signed in 6 months ....”* (enfazi tal-qorti), kliem li jaghti wiehed x’jifhem li tezisti rabta kuntrattwali. Il-konvenut xehed ukoll li: *“When I received the preliminary agreement I rang up Chris to question who agreed on these terms as I had no say.* ***I did not even know a sale was taken place.****”* (enfazi tal-qorti) (fol. 193). In kontro-ezami qal li meta fis-6 ta’ Ottubru 2003 kif ircieva kopja tal-konvenju, *“I could not understand how such a document could have been drawn up without my input. I contacted Dr Christopher Said*

immediately.” (fol. 313). Pero mid-dokumenti li pprezenta l-istess Azzopardi (*international direct calls – itemised*) jirrizulta li kien biss fl-14 ta’ Novembru 2003 li kkomunika mal-avukat (fol. 267). Jekk kif xehed il-konvenut meta ra l-konvenju ghall-ewwel darba kien sorpriz, kif stenna iktar minn xahar biex jikkomunika mal-avukat Said. L-ispjegazzjoni moghtija minn Azzopardi, li probabbli kien qieghed jiehu hsieb affarijiet ohra fl-Awstralja (fol. 313), m’hijiex sodisfacenti. Azzopardi qal: *“I did not understand that I had a legal obligation to transfer this property.”*. Il-qorti ma tifhimx kif seta’ jifhem hekk ghaliex mad-daqqa ta’ ghajn tal-konvenju hu altru milli evidenti li hemm l-obbligazzjoni tas-sidien li jbieghu l-proprjeta’. Inoltre, mill-provi li tressqu l-qorti ma tistax tasal ghal konkluzjoni li l-avukat Said kien ta lil Azzopardi x’jifhem li ma kien hemm l-ebda rabta kuntrattwali meta gie ffirmat il-konvenju ghall-bejgh tal-art. Konsiderazzjoni rilevanti ohra hi li d-depozitu li hallsu l-atturi kien intuza ghall-hlas tad-dikjarazzjoni *causa mortis* u l-bilanc gie depozitat fil-kont bankarju tal-konvenut fejn baqa’ depozitat. Il-fatt li Azzopardi zamm dawn il-flus ma jatix lill-qorti x’tifhem li l-affarijiet kienu qeghdin isiru minn wara daharu, jew li kien qieghed joggezzjona, li kien qieghed jallega li l-ftehim li kien sar ma jorbotx, jew li l-avukat Said kien qieghed jahdem kontra l-interessi tieghu. Ir-raguni tghidlek li l-flus inghataw mix-xerrejja ghaliex kien hemm ftehim, u kieku l-affarijiet graw kif irrakkonta Azzopardi ma kienx ser izomm il-flus. Il-konvenut ighid li l-avukat Said kien spjegalu li dawk il-flus kienu *“holding fee”* , u *“I understood that the system in Malta is similar to the one we have in Australia in the sense that when a holding fee is paid with respect to the sale and purchase of immovable there is no obligation from either party.”* (fol. 312). Il-konvenut ma ressaq l-ebda prova li din hi l-procedura taht il-ligi Awstraljana. Dan apparti l-fatt li d-difiza tal-konvenuti m’hijiex bazata fuq vizzju ta’ kunsens minhabba zball. Sahansitra fl-affidavit, Azzopardi ta verzjoni differenti, cjoe’ li l-avukat Said spjegalu li kienu biss ix-xerrejja li kienu marbutin. Inoltre, meta fis-6 ta’ Ottubru 2003 ircieva kopja tal-konvenju, mill-kontenut tal-ittri li kienu qeghdin jintbaghatu mill-avukat Said ma jinghatax x’jifhem li l-konvenut kien qieghed jallega li l-affarijiet kienu saru kollha minn wara daharu u li

qatt ma ftehem li jbiegh il-proprjeta'. Il-qorti qeghda terga' taghmel riferenza ghall-l-ittri li kien qieghed jibghat l-avukat Said ghaliex temmen li huma l-ahjar prova ta' dak li fir-realta' kien qieghed jigri fiz-zmien li nkitbu, u meta jidher li ma kienx hemm kwistjonijiet. Fic-cirkostanzi l-qorti tasal biex tikkonkludi li anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss wiehed kellu jaccetta l-verzjoni tal-konvenuti li Meilak ma kienx awtorizzat li fuq il-konvenju jidher ghan-nom taghhom, l-eghmil tieghu gie ratifikat bil-mod kontemplat fl-Artikolu 1880 tal-Kodici Civili[4]. Inoltre, fuq bazi ta' probabilita Victor Azzopardi kien qieghed jitkellem ukoll f'isem huh, Michael Azzopardi li kien tah prokura fit-23 ta' Awwissu 2002 li tinkludi s-setgha li jbiegh immobbli appartenenti lill-mandatarju.

Ghalkemm il-konvenuti bbazaw id-difiza fuq il-fatt li fl-ittra tas-6 ta' Settembru 2003 l-avukat Said kien iddikjara li: *"The promise of sale was effected with the power of attorney you left to Paul Mejlak."* (ara wkoll l-ittra legali datata 16 ta' Marzu 2004 [fol. 149] fejn l-avukat inkarigat minn Victor Azzopardi ddikjara li dik il-prokura *"was not intended and could not be interpreted to mean that Mr Meilak had the power to dispose of any property which belongs to my client."*), mill-fatti fuq imsemmija l-qorti xorta hi moralment konvinta li Meilak kien awtorizzat jaghmel konvenju ghall-bejgh tal-art. Fi kwalsiasi eventwalita' l-qorti tqies li kien hemm ratifika min-naha ta' Azzopardi. Li m'hijiex konvinta l-qorti hi dwar il-kundizzjoni li jekk l-art ma tigix zviluppata f'appartamnt allura l-appartament lil Azzopardi kellu jinghata f'xi blokk iehor li hu proprjeta' tal-kompraturi, minghajr ma nghata l-ebda dettall fejn kien ser ikun dan l-appartament. Fil-fatt l-attur Joseph Portelli xehed: *"Barra minn hekk, illi dan l-appartament rieduh minn dawk l-appartamenti illi ahna konna sejrin nibnu fuq din ir-raba'."*, minghajr ma ghamel accenn ghall-alternattiva l-ohra.

[4] *"(2) Hu mhux obbligat ghal dak li l-mandatarju jkun ghamel barra mil-limiti ta' dawk is-setghat, hlief jekk hu jkun irratifika espressament jew tacitament dak l-eghmil."*.

Id-dubju li ghandha l-qorti hu dwar il-mod kif gie mgedded ghal tlett darbiet il-konvenju. Mal-konvenju hemm it-tigdid, li jgibu d-dati:-

- 9 ta’ Awwissu 2003 – konvenju gie mgedded sal-31/10/2003;
- 31 ta’ Ottubru 2003 – konvenju gie mgedded sal-31/12/2003;
- 28 ta’ Dicembru 2003 – konvenju gie mgedded sal-ahhar ta’ Marzu 2004.

Mill-provi l-qorti fehemet li Azzopardi kien qieghed jigi nfurmat bit-tigdid tal-konvenju wara li jkun sar it-tigdid. Hekk per ezempju l-ittri li ntbaghatu mill-avukat Said u datati 20 ta’ Settembru 2003 (fol. 143), 9 ta’ Novembru 2003 (fol. 144), 17 ta’ Dicembru 2003 (fol. 145), 11 ta’ Frar 2004 (fol. 146). L-informazzjoni li kien qieghed jaghti l-avukat Said lil Azzopardi ma taqbilx mad-dati ta’ tigdid fuq imsemmija. Hekk per ezempju fl-ittra tas-17 ta’ Dicembru 2003 gharrfu: *“We have extended the promise of sale by another month so that we can do the contract when you will be here after you have seen all the documentation.”*, ittra tal-11 ta’ Frar 2004 fejn qal: *“Since the promise of sale, as extended, expires on the 29th February, the appointment for the signing of the contract is for Thursday 26th or 27th February 2004 depending on your availability.”*, u ittra datata 19 ta’ Frar 2004 fejn rega’ nfurmah li *“the contract has to be finalised by the end of February since the promise of sale expires at the end of this month.”* (fol 148).

5. Skond il-konvenju, il-konvenuti ghandhom **__jircievu, fuq l-att finali__**:-

(a) l-bilanc tal-prezz ta’ Lm80,000; u
(b) Appartament ta’ zewgt ikmamar tas-sodda komplut minn kollox (imkahhal u bil-bibien u twieqi) li ser jinbnew fuq l-art in vendita, u li l-qorti qeghda tifhem li kien suppliment ghas-somma flus li ftehemu l-partijiet. F’kaz li s-sit ma jigix zviluppat f’appartament, il-kompraturi obbligati li *“jitrasferixxu a favur tal-proposti vendituri*

appartament iehor lest minn kollox f'xi blokk proprjeta' tal-istess kompraturi.".

Fl-ewwel lok il-qorti ma tistax tonqos milli tikkummenta dwar il-mod fqir kif inkitbet din il-parti tal-konvenju, fejn hu lampanti n-nuqqas ta' dettall. Dan minkejja li l-konvenju sar min-nutar u kien hemm avukat sabiex ihares l-interessi tal-vendituri. Fil-konvenju ma giex identifikat liema kienet il-proprjeta' li ser jircievu l-konvenuti, kemm jekk hu appartament mibni fuq l-art oggett tal-konvenju u wkoll jekk appartament li jinsab fi proprjeta' ohra tal-kompraturi. It-talba principali tal-atturi hi sabiex il-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ***"....bil-kondizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju tal-11 ta' Frar 2003."*** (enfazi tal-qorti). Il-qorti ma tistax taghlaq ghajnejha u ghaliex ser tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, tghaddi biex tilqa' t-talba tal-atturi rrispettivament ta' kwalsiasi konsiderazzjoni ohra. L-atturi qeghdin jitolbu li l-bejgh isir skond il-kondizzjonijiet li jissemmew fil-konvenju. L-oneru tal-prova qieghed fuq l-atturi, li min-naha taghhom ma taw l-ebda prova liema hu, skond il-konvenju li gie ffirmat fil-11 ta' Frar 2003, l-appartament li ghandu jigi trasferit lill-konvenuti. Il-poter tal-qorti li tindaga *ex officio* jirrizulta in kwantu l-atturi qeghdin jitolbu li jigi mwettaq dak pattwit fil-konvenju, u l-gudikant ghandu l-awtorita' li jivverifika jekk jezistux il-kondizzjonijiet tal-azzjoni sabiex tkun tista' tirnexxi. F'azzjoni ta' din it-tip il-qorti hi tal-fehma li ma tistax taghti sentenza li tordna li jigi mwettaq dak pattwit f'konvenju, jekk mill-provi jirrizulta li l-oggett tal-obbligazzjoni (wiehed mir-rekwiziti essenzjali sabiex ikun jiswa kuntratt) ma jkunx determinat jew determinabbli. Alternattivament tkun qeghda taghti sentenza fejn hemm wiehed mir-rekwiziti essenzjali neqsin, u li jwassal ghal konsegwenza li tinghata sentenza li jkun impossibbli li tigi ezegwita.

Hu evidenti li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li parti mill-prezz tal-art jithallas billi jinghata appartament lill-ahwa Azzopardi fil-blokk li x-xerrejja kellhom il-hsieb li jibnu fuq l-art in kwistjoni. Skond l-Artikolu 1352 tal-Kodici Civili:-

"(1) Il-prezz ghandu jikkonsisti fi flus.

(2) Madankollu, il-kuntratt jibqa' ta' bejgh jekk, mas-somma ta' flus miftiehma, ix-xerrej jobbliga ruhu li jaghti xi haga in natura bhala zieda mal-prezz.".

Fil-konvenju ma jissemmix f'liema parti tal-izvilupp ser ikun l-appartament li x-xerrejja obbligaw ruhhom li jittrasferixxu favur il-bejjiegha. Kull ma jinghad hu li l-appartament ***"..... ghandu jkun wiehed minn dawk illi l-proposti kompraturi ghandhom il-hsieb illi jtellghu fuq is-sit in vendita."*** (enfazi tal-qorti - fol. 6). L-appartament kien wiehed mill-oggetti tal-konvenju, u Meilak baqa' jgedded il-konvenju taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet. L-istess Meilak ikkonferma li ma kienx hemm ftehim dwar liema appartament kien ser jiehu Victor Azzopardi (fol. 121). L-obbligazzjoni tax-xerrejja hi parti integrali tal-konvenju. Fil-konvenju jinghad li l-atturi obbligaw ruhhom li *"....**jittrasferixxu** a favur tal-proposti Vendituri appartament........"* (enfazi tal-qorti). Il-konvenju lanqas ma jistipula kif kellu jigi individwat l-appartament, u dan jaghti wiehed x'jifhem li l-partijiet ipposponew id-determinazzjoni tal-oggett ghal ftehim successiv bejniethom. Ghalhekk jidher li l-partijiet ma kellhomx l-intenzjoni li jidentifikaw liema kienu l-appartament li ser jinghataw l-ahwa Azzopardi, tant li mal-konvenju lanqas giet annessa pjanta. *"Il preliminare, per non essere invalido per indeterminatezza, deve gia' precisare in modo sufficiente il contenuto del contratto definitivo che le parti si obbligano fin da ora a stipulare successivamente: vale a dire che – **salva la possibilita' di modifiche o aggiunte consensuali** – la conclusione del definitivo non deve richiedere nessuna ulteriore discussione per decidere in ordine agli elementi dell'accordo da sottoscrivere."* (A. Torrente, P. Schlesinger, *Manuale di Diritto Privato*, 18 Edizzjoni Giuffre' pagna 513).

Hu maghruf li gialadarba *"il-weghda ta' bejgh ta' immobbli jehtieg "ad validitatem" li tkun bil-miktub [Artikolu 1233 (1) (a), Kodici Civili] u allura huma biss dawk il-kondizzjonijiet espressi fil-konvenju li jorbtu lill-kontraenti u mhux dawk li jistghu jkunu gew miftehma verbalment bejniethom, jew hekk attribwit minn xi hadd fosthom."* (**Joseph Pace et vs John Zarb et** deciza fis-16 ta' Marzu 2005 mill-Prim'Awla

tal-Qorti Civili[5]). L-Artikolu 1233(1)(a) jipprovdi espressament li jrid isir b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullita':-

"il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta' tal-beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni.".

Mill-provi li tressqu ma jirrizultax li wara li ffirmaw il-konvenju kien sar xi ftehim iehor li bih gie identifikat l-appartament li kellhom jiehdu l-ahwa Azzopardi. Rilevanti wkoll hi l-ittra datata 6 ta' Settembru 2003 fejn l-avukat Said informa lil Azzopardi li l-appartament ser ikun tlett ikmamar tas-sodda (fol. 142)[6], filwaqt li fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003 jissemma appartament b'zewgt ikmamar tas-sodda. L-istess jinghad fir-rigward tal-abbozz tal-kuntratt ta' bejgh li baghat l-avukat Said lil Azzopardi, fejn jissemma appartament bi tlett ikmamar tas-sodda (fol. 161). Pero' l-atturi qeghdin jitolbu li t-trasferiment isir taht il-kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003, li jinkludu appartament b'zewgt ikmamar tas-sodda. L-identifikazzjoni tal-oggett li kieku setghet issir kellha tkun tali li ma thallix possibilta' ta' ekwivoci, haga li fil-kaz odjern lanqas mhu possibbli mill-provi li ressqu l-partijiet. Fil-konvenju lanqas ma sar xi accenn ghal x'kellhom ikunu l-kriterji biex jigi identifikat l-appartament, u kif kien ser jintghazel, u lanqas il-kejl superficjali. Il-weghda ta' bejgh ghandha tkun tikkonsisti fi ftehim fuq kollox u mhux fuq xi parti biss u incertezza fuq parti ohra[7]. Fic-cirkostanzi l-qorti m'ghandix triq ohra ghajr li tikkonkludi li l-appartament li l-partijiet ftehemu li ser izommu Azzopardi, m'huwiex determinat u wisq inqas determinabbli. Tant dan hu minnu li wara d-digriet tat-28 ta' Settembru 2009 li permezz tieghu l-qorti stiednet lill-partijiet biex jaghmlu osservazzjonijiet ulterjuri, l-atturi qeghdin illum

---

[5] Imhallef P. Sciberras.

[6] *"Regarding the apartment this will be a three bedroom apartment with a kitchen, dining room, two bathrooms, sitting room and box room. The apartment will have the use of all common parts including the roof. It will be finished as stated in the attached architect's declaration and will be equipped with the basic furniture."*.

[7] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Anthony Azzopardi vs Eleno Bezzina et** deciza fil-15 ta' April 1997.

jargumentaw li l-konvenuti ghandhom dritt li jaghzlu liema appartament iridu li jigi trasferit lilhom; *"L-ghazla dwar liema minn dawn l-appartamenti jixtieq jiehu il-konvenut hija f'idejh."*[8]. Kliem li jikkonferma li m'huwiex determinat u lanqas determinabbli mill-konvenju ffirmat fil-11 ta' Frar 2003. Il-qorti lanqas mhi tal-fehma li d-diskrezzjoni taghha ghandha tiehu post dak li suppost ftehemu dwaru l-partijiet fl-istadju tal-konvenju, u li rrizulta li naqsu milli jiftehemu dwaru. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li jidher li sal-gurnata tal-lum lanqas permess ta' zvilupp m'hemm, tant li fin-nota tat-22 ta' Ottubru 2009 l-atturi ddikjaraw: *"Jekk il-MEPA tezigi tibdil fil-pjanta sottomessa mill-esponenti, allura id-dritt ta' ghazla tal-kreditur ikun kondizzjonat billi huwa jkollu necessarjament jaghzel minn fost l-appartamenti approvati mill-MEPA."*. Il-qorti temmen li r-riferenza li ghamlu l-atturi ghall-provvedimenti dwar obbligazzjonijiet kondizzjonali, m'humiex flokhom. L-effikacja ta' sentenza lanqas ghandha tkun subordinata ghal grajja incerta, l-accertament ta' liema jista' jkun jitlob l-ezami mill-gdid tal-meritu. Il-qorti lanqas tifhem kif l-atturi jippretendu li tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh meta mill-provi rrizulta li ghad m'hemmx permessi ta' zvilupp u l-appartament li kellhom jinghataw Azzopardi kellu jigi trasferit mal-bejgh. Dan meqjus ukoll li t-talba tal-atturi hi sabiex il-bejgh isir bil-kundizzjonijiet li jissemmew fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003.

Jista' jinghad li argument simili japplika wkoll ghat-tieni opzjoni, cjoe' li l-ahwa Azzopardi jinghataw appartament f'blokk iehor li hu proprjeta' tax-xerrejja. Apparti l-fatt li din l-opzjoni kellha tapplika biss f'kaz li l-art in vendita ma tigix zviluppata, anke f'dan il-kaz l-oggett ma giex determinat; *"L'oggetto del contratto deve essere determinato: la vendita che non contenga elementi che permettano una sicura identificazione della cosa (ad esempio: ti vendo uno dei miei terreni; oppure: ti vendo un terzo del mio terreno) e' nulla."*. (*Diritto Privato*, F. Galagano, 9 Edizzjoni, Cedam (1996) pagna 243). Fuq l-istess linja:*"il requisito della determinatezza o della determinabilita' dell'oggetto a norma dell'art. 1346 c.c., nell'ipotesi di un*

[8] Nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-22 ta' Ottubru 2009.

preliminare di vendita immobiliare, ***postula che sia specificata l'ubicazione del bene promesso in vendita, o il criterio della sua individuazione. In particolare ove il preliminare di vendita abbia ad oggetto una porzione di un edificio multipiano, l'indicazione del piano in cui essa e' ubicata costituisce, in mancanza di dati relativi ai confini, il necessario elemento identificativo.****"* (*Codice Civile Annotato con la Giurisprudenza*, P. Cendon u A. Baldassari, UTET pagna 1569). Fil-konvenju tal-11 ta' Frar 2003 lanqas jissemma f'liema rahal f'Ghawdex suppost qeghda din il-proprjeta l-ohra tax-xerrejja. Il-ftehim ifisser obbligazzjoni tal-atturi li jittrasferixxu immobbli li hu proprjeta' taghhom. L-oggett irid ikun determinat jew li jista' jigi determinat. Pero' dan certament m'huwiex possibbli mill-konvenju datat 11 ta' Frar 2003 u ma tressqet l-ebda prova f'dan ir-rigward. Sahansitra l-attur Joseph Portelli, dwar in-negozju li sar, xehed: *"Barra minn hekk,* ***illi dan l-appartament rieduh minn dawk l-appartamenti illi ahna konna sejrin nibnu fuq din ir-raba'.****"* (enfazi tal-qorti fol. 3). Dikjarazzjoni li tkompli tikkonferma kemm l-immobbli ma kienx determinat.

F'tali cirkostanza l-qorti hi tal-fehma li l-atturi ma jistghux jaderixxu lill-qorti u jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Ghal dawn il-motivi l-qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija qeghda tichad it-talbiet tal-atturi. Kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez (inkluzi dawk tar-Registru) taghha.

< Sentenza Finali >

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