MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF**
**GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 69/2004/1

**Island Farmhouses Limited**

**v.**

**Michelina Xerri mart John f'isimha proprju u ghan-nom u bhala mandatarja ta' ohtha msiefra Teresa Donovan armla ta' Jim Donovan, Mary Jane Cassar armla ta' Saviour u**
**Antonia Magro mart Joseph.**

**Il-Qorti:**

**<u>PRELIMINARI</u>**

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fis-26 ta' Settembru 2007, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni prezentata fit-30 ta' Gunju 2004 li permezz taghha l-atturi ppremettew li:

"Permezz ta' konvenju datat 22 ta' Dicembru 2003, il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lis-socjeta` attrici is-sehem indiviz taghhom ta' tlieta u ghoxrin minn sita u disghin (23/96) partijiet indiviz ossia kull sehem u dritt spettanti lilhom konvenuti mid-dar bin-numru tlieta u tletin (33), fi Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex bil-mandra annessa, u bl-arja libera, versu l-prezz u kondizzjonijiet li jirrizultaw mill-istess konvenju.

"Il-kuntratt ta' bejgh kellu jsir sa mhux iktar tard mill-ahhar ta' Mejju elfejn u erbgha (2004), ghal liema kuntratt il-konvenuti rrifjutaw li jersqu, u b'ittra gudizzjarja tat-28 ta' Mejju 2004 il-konvenuti gew interpellati mis-socjeta` attrici sabiex jersqu ghall-kuntratt relattiv tal-bejgh.

"Il-konvenuti naqsu milli jersqu ghall-kuntratt relattiv sa l-ahhar ta' Mejju 2004 kif obbligaw ruhhom li jaghmlu fil-konvenju, u baqghu jirrifjutaw milli jersqu ghall-kuntratt ukoll wara li gew notifikati bl-ittra ufficjali, u sal-lum ghadhom jirrifjutaw li jersqu minghajr raguni valida fil-ligi, u m'hemm l-ebda xkiel legali ghall-imsemmija konvenuti milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

"Talbet is-socjeta` attrici sabiex il-Qorti:

"2. Tiddikjara li intom obbligati li tersqu ghall-kuntratt tal-bejgh u trasferiment tad-dar numru tlieta u tletin (33), Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex bl-ambjenti kollha ta' maghha, favur is-socjeta` attrici Island Farmhouses Limited.

“2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt relattiv tal-bejgh, liema kuntratt ghandu jigi pubblikat bil-ministeru tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, u ghal dan il-fini tiffissa l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess att.

“3. Tahtar kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-istess konvenuti fl-eventwali kaz li min minnhom jibqghu kontumaci fuq l-att finali relattiv.

“Permezz ta’ nota tal-eccezzjonijiet prezentata fid-9 ta’ Awwissu 2004 (fol. 15-16) il-konvenuti eccepew:

“1. Dawn il-proceduri huma nulli u bla effett ghaliex fil-konfront tal-konvenuta Antonia Magro ma jirrizultax li giet notifikata bl-ittra ufficjali prezentata fit-28 ta’ Mejju 2004.

“2. Il-konvenju meritu ta’ din il-kawza ma fihx l-elementi essenzjali kollha rikjesti mil-ligi u mill-gurisprudenza, u cjoe’ ma jikkontjenix prezz stabbilit u specifikat mill-partijiet, bil-konsegwenza li l-konvenju de quo huwa null u bla effett legali u ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda.

“3. Il-konvenju datat 22 ta’ Dicembru 2003 ma jikkontjenix l-elementi essenzjali kollha rikjesti mil-ligi u mill-gurisprudenza nostrana, u cioe` ma jikkontjenix l-identifikazzjoni tal-oggett li kellu jkun trasferit, bil-konsegwenza li l-konvenju hu null u bla effett legali u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

“4. Kuntrarjament ghal dak li nghad mis-socjeta` attrici, il-konvenuti kienu ressqu darbtejn ghall-kuntratt izda ghal raguni gusta u valida fil-ligi kienu rrifjutaw li jiffirmaw.

“Semghet ix-xhieda.

“Rat l-atti kollha tal-kawza inkluzi n-noti ta’ sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

“Rat li mill-atti jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

"Ikkunsidrat:

"1. Il-fatti ta' din il-kawza huma s-segwenti:

"(a) L-atturi huma proprjeta`rji ta' sehem indiviz mill-fond numru tlieta u tletin (33), Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex.

"(b) Fit-22 ta' Dicembru 2003 gie ffirmat konvenju (fol. 6-7) li permezz tieghu s-socjeta` attrici obbligat li tixtri u l-konvenuti obbligaw li jbieghu *"is-sehem indiviz kollu spettanti lill-vendituri mid-dar numru tlieta u tletin (33), fi Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vakanti, bil-mandra annessa u bl-arja libera tieghu"*. Il-kondizzjonijiet principali huma:

- "Prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) ghall-intjier kollu tal-proprjeta`.

- "L-att finali jsir sa l-ahhar ta' Mejju 2004.

(a) Fit-28 ta' Mejju 2004 is-socjeta` attrici pprezentat ittra ufficjali (fol. 8-9) kontra l-konvenuti li permezz taghha sejhet lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

"2. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, qeghdin isostnu li l-ittra ufficjali prezentata fit-28 ta' Mejju 2004 ma jista' jkollha l-ebda effett kontra Antonia Magro ghaliex ma jirrizultax li din giet notifikata. Dwar dan il-punt il-gurisprudenza hi cara, fis-sens li dak li hemm bzonn hi sempliciment il-prezentata tal-att gudizzjarju qabel jiskadi t-terminu pattwit meta kellu jigi ppubblikat l-att finali u l-fatt li l-att gudizzjarju ma jkunx gie notifikat ma jistax jippregudika lil min ikun ipproceda skond l-Artikolu 1357[1]. Il-Qorti taqbel ma' din il-fehma u ma tressqet l-ebda raguni ghalfejn ghandu jkun hemm xi bidla fl-interpretazzjoni tal-

[1] Ara per ezempju sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Fran sive Francis Cremona** deciza fil-15 ta' Dicembru 1995 u tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Noel Arrigo) fl-ismijiet **Carmelo Galea et vs Guido Vella et** deciza fil-31 talulju 1997.

Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Fil-kaz tal-lum l-att finali kellu jsir sa l-ahhar ta' Mejju 2004. Ghalhekk l-ittra ufficcjali giet prezentata fit-terminu. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

"3. Permezz tat-tieni u t-tielet eccezzjoni l-konvenuti qeghdin isostnu li l-konvenju hu null u bla effett ghaliex *"ma jikkontjenix prezz"* u *"l-identifikazzjoni tal-oggett li kellu jkun trasferit"*. Fil-kawza **Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998 intqal illi: *"Hu car allura illi biex l-iskrittura taht is-subinciz (a) tal-artikolu 1233 tkun valida fil-ligi jehtieg li tkun (a) tirrispekkja il-volonta`' tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom; (b) tikkontjeni il-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim; (c) tidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit (d) tistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim".*

"In-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-konvenuti tittratta biss dawn iz-zewg eccezzjonijiet. F'dan ir-rigward il-konvenju (fol. 7) jipprovdi:

"*(a)* Il-konvenuti (vendituri) obbligaw ruhhom li jbieghu *"is-sehem indiviz kollu"* proprjeta` taghhom mill-fond numru 33, Triq il-Kbira, Xewkija;

"*(b) "Bil-prezz ta' hamsa u sittin elf Lira Maltin (Lm65,000) ghall-intier tal-istess proprjeta` u cioe` ghalhekk inkluz f'dan il-prezz, il-prezz tal-ishma li mhux qed jigu trasferiti……"*.

"Skond ix-xhieda moghtija mill-konvenuta Antonia Magro in kontro-ezami[2], *"…s-sehem taghna gej mill-wirt tal-mama, Francesca Dingli. Din kellha sehem ta' wiehed minn sitta (1/6) fil-post in kwistjoni. Il-mama mejta u writniha ahna l-ahwa (b'kollox tmiemja). Kull wiehed minnha ghandu sehem ta' 1/48. hija John Dingli miet fil-*

[2] Seduta tat-23 ta' Mejju 2007.

*11 ta' Frar 1997 u l-werrieta tieghu huma jiena u hames huti (Michelina Xerri, Josephine Tabone, Tessie Donovan li hi assenti, Wistin Dingli u Joseph Dingli)".* Dan ifisser li l-konvenuti Antonia Magro, Michaelina Xerri u Teresa Donovan ghandhom parti minn tnejn u erbghin (1/42) indiviz kull wiehed filwaqt li l-konvenuta Mary Jane Cassar ghandha sest indiviz (1/6) mill-fond.

"Hu minnu li fil-kaz ta' bejgh ghandhom jigu identifikati l-oggett tal-bejgh u l-prezz, ghalkemm il-ligi tikkontempla wkoll sitwazzjonijiet kif ghandu jigi stabbilit il-prezz f'certu cirkostanzi (ara per ezempju l-Artikoli 1353 sa 1356 tal-Kodici Civili). Sahansitra l-Artikolu 1358 jipprovdi li d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili[3] ighoddu wkoll *"…..ghall-weghda ta' begjh bi prezz gust".* Fil-fehma tal-Qorti kemm l-oggett tal-bejgh u l-prezz jirrizultaw mill-konvenju li hu meritu ta' din il-kawza. L-oggett tal-bejgh huwa s-sehem indiviz kollu li l-konvenuti ghandhom fil-proprjeta` in kwistjoni, filwaqt li l-prezz hu evidentement dak is-sehem mill-prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) skond is-sehem li ghandhom il-konvenuti fil-proprjeta`. Il-klawzola ma tistax tiftiehem mod iehor. Il-prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) gie stabbilit ghal finijiet tal-bejgh ta' ishma li l-konvenuti ghandhom fil-proprjeta`, u mhux fir-rigward ta' konvenji ohra li l-kompratur setgha ghamel ma' terzi li bhal konvenuti ghandhom sehem indiviz fil-proprjeta`. Riferenza ghall-konvenji ohra dwar prezzijiet ohra stabbiliti ghall-bejgh ta' ishma ohra ta' terzi fl-istess proprjeta`, hi ghal kollox irrilevanti. F'dan ir-rigward il-Qorti tqies li l-prezz gie stabbilit u specifikat mill-partijiet fil-konvenju li ffrimaw fit-22 ta' Dicembru 2003. Tant dan hu minnu li sahansitra l-konvenuti xehedu li l-prezz li jissemma fil-konvenju ma jirriflettix il-prezz li fir-realta' gie pattwit mas-socjeta` attrici. Mela, kuntrarjament ghal dak li argumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti fehemu ben tajjeb x'qeghda tghid il-klawzola tal-konvenju li tittratta l-prezz. Ghaldaqstant, f'dan ir-rigward il-Qorti tqies li ma tezisti l-ebda nullita`.

[3] Weghda ta' bejgh.

"4. Fir-rigward tal-mertu, il-konvenuti isostnu li l-konvenju ma jirrifflettix il-ftehim li ntlehaq bejn il-kontendenti. Skond il-konvenuti l-prezz kellu jkun ta' hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) ghall-fond intjier minn liema prezz kellhom jircievu sehemhom skond is-sehem li kull wiehed minnhom ghandu fil-proprjeta` filwaqt li s-socjeta` attrici kellha thallashom ukoll is-somma addizzjonali ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) li kellha tigi diviza bejn il-konvenuti. Il-konvenju li gie ffirmat ma jirrifflettix dak li qeghdin ighidu l-konvenuti. Fil-fehma ta' din il-Qorti il-konvenju hu car u ma jhallix lok li jigi mifhum fis-sens li l-prezz hu dak indikat mill-konvenuti. Tant dan hu car li mill-provi rrizulta li l-konvenuti qeghdin isostnu li dak li hemm fil-konvenju ma jirriflettix dak li fir-realta' ftehemu l-partijiet. Nafu wkoll li l-principju generali hu li *contra scriptum non scriptum non fertur*. Fil-kawza fl-ismijiet **Francesca Formosa vs Avukat Dottor Spiridione Camileri nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Maurice Caruana Curran)[4] gie sottolinejat: *"l-eccezzjonijiet ghar-regola contra scriptum non scriptum testimonium non fertur huwa fejn ikun hemm kaz ta' (a) simulazzjoni, (b) zball fl-iskrittura (c) skop tad-delucidazzjoni ta' xi punt oskur jew ambigwu u (d) prova ta' xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma' l-iskrittura"*. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu 1984 fl-ismijiet **Dolores Mifsud vs Carmelo Rizzo**, ma' dawn ir-ragunijiet il-Qorti ziedet ukoll il-kaz fejn hemm vizzju tal-kunsens. Min ghandu favur tieghu l-miktub ghandu wkoll favur tieghu il-prezunzjoni tal-prova. Kif wisq tajjeb osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef W. Harding) fil-kawza fl-ismijiet **Spiridione Mizzi ne vs Giuseppe Sillato et** deciza fit-28 ta' Mejju, 1936[5] f'dawn ic-cirkostanzi *"l-piz tal-prova kuntrarja jirriversa ruhu fuq il-parti l-ohra. F'kaz ta' perplessita' d-dubju jirrizolvi ruhu favur min ghandu dik il-prezunzjoni favur tieghu"*. F'din il-kawza l-Qorti ghamlet riferenza ghall-gurisprudenza u jkun utli li tigi riprodotta din il-parti tas-sentenza:

---

[4] Vol. XLIX.ii.685.
[5] Vol. XXIX.i.1091.

*"Il-prezunzjoni hija kwindi kuntrarja ghall-parti li tallega l-patt verbali oltre l-iskrittura, ghaliex kif osservat il-Qorti tal-Kummerc in re Frendo vs Gordon Hill, deciza fis-6 ta' Marzu 1907, "e' regola che nessun patto non compreso in una scrittura debba presumersi conchiuso tra le parti". Il-prezunzjoni hi anki kuntrarja ghaliex, kif osservat dina l-Qorti in re Zammit vs Calleja, deciza fit-2 ta' Mejju 1870, in bazi ghall-insenjamenti rotali, jekk konvenzjoni ma tigix kompriza fl-iskritt, hemm il-prezunzjoni li ma saritx, jew almenu li l-partijiet abbandunawha"*.

"5. Bl-argument tal-konvenuti jidher li qeghdin isostnu li l-kunsens taghhom kien vizjat in kwantu l-ftehim m'huwiex jirrifletti dak li fir-realta' taw il-kunsens ghalih. Dan gie spjegat mill-konvenuti fid-dikjarazzjoni guramentata annessa man-nota tal-eccezzjonijiet (fol. 17) in kwantu jsostnu li *"…..kienu rrifjutaw li jiffirmawh wara li huma hassuhom qed* ***ikunu ngannati*** *dwar il-prezz li kellhom jithallsu ghal sehemhom indiviz…"* (sottolinear tal-Qorti). Ghalhekk jidher li l-konvenuti jippretendu li ghandhom dritt jirrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali minhabba ingann fuq il-prezz. Aspett tal-vertenza li ma gie bl-ebda mod trattat mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fil-31 ta' Awwissu 2007. Tezisti gurisprudenza li ssostni li *"La nullita` che non e' espressamente comminata dalla legge e che non succede ipso jure si deve proporre per via di azione e non gia' per via di eccezione. Dalla regola di diritto quae temporalia sunt ad agendum perpetua ad excipiendum, canonizzata nell-articolo 934 dell'Ordinanza No. VII del 1868, non si puo' dedurre che qualunque specie di nullita` si possa proporre per via di eccezione"* (**Avv. Nicolo' Delia vs Onorato Pisani proprio et nomine** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu 1930 (Vol. XXVII.i.883ara wkoll sentenza riportata fil-Volum XXIX.i.452). Interpretazzjoni li tidher li kienet bdiet tigi addottata sa mis-seklu dsatax (ara per ezempju sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Agius ed altri vs Dr. Francesco Frendo nomine ed altri** deciza fil-15 ta' Marzu 1876, Vol. VII.549). Skond dawn is-sentenzi l-Artikolu 1226 (Art. 934 tal-Ordinanza VII tal-1868) ma kien xejn ghajr l-applikazzjoni tal-principju applikabbli fid-

dritt komuni li *temporalia ad agendum sunt perpetua ad excipiendum*[6]. Pero' l-Artikolu 1226(1) tal-Kodici Civili jaqra: *"L-eccezzjoni ta' nullita` tista', f'kull zmien, tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-kazijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jagixxi ghar-rexxissjoni"*. Fil-kawza fl-ismijiet **P.L. Edoardo Frendo noe vs Antonio Chetcuti et** deciza mill-Qorti tal-Kummerc (Imhallef W. Harding) fil-15 ta' Jannar 1952[7] il-Qorti addottat fehma differenti fis-sens li meta debitur ma jridx jezegwixxi obbligazzjoni minhabba vizzju tal-kunsens (f'dak il-kaz inghata l-ezempju ta' zball dwar is-sustanza tal-haga jew frodi), din l-allegazzjoni tista' tingieb 'il quddiem fl-istess kawza b'eccezzjoni u ma kienx hemm ghalfejn issir kawza separata[8]. Fil-kawza fl-ismijiet **Mario Mizzi nomine vs Mario Grech et** nomine deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef P. Sciberras) fit-3 ta' Ottubru 2003 il-Qorti jidher li kkonfermat l-ammissibilita' ta' eccezzjoni li l-kunsens fi ftehim ta' assigurazzjoni kien vizjat minhabba ghemil doluz meta l-attur ipprovda informazzjoni skorretta fi *proposal form*, u b'dan il-mod is-socjeta` konvenuta ma kellix ghalfejn tistitwixxi proceduri *ad hoc* sabiex il-ftehim jigi rexxiss[9]. Rilevanti wkoll hi s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **George Borg nomine vs Ronald Camilleri** deciza fit-28 ta' Frar 1997, fejn il-konvenut ta eccezzjoni ta' nullita` minhabba li l-ftehim gie ffirmat meta kien ghadu minorenni. Il-Qorti spjegat li dan m'huwiex kaz ta' nullita` assoluta imma nullita` relattiva in kwantu l-kuntratt jista' jigi mpunjat ghal din ir-raguni mill-minorenni biss. Il-Qorti kkonfermat li eccezjoni ta' nullita` tal-kuntratt minhabba li parti kien ghadu minorenni meta sar il-kuntratt kienet tinkwadra ruhha fid-dispost tal-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili. Wiehed ma jistax jonqos milli jsemmi li l-ligi stess tipprovdi li f'kaz fejn hemm vizzju ta' kunsens (ezempju

[6] L-azzjoni hi limitata biz-zmien pero' l-eccezzjoni hi perpetwa.
[7] Vol. XXXVI.iii.604.
[8] Din il-Qorti tistqarr li ma taqbilx pero' mal-mod li bih argumentat din il-Qorti sabiex waslet ghal din il-fehma. Fil-kawza fl-ismijiet **John Camilleri et noe vs Angelo Azzopardi pro et noe** (Imhallef Joseph H. Xuereb) deciza fit-3 ta' Mejju 1966 il-Qorti kkonfermat li f'kaz ta' kuntratt vizjat bi frodi, n-nullita' tieghu hi opponibbli permezz ta' eccezzjoni.
[9] Ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Philip Sciberras) moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Lawrence Farrugia vs Fedela Carabott** deciza fit-28 ta' Jannar 2004.

zball dwar il-fatt meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga jew vjolenza), dan hu motiv ta' nullita` ta' kuntratt (ara f'dan is-sens per ezempju l-Artikoli 976 u 977 tal-Kodici Civili). F'dawn il-kazijiet persuna tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt. Wiehed jista' jinterpreta l-Artikolu 1226 fis-sens li gialadarba f'dawn ic-cirkostanzi parti tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt, daqstant iehor tista' wkoll taghti eccezzjoni ta' nullita` f'dawk il-kazijiet fejn tigi mharrka sabiex tigi mgieghla twettaq obbligazzjoni. Din il-fehma tkompli tissahhah in kwantu s-subinciz (2) tal-Artikolu 1226 jipprovdi li *"din l-eccezzjoni ma taqax taht il-preskrizzjoni stabilita fl-artikoli 1222 u 1224"*. Provvedimenti li jistabilixxu preskrizzjoni tal-azzjoni ta' rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni jew nuqqas ta' eta, obbligazzjonijiet minghajr kawza jew bazati fuq kawza falza u ghall-kazijiet ohra. Mela filwaqt li l-azzjoni ghar-rexxissjoni ta' ftehim minhabba nullita` ghar-ragunijiet imsemmija hi milquta b'perjodu ta' preskrizzjoni, l-eccezzjoni m'hijiex. Dan is-subinciz jidher li jaghti x'jifhem li eccezzjoni ta' vizzju tal-kunsens hi ammissibbli u m'hemmx ghalfejn issir kawza *ad hoc* minn min ikun qieghed isostni n-nullita` tal-kuntratt ghal xi wiehed mill-motivi msemmija.

"Bhala punt ta' interess, fid-dottrina Taljana jinghad li *"la domanda di ademp. Di un contr. puo' essere respinta anche in base all sola eccezione di annullabilita' dello stesso proposta dal convenuto, non essendo questi tenuto a chiedere una pronuncia di annullamento, come si evince dall'ult. Co (89/1556,cfr., pero', sub art. 1441,VIII). L'annullamento, a norma dell'ult. Co. dell'art. 1442 (il quale recepisce il principio secondo cui quae temporalia ad agendum perpetua sunt ad excipiendum), puo' essere opposto in via d'eccezione, senza limiti di tempo, nello stesso processo, da chi sia convenuto per l'esecuzione del contratto. Ne consegue che, trattandosi di eccezione, essa e' proponibile per la prima volta anche in appello….. v. anche 55/303, secondo cui l'errore puo', in via di eccezione, essere dedotto anche per la prima volta nel giudizio d'appello, nonche' sub. Art. 1441, VII)"* (*Commentario breve al Codice Civile*, Giorgio Cian Alberto Trabucchi, Cedam, 1996 p. 1580-1581).

"6. Fil-kaz odjern inghataw zewg verzjonijiet li huma dijametrikament opposti ghal xulxin. Filwaqt li s-socjeta` attrici tinsisti li l-konvenju jirrifletti l-ftehim li waslu ghalih il-partijiet, il-konvenuti jsostnu li dak ma kienx il-ftehim ta' bejniethom in kwantu l-ftehim kien li vendituri kellhom jircievu sehemhom mill-prezz ta' hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) u kellhom jircievu somma zejda ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) li tinqasam bejn il-konvenuti skond is-sehem li kull wiehed ghandu fil-proprjeta`. Certament hemm differenza sostanzjali jekk wiehed kellu jqies li l-prezz kellu jkun ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) ghall-intjier minflok hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) ghall-intjier u ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) zejda li kellhom jinqasmu bejn il-konvenuti.

"Min-naha tieghu n-nutar Paul G. Pisani (li hejja l-konvenut) xehed li *"jiena, sa fejn naf jiena, il-prezz miftiehem huwa kif gie mnizzel fil-konvenju"* (fol. 33) kif ukoll li *"… l-konvenju gie dattilografat dak il-hin stess u l-partijiet iffirmaw fuq il-konvenju originali hekk kif kien dattilografat"*. Xehed ukoll il-perit Teddie Busuttil li ddikjara li hu ha sehem waqt in-negozjati u li waqt laqgha *"jiena kont urejthom x'kienet l-opinjoni tieghi dwar il-prezz ta' dan il-fond u tajthom ir-ragunijiet tieghi ghal dan u l-partijiet dakinhar spiccaw li kellhom jahsbuha ftit qabel ma jaghtu l-kelma taghhom lil xulxin. Ftit wara jidhirli xi granet, John Vella cempilli u nfurmani li kien wasal ghal ftehim maghhom li jhallashom ta' sehemhom prezz mahdum fuq hamsa u sittin elf liri Maltin (Lm65,000)"* (fol. 113). Anthony Cauchi[10] xehed li qal li kien tkellem ma' Josephine Tabone (oht uhud mill-konvenuti u li ghamlet konvenju ghaliha [ara fol. 81-82]); *"ghidtilha, "kemm trid iktar mill-werrieta l-ohra ?" qaltli, "ahna b'hamsa u sittin elf (Lm65,000) il-post kollu nbieghu". Imma mbaghad sehemhom ikun ftit izjed minn tal-werrieta l-ohra"*. Dan in kwantu mill-provi rrizulta li l-prezz vis-à-vis il-proprjeta`rji l-ohra gie stabbilit fl-ammont ta'hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000). Min-naha taghha Josephine Tabone

[10] Seduta tal-4 ta' Novembru 2005 (Fol. 47).

(ghalkemm m'hijiex parti f'din il-kawza) qeghda ssostni l-istess verzjoni li taw huha. Fir-rigward tal-konvenuti, il-Qorti tqies li x-xhieda ta' Mary Jane Cassar (fol. 85) u Michelina Xerri (fol. 86 u kontro-ezami li sar fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2007) ma jitfghux dawl fuq dak li gara fir-realta'. F'dan ix-xenarju l-Qorti tistqarr li ma tqiesx li l-konvenuti rnexxielhom jeghelbu l-prezunzjoni li ghandha favur taghha s-socjeta` attrici, cjoe' li l-konvenju jirrifletti dak li fir-realta' ftehemu l-partijiet. Wiehed minghajr ma jrid jistaqsi, jekk kif qeghdin ighidu l-konvenuti f'dak l-istadju kien hemm qbil li l-ammont li kellu jithallas kien ta' hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) ghall-intjier u ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) zejda li kellhom jinqasmu bejn il-konvenuti, kif fil-konvenju tat-22 ta' Dicembru 2003 issemmiet biss ic-cifra ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) ghall-intjier ? Dan iktar u iktar meta jirrizulta li l-istess cifra tnizzlet fil-konvenju li sar ma' Josephine Tabone granet wara (igifieri fit-30 ta' Dicembru 2003) ghalkemm x-xhud qalet li kellha l-istess ftehim li ghamlu hutha Antonia Magro, Michelina Xerri, u Teresa Donovan. Jinsab affermat illi *"il dolo e' causa di nullita` del contratto in quanto toglie e vizia il consenso, ma a costituirlo occorrono indispensabilmente gli estremi dell'illecito fine al danno altrui, dell'uso di mezzi illeciti e proibiti, e di essere tali mezzi la causa determinante del contratto"*[11]. Id-dolo gie deskritt bhala li *"consiste in quei raggiri e artifizi che vengono adoperati per ingannare una persona e per approfittatte dell'errore nel quale essa e' caduta, allo scopo di farle compiere un negozio. Ance per questo vizio, come gia' per la violenza, e' essenziale un elemento di colpevolezza di un soggetto agente, dell'autore del raggiro, non essendo sufficiente la considerazione della vittima che cade in inganno"* (Alberto Trabucchi, *Istituzioni di Diritto Civile* – pagna 166)[12]. Ir-ricerka mbaghad jekk l-eghmil doluz kienx determinanti hi wahda ta' fatt li ghandha tigi meqjusa fic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz (Vol. XXXII.ii.224; Vol. XLII.i.126). Fic-cirkostanzi attwali tal-kaz li ghandha quddiemha, il-Qorti tistqarr li ma tistax tasal ghal konkluzjoni li x-xhieda

---

[11] **G. Farrugia Gacy vs Emm. Farrugia Ga**y (Volum XXIV.ii.578).
[12] (1981) Cedam, Padova.

moghtija mill-konvenuti hi bizzejjed sabiex teghleb il-prezunzjoni li hemm favur is-socjeta` attrici u biex twassalha biex tghid li l-konvenuti taw prova sodisfacenti li kien hemm ingann min-naha tas-socjeta` attrici jew li l-konvenju ma jirriflettix dak li ftehemu bejniethom il-partijiet. Fic-cirkostanzi l-Qorti taghzel il-verzjoni li tirrizulta mill-konvenju. Fis-sentenza **Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 gie ddikjarat li: *"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunti illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci lvizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed millelementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti tal-Appell l-appellanti certament ma ghamlux".*

"Dan apparti konsiderazzjoni ohra li ma jistax *"jigi allegat frode meta l-fatti kienu facilment accertabbli; ikun tassew facli kieku kellu jigi accettat illi bl-iskuza ta` l-allegata mala fede da parti ta` wiehed mill-kontraenti, il-kontraent l-iehor japprofitta ruhu biex jezimi ruhu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex ihassar u jannulla ftehim konkluz"* (**Anthony Piscopo vs Charles Filletti** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fis-16 ta' Gunju 2003). Hekk ukoll l-istess Qorti ddikjarat fil-kawza **George Portelli et vs Ivan John Felice**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta` Lulju 2004:*"illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikulta zejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex f`kaz bhal dan ix-xilja ta` qerq ma tkunx ghajr skuza facli biex wiehed jahrab milli jwettaq irrabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq*". Il-vendituri li deheru fuq il-konvenju kienu tlieta (u granet wara sar ukoll il-konvenju ta' Josephine Tabone bl-istess kondizzjonijiet). Il-qari tal-konvenju kellu mill-ewwel juri ghal x'hiex kienu qeghdin jiffirmaw il-vendituri. Prezumibilment dan il-konvenju gie moqri qabel il-partijiet iffirmawh. Il-klawzola numru wiehed (fol. 7) hi cara u ma thalli lok ghall-ebda ekwivoku dwar il-prezz ghall-bejgh tal-ishma tal-konvenuti

fil-proprjeta` in kwistjoni. Imkien fil-konvenju ma jinghad li l-prezz ghall-intjier hu ta' hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) u li kellu jithallas pagament addizzjonali ta' ghaxart elef lira Maltija lill-konvenuti.

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

"1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti.

"2. Tilqa' t-talbiet tas-socjeta` attrici u b'hekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ta' sehemhom mill-fond numru tlieta u tletin (33), Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex versu l-prezz fuq hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) ghall-intjier u minn liema prezz il-konvenuti ghandhom jircievu sehemhom skond is-sehem li kull wiehed ghandu fil-proprjeta` msemmija, u skond il-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra pattwiti fil-konvenju li gie ffirmat fit-22 ta' Dicembru 2003.

"3. Tahtar lin-nutar Dr. Paul George Pisani bhala nutar li ghandu jippubblika l-att u lill-avukat Dr. Samuel Azzopardi sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta' bejgh.

"Tiffissa l-Gimgha 26 ta' Ottubru 2007 f'12.00 p.m. fl-edificcju tal-Qorti bhala l-gurnata meta ghandha ssir il-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh, jew kwalsiasi data ohra li tista' tordna l-Qorti wara li ssir talba f'dan ir-rigward.

"Spejjez kollha huma a karigu tal-konvenuti."

## <u>L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

2. Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din is-sentenza u interponew appell minnha. In succint l-aggravji taghhom huma s-segwenti:

(i) L-ewwel aggravju tal-konvenuti huwa li huma mhumiex qeghdin jaqblu mal-interpretazzjoni li l-ewwel Qorti tat rigward l-eccezzjonijiet taghhom li l-konvenju ma

kienx jikkontjeni prezz stabbilit u li ma kienx jikkontjeni identifikazzjoni tal-oggett li kellu jigi trasferit. Dan huwa hekk ghaliex ghalkemm il-konvenju jaghmel referenza ghal prezz ta’ Lm65,000, ekwivalenti llum ghal mija wiehed u hamsin elf erba’ mija u disa’ ewro u sebgha u ghoxrin centezimi (€151,409.27), bhala prezz intier ghall-proprjeta` kollha, dan ma jaghmilx referenza specifika ghall-prezz tal-ishma tal-appellanti. Skond l-appellanti sabiex wiehed jasal ghall-prezz tal-ishma m’ghandux biss jigi kkalkolat is-sehem taghhom mill-ammont ta’ Lm65,000, ekwivalenti ghal mija wiehed u hamsin elf erba’ mija u disa’ ewro u sebgha u ghoxrin centezimi (€151,409.27) izda ghandu jittiehed in konsiderazzjoni wkoll *“il-prezz tal-ishma li mhux qed jigu trasferiti”*. Ghalhekk a bazi ta’ din is-sottomissjoni, l-appellanti jkomplu li huwa l-konvenju stess li johloq ness mal-konvenji l-ohra u dan ghaliex fil-konvenju l-iehor il-prezz indikat ghall-intier tal-proprjeta` huwa ta’ Lm55,000, ekwivalenti ghal mija tmienja u ghoxrin elf mija u hmistax-il euro u erbgha u hamsin centezimi (€128,115.54). Ghalhekk skond l-appellanti dan il-konvenju huwa null u bla effett ghaliex ma jikkontjenix prezz stabbilit u specifikat.

ii) It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li l-konvenju ma jirrispjekkjax il-volonta` tal-kontraenti u li ghalhekk kellhom raguni valida u gusta ghaliex ma ffirmawx il-kuntratt ta’ bejgh finali. Dan huwa hekk, dejjem skond l-appellanti, ghaliex huma kienu ftehmu mal-appellati illi huma kellhom jithallsu bejniethom u flimkien ma’ Josephine Tabone Lm10,000 ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u disghin euro u tlieta u sebghin centezimi (€23,293.73) ghalihom biss, jigifieri apparti l-prezz ta’ sehemhom mill-intier tal-valur tal-bejgh tal-fond. L-appellanti jkomplu illi l-konvenju gie redatt u ffirmat fl-ufficcju tan-Nutar Pisani u dan gie ffirmat proprju ghaliex huma ma kellhomx dubju li dan il-konvenju kien jindika l-volonta` taghhom li jaccettaw l-Lm10,000, ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u disghin euro u tlieta u sebghin centezimi (€23,293.73) apparti sehemhom mill-fond. Huma qatt ma nghataw kopja tal-konvenju u kien biss meta waslu biex jiffirmaw il-kuntratt finali li ndunaw li l-konvenju ma

rrispekkjax dak li kienu ftehmu mas-socjeta` attrici appellata. Ghalhekk, stante li l-konvenju ma kienx jirrispekkja l-volonta` taghhom, huma kellhom raguni valida u gusta sabiex jirrifjutaw li jiffirmaw il-kuntratt ta' bejgh finali.

Ghaldaqstant il-konvenuti appellanti talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fis-26 ta' Settembru 2007, billi tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet minnhom sollevati u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra is-socjeta` appellata.

**RISPOSTA TAS-SOCJETA` ATTRICI**

3. Preliminarjament, is-socjeta` appellata tissottometti li s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, tas-26 ta' Settembru 2007, hija gusta u timmerita konferma.

Skond is-socjeta` appellata z-zewg aggravji tal-appellanti huma nfondati u bla ebda bazi. Jibqa' fatt inkontestat li meta l-konvenuti appellanti saru jafu, skond ma qed jallegaw, li l-konvenju tat-22 ta' Dicembru 2003, ma kienx jirrifletti l-prezz miftiehem, huma ma ghamlu xejn biex jattakkaw jew ihassru din l-obligazzjoni, izda stennew lis-socjeta` appellata sabiex tiehu l-passi bil-ftuh ta' din il-kawza. Huma issa ma jistghux jattakkaw il-fatt li l-prezz iddikjarat ma jirriflettix dak li kien gie miftiehem verbalment. Sabiex jattakkaw dan il-fatt huma kellhom jirrexxindu l-obligazzjoni fit-termini tal-Artikolu 1212 tal-Kodici Civili. Izda dan huma ma ghamluhx u ghalhekk l-obligazzjoni kuntrattata bejniethom hija legalment prezunta li hija valida u li torbot il-partijiet.

Is-socjeta` appellata tkompli tghid illi l-klawsola dwar il-prezz li hemm fil-konvenju, hija wahda cara u li ma jistax ikun hemm l-ebda ekwivoku jew interpretazzjoni dwarha. Din il-klawsola saret b'dan il-mod ghaliex l-ishma tal-konvenuti kienu tant zghar li minflok il-konvenju spjega is-sehem ta' kull wiehed u wahda minnhom, il-konvenju sar fis-sens li l-konvenuti kienu qeghdin jittrasferixxu d-drittijiet

taghhom li ghandhom mill-imsemmi fond lis-socjeta` appellata ghall-prezz ta' Lm65,000, ekwivalenti ghal mija wiehed u hamsin elf erba' mija u disa' ewro u sebgha u ghoxrin centezimi (€151,409.27), ghall-intier tal-fond kollu inkluz tal-partijiet l-ohra li ma kienux qeghdin jigu trasferiti b'dan il-konvenju.

Rigward l-apprezzament tal-provi, is-socjeta` appellata tkompli li dak li xehdu l-konvenuti Mary Jane Cassar u Maria Rita Cassar jirrifletti l-verzjoni li nghatat mis-socjeta` attrici, minn Nutar Pisani u minn Anthony Cauchi. L-awment ta' Lm10,000, ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u disghin euro u tlieta u sebghin centezimi (€23,293.73), kien biss intiz fuq il-prezz intier tal-proprjeta` u mhux biss fuq is-sehem taghhom.

4. Ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet l-appell tal-appellanti m'ghandux jintlaqa' u s-sentenza tal-ewwel Qorti ghandha tigi kkonfermata bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti.

**<u>FATTI MERTU TAL-KAZ</u>**

5. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-konvenuti appellanti, din il-Qorti thoss li jkun qabel xejn opportun li taghti sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni:

(i) Fit-22 ta' Dicembru 2003, quddiem in-Nutar Pisani gie ffirmat konvenju bejn is-socjeta` attrici appellata u l-konvenuti appellanti, li bih is-socjeta` appellata obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand il-konvenuti *"is-sehem indiviz kollu spettanti lill-vendituri mid-dar numru tlieta u tletin (33), fi Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vakanti, bil-mandra annessa u bl-arja libera tieghu."* Il-prezz stabbilit f'dan il-konvenju kien ta' Lm65,000, ekwivalenti ghal mija wiehed u hamsin elf erba' mija u disa' ewro u sebgha u ghoxrin centezimi (€151,409.27), ghall-intier tal-istess proprjeta` u l-kuntratt finali ta' bejgh kellu jsir sal-ahhar ta' Mejju 2004.

(ii) Fit-28 ta' Mejju 2004, is-socjeta` appellata permezz ta' ittra ufficjali interpellat lill-konvenuti sabiex jersqu ghal kuntratt finali ta' bejgh.

(iii) Dan il-kuntratt ta' bejgh ma giex iffinalizzat u ghalhekk is-socjeta` attrici appellata pprezentat din il-kawza fit-30 ta' Gunju 2004.

**<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>**

6. L-ewwel aggravju tal-konvenuti huwa li huma mhumiex qeghdin jaqblu mal-interpretazzjoni li l-ewwel Qorti tat rigward l-eccezzjonijiet taghhom li l-konvenju ma kienx jikkontjeni prezz stabbilit u li ma kienx jikkontjeni identifikazzjoni tal-oggett li kellu jigi trasferit. Dan huwa hekk ghaliex ghalkemm il-konvenju jaghmel referenza ghal prezz ta' Lm65,000, ekwivalenti ghal mija wiehed u hamsin elf erba' mija u disa' ewro u sebgha u ghoxrin centezimi (€151,409.27), bhala prezz intier ghall-proprjeta` kollha, dan ma jaghmilx referenza specifika ghall-prezz tal-ishma tal-appellanti. Skond l-appellanti sabiex wiehed jasal ghall-prezz tal-ishma m'ghandux biss jigi kkalkolat is-sehem tal-esponenti mill-ammont ta' Lm65,000, ekwivalenti ghal mija wiehed u hamsin elf erba' mija u disa' ewro u sebgha u ghoxrin centezimi (€151,409.27), izda ghandu jittiehed in konsiderazzjoni wkoll *"il-prezz tal-ishma li mhux qed jigu trasferiti"*.

7. Fir-rigward ta' dan l-aggravju li jirrifletti t-tieni u t-tielet eccezzjoni li kienu taw il-konvenuti appellanti, l-ewwel Qorti qalet illi l-oggett u l-prezz jirrizultaw mill-konvenju mertu tal-kawza. L-oggett huwa s-sehem indiviz kollu li l-appellanti ghandhom fil-proprjeta` in kwistjoni u l-prezz huwa dak imsemmi ta' Lm65,000, ekwivalenti ghal mija wiehed u hamsin elf erba' mija u disa' euro u sebgha u ghoxrin centezimi (€151,409.27). L-ewwel Qorti qalet ukoll li r-riferenza li ghamlu l-appellanti ghall-konvenji ohra li saru huwa ghal kollox irrilevanti.

8. L-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jiddisponi li l-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed ma

titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. F'dawn il-proceduri, is-socjeta` attrici qeghda titlob li l-konvenuti jigu kundannati jonoraw dak li huma obbligaw ruhhom li jaghmlu bil-konvenju tad-22 ta' Dicembru 2003. F'dan il-konvenju l-konvenuti appellanti kienu obbligaw ruhhom "*jbieghu u jittrasferixxu a favur tal-kompraturi li jaccettaw, u jobbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw is-sehem indiviz kollu spettanti lill-vendituri mid-dar numru tlieta u tletin (33), fi Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vakanti, bil-mandra annessa, u bl-arja libera taghha"* (ara fol. 6 tal-process). Il-konvenju jkompli jistipula l-konsiderazzjoni ghat-trasferiment imsemmi, kif ukoll il-modalita` tal-pagament. Jelabora wkoll dwar il-garanzija li ghandha tinghata mill-vendituri ghall-pacifiku pussess u reali godiment tal-fond imsemmi, u, wara li gie iffissat it-terminu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment, il-kompraturi kellhom jinghataw il-pussess tal-fond minn dakinhar; u finalment gie stipulat li l-komprratur kellu jakkwista l-intier tal-istess proprjeta`.

Fil-kaz in ezami l-konvenuti appellanti qeghdin jirrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt billi jsostnu illi apparti ragunijiet ohra, qabel ma sar il-konvenju huma kienu ftehmu mas-socjeta` appellata illi kellhom jinghataw is-somma ta' Lm10,000 oltre s-sehem taghhom. Huma jghidu li dak li hemm miktub fil-konvenju, u cioe` li dan il-bejgh kien qieghed issir *"Bil-prezz ta' hamsa u sittin elf Lira Maltin (Lm65,000) ghall-intier tal-istess proprjeta` u cioe` ghalhekk inkluz f'dan il-prezz, il-prezz tal-ishma li mhux qed jigu ttrasferiti"* ma jirriflettix dak li kienu ftehmu mas-socjeta` appellata. L-appellanti jsostnu li huma kienu ftehmu fuq l-ammont ta' Lm55,000, ekwivalenti ghal mija tmienja u ghoxrin elf mija u hmistax-il ewro u erbgha u hamsin centezimi (€128,115.54), ghall-intier tal-proprjeta` u li ghalhekk Lm10,000, ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u disghin ewro u tlieta u sebghin centezimi (€23,293.73), kellhom jigu divizi bejn l-appellanti biss u mhux bejn il-ko-proprejtarji kollha.

Kif sewwa rriteniet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-30 ta' April, 2002 fil-kawza fl-ismijiet **Philip Micallef et v. Antoine Micallef**:

"*Huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu dan jigi redatt bil-miktub. In oltre ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi:-*

*(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;*
*(b) jikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;*
*(c) jidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit;*
*(d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u*
*(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.*"

Wara li b'dan il-mod konciz dik il-Qorti stabbiliet l-elementi mehtiega biex konvenju jista' jissejjah tali u jwassal ghall-effetti mehtiega, l-istess Qorti osservat li, "*Gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi tesimonjali ma humiex ammissibbli biex jigi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju.*"

Din il-Qorti tikkondividi pjenament dak li qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili kif hawn fuq riportat fir-rigward tal-elementi mehtiega ghall-validita` ta' konvenju u ghaldaqstant taqbel li l-volonta` tal-gudikant qatt ma ghandha tissostitwixxi dik tal-partijiet kontraenti.

Kemm-il darba l-konvenju li bih jintrabtu l-partijiet ikun car, id-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija ghandha l-obbligu li taghti ezekuzzjoni ghal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu, u xejn aktar. Infatti din il-Qorti, fil-kawza **Nazzareno Vella noe. et. v. Joseph Abela noe. et.** deciza fl-14 ta' Jannar 2002, ikkonsidrat hekk fir-rigward: "*Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi.*" L-istess Qorti izda marret oltre billi osservat li:

"*Pero` fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta` espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu*".

Issa, tenut kont ta' dawn il-principji bazici, din il-Qorti taqbel mall-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti. L-ewwelnett ma jirrizulta ebda element essenzjali nieqes fil-konvenju in kwistjoni li jista' jwassal ghad-dikjarazzjoni ta' nullita` tal-istess. Minn semplici qari ta' dan il-konvenju jirrizulta li l-oggett tal-promessa kien it-trasferiment tal-fond in kwistjoni versu l-prezz hemm imsemmi u mhux li minn dak il-prezz li kien qed jigi pattwit, parti minnu, jigifieri Lm55,000, kellu jigi diviz bejn il-ko-proprjetarji kollha filwaqt li Lm10,000, kellu jkun dovut lill-konvenuti appellanti biss.

9. Minbarra dan kollu, il-konvenuti appellanti jkomplu jilmentaw fl-ewwel aggravju taghhom li huwa l-konvenju stess li johloq ness mal-konvenji l-ohra u dan ghaliex fil-konvenju l-iehor il-prezz indikat ghall-intier tal-proprjeta` huwa ta' Lm55,000, ekwivalenti ghal mija tmienja u ghoxrin elf mija u hmistax-il euro u erbgha u hamsin centezimi (€128,115.54). Ghalhekk, skond l-appellanti, dan il-konvenju huwa null u bla effett ghaliex ma jikkontjenix prezz stabbilit u specifikat.

Rigward dan il-punt din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Il-konvenju tat-22 ta' Dicembru 2003, assolutament ma jsemmiex xi konvenji ohra li setghu saru fir-rigward ta' ishma ohra relattivi ghal din il-proprjeta`. Il-fatt li f'dan il-konvenju l-bejgh sar ghal Lm65,000, ghall-intier tal-proprjeta` filwaqt li l-konvenju l-iehor sar ghas-somma ta' Lm55,000, ghall-intier tal-proprjeta`, ma jikkostitwixxi l-ebda rabta jew ness legali bejniethom.

Jirrifletti biss il-fatt li s-socjeta` appellata rnexxielha tixtri minghand il-konvenuti appellanti ghal somma akbar u mhux ghal somma izghar li biha kienu xtraw ishma ohrajn.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet, l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti qieghed jigi michud.

10. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li l-konvenju ma jirrispekkjax il-volonta` tal-partijiet kontraenti u li ghalhekk huma kellhom raguni valida u gusta ghaliex ma ffirmawx il-kuntratt ta’ bejgh finali. Dan huwa hekk ghaliex l-appellanti kienu ftehmu mal-appellati illi huma kellhom jircievu bejniethom u flimkien ma’ Josephine Tabone is-somma ta’ ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) ekwivalenti ghal tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u disghin ewro u tlieta u sebghin centezimi (€23,293.73), ghalihom biss, jigifieri apparti l-prezz ta’ sehemhom mill-intier tal-valur tal-bejgh tal-fond. L-appellanti jkomplu jghidu illi l-konvenju gie redatt u ffirmat fl-ufficcju tan-Nutar Pisani u dan gie ffirmat proprju ghaliex huma ma kellhomx dubju li dan il-konvenju kien jindika l-volonta` taghhom li jaccettaw l-Lm10,000, apparti sehemhom mill-fond. Huma qatt ma nghataw kopja tal-konvenju u kien biss meta waslu biex jiffirmaw il-kuntratt finali li ndunaw li l-konvenju ma jirrispekkjax dak li kienu ftehmu mas-socjeta` attrici appellata. Ghalhekk, stante li l-konvenju ma kienx jirrispekkja l-volonta` taghhom, huma kellhom raguni valida u gusta sabiex jirrifjutaw li jiffirmaw il-kuntratt ta’ bejgh finali.

11. Ghal dak li ghandu x’jaqsam ma’ dan l-aggravju, jidher mill-provi li gew prodotti quddiem l-ewwel Qorti li s-socjeta` appellata dejjem qalet lill-konvenuti li l-prezz ta’ Lm65,000, kien ghall-intier tal-proprjeta` u mhux diviz kif qeghdin ighidu l-appellanti. Gie ddikjarat min-Nutar Pisani li rrediga l-konvenju, li huwa kien ipprepara l-konvenju quddiem l-appellanti u li sussegwentement qabel ma gie ffirmat kien qrah. Ghalhekk kien f’dan il-mument li l-appellanti kellhom iwaqqfu kollox jekk ma kienux qeghdin jaqblu ma’ dak li kien hemm miktub. Izda dan ma garax u l-konvenuti appellanti ffirmaw dan il-konvenju kif redatt.

L-appellanti jghidu li l-konvenju ma kienx jirrispekkja l-volonta` tal-partijiet kontraenti u li ghalhekk huma kellhom raguni valida sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Sabiex parti jew ohra jkollha raguni valida biex ma tersaqx ghall-kuntratt finali jinhtieg li jkun hemm, per ezempju, l-biza' fondata ta' molestja attwali jew futura rigward il-pussess pacifiku tal-immobbli jew meta ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet. L-appellanti hawn qeghdin ighidu li dan il-konvenju ma kienx jirrispekkja l-volonta` taghhom izda kif tajjeb qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza **Joseph Pace et. v. John Zarb et.** deciza fis-16 ta' Marzu 2005 – *"Fl-ewwel lok ftehim miktub m'ghandux jigi cirkwit jew maghmul ineffikaci b'allegazzjoni ta' xi ftehim verbali differenti, hlief f'kazijiet verament rarissimi."*
Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li din il-kawza tinkwadra ruhha f'wahda minn dawn is-"sitwazzjonijiet rarissimi" li ftehim verbali (jekk kien hemm) ghandu jkollu s-sopravvent fuq ftehim miktub.

Ghaldaqstant anke dan it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti qieghed jigi michud.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u ghalhekk tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fis-26 ta' Settembru 2007, u ghal kull buon fini tikkonferma n-nomina tan-Nutar Dr. Paul George Pisani li ghandu jippublika l-att opportun u b'dana li l-avukat Samuel Azzopardi ghandu jidher ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta' bejgh, u tiffissa l-jum tat-8 ta' Frar 2010 f'nofs in-nhar fl-edificcju tal-Qorti ta' Ghawdex bhala l-gurnata hin u lok ghall-publikazzjoni tal-att ta' bejgh, jew kwalsiasi data ohra li tista' tordna din il-Qorti wara li ssir talba f'dan ir-rigward.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-konvenuti appellanti solidament bejniethom.

**< Sentenza Finali >**

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