MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 1239/2005/1

Mario u Moira Attard Glivau

v.

Josephine Lanzon

Il-Qorti

Preliminari

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Dicembru, 2005 l-atturi ppremettew illi b'konvenju datat 16 ta' Settembru, 2005 (Dok A) il-

konvenuta ppromettiet u obbligat ruhha illi tbiegh u titrasferixxi lill-atturi, li ppromettew u obbligaw irwiehom illi jixtru, u jakkwistaw il-fond li jgib in-numru ufficjali tmienja u erbghin (48) gia` sitta (6) fi Triq San Pawl, Birzebbuga u dan bil-prezz u taht il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju; illi l-intimata interpellata biex taddevjeni ghall-kuntratt tat-trasferiment fuq imsemmi qieghdha tirrifjuta;

Dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:
(1) Tikkundanna lill-konvenuta biex taddevjeni ghall-kuntratt ta' bejgh tal-propjeta` fuq imsemmija a favur tal-atturi u dan skond it-termini tal-imsemmi konvenju u dan fi zmien li jigi stabbilit mill-Qorti;

(2) Jigi ridott il-prezz tal-bejgh stante illi l-propjeta` msemmija hawn fuq m'hijiex fl-intier il-propjeta` tal-konvenuta u dan anke permezz ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz;

(3) Jigi nominat nutar biex jippubblika l-att relattiv u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-kontumaci jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru, 2005 (kopja annessa mmarkata (Dok B) kontra l-konvenuta, li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fit-28 ta' Jannar, 2006 il-konvenuta eccepiet:
1. Illi l-atturi kienu in mala fede meta resqu fuq il-konvenju de quo in kwantu jirrizulta li huma kienu jafu li l-fond in vendita` ma kienx kollu tal-konvenuta, mentri l-eccipjenti kien minghaliha li hija kienet il-padruna assoluta tieghu.

2. Illi l-konvenuta kienet in bona fede meta resqet fuq il-konvenju ma l-atturi li huma familjari taghha u kien biss wara l-konvenju li l-konvenuta skopriet li ma kienitx is-sid uniku tal-fond *de quo*.

3. Illi t-talba attrici sabiex il-konvenuta tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh 'skond it-

termini tal-imsemmi konvenju' hija nsostenibbli stante li jirrizulta li hi mhix is-sid assolut tal-fond.

4. Illi fil-fatt fl-istess konvenju hemm indikat li kien qed jigi ffirmat soggett 'li jigi ppruvat li l-venditrici ghandha titolu tajjeb ghall-fond in vendita` bhalma l-istess konvenju kien soggett li 'l-kompraturi jottjenu self bankarju sabiex jixtru'. Una volta rrizulta li l-venditrici m'ghandhiex titolu tajjeb ghall-fond in vendita` jsegwi li m'ghandha ebda obbligu li tersaq fuq kuntratt ta' bejgh biex titrasferixxi l-proprjeta` msemmija.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fis-27 ta' Frar, 2008 bil-mod segwenti:
"Ghal dawn il-motivi

"Il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici kif fuq imsemmi;

"Tikkundanna lill-konvenuta biex taddevjeni ghal kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta` fuq imsemmija a favur tal-atturi skond it-termini tal-imsemmi konvenju kif fuq spjegat ghal-sehem il-konvenuta (zewg terzi) bil-prezz ta' tmienja u tletin elf tmien mija tlieta u ghoxrin euro u sebgha u sittin centezmi (Euro 38,823.67) – (Lm16,667.00) u dan fi zmien tlett xhur millum;

"Tinnomina lin-Nutar John Gambin biex jippubblika l-att relattiv u lill Dr. Emanuel Buttigieg bhala kuratur deputat biex jirrapprezenta lill-kontumaci jekk ikun il-kaz;

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuta."

Dik il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni riportata wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Fatti

"L-atturi kienu dahlu f'konvenju mal-konvenuta ghall-bejgh ta' proprjeta` f'B'Bugia u meta saru r-ricerki rrizulta li zewg terzi biss tal-propjeta` kienu tal-konvenuta.

"**Provi**

"L-atturi xehedu li kienu ghamlu konvenju mal-konvenuta, li tigi z-zija tal-attur, u anke hadu *loan* mill-bank. Meta gew biex jaghmlu l-kuntratt finali, in-Nutar infurmahom li l-propjeta` ma kienitx kollha taz-zija imma kellha biss zewg terzi tal-fond u li l-konvenuta ma riditx tbiegh. Skond l-atturi l-konvenuta dejjem kienet tghid li l-post kien taghha b'wirt u dan kien jaqbel ma' dak li kienet tghid omm l-attur li tigi oht il-konvenuta, u hutha. L-atturi kkonfermaw li huma lesti li jixtru l-proprjeta` minkejja li konvenuta ghandha biss zewg terzi.

"In-Nutar Gambin xehed li meta sar il-konvenju l-konvenuta ma kienet gabet ebda dokumentazzjoni dwar il-provvenjenza tat-titolu taghha u billi xi ftit xhur qabel kien ghamel xi *causa mortis* tal-familja u l-provvenjenza kienet incerta ghamel kondizzjoni fil-konvenju dwar ir-ricerka tat-titolu tal-konvenuta. Meta mbaghad ghamel ir-ricerka sab li kien hemm terz nieqes li ma kienx parti mill-konvenju u ghalhekk waqaf biex ma jkomplix izid l-ispejjez.

"Il-konvenuta xehdet li sakemm marret ghall konvenju hi kienet bl-idea li l-post kien kollu taghha u riedet tbiegh il-post kollu mbaghad in-nutar infurmaha li l-post ma kienx kollu taghha u ghalhekk ma riditx tbiegh iz-zewg terzi biss billi riedet tkun taf fejn hu s-sehem l-iehor. Tghid li hi mhix se tbiegh il-post lil hadd u bi hsiebha zzomm il-post ghaliha.

"Konsiderazzjonijiet

"Eccezzjonijiet

"Il-konvenuta qed teccepixxi li l-atturi kienu *in mala fede* meta resqu fuq il-konvenju *de quo* billi kienu jafu li l-fond in vendita' ma kienx kollu tal-konvenuta, mentri hi kien minghaliha li hija kienet il-padruna assoluta tieghu u kien

biss wara l-konvenju li hi skopriet li ma kienitx is-sid uniku tal-fond *de quo*. Ghalhekk la darba rrizulta li hi m'ghandiex titolu tajjeb ghall-fond in vendita' jsegwi li m'ghandha ebda obbligu li tersaq fuq kuntratt ta' bejgh biex titrasferixxi l-proprjeta` msemmija.

"Illi ma giex pruvat mill-konvenuta li l-atturi kienu jafu li l-fond in vendita` ma kienx kollu tal-konvenuta jew li ma kienux in bona fede, kif hi qed tallega. Jirrizulta mill-provi li l-atturi kif ukoll l-konvenuta ma kienux jafu li l-post ma kienx jappartjeni fl-intier lill-konvenuta u kien biss wara li saru r-ricerki minn Nutar li rrizulta li kien hemm terz nieqes.

"L-atturi jikkontendu f'din il-kawza li huma kellhom zewg ghazliet, jew li ma jersqux ghall-kuntratt jew li xorta jersqu ghall-kuntratt, izda jixtru biss is-sehem li jappartjeni lill-konvenuta bi prezz ridott li jigi stabbilit mill-Qorti. Huma ghazlu din tal-ahhar u xehdu li huma ghadhom lesti li jixtru sehem il-konvenuta.

"L-atturi jaghmlu referenza ghal kaz simili fil-kawza Scicluna vs Ecc Mons. N. Cauchi et App 31/5/2004 fejn il-Qorti kienet iddeciediet fost kwistjonijiet ohra hemm sollevati li persuna li tkun ippromettiet u obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-persuna ohra fond, filwaqt li hija kellha u ghandha biss il-proprjeta` indiviza ta' kwint biss minnha, ma tistax tirrifjuta li tersaq ghall-att tal-bejgh ta' dak il-kwint jekk ix-xerrej jinsisti ghal dak il-bejgh. Ir-raguni kienet ghaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu u jsiru aktar oneruzi, ix-xerrej prospettiv ghandu dejjem id-dritt li ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju. Izda min-naha l-ohra, f'kaz li x-xerrej xorta wahda jaccetta tali kundizzjonijiet, ma jidhirx li l-venditur jista' jirrifjuta milli jersaq ghall-att finali. Hu kaz ta' *il piu comprende il meno*. (ara wkoll sentenza App Stivala vs De Trafford 25/2/2000).

"Il-konvenuta qed teccepixxi wkoll li t-talba attrici sabiex il-konvenuta tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh 'skond it-termini tal-imsemmi konvenju' hija nsostenibbli stante li jirrizulta li hi m'hiex is-

sid assolut tal-fond. Il-konvenuta tispjega li kif impostata l-ewwel talba tal-atturi ma tistax tintlaqa' billi huma qed jitolbu li l-Qorti tikkundanna lill konvenuta taddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh ta' proprjeta` skond it-termini tal-konvenju meta jafu li l-proprjeta` ma hiex kollha taghha u ghalhekk il-konvenuta kienet impeduta milli tersaq ghal kuntratt. Fic-cirkostanzi, skond il-konvenuta, l-atturi setghu jitolbu d-danni u mhux li jigi ridott il-prezz.

"Illi huwa veru li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi haga mhix mitluba jew difiza mhix opposta, u li fl-ghoti tas-sentenza l-Qorti hi strettament marbuta bit-termini tal-azzjoni. Biex tigi ffissata l-indoli tal-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. Fil-ligi tal-procedura hu mehtieg li l-kawzali tkun espressa fic-citazzjoni b'mod car u sewwa u dan hu necessarju fl-interess tal-kontroparti biex din tkun tista' tiddefendi ruhha.

"Fil-kaz in ezami l-atturi qed jippremettu li ghalkemm kien hemm konvenju bejn il-partijiet il-konvenuta naqset li taddivjeni ghall-kuntratt ta' trasferiment tal-post. Fit-talbiet taghhom l-atturi ghalhekk talbu biex il-konvenuta tigi kkundannata taddevjeni ghal kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta` fuq imsemmija a favur taghhom u dan skond it-termini tal-konvenju u talbu wkoll li jigi ridott il-prezz tal-bejgh **<u>stante illi l-proprjeta` msemmija hawn fuq m'hijiex fl-intier il-proprjeta` tal-konvenuta</u>**. Jidher ghalhekk mic-citazzjoni li meta l-atturi talbu biex il-konvenuta taddivjeni ghall kuntratt a termini tal-konvenju huma riedu li l-konvenuta tbiegh is-sehem li jappartjieni lilha b'riduzzjoni tal-prezz.

"Illi huwa veru li kemm il-premessi tac-citazzjoni kif ukoll it-talbiet kellhom jigu konfezzjonati b'mod aktar mlahham u legalment aktar preciz, pero` dak li qed jitolbu l-atturi huwa car u l-konvenuta fid-difiza taghha fehemet x'kienu qed jitolbu l-atturi u ghamlet eccezzjonijiet f'dan is-sens.

"Fil-kaz in ezami in vista tal-fatt li c-cirkostanzi jirrizultaw cari u inekwivoci, u l-konsegwenza legali tkun f'kull kaz u inevitabilment il-bejgh ta' sehem il-konvenuta lill atturi, il-Qorti se tipprovvdi '*per equipollens*'. Kif gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna, 'F'kaz fejn mill-fatti tal-kawza tirrizulta kawzali diversi minn dik dedotta fic-citazzjoni, il-Qorti tista minflok li tiddeciedi ghan-nullita' tac-citazzjoni, tipprovvdi fuq il-mertu in bazi ghall-kriterju tal-ekwipollenti'.(Vol 29 p2 p 698 Mifsud vs Farrugia; Vol 37 p1 p 502 Pace vs Terranova ; Difesa vs Dr. J. Cassar noe 21/1/1964). Il-kawzali tad-domanda hija dik li hemm espressa fic-citazzjoni u ma tistax tigi mibdula u mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni. Il-Qrati taghna pero` in bazi tal-kriterju tal-ekwipollenza adottaw is-sistema liberali tal-validita' tac-citazzjoni meta l-kawzali mhux espressa sewwa fic-citazzjoni, imbaghad tirrizulta mid-dokumenti jew mid-dikjarazzjonijiet fil-kaz ta' kawzali aktarx imfissra lakonikament. Dan isir ukoll biex tigi evitata l-moltiplikazzjoni tal-kawzi u jitnaqqsu l-ispejjez bejn il-kontendenti. (ara sentenza PA JSP Calleja vs Av. Dr. J. Herrera et 5/10.1992). L-ekwipollenza tezisti meta si tratta tal-istess haga, li tinghad bi kliem differenti. (Kum Barbara vs Parnis England 16/5/57).

"Ghalhekk it-tielet eccezzjoni tal-konvenuta qed tigi michuda wkoll.

"Illi skond il-konvenju l-proprjeta` kellha tinbiegh fl-intier taghha bil-prezz ta' Lm25,000 ghalhekk skond dan il-kalkolu l-prezz ghaz-zewg terzi tal-konvenuta huwa ta' Lm16,667.00."

Ikkunsidrat:

Il-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma benn riportati fis-sentenza appellata li in succint qalet li l-atturi kienu dahlu f'konvenju mal-konvenuta ghal bejgh ta' proprjeta` f'B'Bugia, u meta saru r-ricerki rrizulta li zewg terzi biss kienu tal-konvenuta. B'dan kollu l-atturi insistew li

jakkwistaw dak is-sehem tal-konvenuta mentri l-konvenuta opponiet fuq il-bazi tal-eccezzjonijiet rizultanti in atti.

L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u konsegwentement ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ghal sehem l-istess konvenuta mill-proprjeta` in vendita bil-prezz ridott ekwivalenti ghal zewg terzi mill-prezz indikat fil-konvenju. L-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet sollevati billi ghar-rigward tal-eccezzjoni ta' *mala fede* fl-atturi sabet li l-konvenuta ma ppruvatx li kienet tezisti din l-allegata *mala fede* stante li l-atturi saru jafu li l-konvenuta ma kellhiex il-proprjeta` kollha tal-fond in vendita wara li saru r-ricerki min-Nutar. Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-insostenibilita` tat-talba billi l-konvenuta ma hijiex sid tal-fond kollu, l-ewwel Qorti, filwaqt li ghamlet referenza ghall-gurisprudenza f'dan ir-rigward, adottat dak li kien gia gie deciz anke minn din il-Qorti fis-sentenza **Scicluna v. Ecc. Mons Cauchi** deciza fil-31 ta' Mejju 2004, fejn gie ribadit il-principju li meta, wara li jigi redatt konvenju ghat-trasferiment ta' fond intier, jirrizulta li l-venditur ma jkunx sid il-fond kollu, dan ma jkunx jista' jirrifjuta li jbiegh is-sehem tieghu jekk ix-xerrej jinsisti. Finalment dik il-Qorti cahdet ukoll l-ahhar eccezzjoni tal-konvenuta fuq bazi ta' ekwipollenza, principju dan adottat mill-qrati taghna li rrikonoxxew l-validita` tac-citazzjoni ghalkemm l-kawzali ma tkunx espressa sew fic-citazzjoni.

L-appell tal-konvenuta.

Il-konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fl-14 ta' Marzu, 2008 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza msemmija u dan billi tichad it-talbiet attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

L-aggravji mressqa mill-konvenuta appellanti huma bazikament fis-sens:
a) illi l-kuntratt kellu jsir biss jekk jigi pruvat li l-venditrici ghandha titolu tajjeb ghal fond in vendita;

b) illi bil-mod arbitrarju ta' kif l-ewwel Qorti ffissat l-prezz ta' zewg terzi tal-fond li kellu jigi trasferit jilledi dak li hemm stabbilit fl-Artikolu 1353(1) tal-Kap 16 li jispecifika li l-prezz ghandu jigi stabbilit mill-partijiet jew fil-gudizzju ta' perit wiehed jew izjed;

c) illi l-konvenju huwa null billi ma saritx in-notifika lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond ma jipprovdi l-Artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti;

d) illi l-azzjoni attrici hija nsostenibbli; u

e) illi t-talba biex l-konvenuta tersaq ghal bejgh ta' 2/3 tal-fond in vendita mhux preceduta b'ittra ufficjali a tenur tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap16.

Ikkunsidrat:

Dwar l-ewwel aggravju qed jigi sottomess li l-appellanti giet kostretta taddivjeni fuq kuntratt meta wahda mill-kondizzjonijiet tal-konvenju kienet li l-kuntratt seta' isir biss jekk jigi "*ppruvat li l-venditrici ghandha titolu tajjeb ghall-fond in vendita".* Jinghad fir-rikors tal-appell li filwaqt li l-konvenuta saret taf bil-fatt li hi kellha biss sehem mill-proprjeta` wara li ffirmat l-konvenju, mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tal-atturi u kwindi, tissottometti l-appellanti, li zgur ma kienitx hi li insistiet li tidhol il-klawsola citata supra, u gialadarba din il-kondizzjoni ma avveratx ruhha, hi ma ghandhiex tkun kostretta tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tas-sehem rizultanti taghha.

Ili f'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel taghha l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li ma tressqet ebda prova mill-konvenuta li turi li l-atturi kienu jafu li l-konvenuta ma kienitx sid tal-fond kollu. Ghall-kuntrarju ta' dak li qed jigi allegat mill-appellanti li kienu l-atturi li nsistew fuq il-klawsola in kwistjoni ssir referenza ghax-xhieda tan-Nutar John Gambin li rrediga l-konvenju li xehed hekk: "*dik il-kundizzjoni ghalkemm normalment hija favur il-kompratur"*

billi *“xi ftit xhur jew forsi xi sena qabel kont ghamiltilhom xi causa mortis u t-title kien hazy, naqra hazy, allura din il-kundizzjoni ghidt ahjar innizluha biex kulhadd ikun jaf..”* Minn dan jidher li ma kienux l-atturi li nsistew fuq din il-kundizzjoni izda kien l-istess Nutar li, minhabba suspetti li seta’ kellu, insista li titnizzel. Barra minn hekk, hemm ix-xhieda tal-atturi, mhux kontradetta, minn fejn jirrizulta li huma saru jafu bil-fatt li l-konvenuta ma kellhiex il-proprjeta` kollha tal-fond wara li saru r-ricerki. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat u certament ma kienx hemm *mala fede* da parti tal-atturi meta gie ffirmat il-konvenju kif gie allegat.

Ikkunsidrat:

It-tieni lment tal-konvenuta jikkoncerna l-mod kif l-ewwel Qorti stabbiliet il-prezz taz-zewg terzi tal-fond li kellu jigi trasferit. Qed jigi sottomess li kieku l-konvenuta kienet taf li kellha biss zewg terzi tal-fond hija kienet tinnegozja l-prezz mod iehor u li l-ewwel Qorti ma kellha ebda dritt li tistabbilixxi hija stess dan il-prezz jekk mhux bl-assistenza ta’ periti.

Jigi rilevat li l-hatra ta’ periti f’kawza ssir jew fuq talba ta’ wahda jew ohra mill-partijiet jew inkella mill-Qorti minn jeddha. F’dawn il-proceduri ma jirrizultax li saret talba mill-partijiet sabiex jinhatar perit u kwindi kien fid-diskrezzjoni tal-Qorti li taghmel dan jekk hasset li l-materja quddiemha hekk kien jisthoqq. Biss insibu li f’diversi kazi l-qrati taghna ma hassewx il-htiega ta’ nomina ta’ perit u llikwidaw l-ammont dovut *arbitrio boni viri.* Wara kollox din il-Qorti hija tal-fehma li l-ammont dikjarat bhala dovut ghaz-zewg terzi tal-fond kien wiehed mhux biss gust u ekwu, billi marbut mal-proporzjonalita` tas-sehem tal-fond appartenenti lill-konvenuta mal-prezz mifthiem, talli jivvantagga lill-istess konvenuta billi huwa risaput li valur ta’ sehem indiviz generalment ikun jirrfletti riduzzjoni fil-prezz kieku kellu jinbiegh il-fond intier, u dan billi l-akkwirent ma jkollux il-fond kollu f’idejh u jrid jinnegozja ma’ terzi biex jakkwista r-rimanenti sehem; u huwa f’dan l-istadju li l-prezz mitlub jista’ jkun oghla u ma jirriflettix il-

valur veru ta’ dak is-sehem. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud billi mhux gustifikat.

Ikkunsidrat:

It-tielet aggravju jittratta dwar in-nullita` tal-konvenju billi ma nghatax l-avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni a tenur tal-Artikolu 3(6) tal-Att Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Ligijiet ta’ Malta). Issa apparti l-fatt li dan l-aggravju jirraprezenta eccezzjoni gdida billi ma tressqet ebda eccezzjoni f’dan is-sens man-nota tal-eccezzjonijiet u kwindi din il-Qorti ma ghandhiex tiehu konjizzjoni tieghu, jigi rilevat li mid-dokument esebit mar-risposta tal-atturi appellati jirrizulta li dan l-avviz inghata tempestivament u jirrifletti kemm il-partijiet fuq il-konvenju kif ukoll l-proprjeta` in vendita. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Ikkunsidrat:

Fir-raba’ aggravju tal-appellanti qed jigi sottomess li l-azzjoni proposta mill-atturi appellati hija insostenibbli u dan billi, skond l-appellanti, l-atturi, rinfaccjati bis-sitwazzjoni li zviluppat, kellhom zewg alternattivi u cioe` jew li jagixxu ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju abbazi taz-zewg terzi rizultanti bhala proprjeta` tal-konvenuta u jitolbu riduzzjoni fil-prezz, jew li jitolbu sabiex il-konvenuta taddivjeni ghall-kuntratt u fin nuqqas li jigu akkordati lilhom danni. L-atturi ma setghux, skond il-konvenuta, jitolbu li l-konvenuta tersaq ghall-kuntratt biex tittrasferixxi l-intier u mbaghad jintalab riduzzjoni fil-prezz.

L-appellati, min-naha taghhom, jissottomettu li dan l-aggravju huwa msejjes fuq eccezzjoni li qatt ma giet sollevata formalment kif trid il-ligi u ghalhekk ma ghandhiex tigi kunsidrata minn din il-Qorti f’dan l-istadju. Din il-Qorti pero` ma taqbilx ma’ din is-sottomissjoni nkwantu dak li qed jinghad fir-rikors tal-appell huwa mibni fuq it-tielet eccezzjoni tal-konvenuta fejn jinghad espressament “*Illi t-talba attrici sabiex il-konvenuta tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ‘skond it-termini tal-imsemmi konvenju’ hija insostenibbli*

stante li jirrizulta li hi mhix is-sid assolut tal-fond.” Minn dan isegwi dak li qed jigi sottomess fir-rikors tal-appell ghandu bazi u ma hemm ebda eccezzjoni gdida.

B’dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-aggravju wkoll mhux gustifikat. Infatti huwa risaput li, fl-interess tal-gustizzja u sabiex jigu evitati multiplicita` ta’ kawzi l-qrati, kemm jista’ jkun jirrikonoxxu l-validita` tac-citazzjoni meta, mill-kliem uzat, ma jithalla ebda dubju dwar dak li jkun qed jigi mitlub u dan fl-interess tal-kontro-parti biex tiddefendi ruhha sewwa. Issa fil-kaz in ezami jidher car li t-talba attrici ma halliet ebda incertezza fil-konvenuta li ddefendiet ruhha kontra dak li kien qed jintalab. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li kien mistenni mill-atturi li jitolbu l-ezekuzzjoni tal-konvenju billi dak kien it-titolu taghhom fir-rigward tal-proprjeta` in vendita u l-logika trid li, kemm-il darba jirrizulta li l-konvenuta ma jkollhiex il-proprjeta` kollha tal-fond in vendita, li tintalab riduzzjoni fil-prezz stante li l-atturi qed juzufruwixxu mid-dritt li jinsistu fil-bejgh.

Wara kollox il-konvenju ma jitkellimx biss dwar il-propjeta` in vendita izda jistipula prezz, il-kondizzjoni tal-proprjeta`, jekk din hijiex vakanti, jekk huwiex qed isir l-akkwist tal-bejt, l-ammont li jkun qed jithallas akkont tal-prezz, l-obbligu ta’ garanzija ta’ pacifiku pussess u l-korrispettiv ghall-finijiet ta’ din il-garanzija, u l-validita` tal-istess konvenju. Ghalhekk meta l-atturi talbu li jigi ezegwit l-kuntratt a tenur tal-konvenju huma certament kellhom f’mohhom ukoll dawn il-fatturi kollha li jiffurmaw parti mill-vendita proposta. Ir-riduzzjoni fil-prezz hija konsegwenza naturali tal-fatt li l-venditrici ma kellhiex il-fond kollu izda c-cirkostanzi kollha msemmija fil-konvenju jibqghu veljanti. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ikkunsidrat:

Fl-ahharnett l-appellanti ssostni li din l-azzjoni hija wkoll insostenibbli stante li l-istess talba sabiex l-appellanti taddivjeni ghall-kuntratt giet preceduta b’ittra ufficjali datata 29 ta’ Novembru, 2005 sabiex l-istess appellanti tersaq ghall-kuntratt pubbliku sabiex tittrasferixxi l-

proprjeta` *de quo* bil-prezz u bil-kundizzjonijiet u pattijiet miftehma fl-istess konvenju.  Qed jigi sottomess fir-rigward li din l-ittra ufficjali ma tissodisfax l-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16.  Din il-Qorti izda ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni billi kif jghidu "*il piu` comprende il meno*" u jekk intbaghtet ittra ufficjali ghat-trasferiment tat-totalita` tal-fond, din certament kienet tkopri parti minn dak il-fond. Dan apparti dak li nghad hawn fuq dwar l-kundizzjonijiet u cirkostanzi ohra li jissemmew fuq l-istess konvenju. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi rigettat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fit-totalita` taghha b'dan li t-terminu ta' tlett xhur ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jibda jiddekorri millum. Spejjez ta' dan l-appell ghall-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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