7 ta' Ottubru, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S.
Onor. Albert Manchè LL.D.

Anthony Azzopardi

versus

Eleno *sive* Lino Bezzina u Reginald Schembri

Konvenju - Trasferiment - Danni

L-attur talab li l-konvenuti jiġu kkundannati jittrasferixxu art in kwistjoni. Wieħed mill-konvenuti kien daħal f'konvenju mal-konvenut l-ieħor sabiex jakkwista l-art u fl-istess waqt l-istess konvenut li obbliga ruħu jakkwista kien obbliga ruħu ma' l-attur li jittrasferilu porzjoni mill-istess art. L-att finali ta' bejgħ qatt ma ġie ppubblikat.

Iż-żewġ konvenuti ġew mill-Ewwel Qorti kkundannati jħallsu d-danni lill-attur. L-attur jappella billi talab illi d-danni jiġu llikwidati f'ammont akbar minn dak ta' l-Ewwel Qorti.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza appellata mogħtija fit-2 ta' Novembru, 1992 li taqra hekk:

"Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fit-12 ta' Frar, 1992 li bih l-attur ippremetta illi b'konvenju ffirmat fis-7 ta' Settembru, 1991 il-konvenut Eleno *sive* Lino Bezzina obbliga ruħu li jbiegħ lill-attur, li obbliga ruħu li jixtri biċċa art f'Ħal Qormi mmarkata bin-numri wieħed sa tnax (bil-parti numru tnax ikollha biċċa nieqsa) u li qiegħda fl-area magħrufa bħala Tal-Ħlas u bil-kejl li fiha (ċirka tlett itmiem) kif indikata fuq il-pjanta annessa ma' l-istess konvenju bħala libera u franka versu

l-prezz ta' Lm3,200 li minnhom tħallsu Lm400 mal-konvneju u l-bilanċ kellu jitħallas fuq l-att ta' bejgħ;

Peress *illi l-imsemmi Eleno sive* Lino Bezzina ma kienx, f'dak il-mument, il-proprjetarju ta' l-imsemmija biċċa art, iżda kellu favur tiegħu konvenju ieħor iffirmat fl-istess data fejn il-proprjetarju ta' l-art, il-konvenut Reginald Schembri, obbliga ruħu li jittrasferixxi l-art kollha (li fiha kejl ta' ċirka 4 itmiem) lill-konvenut Eleno *sive* Lino Bezzina;

Peress illi, għalhekk, meta kien sejjer isir it-trasferiment favur l-attur fis-26 ta' Ottubru, 1991 dehru quddiem in-nutar Antoine Agius, li kellu jippubblika l-att, iż-żewġ konvenuti;

Peress illi l-kuntratt ta' trasferiment, li allura kien sejjer isir bejn l-attur u l-konvenut Reginald Schembri, kien ġie ddraftjat min-Nutar a tenur tal-konvenju, iżda meta n-Nutar *induna li fuq l-art kollha hemm impost ċens annwu u perpetwu* ta' Lm140, biddel l-abbozz tal-kuntratt b'mod li l-art kienet se tiġi trasferita soġġetta għal Lm70 ċens;

Peress illi dan l-abbozz ġie ffirmat mill-attur u mill-konvenut Reginald Schembri u l-attur ħallas il-bilanċ kollu li kien għadu dovut liż-żewġ konvenuti, iżda ma riedx li l-kuntratt jiġi ffirmat min-Nutar qabel ma jinfeda ċ-ċens u l-abbozz baqa' ma ġiex iffirmat min-Nutar dak in-nhar biex il-konvenuti jew min minnhom, ikollhom l-opportunità jifdu ċ-ċens gravanti l-art li kien se jakkwista l-attur;

Peress illi l-konvenuti dak il-ħin obbligaw ruħhom li jifdu dak iċ-ċens iżda ċ-ċens baqa' ma nfediex u l-kuntratt baqa' ma ġiex ippubblikat min-Nutar;

Peress illi l-attur u l-konvenut Bezzina fit-23 ta'

Diċembru, 1991 ġeddew il-konvenju tagħhom sas-7 ta' Mejju, 1992 iżda l-istess konvenut dan l-aħħar informa lill-attur li hu jħossu mhux marbut bil-ftehim u li jista' jagħmel li jrid bl-art;

Peress li issa l-konvenuti qed jirrifjutaw li jonoraw l-obbligazzjonijiet li assumew fil-konfront ta' l-attur u għalkemm ġew interpellati bonarjament u anke uffiċjalment sabiex jipprokuraw li jsir it-trasferiment tal-biċċa art lill-attur a tenur tal-konvenju u l-obbligazzjoni assunta mill-konvenuti fis-26 ta' Ottubru, 1991, rrifjutaw li jagħmlu dan;

L-attur imbagħad talab li l-konvenuti jew min minnhom għar-raġunijiet premessi:

Jiġu kkundannati sabiex jittrasferixxu lill-attur il-biċċa art f'Tal-Ħlas, Ħal Qorti, indikata bil-*plots* numru wieħed sa tnax fuq il-pjanta annessa mal-konvenju tas-7 ta' Settembru, 1991 bil-prezz ta' Lm3,200 (ġà kollu mħallas) u bħala libera u franka;

Din il-Qorti tinnomina Nutar biex jippubblika l-att, kuratur biex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċja fuq l-att; u

Tiġi ffissata l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att - u in difett li jkun jista' jsir it-trasferiment ta' l-art kif indikat;

Il-konvenuti jew min minnhom jiġu kkundannati jħallsu lill-attur dak il-ħlas li jiġi llikwidat occorrendo bl-opera ta' perit *nominandi* bħala dovuti lill-attur in linea ta' danni;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri interpellatorji tal-31 ta' Ottubru, 1991, u tas-17 ta' Jannar, 1992 u ta' l-ittra uffiċjali ta' l-14 ta' Novembru, 1991, kontra l-konvenuti;

Rat illi l-konvenut Eleno *sive* Lino Bezzina għalkemm ġie debitament innotifikat naqas li jippreżenta nota ta' eċċezzjonijiet skond il-liġi u b'hekk baqa' kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ta' Reginald Schembri li biha eċċepixxa:

Illi t-talba attriċi hija legalment infondata stante illi l-eċċipjent m'għandu l-ebda obbligu jittrasferixxi l-art lill-attur. Fil-fatt, l-eċċipjent qatt ma daħal f'konvenji ma' l-attur kif titlob il-liġi;

Subordinatament, l-eċċipjent m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika ma' l-attur ibbażata fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili;

Sussidjarjament u mingħajr preġudizzju, l-attur ma setax javvanza l-pretensjoni odjerna kontra l-eċċipjent fil-kuntest ta' konvenju li kien għadu pendenti mal-konvenut Bezina għat-trasferiment ta' l-art in kwistjoni, liema konvenju kellu jiskadi fis-7 ta' Mejju, 1992;

Illi t-talba għal-likwidazzjoni tad-danni "in difett li jkun jista' jsir it-trasferiment ta' l-art" hija insostenibbli stante li l-attur irid jagħżel it-triq legali eżatta tiegħu a tenur ta' l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u mhux jistenna lill-Qorti tipprovdilu rimedju skond iċ-ċirkostanzi;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba ta' l-attur għad-danni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;

Eżaminat il-provi li tressqu u rat l-atti l-oħra kollha tal-

kawża;

Semgħet it-rattazzjoni orali tad-difensuri;

Ikkunsidrat:

Mhuwiex ikkontestat bejn il-kontendenti illi b'konenju tas-7 ta' Settembru, 1991, il-konvenut Schembri obbliga ruħu li jbiegħ lill-konvenut Bezzina li obbliga ruħu li jixtri biċċa art f'Tal-Hlas, limiti ta' Ħal Qormi tal-kejl ta' ċirka 5 itmiem u *soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm140 u dana bil*-prezz ta' Lm13,500 li minnhom Lm400 tħallsu mal-konvenju u l-bilanċ kellu jitħallas ma' l-att;

Il-konvenju kellu validità sas-7 ta' Mejju, 1992 u fost kondizzjonijiet oħra ġie miftiehem li:

"Ix-xerrej (il-konvenut Bezzina) jista' jċedi sehmu lil terzi *in parti jew in toto u jista' jbiegħ* partijiet minnha mbasta l-bejjiegħ (il-konvenut Schembri) jitħallas pro rata ta' din il-parti";

Fil-fatt ġara li l-konvenut Bezzina ftiehem ma' l-attur li jbigħlu parti mill-art li ntrabat li jixtri mingħand il-konvenut Schembri. Il-konvenju in kwistjoni sar fl-istess data, ċjoè s-7 ta' Settembru, 1991 u kien jikkonċerna l-parti mmarkata bin-numru 1 san-numru 12 (bil-parti numru 12 għandha biċċa nieqsa) *skond pjanta annessa mal-konvenju. Il-prezz miftiehem bejn l*-attur u l-konvenut kien Lm3,200 li minnhom Lm400 tħallsu mal-konvenju u l-bilanċ kellu jitħallas fuq l-att tal-bejgħ;

Irriżulta li fis-26 ta' Ottubru, 1991 il-kontendenti kienu preżenti fl-uffiċċju tan-Nutar Antoine Agius. Dak in-nhar kien

hemm il-ħsieb li jsir kuntratt finali *ta' bejgħ dwar parti mill-għalqa* in kwistjoni direttament bejn l-attur u l-konvenut Schembri;

Ġiet esebita kopja ta' l-abbozz tal-kuntratt li ġie redatt dak in-nhar (u *li* tinsab a fol. *10* tal-proċess) flimkien ma' pjanta relattiva. Dan l-abbozz huwa ffirmat mill-attur u mill-konvenut Schembri. Il-kuntratt, iżda, ma ġiex *ippubblikat* dak *in-nhar* bill nqalgħet kwistjoni bejn dawn il-kontendenti. Kien hemm ftehim li l-kuntratt jiġi ppubblikat meta din il-kwistjoni tiġi solvuta. Dana però ma ġarax u għalkemm il-konvenju bejn l-attur u l-konvenut Bezzina ġie mġedded sas-7 ta' Mejju, 1992 (ukoll id-data tal-*validità tal-konvenju bejn il-konvenuti Bezzina u* Schembri), il-kuntratt finali qatt ma ġie ppubblikat;

Irriżulta ukoll li l-konvenju bejn iż-żewġ konvenuti ma ġiex esegwit billi għal xi raġuni li ma ssemmietx f'din il-kawża, l-att finali tal-bejgħ qatt ma ġie ppubblikat;

Ikkunsidrat:

Illi b'referenza għall-ewwel u t-tieni *eċċezzjoni tal-*konvenut Schembri, l-attur jikkontendi li bejnu u bejn Schembri *teżisti* relazzjoni ġuridika diretta li toħroġ mill-fatt li huma t-tnejn iffirmaw l-abbozz tal-kuntratt ta' bejgħ (kopja esebita a fol. 9 *et seq* tal-proċess);

L-attur argumenta li din l-iskrittura għandha r-rekwiżiti *neċesssarji* kollha sabiex *tkun ikkonsidrata valida bħala* konvenju ċjoè promessa ta' bejgħ u xiri bejn l-attur u l-konvenut Schembri *ai termini* ta' l-artikou 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16);

Bir-rispett kollu, dina l-Qorti ma tistax taċċetta din is-

sottomissjoni billi din il-Qorti mhijiex sodisfatta illi dak in-nhar li ġiet iffirmata dik l-iskrittura li *kien hemm entità ta'* kunsens bejn dawn il-kontendenti dwar il-kobor u l-estensjoni ta' l-art li kellha tiġi ttrasferita. Kien hemm ukoll kwistjoni bejn dawn il-kontendenti billi l-attur *ried jakkwista l-art mingħajr* l-imposizzjoni ta' <u>ċens</u> waqt li l-konvenut Schembri ried li l-art tkun gravata b'ċens annwu u perpetwu ta' Lm70, jew li dan iċ-ċens jinfeda;

L-attur semma biss din it-tieni ċirkostanza bħala li ostakolat li jsir il-bejgħ, dak in-nhar li ġiet iffirmata dina l-iskrittura. Però din il-Qorti jidhrilha li l-versjoni li ta l-konvenut Schembri u ċjoè li huwa kellu l-volontà u l-intenzjoni li jagħmel trasferiment ta' *plot* waħda biss u mhux ta' tnax-il *plot* (kif ippretenda l-attur) hija ferm aktar kredibbli u verosimili. Infatti rriżulta li Schembri kien sejjer jitrasferixxi l-5 itmiem art lil Bezzina bil-prezz ta' Lm13,500 ċjoè bir-rata ta' Lm2,700 kull tomna art. Kif jista' wieħed jagħti kredibitlità lill-asserzjoni li Schembri (li rriżulta li ma kienx jaf xi ftehim kien hemm bejn l-attur u Bezzina) kellu l-intenzjoni li jittrasferixxi tlett itmiem u erba' siegħan lill-attur għall-prezz imsemmi fl-abbozz a fol. 10 tal-proċess, ċjoè s-somma ta' Lm2,000?

Illi din il-Qorti jidhrilha li ma għandhiex għalfejn tidħol f'konsiderazzjonijiet oħra billi *fil-fehma tagħha dak li* ssemma sa issa huwa suffiċjenti biex jirradika fiha l-konklużjoni li l-iskrittura a fol. 10 tal-proċes ma jista' qatt ikollha l-forza legali ta' konvenju bejn il-kontendenti li ffirmawha;

Isegwi ukoll li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut Schembri huma fiċ-ċirkostanzi ġustifikati. Dana billi r-relazzjoni ġuridika li kellu l-attur relattivament dwar it-trasferiment ta' l-art ma' *xi ħadd* mill-konvenuti toħroġ mill-konvenju li huwa kellu mal-konvenut Bezzina biss. Dan il-

konvenju llum ma jistax jiġi esegwit billi Bezzina ma sarx il-proprjetarju skond il-liġi ta' l-art li pprometta li jbiegħ lill-attur;

Illi konsegwentement l-ewwel tliet talbiet ta' l-attur ma hemmx lok li jiġu akkolti fil-konfront taż-żewġ konvenuti;

Ikkunsidrat:

Illi bir-raba' talba, l-attur qed jitlob ir-riżarċiment taddanni li sofra f'każ li l-ewwel tliet talbiet ma jintlaqgħux. Il-konvenut Schembri oppona għal din it-talba bir-raba' eċċezzjoni li ssemmiet fil-bidu ta' din is-sentenza. Però din il-Qorti jidhrilha li din l-eċċezzjoni mhijiex *valida billi l*-attur fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ kien intitolat li jeżerċita l-azzjoni tiegħu bil-mod li intavolaha. Diversament, kien isib ruħu fil-posizzjoni kompletament inġusta li f'każ ta' eżitu negattiv dwar l-ewwel tliet domandi jkollu jibda proċeduri ġudizzjarji oħra sabiex jieħu lura dak li ndubbjament tilef (ċjoè s-somma ta' Lm3,200 bħala prezz ta' l-art) minħabba l-operat tal-konvenuti jew min minnhom;

Infatti, rriżulta li fis-7 ta' Settembru, 1991, l-attur ħallas lill-konvenut Bezzina s-somma ta' Lm400. Inoltre, fis-26 ta' Ottubru, 1991, l-attur irriżulta li ħallas lill-istess konvenut Bezzina s-somma ta' Lm1,200 kif ukoll somma oħra ta' Lm1,600 lill-konvenut Schembri;

Fil-fehma kkonsidrata tal-Qorti l-attur għandu dritt li jieħu lura dawn il-flus mingħand il-konvenuti in linea ta' danni billi l-iskop li għallihom tħallsu lil-attur ma ntlaħaqx mingħajr ebda tort tiegħu;

Konsegwentement hemm lok li r-raba' talba ta' l-attur tintlaqa' kemm fil-konfront tal-konvenut Bezzina fl-ammont ta'

Lm1,600 kemm ukoll fl-istess ammont ta' Lm1,600 fil-konfront tal-konvenut Schembri;

Għal dawn il-motivi:

Tiċħad l-ewwel tliet talbiet ta' l-attur iżda tilqa' r-raba' talba tiegħu u għalhekk fil-kontumaċja tal-konvenut Bezzina tikkundanna lil dan il-konvenut li jħallas lill-attur is-somma ta' Lm1,600 (elf u sitt mitt lira Maltija) in linea ta' danni u *similment tikkundanna lill-konvenut Schembri li jħallas is-*somma ulterjuri ta' Lm1,600 (elf u sitt mitt lira Maltija) lill-attur;

L-ispejjeż konnessi ma' l-ewwel tliet talbiet ta' l-attur jibqgħu a kariku tiegħu waqt li l-ispejjeż konnessi mar-raba; talba jibqgħu a kariku taż-żewġ konvenuti indaqs bejniethom";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-attur li biha talab li din il-Qorti tħassar u tirrevoka u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti f'din il-kawża fit-2 ta' Novembru, 1994 u b'hekk tilqa' l-ewwel tliet talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti; fin-nuqqas li tiġi akkolta dan l-appell għar-rigward ta' *l-imsemmija tliet talbiet, talab illi din* il-Qorti tirriforma l-imsemmija sentenza ta' l-Ewwel onorabbli Qorti fis-sens li tilqa' r-raba' talba u tillikwida d-danni dovuti lill-attur f'ammont akbar minn dak illikwidat biex jittieħed in konsiderazzjoni t-telf li hu effettivament isofri, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta' April, 1997 ċaħdet l-ewwel parti tat-talba ta' l-appellant fejn huwa kien talab ir-revoka tas-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fit-2 ta' Novembru 1994 in kwantu tirreferi għall-ewwel tliet talbiet fiċ-ċitazzjoni attriċi u filwaqt li kkonfermat din il-parti ta' l-imsemmija sentenza tal-prim'istanza, ordnat il-prosegwiment ta' l-appell in kwantu jikkonċerna t-tieni parti tat-talbiet fejn intalbet riforma fl-imsemmija sentenza rigwardanti r-raba' talba attriċi dwar il-*quantum* li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti;

Rat ukoll il-verbal ta' l-udjenza tat-13 ta' Mejju, 1997 li fiha ġie ttrattat l-appell dwar ir-raba' talba u l-kawża ġiet iddifferita għas-sentenza fuq il-*quantum* tad-danni;

Ikkunsidrat dwar ir-raba' talba taċ-ċitazzjoni, illi l-attur appellant fil-petizzjoni tiegħu ssottometta li huwa ma jaqbilx mal-likwidazzjoni tad-danni li għamlet l-Ewwel Onorabbli Qorti, li llikwidat id-danni fl-ammont imħallas mill-appellant fuq il-kuntratt, iżda fil-fehma tiegħu d-danni għandhom ikunu ferm akbar minn hekk, għax għandhom jirrappreżentaw it-telf li ser isofri l-appellant jekk l-art ma jeħodhiex. Kompla jissottometti li dan it-telf ikun sinifikanti jekk wieħed jikkunsidra l-qligħ li l-appellant ikun jista' jagħmel kieku jieħu l-art, jaqsamha fi *plots* u jbiegħhom lil terzi bħala *building sites*. Qal li hu veru li l-flus tal-kuntratt inqasmu bejn Bezzina u Schembri meta kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt u dawn għandu drit jeħodhom żgur l-appellant jekk il-kuntratt jibqa' ma jseħħx, iżda sostna li d-danni għandhom imorru oltre minn hekk;

Jiġi rrilevat għall-korrettezza li dak li l-appellant qed jirriferixxi għalih bħala "kuntratt" huwa minuta ta' kuntratt billi

dan qatt ma ġie ppubblikat min-Nutar u l-appellant kien isostni li għandu forza legali ta' konvenju bejn il-kontendenti li ffirmawh, jiġifieri l-attur u l-konvenut Reginald Schembri. Is-sentenza appellata u kkonfermata minn din il-Qorti bis-sentenza in parte tal-15 ta' April, 1997 kienet fis-sens li din il-minuta ta' kuntratt li saret fis-26 ta' Ottubru, 1991 ma kellhiex forza legali ta' konvenju;

Jiġi rrilevat ukoll li minn eżami tal-provi prodotti ma jirriżultax li l-attur ġieb xi prova ta' danni li sofra jew li sejjer isofri bħala riżultat tal-fatt li mhux ser isirlu t-trasferiment ta' l-art in kwistjoni. Kien jinkombi lill-attur li jipprova dak li qed jallega, u ċjoè, li minbarra l-prezz li hu ħallas sofra ukoll danni oħra. Iżda dan l-attur ma għamlux. Hemm ukoll il-konsiderazzjoni li una volta li ġie deċiż li l-iskrittura jew aħjar il-minuta ta' kuntratt ma kellhiex forza ta' konvenju ma jistax jingħad li min iffirmaha huwa responsabbli għal danni minħabba inadempjenza għaliex jekk m'hemmx konvenju validu ma jistax ikun hemm responsabbilità għan-nuqqas ta' trasferiment meta m'hemmx obbligu li jsir trasferiment. Però, ma hemmx dubbju li l-ħlas li rċevew il-konvenuti mingħand l-attur għandu jiġi restitwit għaliex la ma hemmx konvenju validu dak li rċevew il-konvenuti irċevewh indebitament;

Għalhekk l-appell biex tiġi rriformata s-sentenza appellata dwar ir-raba' talba attriċi mhux fondat u għandu jiġi respint billi tiġi kkonfermata s-sentenza appellata fl-ammont li ġie llikwidat in linea ta' danni dovuti mill-konvenuti lill-attur;

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi bili tiċħad l-appell ta' l-attur għar-riforma tas-sentenza appellata li biha din il-Qorti ġiet mitluba tillikwida d-danni mitluba fir-raba' talba attriċi f'ammont akbar minn dak illikwidat fis-sentenza appellata u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata għar-

rigward tal-*quantum* tad-danni llikwidati mitluba bir-raba' talba attriċi;

L-ispejjeż relattivi għar-raba' talba tal-prim'istanza jibqgħu kif deċiżi bis-sentenza appellata, dawk ta' din l-istanza jiġu ssopportati mill-attur appellant.