5 ta' Ottubru, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri LL.D.

Joseph Baldacchino *et noe*

versus

Carmelo *sive* Charlie Camilleri *et*

Konvenju - Rekwiżiti ta' - Validità ta' - Rekwiżiti ta' - Artikoli 1233, 1357 tal-Kodiċi Ċivili

L-atturi aġixxew fejn talbu li l-konvenuti jiġu kkundannati jersqu għal trasferiment ta' proprjetà mmobbli.

Biex l-iskrittura taħt is-subinċiż (a) ta' l-artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili tkun valida fil-liġi jeħtieġ li tkun tirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom; tikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim; tidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit; tistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u tindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma li jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.

Fil-każ taħt eżami l-Qorti ta' l-Appell irravviżat fid-dokument nuqqasijiet ta' elementi essenzjali ta' ftehim u mhux ta' xi dettal

sekondarju jew ancillari li seta' jiġi ukoll ippruvat mod iehor. Fil-fehma ta' din il-Qorti jista' jinghad li l-iskrittura li fuqha l-atturi nomine *qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom, fiha nuqqasijiet ta' sustanza dwar elementi essenzjali li kienu neċessarji biex l-azzjoni attriċi tirnexxi. Ġiet ghalhekk miċħuda t-talba attriċi u kkonfermata s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti.*

Il-Qorti:-

L-atturi *nomine* pproċedew b'dan l-att taċ-ċitazzjoni biex jitolbu li l-Qorti Ċivili Prim'Awla tikkundanna lill-konvenut biex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' komprovendità ta' sit fabbrikabbli li fuqu, skond huma, kien sar konvenju;

"Premess illi permezz ta' skrittura privata ddatata 6 ta' Awissu, 1990, (dok. A), l-atturi *nomine* u l-konvenut esprimew *fi kliemhom u bil-kitba l-intenzjoni tagħhom illi l-atturi nomine* jixtru u jakkwistax mingħand il-konvenut li da parti tiegħu aċċetta li jbiegħilhom u jittrasferilhom biċċa art ta' ħamsin pied wisa' u mija u seba' u tmenin pied fond, liema art tinsab ġo Triq il-Bronja, iż-Żurrieq, versu l-prezz ta' Lm13,000 li minnhom tħallsu Lm1000 akkont;

Premess illi l-konvenut informa lill-atturi *nomine* illi hu biddel fehmtu fis-sens illi ma jridx ibiegħilhom l-art imsemmija;

Premess illi l-atturi nomine jridu illi l-ftehim milħuq bejniethom jiġi rrispettat u fil-fatt interpellaw lill-konvenut permezz ta' ittra uffiċjali ddatata 9 ta' Ottubru, 1990, sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv, iżda l-konvenut baqa' inadempjenti;

Talab għalhekk il-konvenut jgħid għaliex dina *l-Qorti* m'għandhiex:

Tikkundannah sabiex *fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu* prefiss, jaddivjeni għall-kuntratt relattiv għat-trasferiment minnu favur l-atturi *nomine* tal-biċċa art fuq imsemmija tal-kejl ta' ħamsin pied wisa' u mija u seba' u tmenin pied *fond, liema* art tinsab ġo Triq il-Bronja, iż-Żurrieq, versu l-pattijiet u kondizzjonijiet imsemmija fl-iskrittura tas-6 ta' Awissu, 1990, (dok. A);

Jiġi nnominat Nutar biex jippubblika l-kuntratt relattiv u kuraturi nnominati biex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, u dan taħt dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti jogħġobha tagħti";

Il-konvenut eċċepixxa hekk għat-talbiet attriċi:

"Illi fl-ewwel lok it-talbiet attriċi *huma nfondati fil-fatt u fid-dritt* stante li dak kontenut fl-ewwel paragrafu taċ-ċitazzjoni attriċi huwa kompletament ineżatt u żvijatorju u dan peress:

Id-dokument A ma jikkostitwix skrittura privata iżda sempliċement riċevuta ta' ċekk li ma ġiex imsarraf u intbagħat lura lil J.J.S. Limited diversi drabi;

Illi fit-tieni lok l-istess dokument A ma jikkostitwix *konvenju ai termini ta'* l-artikolu 1357 (1) *tal-Kodiċi Ċivili u* dan stante li l-istess dok. A mhuwiex iffirmat mill-atturi u ma fih l-ebda assunzjonni ta' obbligi ta' bejgħ u/jew xiri mill-partijiet. Dan l-atturi jafuh sew stante li avviċinaw *lill-esponenti* sabiex isir konvenju;

Illi in effetti u in sostenn tal-premess, dan illum jinsab ikkonfermat bid-Digriet ta' din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta wara *l-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 2044/90 fl*-ismijiet premessi fejn, a bażi ta' dawn ir-raġunijiet ġie anke miċħud il-ħruġ ta' l-istess mandat kawtelatorju a bażi ta' l-istess raġunijiet;

Illi fit-tieni lok u bla preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti ma għandu ebda relazzjoni mas-soċjetà attriċi li lanqas biss hija msemmija fl-istess dok. A;

Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi *nomine*, stante li l-allegazzjonijiet tagħhom ma għandhom ebda bażi legali la *in substantiam* u lanqas *in forma* u di più wara d-digriet ta' ċaħda tal-mandat ta' inibizzjoni premess huma ukoll vessatorji, stante li dan huwa faċilment konstatabbli mill-istess dok. A;

B'sentenza ta' l-10 ta' Novembru, 1995 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża billi, filwaqt li laqgħet l-ewwel u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti, l-appellati tal-lum li f'isimhom ġie trasfuż il-ġudizzju wara l-mewt tal-konvenut Carmelo Camilleri fil-mori tal-kawża, ċaħdet it-talbiet attriċi kif dedotti, *bl-ispejjeż ġudizzjarji* kontra *l*-atturi *nomine*;

L-Ewwel Qorti hekk immotivat id-deċiżjoni tagħha:

"Ikkunsidrat li din hija kawża biex il-konvenut - u issa l-aventi kawża tiegħu - jiġu kkundannati biex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ u xiri wara li ġie premess mill-atturi *nomine* li bejnhom u bejn il-konvenut kien *ġie magħmul ftehim f'dan is-sens, jiġifieri li kien hemm* konvenju li jorbot. Min-naħa l-oħra l-konvenut jiċħad li qatt sar tali konvenju. Bħala prova ta' dak li ġie minnhom premess, l-

atturi *nomine* esibew fotokopja ta' dokument u mmarkat bħala dok. A. Il-konvenut isostni li dan id-dokument kien jirrappreżenta biss fotokopja ta' riċevuta (ara fol. 4) li *ma kinitx* tammonta għal skrittura ta' konvenju u kwindi ma kellha ebda valur vinkolanti fuq iż-żewġ partijiet kif pretiż mill-kontroparti;

Il-perit legali, wara li għarbel il-provi miġjuba quddiemu, kien tal-fehma illi l-eċċezzjoni li ġiet issollevata mill-konvenut fis-sens li l-iskrittura dok. A mhix wegħda ta' bejgħ - u - xiri u li ma kienx ġie pprezentat att ġudizzjarju fiż-żmien mogħti mil-liġi, għandha tiġi milqugħa u per konsegwenza għandhom jiġu miċħudin it-talbiet attriċi kif dedotti;

Haġa naturali li l-atturi *nomine* ma qablux mal-*konklużjoni* raġġunta mir-relatur. Fin-nota ta' kritika li ssottomettew għall-konsiderazzjoni tal-Qorti huma argumentaw li dak li kien fiha l-kopja tal- "ftehim" li kellu l-konvenut kien immaterjali. L-importanti, jgħidu huma, huwa li l-original li kien fil-pussess tagħhom kellu l-firem ta' kulħadd;

Issa mis-suespost wieħed jingħata x'jifhem li kemm-il *darba kienet saret u allura teżisti kitba ta' konvenju ffirmata* mill-venditur u mill-kompratur allura kull ma kellu jsir bħala prova huwa li tiġi esebita din il-kitba u kkonfermata bix-xhieda. Madanakollu oltre id-dok. A - l-atturi *nomine* ma esebew l-ebda dokument li jersaq lejn att ta' konvenju. Ġustament il-konvenut, fin-nota responsiva tiegħu, jiċċita l-artikolu 1232 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, biex juri li ftehim bħal dak ikkontemplat u pretiż mill-atturi *nomine*, jiġifieri dak ta' wegħda ta' trasferiment jew akkwist konċernanti beni mmobbli għandu jsir b'att pubbliku jew b'kitba privata taħt piena ta' nullità. Id-dok. A jiddimostra li bidu ta' akkordju kien hemm tabilħaqq, jista' jkun ukoll indikattiv ta' l-ammont, fi flus, miftiehem bħala

prezz, imma li tali riċevuta tammonta ukoll għal att ta' konvenju mhuwiex ċertament il-każ. Il-provi juru li kull parti kienet għadha libera li ma tonorax il-ftehim għaliex il-kitba tal-konvenju ma kinitx għadha saret u effettivament ġara li aktar tard il-konvenut reġa' bdielu. Jista' jkun il-każ li bl-aġir tiegħu l-konvenut daħħal fi spejjeż żejda lill-kompraturi prospettivi u jkun passibbli għall-ħlas ta' xi danni għal daqshekk, imma l-atturi *nomine* ma jistgħux jinsistu fuq il-konvenut biex dan jersaq ukoll fuq il-kuntratt finali. *L-atturi nomine* addu*ċew* diversi raġonamenti biex juru li t-teżi tagħhom kienet dik tajba. Il-Qorti tinnota li ħafna minn dawn ir-raġonamenti kienu jreġu li kieku l-ftehim kien dwar beni mobbli imma għall-każ preżenti dan mhux biżżejjed. Il-perit legali jistqarr li ma sabiex daqstant faċili biex jasal għall-konklużjoni tiegħu għar-raġuni li deher li l-partijiet kienu laħqu akkordju fuq ħafna punti però ma kinux ikkonkludew bi ftehim formali kif trid il-liġi. Il-Qorti rat sew kemm il-provi u r-relazzjoni peritali u jidhrilha li din timmerita li tiġi akkolta *in toto* għaliex hija pjenament kondiviża mill-istess Qorti. A skans ta' ripetizzjoni għalhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal dik il-parti tar-relazzjoni li tibda minn paragrafu bin-numru 9 a fol. 54 tar-relazzjoni a fol. 78 tal-proċess u li tibqa' sejra xejn eskluż sa paragrafu 19 a fol. 58 tar-relazzjoni, a fol. 82 tal-proċess, li qiegħda tagħmilha tagħha u għalhekk ukoll għandha titqies bħala formanti parti ntegrali mill-korp ta' din id-deċiżjoni. Ikun superfluwu li l-Qorti toqgħod tiddelibera ulterjorment, kif għamel il-perit legali, fuq l-eċċezzjonijiet l-oħra meta l-konklużjoni hija ġà kif fuq ingħad";

Kif sewwa identifikat mis-soċjetà attriċi appellanti, il-punt prinċipali li kellu jiġi deċiż kien jekk id-dokument li fuqu kienet qed tibbaża l-azzjoni tagħha, kienx jikkostitwixxi konvenju li jorbot lill-kontraenti u allura jekk dak id-dokument kienx jew le jissodisfa r-rekwiżiti ta' skrittura privata kkontemplata mill-artikolu 1232 tal-Kodiċi Ċivili. Sewwa li jiġi riprodott testwalment id-dokument A li fuqu hija bbażata l-azzjoni:

"Received from J.J.S. Limited the sum of one thousand Malta Pounds for plot of land measuring 50' x 187' at Zurrieq in Bronja Street. Whole price of Lm13,000. Balance Lm12,000";

Firmat: Carmelo Camilleri (il-konvenut, l-awtur ta' l-appellati odjerni)

Joseph Baldacchino

Saviour Caruana

Dawn l-aħħar żewġ firmatarji huma diretturi tas-soċjetà appellanti li mal-firma tad-dokument A kkonsenjaw ċekk ta' Lm1,000 lil Camilleri li aċċettah. L-għada però, dan Camilleri reġa' bdielu u rritorna ċ-ċekk lis-soċjetà appellanti, li min-naħa tagħha rrifjutat li taċċettah, tant li fl-aħħar il-konvenut kien kostrett li jiddepożitah fir-Reġistru ta' dawn il-Qrati;

Jiġi rrilevat illi filwaqt li s-soċjetà attriċi mill-ewwel sostniet li d-dokument A kien jikkostitwixxi konvenju validu, dan ġie minn dejjem u mill-ewwel ikkontestat mill-awtur ta' l-appellati u mill-appellati nfushom. Tant hu hekk li meta l-avukat tagħhom irritorna ċ-ċekk lill-atturi *nomine* biex jeżimi l-klijenti tiegħu minn kull responsabbilità fil-liġi kien iddeskriva dak id-dokument bħala "riċevuta";

L-appellanti *nomine* jissollevaw diversi aggravji ta' natura marġinali. Jsostnu per eżempju, fir-rigward tal-kontenut ta' l-oriġinal tad-Dokument A li kellhom f'idejhom u li ġie esebit maċ-ċitazzjoni, illi dan kien ġie ffirmat kemm minnhom kif ukoll mill-konvenut fil-mument meta sar il-ħlas taċ-ċekk, filwaqt li hu stabbilit li l-oriġinal l-ieħor li kien f'idejn il-konvenut kellu biss il-firma ta' dan bħala riċevuta li kien irċieva

l-flus, imma mhux il-firem ta' l-appellanti. Hemm allura kontestazzjoni dwar li meta saru dawn il-firem. Kontestazzjoni, li kif ser jinghad aktar l-isfel, seta' kellha import u rilevanza ġuridika anke biex jiġi stabbilit jekk il-konvenju kienx ġie filfatt konkluż jew le. L-appellanti *nomine* jaghmlu ukolll eżami komparattiv bejn is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti f'din il-kawża u sentenza ohra f'każ analogu ukoll deċiża mill-istess Qorti, però b'eżitu divers favorevoli ghall-attur li xtaq jakkwista. Din il-kawża fl-ismijiet **George Pulis** *vs* **Tereża Curmi** *et*, ġiet deċiża mill-Prim'Awla fit-8 ta' Ottubru, 1990. Din il-Qorti, ghal issa, ser tiskarta dawn is-sottomissjonijiet biex tikkunsidra l-ewwel u qabel kollox il-kwistjoni ċentrali u ċjoè jekk setax verament jitqies li kien hemm konvenju vinkolanti bejn il-kontendenti fit-termini ta' l-artikolu 1233 tal-Kap. 16;

Is-subinċiż (a) ta' an l-artikolu jipprovdi illi ghandu jsir b'att pubbliku, jew b'kitba privata, taht piena ta' nullità, "il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni mmobbli jew ta' jedd iehor fuq dawn il-beni";

Rilevanti ukoll l-artikolu 1357 (1) tal-Kap. 16 li jipprovdi li "l-weghda ta' bejgh ta' haġa bi prezz determinat jew bi prezz li ghandu jiġi stabbilit minn persuna wahda jew iżjed ... ma titqiesx bejgh, iżda, jekk tiġi aċċettata iġġib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-aċċettant";

Il-Giorgi fit-trattat tieghu Teoria delle Obbligzioni, Vol. I, pt. I, p. 373 *et seq* hekk jghallem:

"*Il secondo requisito della scrittura privata* (l-ewwel rekwiżit kien il-firem tal-kontraenti li b'hekk jixhdu l-fidi tar-rabta kontrattwali), *si è di contenere il tenore delle promesse*

delle stipulazioni delle liberazioni, che è preordinata a consacrare. Ma questo requisito, più che alla materiale compilazione del documento, si riferisce alla sostanza intellettuale del medesimo. Ed è per se evidente, che nihil agit chi non seppe in una scrittura dichiarare che cosa voleva";

Il-ġurisprudenza nostrana tgħallem:

"Ġie deċiż li meta element essenzjali jkun irid jirriżulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi testimonjali mhumiex ammissibbli biex jiġi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi leċita biss li ssir biex teluċida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju" (Vol. XXXII, pt. I, p. 26);

"U dan l-element (essenzjali tal-promessa) ma jistax jiġu supplit permezz tal-provi testimonjali għaliex, kif irriteniet din il-Qorti in re **Muscat** *vs* **Fiteni**, fis-17 ta' Jannar, 1917, jistgħu jiġu ammessi provi testimonjali "*quando la prova testimoniale sia diretta a far fede di un patto verbalmente convenuto precedentemente o contemporaniamente alla scrittura, quando il patto sia accidentale o accessorio* ..." huwa inammissibbli illi jkun ippruvat permezz ta' xhieda element essssenzjali li jonqos mill-kuntratt stess" (Vol. XXXII, pt. I, p. 48; Vol. II, p. 693);

U hu għalhekk li ġie ritenut illi:

"Jekk mill-konvenju ta' promessa ta' bejgħ tirriżulta l-obbligazzjoni tal-venditur li jbigħ u dik tal-kompratur li jixtri, l-iskrittura ma tistax tiġi meqjusa bħala nulla billi ma jkunx fiha xi partikolarità oħra - anke mportanti - bħal per eżempju d-data meta sar il-konvenju" (Vol. XXXIII, pt. I, p. 202);

A contrario sensu jekk mill-konvenju ma jirriżultawx

dawk l-obbligazzjonijiet tal-promessa, *ex actis*, l-iskrittura kellha titqies nieqsa mill-elementi essenzjali u għalhekk tiġi ddikjarata bla ebda effett fil-liġi;

Issa din il-Qorti ma tarax kif wieħed jista', mid-diċitura ta' l-iskrittura taħt eżami, jasal għall-konklużjoni li din kienet timporta u tfisser li s-sid ta' l-immobbli kien qiegħed *jipprometti u jobbliga ruħu li jittrasferixxi l-plot* imsemmija - anke jekk mhux ben indikata għalkemm forsi identifikabbli *aliunde* - *lis-soċjetà attriċi li kienet qiegħda* tipprometti u tobbliga ruħha li takkwista l-istess proprjetà. Mhux biss ma tirriżulta bl-ebda mod mill-iskrittura l-promessa ta' trasferiment kif trid il-liġi *ad validitatem*, imma lanqas jirriżulta t-titolu li taħtu kellu jsir dan it-trasferiment. Imkien ma jiffiguraw termini essenzjali li jindikaw trasferiment *b'titoli ta' bejgħ jew xiri jew* kliem f'dan is-sens. Mhux konsentit għall-ġudikant li jittanta jasal għall-konklużjoni tiegħu fuq il-pretensjoni tas-soċjetà attriċi, ikkontestata mill-konvenut u mill-aventi kawża tiegħu, tramite nterpretazzjoni li trid neċessarjament tkun ibbażata u kkonfrotata bi provi estranei *għall-iskrittura nfisha. Il-fatt biss li* ntuzat il-kelma *price* mhux neċessarjament ifisser li kien hemm ftehim ta' trasferiment b'titolu ta' komprovendità. Għaliex mhux eskluż li din il-konsiderazzjoni setgħet tiġi miftehma għat-trasferiment b'xi titolu oneruż ieħor. Aktar importanti hu l-fatt li *fl-iskrittura hi nieqsa kull referenza għall-obbligazzjoni* vinkolanti fuq il-partijiet li kellha toħroġ mill-wegħda li jsir it-trasferiment. Il-fatt biss illi s-soċjetà appellanti ħallset depożitu f'idejn il-konvenut li dak il-ħin aċċettah ma kellux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni illi b'hekk il-konvenut kien marbut li jersaq għall-kuntratt jew li kien qiegħed iwiegħed li hekk jagħmel;

Mhix ħaġa insolita jew barra mill-komun illi kompratur prospettiv, *biex juri l-intenzjoni ferma* tiegħu li jakkwista, jiddepożita parti mill-prezz mal-proprjetarju, bħala turija tas-

serjetà ta' l-interessament tiegħu fin-negozju u li dan isir mingħajr ma jkun hemm ebda rabta jew obbligazzjoni da parti tal-proprjetarju. Ikun qed jaċċetta dak id-depożitu preventivament f'każ illi dak jimmaterjalizza wara ftehim. Hu għal din ir-raġuni li l-ġudikant m'għandux ifittex li jasal għall-interpretazzjoni ta' elementi essenzjali tal-ftehim li kellu jkun rispekkjat bl-iskrittura mill-provi estranei għal dik l-istess kitba. *Multo magis* meta tali prova estranea għad-dokument kienet, kif kien f'dan il-każ, limitata għad-deposizzjoni ta' min xtaq li jakkwista l-proprjetà billi l-proprjetarju tagħha sfortunatament miet fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

Hu veru li meta klawsola f'kuntratt tista' tfisser ħaġa u oħra għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett, milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett (artikolu 1004 tal-Kap. 12). *Ut magis res valeat quam pereat. Dan il-prinċipju ta' nterpretazzjoni ma japplikax* però fil-każ fejn il-kuntratt ikun fih element essenzjali u jkun nieqes u li allura jkun jirrendih bla ebda effett fil-liġi. Il-ġudikant ma jistax b'interpretazzjoni li ma toħroġx mid-dokument innifsu, jagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas u jiddetermina hu dak l-element essenzjali mankanti;

Din il-konsiderazzjoni hi msaħħa bil-konvinzjoni li toħroġ mill-provi illi l-kontraenti nfushom ma kinux qed iħossu ruħhom finalment marbuta. Tant li l-attur Joseph Baldacchino jikkonferma illi:

Dokument A taħt eżami kien jirrappreżenta riċevuta ta' l-ammont ta' Lm1000 imħallsa b'ċekk. Fuq l-istess dokument hu pprova iniżel il-partijiet tal-ftehim;

Hu u l-konvenut qablu li l-għada li saret dik l-irċevuta kellhom ikomplu jagħmlu ftehim aktar fid-dettal;

Il-ħsieb li jmorru quddiem nutar "kien biex isir konvenju aktar formali";

Il-konvenju formali "li kellna ħsieb li nagħmlu" baqa' ma sarx għaliex il-konvenut qallu *"li reġa' bdielu u ma jridx* ikompli l-bejgħ skond il-ftehim li lħaqna";

Għandu jkun ovvju mix-xhieda ta' l-istess attur Joseph Baldacchino *li l-konvenju formali li ftehmu li jiltaqgħu biex* jagħmlu quddiem nutar ma kienx sempliċement formalità għaliex huma kellhom ikomplu jagħmlu *ftehim aktar fid-dettal* minn dak li jidher li kienu kkonvenew meta tħallas id-depożitu ta' Lm1000. Li neċessarjament ifisser *illi jekk ma jkunx hemm* ftehim dwar dawn id-dettalji b'akkordju, anke jekk skond l-appellanti kien milħuq fil-prinċipju, ma kienx iseħħ u l-konvenju ma jsirx. Hu veru li d-dokument A ma kienx sempliċi "riċevuta", għaliex kien jikkontjeni indikazzjoni anke jekk impreċiża tal-kawża li għalih kien qed isir il-pagament. Imma jekk il-kontendenti stess ma kinux qed iqisu dak id-dokument bħala vinkolanti u bħala li kellu l-forza ta' konvenju, tant li ftiehmu li dan jiġi redatt min-Nutar, mhux konsentit għall-Qorti li tagħti lil dak id-dokument piż determinanti, meta kien ċar li l-kontraenti stess mhux hekk intendew. Il-fatt biss li kien hemm qbil li l-promessa - jekk saret kellha tiġi redatta formalment min-Nutar u quddiemu ffirmata, hu aktar minn indikattiv illi l-partijiet ma riedux li jkunu marbuta jekk mhux b'dak il-mod solenni li kien, fil-fehma tagħhom, jassiguralhom serjetà fin-negozju li kienu ntenzjonati li jagħmlu. Dan apparti, kif jingħad, il-konsiderazzjoni li *ex admissis*, kien għad baqa' pattijiet li dwarhom kien għad ma sarx akkordju;

Mhix allura ażżardata l-analoġija li l-perit legali għamel ma' dak li jipprovdi l-artikolu 114 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, li jekk il-partijiet ikunu ftehmu li ftehim bil-fomm għandu

jitniżżel bil-miktub, hu preżunt li huma riedu jassoġġettaw il-validità tiegħu għat-tħaris ta' din il-formalità. Ma hemmx dubbju li l-ftehim bejn il-partijiet kien soġġett għall-formalità ulterjuri tal-konvenju, li *ex admissis*, kellu jkun aktar fid-dettal minn dak li ttanta jindika l-attur Joseph Baldacchino meta rrediġa d-dokument A li, hu jqis li kienet biss "riċevuta";

"U kwalunkwe negozju ġuridiku li huwa kondizzjonat għall-formalità bħal dik ma jista' qatt jiġi kkunsidrat perfezzjonat jekk ma segwiex dik il-formalità" (**Francis Galea** *pro et noe vs* **Raymond Attard**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-25 ta' Lulju, 1989);

Minn eżami tad-dokument A ma hemm xejn li jindika li l-konvenut kien qed jobbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi l-proprjetà mmobiljari ndikata, kif soltu jingħad fil-konvenju. L-aktar li jista' jiġi dedott mill-iskrittura hu li s-soċjetà appellanti avanzat depożitu ta' Lm1000 fuq il-proprjetà valutata bil-prezz ta' Lm13,000 u li l-konvenut irrilaxxja riċevuta għal dan l-ammont. L-atturi *nomine* jargumentaw li *l-iskrittura timplika li* l-konvenut kien qiegħed b'hekk jobbliga ruħu li jbigħ, imma fir-realtà din l-espressjoni ta' volontà, ta' kunsens kuntrattwali - minn imkien ma tirriżulta mid-dokument innifsu. Din l-espressjoni ta' volontà li toħloq il-vinkolu kontrattwali, trid tkun biżżejjed ċara li almenu telimina dubbju raġonevoli li jġib l-inċertezza. U l-konvinzjoni mhux biżżejjed li tkun waħda morali fuq bażi ta' probabilitajiet imma trid tkun waħda posittiva li toħroġ minn eżami ta' l-iskrittura u mid-diċitura tagħha, anke jekk kif sewwa ndika l-perit legali mhux neċessarjament kellha tiġi redatta f'termini legali preċiżi jew issegwi xi forma sagramentali. L-elementi essenzjali tal-kuntratt ta' wegħda ta' trasferiment, kellhom però jirriżultaw b'mod inekwivoku, *b'mod li tista' tiġi assigurata l-volontà tal-*kontraenti fil-mument meta d-dokument ikun ġie redatt u ffirmat. Hu sewwa li jiġu evitati l-formaliżmi żejda u li wieħed

imur direttament għas-sustanza tal-kuntratt li suppost ġie perfett. Però dik is-sustanza trid tirriżulta b'mod ċar mill-iskrittura għaliex i-liġi tesiġi l-kitba mhux sempliċement bħala ndikazzjoni tal-volontà tal-kontraenti, imma bħala espressjoni tal-volontà tal-kontraenti u tal-ftehim u tesiġi r-reġistrazzjoni materjali tagħha bil-kitba proprju biex, kemm jista' jkun, tevita li jkun hemm lok ta' nċertezza u dubbju dwar dak li jkun ġie miftiehem u konsegwentement il-bżonn ta' nterpretazzjoni bbażata fuq provi li ma jirriżultawx mill-kitba. Kif ingħad, fil-każ taħt eżami, *si tratta* ta' nuqqasijiet ta' elementi essenzjali ta' ftehim u mhux ta' xi dettal sekondarju jew anċillari li seta' jiġi ukoll ippruvat mod ieħor. Fil-fehma ta' din il-Qorti jista' *jingħad li l-iskrittura li fuqha l-atturi nomine* qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom, fiha nuqqasijiet ta' sustanza dwar elementi *essenzjali li kienu neċessarji biex l-azzjoni attriċi tirnexxi;*

Stabbilit dan, din il-Qorti ma tarax li huwa utili li tikkonduċi eżerċizzju analitiku tal-provi fir-rigward ta' jekk id-dokument oriġinali kien uniku jew jekk kinux żewġ kopji oriġinali u jekk kienu uniku, dak f'idejn l-atturi appellanti, *kienx ġie jew le ffirmat minnhom fil-mument li ġie mħallas iċ-ċekk.* L-atturi *appellanti hekk isostnu u jgħidu li l-firma* tagħhom ma kinitx tirriżulta fuq id-dokument li kellu f'idejn il-konvenut għaliex bi żvista huma kienu naqsu li jiffirmawh fl-*istess ħin li huma kienu ffirmaw il-kopja oriġinali tagħhom.* Billi l-konvenut, kif ingħad, miet qabel ma kellu l-opportunità li jixhed, mhux possibbli li jiġi stabbilit bħala fatt jekk meta l-konvenut kien iddeċida li ma jkomplix bil-ftehim u hekk informa lis-soċjetà appellanti l-għada li ġie magħmul id-dokument A, l-appellanti *nomine* kinux jew le diġà ffirmaw id-dokument li kellhom f'idejhom li fil-fatt ġie esebit ma' l-att taċ-ċitazzjoni. Din setgħet kienet ċirkostanza rilevanti li kieku din il-Qorti ddeċidiet li l-iskrittura dokument A kienet waħda vinkolanti bħala konvenju. Dan għaliex "il-promess unilaterali li wieħed ibigħ, debitament aċċettata, mingħajr ir-reċiproka

promessa li wieħed jixtri, jew *vice versa genera*, kif jgħid il-*Pacifico Manzoni, Della Vendia*, Vol. I, no. 28, *una semplice obbligazione a carico del promittente di acconsentire nella vendita o nella compra tosta che all'accettante o stipulante piaccia di divenirvi, quest'ultimo a nulla rimane obbligato*". Kien ikun allura japplika din l-eventwalità l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili fuq ċitat li jimplika ukoll illi min unilateralment iwiegħed illi jbigħ xi ħaġa lil ħaddieħor jista' dejjem jirtira minn dik il-wegħda sakemm u sal-mument li tali wegħda ma tkunx ġiet aċċettata mill-kontro-parti;

Dan kollu però kif ingħad fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' din il-kawża ma jibqax rilevanti fid-dawl tad-deċiżjoni ta' din il-Qorti li l-iskrittura dokument A ma tistax titqies li kienet konvenju vinkolanti fuq il-kontendenti;

Għal dawn il-motivi, kif ukoll għall-motivi dedotti mill-Ewwel Qorti, l-appell hu miċħud u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti *nomine*.