QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 30 ta` Marzu 2017

Kawza Nru. 15
Rik. Gur. Nru. 1198/15 JZM

Victor Joseph Vella
(ID 0020386G)

kontra

Charles Schembri
(ID 0702556M)

Il-Qorti :

A. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-16 ta` Dicembru 2015 li jaqra :–

1. ILLI l-intimat ibiegh dghajjes u magni tal-bahar, u r-rikorrent xtara mill-boatyard tal-intimat bicca tal-bahar, tal-ghamla Bayliner 2052CK Capri LS Cuddy ta` 20 pied u 2 pulzieri, tas-sena 1994, Serial No. BJYE28CKD494, b`magna Mercruiser 3ltr, Stern Drive Serial No. OF251974 (ara Dok. VJVI) ;

2. ILLI r-rikorrent jinnegozja fil-propjeta` immobbli, u fis-sena 2012 l-intimat kien wera x-xewqa li jixtri minghand ir-rikorrent tliet appartamenti u tliet garaxxijiet fi hdan il-kumpless "Madonna ta` Pinu Estate", fi Triq it-Torri, kantuniera ma` Triq Dun Karm, f`Birkirkara, Malta versu prezz ta` mija u tmienja u ghoxrin elf lira Maltin (LM128,000) ekwivalenti ghal cirka mitejn u disgha u tmenin elf, mija u sittin ewro (€298,160) ; in-negozjati dwar tali bejgh saru matul is-snin 2012 u 2013;

3. ILLI waqt dawn in-negozjati, ir-rikorrenti kien irrikorra ghand l-intimat ghal xoghol ta` manutenzjoni fuq dghajsa mixtrija mir-rikorrent precedentement ; f`dan l-istadju, l-intimat kien ippropona li r-rikorrent minflok ikompli jonfoq fuq id-dghajsa li kellu, jiehu minghand l-intimat dghajsa ikbar, bhala depozitu akkont tal-prezz tal-propjeta` li l-intimat kien se jixtri minghand ir-rikorrent ; billi l-valur tal-propjeta` immobbli kien konsiderevoli u r-rikorrent ma xtaqx jitlef il-bejgh, huwa accetta li jiehu minghand l-intimat dghajsa bil-prezz ta` tnejn u erbghin elf ewro (€42,000), li jaghti d-dghajsa tieghu lill-intimat versu l-prezz ta` disat elef u hames mitt ewro (€9,500), u li d-differenza bejn iz-zewg trasferimenti tigi allokata bhala depozitu akkont tal-prezz tal-immobbli ;

4. ILLI f`dan l-istadju, saret skrittura ta` bejgh (Dok.AF2) relattivament ghal dghajsa tal-ghamla Saver 650, bid-dettalji elenkati fl-istess skrittura, flimkien mat-trailer, ghal valur komplessiv ta` tnejn u erbghin elf ewro (€42,000), b`dan illi gie kjarament pattwit fl-istess skrittura dwar il-prezz imsemmi: "which value is part payment on property being bought by Charles Schembri ID 702556(M) from Mr Victor Vella ID 20386(G)" ;

5. ILLI skrittura relattivament ghall-ewwel dghajsa qatt ma saret, imma eventwalment, l-intimat sab xerrej u fuq talba tal-intimat l-esponent iffirma ghat-trasferiment tal-ewwel dghajsa favur ix-xerrej li sab l-intimat, bil-prezz miftiehem separatament bejn l-intimat u x-xerrej tieghu u mhallas mix-xerrej lill-intimat u mizmum mill-intimat ;

6. ILLI dwar il-bejgh tal-propjeta` immobbli, l-intimat ghamel zmien itawwal sakemm fl-ahhar informa lill-esponent li rega` bdielu u li ma riedx jixtri f`dan il-punt, jidher illi l-partijiet ftehmu li jhollu anke l-bejgh tad-dghajsa, ghaliex l-intimat baghat e-mail lir-rikorrent (Dok.VJV2) fejn kitiblu "I would very much appreciate [sic] to here [sic] from you by Monday 18th November [2013] re the situation and ***what your intentions are with the return of the boat Saver 650****" [enfasi mizjuda] ; ir-rikorrent wiegbu li d-dghajsa jista` jehodha lura meta jrid, dment illi l-intimat jirritorna lir-rikorrent l-ewwel dghajsa jew il-valur taghha ;*

7. ILLI wara dan, pero`, jidher illi lill-intimat rega` bdielu, ghaliex ftit xhur wara l-intimat intavola proceduri fejn flok ir-radd lura tad-dghajsa tieghu talab il-bilanc tal-prezz taghha (Rikors Guramentat Numru 140/2014 JZM, fl-ismijiet inversi, differit 26/01/2016), u fost l-ohrajn allega li l-prezz miftiehem ghad-dghajsa tar-rikorrent kien tmint elef u hames mitt ewro (€8,500) flok disat elef u hames mitt ewro (€9,500); inoltre, l-istess intimat qabad it-tieni dghajsa permezz ta` mandat ta` qbid f`April 2014, b`mod illi l-istess dghajsa llum tinsab ghand il-konsenjatarju mahtur fuq talba tal-intimat ;

8. ILLI r-rikorrent ghadu sal-lum minghajr id-dghajsa li kellu u minghajr ma thallas il-prezz jew il-valur taghha, u ghad ghandu fuq ismu dghajsa li huwa qatt ma accetta li jixtri hlief bi tpartit jekk u meta jsir in-negozju li kellhom f`mohhhom il-partijiet; la darba tali negozju ma sehhx u jidher li mhux se jsehh, l-esponent ghandu interess illi l-bejgh tat-28 ta` Awwissu 2012 jigi ddikjarat minghajr effett fil-ligi, u li jinghata lura d-dghajsa tieghu jew il-prezz jew valur taghha ;

9. ILLI minhabba li t-tieni dghajsa tinsab maqbuda bil-mandat ta` qbid tar-rikorrent, la kien possibbli ghall-esponent illi jiddepozitaha taht l-awtorita` tal-Qorti, u lanqas ma kien possibbli ghalih illi jwaqqaf id-dekors tal-licenzja relattiva; fil-fatt, huwa pprova jirregistra l-istess dghajsa bhala ggaraxxjata, izda minhabba l-mandat ta` qbid l-awtoritajiet kompetenti qed jirrifjutaw illi jikkunsidraw kwalunkwe bdil fl-istatus attwali tar-registrazzjoni taghha, b`mod illi qed jingemghu fuq l-istess dghajsa arretrati ta` hlasijiet dovuti in relazzjoni mal-licenzja taghha li ma huma qed jithallsu la minn naha u lanqas mill-ohra ;

10. ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza, u ghalhekk ukoll jehtieg illi din l-istess kawza timxi flimkien mal-kawza fl-ismijiet inversi, 140/2014 JZM.

Ighid ghaldaqstant l-intimat ghaliex m`ghandiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna :

i. Tiddikjara li t-trasferiment tad-dghajsa tal-ghamla "Saver 650", Hull Number ITSVRAB423B212 mill-intimat lir-rikorrent, datat 28 ta` Awwissu 2012, kien espressament intiz bhala depozitu akkont ta` tpartit eventwali u li ghalhekk kien bejgh ikkundizzjonat li kien jiddependi ghall-finalizzazzjoni tieghu fuq trasferiment futur ta` propjeta` immobbli li kellu jsehh bejn il-partijiet u li baqa` qatt ma sehh.

ii. Tiddikjara li l-intimat wera b`mod car bl-atti tieghu li qed jeskludi kull intenzjoni li jixtri minghand ir-rikorrent il-propjeta` immobbli msemmija, u li ghalhekk ma tistax issehh il-kundizzjoni li fuqha kien ibbazat it-trasferiment tat-28 ta` Awwissu 2012; u kwindi tiddikjara illi l-bejgh stipulat fit-28 ta` Awwissu 2012 ghandu jitqies bhala minghajr effett fil-ligi.

iii. Tordna ghalhekk sabiex l-intimat jaddivjeni ghat-trasferiment lura favur tieghu tad-dghajsa tal-ghamla "Saver 650", Hull Number ITSVRAB423B212 fid-data, hin u lok li joghgobha tordna dina l-Onorabbli Qorti, bil-hatra ta` perit legali jew nutar sabiex jircievi l-att necessarju u kuraturi ghall-eventwali kontumaci.

iv. Tiddikjara lill-intimat responsabbli ghall-hlas tal-arretrati tal-hlasijiet dovuti in konnessjoni mar-registrazzjoni u l-licenzja tad-dghajsa tal-ghamla "Saver 650", Hull Number ITSVRAB423B212 mid-data tal-ezekuzzjoni tal-mandat ta` qbid mahrug fuq talba tal-intimat, jew taghti kull provvediment jew ordni opportun in konnessjoni mal-istess ; u

v. Tordna lill-intimat sabiex ihallas lura lir-rikorrent is-somma ta` disat elef u hames mitt ewro (€9,500) jew alternattivament tillikwida l-valur tad-dghajsa Bayliner 2052CK Capri LS Cuddy Serial No.BJYE28CKD494, b`magna Mercruiser 3ltr, Stern Drive Serial No. OF251974, okkorrendo bl-ghajnuna ta` periti nominandi, u tordna lill-intimat ihallas lir-rikorrent il-valur hekk likwidat;

Bl-imghax u bl-ispejjez legali, u bir-rizerva ta` kull azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li kienet ipprezentata fit-<u>12 ta` Frar 2016</u> u li taqra hekk :–

1. ILLI r-rikorrenti ghandu qabel xejn jindika a bazi ta` liema artikoli tal-ligi qed jintavola l-odjerni talbiet.

2. ILLI fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jigi sottomess li t-talbiet attrici huma inproponibbli legalment u kwindi ghandhom jigu respinti stante li l-bejgh, trasferiment, konsenja u registrazzjoni tad-dghajsa bl-accessorji

kollha taghha favur ir-rikorrent gie konkluz bhala negozju separat u distint mill-bejgh prospettiv tal-immobbli.

3. ILLI difatti l-bejgh tad-dghajsa ma kienx jifforma parti minn xi konvenju ta` bejgh ta` immobbli fejn l-istess gie ndikat bhala hlas akkont tal-prezz.

4. ILLI fil-fatt ir-rikorrent ghamel aktar minn sena shieha jaghmel uzu u jgawdi d-dghajsa de quo akkwistata minnu qabel ma l-istess giet maqbuda minn mandat ta` qbid u elevata mill-Qorti u mghoddija ghand konsenjatarju.

5. ILLI difatti n-negozjati fuq il-bejgh ta` l-immobbli kienu fallew u l-kontendenti lanqas biss kienu waslu bejniethom ghall-iffirmar ta` konvenju ossia weghda ta` bejgh u ta` xiri ta` immobbli u ghalhekk it-trasferiment tad-dghajsa qatt ma seta` jigi kkunsidrat bhala hlas akkont ta` trasferiment ta` immobbli fin-nuqqas ta` skrittura ta` weghda ta` bejgh u ta` xiri f`dan is-sens.

6. ILLI n-negozju tal-bejgh prospettat bejn il-kontendenti ma gie qatt konkluz lanqas sal-istadju tal-iffirmar ta` konvenju minhabba nuqqasijiet unikament imputabbli ghall-istess rikorrenti kif se jigi ppruvat bl-aktar mod ampju u evidenti waqt is-smiegh ta` dan il-process.

7. ILLI se mai, jekk tassew il-bejgh tad-dghajsa kienet kondizzjonata kif qed jallega issa r-rikorrenti, huwa kien imissu offra l-istess lura lill-intimat u fin-nuqqas li jaccetta l-istess jiddepositha taht l-Awtorita` tal-Qorti u mhux jibqa` jigri u jaghmel uzu minnha ghal aktar minn sena u nofs shah.

8. ILLI ma hux minnu li l-Bayliner kienet giet stmata bejn il-kontendenti ghall-valur ta` €9,500. Fil-fatt din l-istess dghajsa kienet bil-hsara u l-intimat kellu jirranga n-nuqqasijiet taghha qabel ma giet trasferita lil terzi. Barra minn hekk jinghad li r-rikorrent ghadu qed ihallas lil sidha originali peress li din ukoll kellha sservi bhala tpartit ma` garage fl-istess Blokka ta` appartamenti mwiegheda lill-intimat, liema garage baqa` qatt ma gie trasferit mir-rikorrent u ghalhekk dan tal-ahhar qed ihallsu fi flus kontanti – l-istess kif gara f`dan il-kaz bid-differenza li f`dan il-kaz qed jipprova jhassar it-trasferiment tad-dghajsa filwaqt li fil-kaz tal-Bayliner accetta l-bejgh u qed ikompli jhallasha in kontanti minflok bi proprjeta`.

9. ILLI in vista tal-premess ghalhekk l-intimat qed jitlob sabiex dina l-Onorabbli Qorti tirrespingi t-talbiet tar-rikorrent.

10. ILLI l-fatti li jinsabu indikati f`din ir-risposta guramentata huma maghrufa personalment lill-intimat.

11. B`riserva li jitressqu risposti ulterjuri jekk jinqala` l-kaz.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat id-digriet li tat fis-26 ta` Jannar 2016 fejn din il-kawza giet rikjamata sabiex tigi trattata u deciza minn din il-Qorti kif presjeduta flimkien mal-kawza fl-ismijiet *Charles Schembri vs Victor Vella (Rik. Gur. Nru. 140/14 JZM).*

Rat id-digriet illi tat fl-udjenza tas-17 ta` Marzu 2016 fejn laqghet it-talba tal-partijiet sabiex kull prova li saret jew li ghad trid issir fil-kawza fl-ismijiet *Charles Schembri vs Victor Vella (Rik. Gur. Nru. 140/14 JZM)* tkun tghodd bhala prova wkoll ghall-fini tal-kawza tal-lum.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors ta` din il-kawza.

Rat il-provi li tressqu fil-kawza fl-ismijiet *Charles Schembri vs Victor Vella (Rik. Gur. Nru. 140/14 JZM).*

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat ukoll l-atti l-ohra tal-kawza fl-ismijiet *Charles Schembri vs Victor Vella (Rik. Gur. Nru. 140/14 JZM).*

II. <u>Provi</u>

<u>L-attur Victor Joseph Vella</u> xehed illi huwa sar jaf lill-konvenut Charles Schembri meta mar il-boat-yard tieghu Burmarrad meta mar biex jixtri dghajsa. Il-konvenut kien urih dghajsa li kienet propjeta` ta` certu John Attard. Id-dghajsa kienet Bayliner 2052Ck, Capri LS Cuddy ta` 20 pied u 2 pulzieri tas-sena 1994 bis-serial no BJYE28CKD494 b` magna Mercruiser 3 ltr, Stern Drive Serial No OF 251974 ("**<u>Bayliner</u>**"). Huwa ltaqa` ma` John Attard, u offrielu li jpartat id-dghajsa ma` garage li kien ser jibni. Ftehmu u l-konvenut kien ser jithallas senserija. Dan kollu sehh fl-2011. Baqa` f`kuntatt mal-konvenut ghaliex baqa` jixtri l-parts minghandu, u darba fis-sena jaghmel *service* tad-dghajsa ghandu.

Kompla jixhed illi l-konvenut kien jaf li huwa kien qed jibni. Fl-2012 staqsih biex jixtri xi flats u garaxxijiet minghandu ghalih u ghal bintu. Huwa kien ghadu kif spicca l-izvilupp ta` block bini l-Msida, u kien ghaddej bil-process ta` permessi fuq blokk gdid fil-Bypass ta` Birkirkara li kien ser ikollu l-isem "Madonna Ta` Pinu Estate".

Spjega li l-konvenut kien ra l-plot u l-pjanti, u talbu jixtri tlett appartamenti u tlett garaxxijiet. Il-prezz kien ta` Lm 128,000 peress li kien ser jixtri fuq il-pjanta. Il-prezz kien jirreferi ghal bejgh fi stat *finished.* Schembri geghlu jaghmel xi tibdil fil-pjanti u kienet miftehma lista shiha ta` *finishes* u anke *finished* kollha fil-komun.

Qal li meta sar il-ftehim dwar kollox. Ghalhekk talab lill-konvenut biex jiffirmaw il-konvenju. Il-konvenut qallu biex jistenna ftit ghax ried jixtri l-proprjeta` bhala *trustee.* Ried illi l-karti kollha jkun fl-isem tat-*trust.*

Stqarr illi fil-frattemp il-Bayliner garrbet hsara. Il-konvenut ghamel stima tat-tiswija fl-ammont ta` madwar EUR 2,000. Peress illi d-dghajsa kienet assigurata, huwa talab lill-konvenut sabiex qabel jibda t-tiswija jaghti cans li jkellem lill-assikurazzjoni. In segwitu, il-konvenut ippropona illi minflok isewwi d-dghajsa, jixtri dghajsa gdida minghandu, u l-prezz tad-dghajsa l-gdida jkun depozitu fuq il-prezz ta` l-appartamenti.

Kompla stqarr illi sabiex ma jiksirx lill-konvenut, talab lill-konvenut sabiex jurih x`kellu dghajjes ghall-bejgh *second hand*, izda l-konvenut qallu li ma kellux. Fil-fatt hadu go mahzen fejn kien hemm dghajjes godda, izda huwa ma riedx jixtri dghajsa gdida. Madanakollu sab ruhu fil-posizzjoni li jekk jirrifjuta, kien ser jisfratta l-ftehim tal-appartamenti. Ghalhekk sar ftehim fejn

il-konvenut huwa kellu jzomm il-Bayliner ghall-prezz ta` EUR 9,500 u jaghtih dghajsa gdida Saver 650 Cabin Sport, Hull Number ITSVRAB423B212 ghall-prezz ta` EUR 42,000 bl-intiza illi meta jsir il-konvenju, id-differenza fil-prezzijiet tkun depozitu akkont tal-prezz ta` l-appartamenti.

Stqarr illi meta nghata d-dghajsa l-gdid, huwa inghata karta miktuba u ffirmata mill-konvenut. Sostna li llum rrealizza li messhom ftehmu bil-miktub ukoll dwar il-prezz tal-Bayliner. Ha d-dghajsa l-gdida f`Awissu 2012 ossija dakinhar li kienet iffirmata l-iskrittura Dok AF2.

Sostna li l-konvenut baqa` jtawwallu sabiex jaghmlu l-konvenju. Xi xhur wara, il-konvenut infurmah li kien sab il-bjegh tal-Bayliner u li kien mar max-xerrej ghand Transport Malta biex jigi registrat it-trasferiment. Fil-frattmep Transport Malta talbu li ssir il-full registration tad-dghajsa Saver 650 Cabin Sport peress li kienu ghaddew is-sitt xhur mid-data tar-registrazzjoni temporanja.

Kompla ighid illi l-konvenut kien urieh vettura *off road* biex ihajjru jixtriha, liema vettura kienet tiswa EUR 40,000. L-idea ta` Schembri kienet illi l-prezz tal-vettura jonqos mill-prezz ta` l-appartamenti. F`dak il-punt issuspetta li l-konvenut kellu problema ta` flus. Imbaghad, inqalghet problema mal-MEPA fejn kellhom isiru emendi bil-konsegwenza li l-appartamenti kellhom isiru ikbar milli kienu ppjanati originarjament. Meta l-problema ssolviet f`Jannar 2013, hareg permess sabiex tinbena bank tal-lottu propju fuq il-bankina quddiem l-art tieghu. Il-MEPA avzatu li ma setax johrog il-permess ghall-plot tieghu minhabba li fejn kellu r-rampa tal-garaxxiijiet, kellha tigi l-banka tal-lottu. Il-permess tal-banka tal-lottu hareg qabel hu sar jaf li kien hemm applikazzjoni. Spicca kellu jattakka dak il-permess u ghamel appell. Huwa offra lil Schembri appartamenti u garaxxijiet fi blokka ohra li kien qed jizviluppa bi shab ma` huh fuq il-Bypass izda Schembri rrifjuta. Meta ssolviet il-kwistjoni tal-banka tal-lottu, huwa avza b`dan lill-konvenut izda Schembri baqa` jtawwal bl-iskuza ta` l-*accountant* u tat-*trust*. Minhabba l-konvenut, irrifjuta li jbiegh l-appartamenti lil haddiehor.

Fisser illi in segwitu l-konvenut infurmah li ma kienx ghadu interessat fl-akkwist tal-appartamenti u talbu lura d-dghajsa Saver 650. Huwa wiegeb illi d-dghajsa seta` jehodha lura meta jrid dment li jirritornalu l-ewwel dghajsa jew il-prezz taghha. Kien dizappunt ghalih illi tilef il-bejgh tal-appartamenti.

Sahaq illi fl-email tieghu kien ha zball, fis-sens illi ndika li l-prezz tad-dghajsa Bayliner kien ta` EUR 9,000 u mhux EUR 9,500. Wara dan l-email, kien icempel lil Schembri izda dan kien dejjem jaqtaghlu.

Sostna li habta u sabta, ircieva telefonata mid-dar li kien mar il-marixxal tal-qorti biex jaqbad d-dghajsa. Imbaghad saret il-kawza Rik. Gur. Nru. 140/2014 JZM.

Qal illi qatt ma kien hemm ftehim fis-sens illi kellu jhallas flus ghad-dghajsa. Il-ftehim kien dejjem ta` tpartit. Sostna li Schembri kien qed japprofitta peress li l-prezz tal-Bayliner kien ta` EUR 8,500 meta fil-verita kien EUR 9,500.

Qal illi ma setax jiddepozita d-dghajsa peress li din giet maqbuda.

Qal ukoll illi baqa` ma thallasx tal-Bayliner.

Fil-**kontroezami** l-attur ikkonferma li l-garaxx li kien ser jinbiegh lil John Attard kien jinsab fl-istess blokka li kien qed jinnegozja dwarha ma` l-konvenut.

Qal illi fil-mori tal-kawza hareg il-permess ghall-bini tal-blokka. Bdew bis-*surveys* tal-girien kollha. U bdiet il-kostruzzjoni. Il-blokka kienet inxtrat biex tigi demolita u mibnija mill-gdid.

Stqarr illi l-blokka qeghda f`ismu. Mitlub ighid ghaliex mir-ricerka ma jirrizultax illi l-art hija registrata f`ismu, xehed illi l-kuntratt kien ghadu ma sarx. Iccara ghalhekk illi l-art ma kenitx ghadha f`ismu ; kien ghad fadal prokuri x`jigu minn barra.

Huwa cahad li tnejn mill-appartamenti kienu destinati ghal bint il-konvenut. Insista li mill-informazzjoni li kellu, it-tifla ta` Schembri kienet ser takkwista appartament wiehed biss. Ikkonferma li l-appartamenti ma kinux kollha destinati ghal Schembri.

Qal illi ma kienx jaf ir-raguni ghalfejn Schembri kien ser iwaqqaf *trust*. Mhuwiex minnu li Schembri qatt ma semma l-kwistjoni ta` *trust* mieghu. Sal-mument li kien qed jinnegozja ma` l-konvenut, kien hemm biss *outline development permit* fuq dan il-plot. Il-*full development permit* hareg biss fl-24 ta` Ottubru 2016 u cioe` fil-mori tal-kawza.

Ikkonferma li l-applikazzjoni lil MEPA saret fuq applikazzjoni B peress li ma kienx is-sid tal-plot. Sostna li huwa jixtri l-proprjeta` dejjem soggetta ghall-hrug tal-permess. Spjega li ma jkunx jista` jaghmel il-kuntratt fuq art qabel ma l-permess jkun hareg. Ikkonferma li llum bdiet l-iskavazzjoni tal-art.

Accetta bhala fatt illi kien sar tibdil fil-pjanti u fil-*layout* tal-flats. Sostna li bhala *area*, huwa offra daqs akbar lill-konvenut. Billi kienu nbidlu l-ligijiet dwar *internal development*, l-appartamenti kellhom jigu itwal. Huwa offra lil Schembri appartamenti li kienu diga` nbnew ; offrielu tnejn minflok tlieta.

Ikkonferma li huwa mar jiffirma sabiex il-Bayliner tigi trasferita lil terzi. Ghamel dan bil-buona volonta tieghu meta lanqas kien hemm konvenji. Spjega li l-flus thallsu lil Schembri izda huwa ma jafx min kien il-persuna li xtara l-Bayliner.

Dwar id-dghajsa li kienet tpoggiet bhala depozitu fuq il-bejgh ta` l-appartamenti, huwa sostna li dam aktar minn sena biex jirregistraha. Huwa ried jaghti cans lil Schembri biex jaghmel il-konvenju. Eventwalment Transport Malta bdew jibghatulu l-ittri ghax it-*temporary registration* li ddum sitt xhur kienet skadiet. Fil-fatt kienu hargu zewg *temporary registrations.* Ghalhekk kellu ta` bilfors jirregistra d-dghajsa fuq ismu. Tul iz-zmien kollu bejn meta ha d-dghajsa minghand il-konvenut sakemm hadha l-marixxal, id-dghajsa kienet fil-pussess tieghu u ghamel uzu minnha.

Xehed li huwa kien ta d-dghajsa lura bil-miktub lil Schembri meta dan informah li ma riedx l-appartamenti. Insista li huwa accetta li jiehu d-dghajsa ghaliex ma riedx jitlef il-bejgh ta` l-appartamenti. Illum id-dghajsa tinsab ghand konsenjatarju. Qal illi l-Gimgha kien infurmat mill-konvenut li ma riedx l-appartamenti u t-Tnejn wasal il-marixxal biex jiehu d-dghajsa. Ghalhekk ma kellux ic-cans li jaghmel depozitu fil-Qorti.

Huwa cahad li meta l-marixxal mar biex jiehu d-dghajsa, il-kawza kienet diga` saret u kien anke ircieva ittra ufficjali.

Cahad li qatt ircieva ittra ufficjali minghand Schembri dwar din il-kwistjoni.

Ghamel korrezzjoni tad-deposizzjoni tieghu billi qal illi t-tlitt ijiem li ghaddew kienu bejn l-email li rcieva ghal gharrieda minghand il-konvenut li ma kienx ser jixtri l-appartamenti, mhux ir-referenza ghal meta mar il-marixxal.

John Attard xehed li huwa kellu dghajsa Bayliner li kienet qeghda ghand il-konvenut. Spjega li l-attur avvicinah sabiex jixtri d-dghajsa bi tpartit ma` proprjeta. Sar konvenju ghal perijodu ta` sentejn u nofs. Wara li skada z-zmien, huwa talab lill-attur ghal garaxx izda baqa` b`xejn. Ghalhekk spicca thallas tal-prezz tal-Bayliner billi hadhom kmamar tal-banju u *bathroom supplies*. Il-garaxx li kien ser jixtri kien vicin l-Universita` fejn il-Birkirkara Bypass.

Xehed illi qatt ma ra l-garaxx u lanqas jaf jekk jezistix. Sostna li huwa ghamel it-trasferiment tad-dghajsa immedjatament malli sehh il-konvenju ghal garaxx. Fuq il-konvenju, tnizzel car li fil-kaz li l-ftehim dwar il-garaxx ma jsehhx, huwa kellu jigi rifuz il-prezz tad-dghajsa. Baqa` ma hax il-garaxx ghaliex il-permessi ghall-bini baqghu ma hargux.

Stqarr illi l-konvenju sar quddiem avukata minn Ghawdex li tigi oht l-attur. L-avukat assikuratu li kienet ser tiehu hsieb l-interessi tieghu ; fl-istess waqt pero` qatt ma gie infurmat jekk kinux saru ricerki dwar l-attur. Huwa kien avzat biss li kollox kien lest biex jigi ffirmat il-konvenju. Il-kuntratt baqa` ma sarx ghax kien hemm klawsola li kienet tghid li kellu johrog il-permess biex seta` jsir il-kuntratt. Qal illi huwa ried jehles mid-dghajsa u ghalhekk kien ghamel il-konvenju.

Qal illi kien il-konvenut li laqqghu mal-attur. Zmien wara, Schembri kien staqsieh jekk kienx irranga ma` Vella u huwa nfurmah wara xi zmien li kien irranga mod iehor ma` Vella.

Fil-**kontroezami**, xehed illi l-garaxx kien ser jakkwista kien ghadu fuq il-pjanta. Meta kien qed isir il-konvenju, il-permess tal-bini kien ghadu ma harigx. Il-progett kien ghadu fi stadju bikri ; u kull darba li kien jaghmel kuntatt ma` Vella, dan kien ighidlu li l-permess ma kienx ghadu hareg. Semmielu problema dwar bank tal-lottu li kienet qeghda tostakola l-hrug tal-permess. Qal illi huwa qatt ma vverifika kemm kien jiswa l-madum konsenjat lilu. Huwa ghamel il-kalkoli tieghu u kien kuntent peress li kien kopert kemm kienet tiswa l-Bayliner. Meta sar il-ftehim bil-madum, ma kenitx ghadha qamet il-kwisjtoni tal-banka tal-lottu. Ghalih kien immaterjali jekk Vella kienx irrisolva l-kwistjoni tal-bank tal-lottu.

Il-konvenut xehed illi huwa sar jaf lil Vella ghall-ewwel darba fl-2008 meta kien mar il-*yard* tieghu sabiex jindaga dwar l-akkwist ta` dghajjes uzati li kienu ghal bejgh.

Xehed illi fix-xahar ta` Mejju 2012, ftiehem mal-attur sabiex dan tal-ahhar ibieghlu tlett appartamenti ; tnejn minnhom kienu mmarkati bhala B6 u B5 u kienu appartamenti b`zewgt ikmamar tas-sodda destinati ghal bintu Maria Schembri, u appartament iehor bi tlett kmamar tas-sodda mmarkat bhala B 7. Parti mill-prezz kellu jsir bi tpartit u bit-trasferiment favur il-konvenut ta` dghajsa Saver 650 Cabin Hull No. ITSVRAB423B212 *u* b`Evinrude Outboard 200HP Serial No. 05355614 kif ukoll trailer : valur ta` EUR 42,000. Il-bilanc ta` EUR 237,524 kellu jithallas wara li jigi ffirmat il-konvenju bil-hlas ta` EUR 45,000 wara xahrejn mill-hrug tal-permess mal-MEPA, bil-hlas ta` EUR 100,000 wara seba` xhur, bil-hlas ta` EUR 40,000 malli jibda x-xoghol tal-finishes, u bil-hlas ta` EUR 42,524 fuq il-kuntratt. L-attur ha d-dghajsa fis-7 ta` Awissu 2012.

Kompla jixhed illi l-appartamenti kellhom jitlestew sal-ahhar ta` Gunju 2014 bil-possibilita` ta` estensjoni sa Dicembru 2014. Wara din id-data, il-konvenju kellu jispicca *ipso facto* u kwalunkwe flus li jkunu thallsu kellhom jigu rifuzi b`imghax ta` 5% fis-sena. Kien miftiehem li d-dghajsa kellha tibqa` ghand il-konvenut ghal prezz ta` EUR 42,000.

Gara li l-art baqghet kif kienet u ma saru l-ebda xogholijiet fiha.

Kompla jixhed illi fid-29 ta` Lulju 2012, ircieva minghand Vella b`email l-ewwel sett ta` pjanti tal-appartamenti. Fil-25 ta` Ottubru 2012, rega` rcieva minghand Vella b`email pjanti emendati. Fil-31 ta` Ottubru 2012, rega` rcieva minghand l-attur b`email sett iehor ta` pjanti emendati. Fid-29 ta` Jannar 2013, huwa rcieva email ohra bi tielet settijiet ta` pjanti emendati. Dawn kienu l-pjanti li gew sottomessi lill-MEPA. Fit-3 ta` Marzu 2013, talab lill-attur in-numru tal-applikazzjoni lill-MEPA izda l-attur baghat lura biss it-*tracking number* li kien 150975. Dakinhar skopra li l-applikazjoni kienet ghadha ghadu biss fil-fazi ta` *screening*, ossija fil-bidu.

Xehed illi in segwitu Vella baghatlu abbozz ta` konvenju li kien fih zewg affarijiet li kienu skorretti u cioe` : tnizzel li huwa kien ser jixtri arja u mhux appartamenti kompletati ; u kien hemm referenza ghall-kundizzjonijiet ta` assocjazzjoni msejha Ta` Pinu Estates. Fis-7 ta` Marzu 2013, huwa informa lill-konvenut li minn verifiki li ghamel mal-MEPA sab illi jekk kollox ikun in regola, l-*iscreening* idum madwar tliet xhur, u mbaghad ikun hemm bzonn ta` sitt xhur ohra biex johrog il-permess. Vella qallu li kien ser ikellem lill-perit tieghu.

Kompla jghid illi fil-15 ta` Marzu 2013, huwa baghat email lill-attur sabiex isir jaf x`risposta kellu minghand il-perit. Vella wiegeb illi kienet ser

tinzamm laqgha tal-bord tal-MEPA, u li fi zmien xahar kien ser johrog l-outline permit, li kien ifisser illi l-permess kellu johrog fil-15 ta` Settembru 2013.

Xehed li fis-16 ta` Marzu 2013, l-attur talab estenzjoni taz-zmien sabiex b` hekk ikollu sa nofs 2015 biex ikomplu bix-xogholijiet. Fis-26 ta` Gunju 2013, huwa rcieva kopja ta` ittra li kien baghat il-perit ta` Vella li kienet tikkoncerna *relocation* ta` lotto booth. Hemm induna li dik kienet ir-raguni ghalfejn saret il-laqgha tal-bord tal-MEPA. Huwa beda jithasseb jekk kellux jiffirma konvenju in vista ta` dawn l-inkonsistenzi u incertezzi.

Qal illi f`Novembru 2013, Vella gablu sett gdid ta` pjanti emendati li kienu kompletament differenti minn dawk li kienu ftehmu dwarhom. Skont Vella, dan gara ghaliex kien hemm bdil fir-regoli tal-MEPA. Kien ser ikollu jiehu zewg appartamenti minflok tlieta ghall-istess prezz li kienu qablu dwaru ghal tliet appartamenti. Huwa ma accettax u sfaxxa l-ftehim.

Ghalhekk ipprezenta r-rikors guramentat tal-kawza l-ohra sabiex jithallas minghand Vella l-valur tad-dghajsa li kienet trasferita fuq isem Vella u li baqghet ghand Vella sa minn Awissu 2012.

Fil-**kontroezami**, huwa xehed illi n-negozju tieghu huwa relatat max-xoghol tad-dghajjes. Huwa jaghmel xoghol ta` tiswija ta` dghajjes u anke jaghmel bejgh ta` dghajjes. Sar jaf lil Vella meta dan kien staqsih dwar jekk kellux xi dghajsa *second hand* ; fil-fatt kien urieh dghajsa li kienet tal-marka Bayliner. Din il-Bayliner kienet fil-yard tieghu ghax sidha kien talbu biex jekk jinqala` xi hadd, jipprova jbieghha. Id-dghajsa kienet ghandu bhala *storage.* Billi d-dghajsa ma kinitx tieghu, ma jafx kemm inbieghet lil Vella.

Kompla jghid li in segwitu l-attur mar biex isewwi l-Bayliner ghandu. Fil-fatt kien cempillu sabiex jigbor id-dghajsa mill-bahar. Huwa tkellem mas-surveyor Tony Dalli minhabba l-assigurazzjoni tad-dghajsa. Vella ttratta ma` l-assigurazzjoni. F`dak l-istadju, Vella beda jistaqsieh ghal dghajsa ohra *second hand*, izda l-prezzijiet ma kinux ghogbuh.

Ikkonferma li kien prezenti meta nqalghet il-*gearbox* tal-Bayliner, u qal illi meta opra tal-bahar taqbad borza jkun ifisser illi tixxotta mill-ilma. Meta l-*impeller* li jtella` l-ilma jibda jahdem fix-xott, dan jinharaq. Meta nqala` l-*impeller,* ma nstabx mahruq ; ghalhekk ma setax ikun illi d-dghajsa qabdet xi borza mill-bahar.

Qal illi ma kienx jaf minn fejn giet il-hsara izda rrizulta li l-magna kienet *overheated*. Ma jiftakarx min kien biddel l-*impeller*. Huwa kien verbalment ta *quote* lill-attur ta` kemm ser tkun l-ispiza, izda ma setax jikkwantifika l-ispejjez bi precizjoni ghaliex il-magna ma kinitx zarmata. Bayliner ta` dak it-tip dak iz-zmien bla hsara kienet tiswa EUR 11,000.

Ikkonferma li huwa eventwalment ha hsieb ibiegh din id-dghajsa wara t-tiswija.

Sostna li huwa beda jitkellem ma` Vella dwar in-negozju ta` l-proprjeta` wara li d-dghajsa kienet diga` qeghda ghandu ghat-tiswija. Huwa kien ippropona lil Vella li jbieghlu dghajsa gdida. Vella qallu biex jixtri proprjeta` minghandu u jaghmlu tpartit. Huwa kien ilu xi snin jaf lill-attur. Id-diskors kien fis-sens illi huwa jixtri tliet appartamenti : tnejn ghal bintu u wiehed ghalih.

Ippreciza li hu ra l-postijiet fuq il-pjanti ghaliex il-bini ma kienx ghadu sar ; u baqa` ma sarx anke sal-lum. Fil-fatt Vella kien urieh xi appartamenti ohra li kienu lesti izda dawn intwerew lilu biex ikun jaf kif kien ser ikun il-*finishing* ta` l-appartamenti li kien ser jixtri. Ma jafx jekk l-appartamenti lesti li kien ra kinux ghall-bejgh. Huwa spjega li fil-mument li kien hemm il-qbil li Vella jixtri d-dghajsa fil-kaz li huwa jixtri l-proprjeta` minghandu, ma saret l-ebda karta. Sar hekk minhabba l-hbiberija ta` bejniethom.

Sostna li meta beda jaghmel il-verifiki, sab li l-permess tal-MEPA kien ghadu *outline*. Huwa cahad li l-pjanti gew mibdula ezattament kif xtaq hu. Spjega li meta nghata l-ahhar pjanti, l-appartamenti gew kbar hafna u huwa kien jinhtieg l-appartamenti ghall-kiri ; ghalhekk deherlu li b`dak il-kobor ma kinux tajbin ghall-kera. Kien ghalhekk li avza lill-attur li ma kienx ser ikompli bin-negozju.

Qal illi kienet saret karta bejniethom fejn kien tnizzel li huwa qed ipartat id-dghajsa ghall-valur ta` EUR 42,000. Id-dghajsa kienet ordnata minn barra, hadha l-konvenut u beda juzaha. Mhux biss hekk imma Vella rregistra d-dghajsa ma` Transport Malta, minkejja li Vella qatt ma ttrasferixxa proprjeta` favur tieghu.

Tenna illi Vella pprezentalu konvenju ta` arja flimkien ma` kuntratt ta` appalt ghal xogholijiet, mentri huwa ried jixtri flats lesti. Huwa ma riedx illi jixtri l-arja fejn jidher ammont ; imbaghad fil-kuntratt ta` appalt jidher ammont iehor ; u meta jigi biex ibiegh, jehel it-taxxa hu.

Sostna li huwa ppretenda li n-negozju kien ser ikompli u li jinghata l-proprjeta` izda meta l-proprjeta` baqghet qatt ma waslet u l-attur baqa` bid-dghajsa ghandu, huwa talab li jithallas il-valur tad-dghajsa. Vella ppretenda li ladarba l-ftehim ma sehhx, huwa kellu jaccetta d-dghajsa lura wara li kienet ilha tigi uzata u kellha anke l-genb kollu mibrux. Huwa jippretendi li fil-mument li ma ntlahaqx ftehim dwar l-immobbli, il-patt ta` bejniethom inbidel ghal wiehed ta` bejgh ta` dghajsa. Ghalhekk kien qed jippretendi l-hlas tal-valur tad-dghajsa.

Muri Dok AF 2 a fol 105 tal-kawza l-ohra, il-konvenut stqarr illi dik l-iskrittura kienet giet iffimata bejniethom meta huwa kien diga` ghadda lil Vella d-dokumenti tad-dghajsa u l-karti taghha. Dak iz-zmien, il-proprjeta` lanqas kienet ghadha giet identifikata. Ighid illi ghalkemm kien hemm ftehim huwa ma setax jaccetta li minflok tliet appartamenti skont il-ftehim jispicca jiehu tnejn.

Mhux minnu illi wara t-28 ta` Awissu 2012, il-pjanti kellhom jinbidlu.

Qal li meta saret l-iskrittura a fol 105 tal-kawza l-ohra, Vella kien qed jghidlu li l-permess ha johrog, izda spicca qatt ma hareg.

Ighid illi l-attur esprima ruhu fis-sens illi skont id-dokument a fol 105, id-dghajsa kienet inbieghet izda l-prezz taghha kellu jithallas bhala parti mill-prezz tal-bejgh tal-proprjeta`.

Huwa cahad li ma kienx resaq ghall-konvenju ghall-konvenju ghaliex kien qed jiddiskuti ma` l-*accountant* tieghu sabiex iwaqqaf *trust*. Kienu ser jixtru hu u bintu ; bintu zgur ma kellhiex bzonn twaqqaf ta` *trust*.

Spjega li qat ma sar konvenju peress illi Vella l-ewwel urih pjanti ; imbaghad spicca urih pjanti kompletament differenti.

Il-konvenut kien rinfaccat b`email mibghut fis-16 ta` Novembru 2013.

Huwa fisser illi dik l-email intbaghtet peress li huwa ma setax ihalli s-sitwazzjoni tibqa` ghaddejja bid-dghajsa tintuza u huwa jibqa` mdendel. Ghalhekk talab lill-attur biex ighidlu x`kien ser jigri mid-dghajsa. Vella wiegbu li kien lest li jrodd id-dghajsa, izda kellu jinghata lura s-somma ta` EUR 9,000 li

kien il-prezz tal-Bayliner kif ukoll li huwa kellu jbati d-depreciation li sehh fuq id-dghajsa. Huwa ma accettax ghaliex kien Vella li ma onorax il-ftehim ; mhux hu. Wiegeb ghall-email ta` Vella bl-avukat. Intant sar jaf li l-Bayliner kienet inxtrat minn John Attard.

Maria Schembri (bint il-konvenut) xehdet illi ghall-bidu tal-2012 hija kienet qeghda tfittex propjeta` biex tixtriha. Ghal habta ta` nofs l-2012, missierha qalilha sabiex takkwista zewg appartamenti fis-Swatar minghand l-attur. Rat il-pjanti u ddecidiet li takkwista appartament li kellu kamra tas-sodda wahda u appartament iehor li kellu zewgt ikmamar tas-sodda. L-appartamenti kellhom ikunu parti minn blokk fis-Swatar faccata tal-Isptar Mater Dei. Hija rat il-pjanti biss.

Xehdet li ftehmu id-dati meta kellhom jibdew u jispiccaw ix-xogholijiet. Id-dati baqghu dejjem jigu estizi u l-pjanti bdew jinbidlu. Il-pjanti tant inbidlu li l-appartamenti li kienet ghazlet hi lanqas ma baqghu jezistu. Sostniet li l-appartamenti spiccaw appartament wiehed . Sostniet li l-ahhar ftehim kien li l-appartamenti jkunu lesti lejn l-ahhar tas-sena 2015. Il-ftehim kien bejnha u Victor Vella. Kien ftehim verbali u gew skambjati xi emails. Sostniet li konvenju qatt ma sar.

Kompliet tghid li n-negozju spicca ghaliex dak li hija kienet qablet fuqu ma sarx. Dana apparti li tant kien hemm bdil u estensjonijiet ta` dati, li hija ma baqghetx tafda lil Vella. Spjegat li hija marret fuq is-sit u l-blokka ghadha ma tezistix peress li sa issa ghad hemm razzett. Hija kkonfermat li ltaqghet wicc imb` wicc ma` Vella u anke kellmitu.

Fil-**kontroezami**, xehdet illi x-xiri kien ser isir minn fuq il-pjanta. Qalet illi ma tafx ir-raguni ghalfejn inbidlu l-pjanti. Vella qatt ma qalilha personalment li l-pjanti inbidlu minhabba l-MEPA. Missierha kien qalilha li skont Vella, il-pjanti kellhom jinbidlu minhabba ordnijiet tal-MEPA. Hi u missierha kienu ghamlu verifiki mal-MEPA u rrizulta li kien hemm certi affarijiet li kellhom jinbidlu.

Xehdet li dwar il-kwistjoni tal-banka tal-lottu, hija semghet biha tramite missierha. Sostniet li meta sar l-ewwel ftehim fuq l-appartamenti, il-banka tal-lottu qatt ma ssemmiet. Saret taf li l-banka tal-lottu trid ticcaqlaq minn fejn hi qeghda biex il-progett ikun jista` jsehh. Il-konvenju baqa` ma sarx peress li Vella qatt ma taha prova li kienu hargu l-permessi. Hija ma hallset ebda depozitu.

Qalet illi dak li wassal ghad-decizjoni taghha li ma tersaqx ghal konvenju kien il-fatt li l-pjanti nbidlu u ma baqghux l-appartamenti li principarjament kienet interessata fihom. Sostniet li hija ma tafx x`inhi l-prattika dwar kondizzjonijiet fuq konvenju peress li hija proprjeta` ohra biss ghandha. Hija sostniet li l-abbozz tal-konvenju intbaghat lil missierha u hija qatt ma iffirmatu ; lanqas qablet mal-kontenut.

Hija cahdet illi qatt sar diskors dwar il-kostituzzjoni ta` *trust.*

Stqarret illi kienet sejra tixtri l-propjeta` hi fuq isimha. Il-fondi ghall-akkwist kienu ser jigu minn *bank loan.* xiri ta` din il-proprjeta` kienu ser jittiehdu minn self mill-bank. Hija kellha sejra thallas taz-zewg appartamenti li kienet sejra tixtri hi. It-tielet appartament kien ser jinxtara minn missierha u parti mill-prezz kien ser jithallas bi tpartit mad-dghajsa.

Ipprecizat illi kienu ser isiru zewg kuntratti separati.

Michael Savona minn Transport Malta xehed illi huwa jokkupa l-kariga ta` Assistent Registratur fir-Registru tal-Bastimenti Merkantili.

Ipprezenta transcipt tar-registru tad-dghajsa Deluxe Cruiser b` numru ufficjali 14118 li hija registrata fl-isem ta` Victor Joseph Vella bil-karta ta` l-identita` numru 20386G bl-indirizz Triq Indri Borg, Xewkija Ghawdex. Ir-registrazzjoni saret fit-30 ta` Awissu 2012. Spjega li ma kien hemm l-ebda kundizzjonijiet konnessi mar-registrazzjoni ta` d-dghajsa.

Fil-**kontroezami**, stqarr illi l-unika restrizzjoni li tezisti dwar trasferimenti ta` bastimenti tapplika fil-kaz ta` mandati mahruga mill-qrati.

Spjega li l-applikant jikkompleta formoli li jkunu mehtiega sabiex bastiment jigi registrat fuq ismu.

Huwa spjega li mhux necessarjament ikollhom kopja tal-*bill of sale.*

Qal illi l-konvenut mela applikazzjoni u ghamel dikjarazzjoni biex jirregistra d-dghajsa provizorjament ; dan kien Awissu 2012.

Spjega li dghajsa tigi registrata provizorjament ghal sitt xhur u matul dawk is-sitt xhur iridu jigu sottomessi certa dokumenti sabiex imbaghad id-dghajsa tigi registrata b`mod permanenti.

Ikkonferma li d-dghajsa kienet registrata b`mod permanenti f`Lulju 2013. Iz-zmien ta` sitt xhur seta` jigi estiz ghal sitt xhur ohra – hekk sar fil-kaz tal-lum.

Stqarr illi l-konvenut ipprezenta applikazzjoni ghal registrazzjoni u zewg builders` certificates. Ma pprezentax *bill of sale* ghalkemm jirrizulta certifikat li harget TecnoMarine, fejn inghad l-cabin cruiser inbieghet lill-konvenut ; ic-certifikat kien iffirmat mill-attur.

Ipprezenta wkoll il-file kollu ta` Transport Malta dwar il-kaz.

III. Konsiderazzjonijiet

1. Fatti

Jirrizulta li l-partijiet ghamlu ftehim verbali illi permezz tieghu l-attur kien ser ibiegh u jittrasferixxi favur il-konvenut u bintu Maria Schembri tliet appartamenti li kien ser jibni waqt li l-konvenut kellu jghaddi lill-attur dghajsa gdida ta` l-ghamla Saver 650 li kellha sservi bhala parti mill-hlas tal-prezz tal-immobbli.

Jirrizulta li l-akkwist mill-attur tad-dghajsa u t-trasferiment taghha ghal fuq isem l-attur sehh u gie kompletat tant li d-dghajsa giet registratata fl-isem tal-attur mal-Awtorita` dwar it-Trasport f`Malta. Mhux biss izda d-dghajsa baqghet fil-pussess tal-attur u ghamel uzu eskussiv minnha sal-mument li sfat maqbuda bhala effett ta` mandat ta` qbid u mghoddija lil kunsinnatarju. Ghalkemm ma kenitx esebita kopja tal-mandat, il-partijiet jaqblu li hekk gara.

Jirrizulta li mhux biss ma sarx kuntratt izda lanqas kienet konkordata u ffirmata skrittura ta` weghda ta` bejgh tal-immobbli la mal-konvenut u lanqas ma` bintu.

Jirrizulta illi l-konvenut ma ha l-ebda appartament u ma hallas xejn mill-prezz, waqt illi l-attur ha d-dghajsa, baqa` jaghmel uzu minnha u jgawdiha

ghaliex ghalih dik kienet tikkostitwixxi depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh tal-appartamenti, li pero` ma kienu koperti b`ebda konvenju.

Daqstant ghall-fatti saljenti.

2. L-ewwel u t-tieni talbiet

L-attur isostni illi t-trasferiment tad-dghajsa ta` l-ghamla Saver 650 kien espressament intiz bhala depozitu akkont ta` eventwali tpartit ma` mmobbli, u ghalhekk kien bejgh ikkondizzjonat, li kien jiddependi ghal finalizzazzjoni tieghu fuq trasferiment futur ta` proprjeta` immobbli. Ghalhekk ghall-attur ladarba l-konvenut wera bic-car li ma riedx jixtri l-immobbli, il-kundizzjoni miftehma bejn il-partijiet u li fuqha kien ibbazat it-trasferiment tad-dghajsa Saver 650 ma tistax issehh. Kwindi l-attur isostni illi l-bejgh tad-dghajsa Saver 650 ghandu jitqies minghajr effett fil-ligi.

Min-naha tieghu, il-konvenut jilqa` ghat-talbiet billi jghid illi l-bejgh, trasferiment, konsenja u registrazzjoni tad-dghajsa bl-accessorji kollha taghha favur l-attur kien konkluz bhala negozju separat u distint mill-bejgh prospettiv tal-immobbli. Sahaq illi l-bejgh tad-dghajsa ma kienx jifforma parti minn xi konvenju ta` bejgh ta` immobbli fejn l-istess kien indikat bhala hlas akkont tal-prezz. Inghad inoltre mill-konvenut illi t-trasferiment tad-dghajsa qatt ma seta` jitqies bhala hlas akkont ta` trasferiment ta` mmobbli peress li qatt ma kien hemm skrittura ta` weghda ta` bejgh u ta` xiri.

Dan premess, tajjeb jinghad illi kif qalet il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fil-25 ta` Frar, 2013 fil-kawza "**Stefan Mifsud et vs Perit Arkitett Joseph Grech**" :

"*in-natura ta` kuntratt, izda, ma tohrogx minn dak li jsejhulu l-partijiet izda min-natura tal-ftehim innifsu.*"

Ghalhekk minkejja dak li jinkiteb fi ftehim, jinkombi lill-Qorti illi tisharreg sew il-pattijiet kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-ftehim sabiex tkun tista` tasal ghan-natura tal-ftehim.

Fl-accertamenti taghha dwar il-kaz tal-lum, il-Qorti rriskontrat kazi simili ghalkemm mhux identici ghall-fattispeci tal-kaz tal-lum.

Tirreferi ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AE**) moghtija fis-7 ta` Novembru 2011 fil-kawza "**Domestica Limited vs Grands Properties Limited**".

Hemm il-Qorti kellha quddiemha konvenju fejn kien miftiehem illi s-socjeta` attrici tixtri u takkwista appartament ghal prezz patwit u bil-hlas ta` depozitu akkont tal-prezz. Parti mill-prezz kellu jithallas b`xoghol tal-injam li kellha taghmel is-socjeta` attrici ghas-socjeta` konvenuta ; il-valur kien miftiehem ukoll.

Il-Qorti qalet hekk :-

"Skond l-Artikolu 1485(1) tal-Kodici Civili, `It-tpartit hu kuntratt li bih il-partijiet jobbligaw ruhhom li jaghtu lil xulxin haga li ma tkunx flus.`. Imbaghad, skond l-Artikolu 1486(2) : `jekk is-somma ta` flus li wahda mill-partijiet tintrabat li thallas, tkun taqbez il-valur tal-haga li dik il-parti tintrabat li taghti, il-kuntratt jitqies bhala xiri u bejgh ghall-hwejjeg kollha illi l-partijiet ikunu ntrabtu li jaghtu lil xulxin.`.

Bis-sahha tal-Artikolu 1493 tal-Kodici Civili, il-provvedimenti tal-bejgh japplikaw ukoll fil-kaz ta` tpartit. Ghalhekk b`applikazzjoni tal-Artikolu 1486(2) tal-Kodici Civili, peress li s-somma ta` flus li kellha thallas Domestica taqbez il-valur tax-xoghol ta` injam li ntrabtet li taghti, in-negozju kellu jitqies bhala xiri u bejgh ghall-hwejjeg kollha li l-partijiet intrabtu jaghtu lil xulxin. Ghalhekk meta gie ffirmat il-konvenju, kien hemm biss weghda ta` bejgh u xiri."

In segwitu kienet prezentata skrittura ohra fejn inhall il-konvenju u fejn kien dikjarat illi … *each party is liberated from its rights and obligations arising therefrom.* Id-depozitu kellu jithallas fi zmien miftiehem, izda ma ssemma xejn dwar ix-xoghol tal-injam.

Il-Qorti qalet hekk :-

"Kif il-partijiet iffirmaw il-ftehim tat-30 ta` April 2008, il-weghda ghall-akkwist tal-appartament u garaxx ma baqghetx torbot. Madankollu jirrizulta li sa dak iz-zmien Domestica kienet diga` wettqet l-obbligu taghha ta` bejgh u konsenja tal-aperturi tal-injam. Min-naha ta` Grands kienet ghadha m`hijiex f`posizzjoni li twettaq l-obbligu li titrasferixxi l-fond ghaliex il-bini kien ghadu ma tlestiex, u Domestica ma kenitx lesta li ggedded il-konvenju ghat-tielet darba. … M`hemmx kontestazzjoni li Domestica ma thallsitx tax-xoghol."

Ghalhekk il-kwistjoni bejn il-kontendenti giet ridotta ghal jekk il-valur tax-xoghol li ghamlet is-socjeta` attrici kellux jithallas fi flus jew proprjeta`. Il-Qorti fissret illi ghalkemm il-weghda ta` bejgh originali kienet li s-socjeta` attrici tinghata proprjeta` mhux flus ghall-fornitura li kienet ghamlet, ladarba l-weghda ta` akkwist ta` immobbli, li saret bil-miktub, inhallet bl-iskrittura ta` wara, is-socjeta` attrici ma kellha l-ebda obbligu li tircievi appartament jew proprjeta` ohra minghand is-socjeta` konvenuta, ladarba ma kienx hemm weghda bil-miktub. Dan apparti li ma jistax jinghad li jezisti obbligu simili jekk ma jkunx gie identifikat l-oggett.

Il-Qorti ziedet tghid illi :-

"Jirrizulta li x-xoghol tal-injam gie manifatturat u kkonsenjat lil Grands, li accettatu u zammietu. Ghalhekk Grands ghandha obbligu li thallas il-prezz tal-aperturi tal-injam, fi flus (Artikolu 1352 tal-Kodici Civili). Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li Domestica ghandha kull jedd li tippretendi hlas fi flus ghall-aperturi tal-injam li kkonsenjat lil Grands."

Ghaldaqstant f`dik il-kawza, similment ghall-kaz odjern, ladarba l-weghda ta` bejgh ta` l-immobbli giet rexxissa, il-prezz ta` x-xoghol ta` l-injam li kien konsenjat lill-vendituri kellu jithallas lix-xerrej prospettiv.

Decizjoni ohra li ttrattat il-kwistjoni minn lenti differenti kienet dik moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-6 ta` Gunju 2012 fil-kawza "**Anthony Zammit vs Joseph Micallef et**". Kien hemm talba ghall-hlas tal-valur ta` hames karozzi li kienu nghataw lill-konvenuti u in kambju dawn kienu ser jassenjaw immobbli lill-attur, li kien ukoll obbligat ihallas xi flus addizzjonali.

Il-Qorti stharrget in-natura tal-ftehim.

Qalet hekk :-

Illi ghalhekk jispetta lil din il-Qorti tezamina il-ftehim li ghamel referenza ghalih l-attur fir-rikors promotur u dan sabiex tara jekk it-talba tieghu hix gustifikata jew le.

*Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenzi moghtija mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet `**John Azzopardi vs George Zammit noe**`, deciza nhar l-24 ta` April 2001 u dik fl-ismijiet `**Philip Micallef et vs Antoine Micallef**` deciza nhar l-24 a` April 2001 fejn inghad li:*

"Huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu dan jigi redatt bil-miktub.

Inoltre, dan ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi:

(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;
(b) jikkontjeni l-weghda ta` trasferiment li tkun tifforma loggett 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 ittrasferiment ;
(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."

Jinghad ukoll li gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura, jekk tali element jonqos, provi testimonjali ma humiex ammissibbli biex jigi supplit lelement nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f`xi patt incidentali jew accessorju. A contrario senso jekk mill-konvenju ma jirrizultawx dawk l-obbligazzjonijiet tal-promessa, ex actis, l-iskrittura kellha titqies nieqsa mill-elementi essenzjali u ghalhekk tigi dikjarata bla ebda effett fil-ligi."

Minn ezami tad-dokument li fuqu ibbaza l-attur ibbaza t-talba, il-Qorti sostniet li dak kien ftehim ta` tpartit, li jirrigwarda t-trasferiment ta` immobbli, u li ghalhekk kien jehtieg li tkun adoperata procedura partikolari.

Il-Qorti kompliet billi ndikat l-elementi li kienu neqsin fil-kitba, u sabet illi l-iskrittura kienet tinvolvi tentattiv ta` tpartit li ma kienx irnexxa.

Il-Qorti osservat hekk :-

"Sabiex isir tpartit pero` hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu iridu jgibu fis-sehh l-ftehim. Ta` min ifakkar li l-konvenju huwa "obbligazzjoni bilaterali li tibqa` dejjem guridikament diviza b`zewg obbligazzjonijiet unilaterali li f`kull wahda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jiehu l-beneficcju tal-prestazzjoni".

Fil-konvenju anness jidher li l-attur kien bi hsiebu jakkwista kamra il-Fgura u in kontro-kambio kien ghadda numru ta` vetturi kif deskritti fl-iskrittura lill-konvenut, oltre li kien ser itih xi flus. Pero` ma hemmx indikat il-korrespettiv tal-oggett li ser jigi skambjat. Huwa minnu li lattur ghamel il-parti tieghu ghaliex fil-fatt il-karozzi jinsabu ghand il-konvenut, u tah ukoll xi kambjala, pero` l-konvenut minn naha tieghu ma jistax jonora il-ftehim ghaliex l-kamra li obbliga ruhu li jaghti lill-attur fil-fatt ma hix tieghu izda hija ta` terza persuna u ghalhekk lkonvenut zgur ma jistax jonora il-ftehim minn naha tieghu.

Il-Qorti ezaminat l-iskrittura u innutat li hemm hafna nuqqasijiet li jwasslu sabiex l-istess skritura m`ghandhiex ikollha validita`. Fl-ewwel lok trasferiment ta` immobbli kif inhi il-kamra in dezamina ghandha issir permezz ta` konvenju li ghandu jigi registrat. Il-Ligi tesigi li biex konvenju jigi konsidrat li hu validu, jrid jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni….. jinghad li f`dan il-konvenju lanqas ma hemm deskrizzjoni tajba tal-immobli li ghandu jigi trasferit jew addiritura il-valur li qed jinghata lil tali immobli u ghalhekk dan il-ftehim zgur li huwa null u bla efett u ghalhekk l-attur ma jistax jibbaza il-pretensjonijiet tieghu a bazi ta l-istess."

Il-Qorti ddikjarat null il-ftehim peress li kien nieqes mill-elementi rikjesti ghall-validita` ta` konvenju u tpartit. U cahdet it-talbiet ta` l-attur.

Sentenza ohra interessanti kienet dik li tat din il-Qorti (**PA/TM**) hija dik fl-20 ta` Marzu 203 fil-kawza "**E. Grech Cristal Bath Ltd vs Grezzju Patiniott**".

Hemm is-socjeta` attrici kienet qeghda titlob hlas minghand il-konvenut ghal madum u accessorji tal-kmamar tal-banju mibjugha u kkonsenjati. Saru diversi tentattivi sabiex l-ammonti jithallsu billi tigi assenjata propjeta` immobbli ta` valur accettat mill-partijiet izda ma kienx hemm ftehim f`dan is-sens. Il-konvenut sostna illi l-ftehim kien li l-hlas tas-somma dovuta ssir permezz ta` tpartit.

Il-Qorti rrilevat illi dak il-ftehim ma seta` qatt jitqies validu ghal diversi ragunijiet, fosthom li ma kinitx saret skrittura ta` weghda ta` bejgh, u kien hemm diversi elementi neqsin, fosthom l-identifikazzjoni ta` l-oggett li kien ser jinbiegh u l-valur ta` l-istess.

Qalet hekk :-

"L-artikolu 1233 (1) (a) tal-Kodici Civili jiddisponi li "il-ftehim ("any agreement" fit-test ingliz) li jkun fih weghda ta` trasferiment jew ta` akkwist, taht kull titolu li jkun, talpropjeta` ta` beni immobbli jew ta` jedd iehor fuq dawk ilbeni", ghandu, taht piena ta` nullita`, isir b`att pubbliku jew b`kitba privata.

Il-ftehim in kwistjoni hu wiehed li fih ("inplying", fit-test ingliz) weghda ta` trasferiment ta` beni immobbli, u kellu, ghalhekk, jigi redatt bil-miktub. Il-konvenut jissottometti li l-kitba kellha ssir wara, meta l-partijiet jiftiehmu fuq il-fond u l-prezz, u l-ftehim li kienu lahqu kien pass preliminari li kellu jasal ghall-iffirmar tal-weghda ta` trasferiment. Jekk jigi accettat dan l-argument,

ifisser li obbligazzjoni verbali li timplika trasferiment ta` immobbli, tkun tista` tigi enforzat biex parti tigi mgieghla tersaq ghall-iffirmar ta` weghda ta` bejgh in esekuzzjoni ta` weghda verbali li jsir dak ittrasferiment. L-argument tal-konvenut iwassal ghall- konkluzzjoni li weghda orali ghall-iffirmar ta` konvenju hija valida u enforzabbli. Dan zgur li ma jistax jigi accettat filligi. Il-ligi trid li kull weghda ghat-trasferiment ta` immobbli trid tkun bil-miktub, u jekk jigi accettat li weghda orali biex tersaq ghal dik it-tip ta` weghda tkun valida u enforzabbli, tispica bla effett li enfasi tal-ligi li tali weghda tkun trid tirrizulta bil-miktub.

*Ir-rikjesta ghal kitba fl-artikolu 1233 mhix wahda ta` prova, izda hija mehtiega ghall-validita` tal-ftehim. Il-kitba mhix rikjesta "ad probationem tantum", izda "ad validitatem", (ara "**Camilleri vs Agius**", deciza mill-Onorabbli Qorti talAppell fis-27 ta` Gunju 1949), u minghajr il-kitba m`hemmx kunsens.*

Il-kunsens huwa element essenzjali ghall-kuntratti, u dan il-kunsens ghandu jigi manifestat kif trid il-ligi. Hafna drabi, l-ligi tkun kuntenta bil-manifestazzjoni verbali tal-kunsens (xi drabi, taccetta wkoll l-espressjoni tacita tal-kunsens), pero`, ghall-certi kuntratti trid li l-kunsens jigi manifestat b`certa forma.

Dik il-forma, illum, tista` tkun solenni, permezz ta` att pubbliku, jew b`forma anqas solenni, permezz tal-kitba jew permezz ta` mezzi elektronici taht l-Electronic Commerc Art, 2001. Meta l-ligi tirrikjedi l-forma tal-kitba, dan tkun tridu ghall-validita` tal-kunsens, u mhux bhala mezz talprova tal-kunsens. Jekk tnejn minn nies jobbligaw ruhhom verbalment, wiehed li jbiegh u l-iehor li jixtri proprieta` immobbli, il-kuntratt ma jezistix mhux ghax ma jkunx hemm att pubbliku, izda ghax il-partijiet ma jkunux taw il- "kunsens" taghhom ghall-bejgh. Il-kunsens biex jezisti u jkun validu, ma jehtieg biss li jkun manifestat, izda jehtieg li jkun manifestat kif trid il-ligi. Jekk persuna tghid "iva" ghall-akkwist ta`, nghidu ahna, ktieb, dik l-"iva", hekk manifestata, tkun valida u torbot, izda dik l-istess "iva" ma tiswiex jekk l-oggett ikun beni immobbli, u ma tiswiex la ghall-att finali u lanqas bhala weghda.

*Issa hu veru li, l-gurisprudenza taghna, biex itaffi ftit minn din ir-rigidita`, dejjem ghamlet distinzjoni bejn il-kuntratti definittivi u l-kuntratti preliminari, jew il-promessa. Fil-kaz, "**Galea Ciantar vs Galdes**", deciza mill-Onorabbli Qorti talKummerc fil-15 ta` Jannar, 1898 (Vol XVI.III.60), per ezempju, intqal li "La promessa di contraendo e` cosa diversa dal contratto che ne forma l`oggetto e puo` essere provata per mezzo di testimoni anche quando per la perfezione del contratto futuro che ne forma l`oggetto fosse richiesta la solennita di scrittura". Hekk ukoll fil-kawza "**Galizia vs Azzopardi**" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta` Frar, 1938 (Vol. XXX.1.40), intqal li "aviolja jkun hemm akkordju ta` promessa ta` transazzjoni fuq stabbili minghajr att pubbliku, dan ikun obbligatorju meta tkun promessa u mhux vera u proprja transazzjoni". Dan jinghad, pero`, fil-kuntest tal-kuntratti elenkati fl-artikolu*

1233 (1) tal-Kodici Civili fejn il-ligi ma tipprovdhiex dwar kif tista` ssir il-weghda.

*Il-ligi trid li l-kuntratti ta` garanzija, transazzjoni jew kiri ta` immobbli ghal aktar minn sentejn, jkunu bil-kitba, izda ma tghid xejn dwar promessa biex jigu konkluzi dawn ilkuntratti, u, ghalhekk, il-Qrati taghha ddecidew li la darba l-ligi tinsisti fuq il-solennita` tal-kitba fil-kuntest biss tal-att finali, il-promessa tista` ssir bi kwalunkwe mezz. F`kaz ta` trasferiment ta` immobbli, pero`, il-ligi esigiet il-formalita` tal-kitba mhux biss ghall-att finali, imma wkoll ghall-weghda, u jekk il-ligi trid il-kitba ghall-weghda, ikun kontrasens u llogiku li tghid li l-weghda ghal weghda tista` ssir bil-fomm. Ghall-kuntratti l-ohra, il-ligi ma tipprovdi xejn dwar il-forma tal-promessa de contraendo, izda fil-kaz ta` bejgh ta` immobbli, ipprovdiet espressament li dik il-promess trid tkun bil-kitba, u din "taht piena ta` nullita`"; kull weghda bil-fomm tkun, allura, nulla. Fil-fatt, il-Qrati taghna iddecidew li l-estensjoni verbali ta` konvenju regolari huwa null u fin-nuqqas ta` estensjoni valida bil-kitba, il-konvenju jitqies skadut ("__**Micallef vs Micallef**__" deciza minn din il-Qorti fis-27 ta` Gunju, 1996).*

Il-ftehim li sar bejn il-partijiet kien zgur jimplika trasferiment tal-proprieta` ta` beni immobbli. Il-partijiet qablu li meta s-somma dovuta mill-konvenuta, titla` ghal certu ammont (li ma giex specifikat), flok isir il-hlas fi flus, il-konvenut jitrasferixxi lill-attur beni immobbli. Din m`hi xejn hlief promessa mill-konvenut li jittrasferixxi beni immobbli lill-attur ghas-saldu tad-debitu tieghu, u dik ilweghda ma tiswiex jekk ma ssirx bil-kitba. L-attur ma jistax jobbliga lill-konvenut jitrasferilu beni immobbli, ghax biex jaghmel dan irid isegwi l-procedura stabbilita` fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, u, qabel xejn, irid ikollu weghda bil-miktub bid-dettalji li trid il-ligi.

*Il-ftehim bejn il-partijiet ma jistax jitqies mod iehor ghajr konvenju verbali li mhux validu fil-ligi - ara __**"Spiteri vs Cassar noe",**__ deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta` Marzu, 1996. Il-kovnenut wieghed u l-attur accetta, li malli jkollu certa somma dovuta, jitrasferixxi fond immobbli ghas-saldu; dan hu konvenju ghall-bejgh ta` immobbli li ma jistax jitpogga fis-sehh jekk ma jkunx bil-miktub."*

Kompliet tispjega illi l-ftehim lanqas seta` jitqies bhala semplici obbligazzjoni :-

"Inoltre, anke bhala semplici obbligazzjoni, ma tistax, dik lobbligazzjoni, titqies valida, ghax kull obbligazzjoni trid, ghall-validita` taghha, oggett, u l-oggett, skond l-artikolu 983(1), irid ikun "haga determinata, ghall-inqas ghal dik li hija l-ispeci taghha". L-oggett tal-ftehim in kwistjoni ma giex determinat, u ma jistax jinghad li riferenza ghall-fond immobbli tista` tiqies determinazzjoni ghal dik li hija lispeci. Identifikazzjoni bi speci titqies valida meta jkunu hemm diversi oggetti jaqghu taht dik il-kategorija u, ghallkreditur tal-obbligazzjoni, ikun immaterjali liema wahda jinghata (ez. "kartuna halib"), izda mhux meta

ghallkreditur taghmel differenza, liema oggett jinghata (ez. "karozza"). Deskrizzjoni tal-oggett tal-obbligazzjoni b`referenza ghall-generu (ez. "karozza"), taghmel l-obbligazzjoni bhala invalida ghax nieqsa minn specifikazzjoni dwar l-oggett, u l-oggett irid ikun determinata jew determinabbli (art. 983(2) Kodici Civili), biex l-obbligazzjoni tkun valida.

F`dan il-kaz ma ntqal xejn dwar it-tip u n-natura tal-proprieta`, u l-oggett ma jistax jigi determinat, lanqas mill-Qorti ,ghax ma giex specifikat lanqas fuq liema kriterji kellha ssir l-ghazla. L-ghazla thalliet kompletament f`idejn il-partijiet, u l-Qorti ma tistax, fin-nuqqas ta` kriterji, taqbad u tintrometti ruhha fil-ftehim u timponi l-ghazla taghha fuq il-partijiet li ftehmu li jhallu l-ghazla ghad-diskrezzjoni assoluta taghhom.

Anke jekk nezaminaw il-kuntratt partikolari tal-bejgh, insibu li l-ligi trid determinazzjoni tal-oggett tal-bejgh u tal-prezz. Il-weghda ta` bejgh, skond l-artikolu 1357, trid tirreferi ghal "haga bi prezz determinat", waqt li f`dan il-kaz, il-haga u l-prezz ma giex determinat. Il-Qorti mhux konvinta li sar ftehim dwar il-valur tal-oggetti, u lanqas ma qablu li l-prezz kellu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed, u lanqas ma saret riferenza ghall-"prezz gust" bhala l-valur tal-oggett (artikolu 1357 u 1358 tal-Kodici Civili); il-prezz, ossija valur, kellu jkun dak miftiehem bejn ilpartijiet, u fin-nuqqas ta` tali ftehim, il-Qorti ma tistax tinponi l-valur taghha. Il-valur tal-oggett thalla ghall-libera diskrezzjoni taghhom, u meta jkun hekk, u ma jigux stabbilit kriterji, il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik tal-partijiet.

Dan is-suppost ftehim kien jikkontempla ftehim futur fuq loggett u l-prezz tat-trasferiment, u la darba ma kienx ghadu sar ftehim fuq dawn l-elementi essenzjali talkuntratt, fil-verita` ma hemm ftehim xejn, izda biss "gentelman`s agreement" li, meta jkun il-waqt, il-partijiet jergghu jitkellmu biex jaraw jilhqux ftehim fuq l-oggett u l-prezz tal-obbligazzjoni. Dan l-hekk imsejjah "ftehim", ma jistax jigi enforzat mill-Qorti.

*L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "**Baldacchino vs Camilleri**" deciza fil-5 ta` Ottubru, 1998, qalet li biex weghda ta` bejgh tkun valida, jehtieg, fost affarijiet ohra, li l-ftehim jiddentifika l-oggett li kellu jigi stabbilit, u l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim; dawn l-elementi, qalet il-qorti, jridu johorgu mill-kitba tal-ftehim. F`dan il-kaz, mhux biss l-oggett ma giex identifikat, izda l-"ftehim" ma jghid xejn dwar kif il-prezz (il-valur li kellu jinghata lill-oggett) kellu jigu determinat.*

*Hekk ukoll, l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza "**Azzopardi vs Bezzina et**", deciza fil-15 ta` April, 1997, qalet li biex weghda ta` bejgh tkun valida, il-partijiet iridu jkunu ftehmu fuq kollox, partikolarment l-oggett preciz talvendita`, u ma jistghux ihallu l-ftehim fuq affarijiet importanti ghal wara. Ftehim, cioe`, li jipprospetta diskussjonijiet u ftehim ulterjuri dwar partijiet importanti fil-kuntratti, ma hu ftehim xejn."*

Il-Qorti mbaghad kompliet tghid li ladarba irrizulta li "*l-ftehim*" ghall-hlas b`immobbli huwa null, il-konvenut kellu jhallas ghall-oggetti li kien xtara minghand l-attur.

Premessa din il-gurisprudenza, il-Qorti tistqarr illi hasbet fit-tul dwar il-kwistjoni li tressqet ghad-decizjoni taghha.

Fliet id-dokumenti li kienu esebiti bhala prova, in partikolari Dok AF2 a fol 6 tal-process.

L-original ta` dak id-dokument kien esebit fl-atti tal-kawza Rik. Gur. Nru. 140/14 JZM a fol 105.

Jirrizulta illi fit-28 ta` Awissu 2012 kien miftiehem illi :-

" *… the sale of Saver 650 Hull number ITSVRAB 423B212 to Mr Victor Vella ID 20386G including 200HPEVINRUDE ETEC Ser Number 05355614 and Trailer for the value of E 42,000 (forty two thousand Euros) of which value is part payment on proprety being bought by Charles Schembri ID 702556(M) from Mr Victor Vella ID 20386 (G).*"

L-iskrittura kienet iffirmata miz-zewg kontendenti.

Il-ftehim bejn il-partijiet jixbah kuntratt ta` tpartit.

Dwar il-kuntratt ta` tpartit, l-Art 1485(1) tal-Kap 16 jistipola illi t-tpartit hu kuntratt li bih il-partijiet jobbligaw ruhhom li jaghtu lil xulxin haga li ma tkunx flus. It-tpartit isir bil-kunsens biss bhall-bejgh u ftehim jibqa` jitqies bhala kuntratt ta` tpartit, ghalkemm jigi msemmi l-valur tal-hwejjeg li l-partijiet jintrabtu li jaghtu lil xulxin jew ghalkemm wahda mill-partijiet tintrabat li taghti, flimkien mal-haga, zieda fi flus [**ara l-Art 1486(1) tal-Kap 16**].

B`dana kollu, jekk is-somma ta` flus li wahda mill-partijiet tintrabat li thallas, tkun taqbez il-valur tal-haga li dik il-parti tintrabat li taghti, il-kuntratt jitqies bhala xiri u bejgh ghall-hwejjeg kollha illi l-partijiet ikunu ntrabtu li jaghtu lil xulxin [**ara l-Art 1486(2) tal-Kap 16**].

Imbaghad bl-applikazzjoni ta` l-**<u>Art 1493 tal-Kap 16</u>**, ir-regoli l-ohra kollha dwar il-kuntratt ta` bejgh, ighoddu wkoll ghall-kuntratt ta` tpartit.

Barra minn hekk, il-legislatur haseb ukoll ghal tpartit ta` haga mobbli ma` ohra immobbli izda f`dak il-kaz, il-kuntratt ma jiswiex jekk ma jsirx b`att pubbliku.

Dan premess, il-Qorti tghid illi fil-kaz tal-lum dak li kien ser isehh kien tpartit ta` haga mobbli ma` ohra immobbli izda b` zieda ta` flus.

Ghalhekk ladarba l-konvenut fil-kawza tal-lum kien ser ihallas ammont li jaqbez dak tal-mobbli (u cioe` id-dghajsa) [ara Dok MV 1 a fol 100 tal-process u 140/14 JZM), dak li kien se jsir kellu jitqies bhala bejgh u xiri.

Madanakollu weghda ta` dik ix-xorta kellha ssir bil-miktub *ad validitatem* ladarba kien hemm involuti immobbli [**<u>ara l-Art 1233(1)(a) tal-Kap 16</u>**].

Il-htiega tal-kitba ghall-fini tal-Art.1233(1)(a) mhix wahda ta` prova ("*ad probationem tantum*") izda ta` sostanza fis-sens illi hija mehtiega ghall-validita` tal-ftehim ("*ad validitatem"*) [ara **<u>"Camilleri vs Agius"</u>**, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta` Gunju 1949 u **<u>"Agius vs Caruana",</u>** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 2001].

Ladarba si tratta ta` rekwizit *ad validitatem,* minghajr il-kitba <u>ma hemmx kunsens</u>.

Il-kunsens huwa element essenzjali ghall-kuntratti.

U l-kunsens irid ikun espress kif trid il-ligi.

Fil-kaz tal-immobbli, il-ligi mhijiex sodisfatta ghall-fini tal-validita` tal-patt illi l-kunsens ikun manifestat biss bil-fomm jew tacitament izda tinsisti fuq il-forma skritta li, jekk tkun karenti, tolqot is-sostanza tal-patt li jigi ma jiswa propju xejn, lanqas l-effetti tieghu.

Meta l-ligi tirrikjedi l-kitba, taht piena ta` nullita`, dan tkun qeghda taghmlu sabiex tirrendi validu l-kunsens.

Ghalhekk meta persuni jobbligaw ruhhom bil-fomm biss illi wiehed minnhom ibiegh u l-iehor jixtri mmobbli, il-patt ma jezistix, ghax il-partijiet ma jkunux taw il-kunsens taghhom ghall-bejgh fil-forma rikjest mil-ligi *ad validitatem*.

Fil-kaz tal-akkwist ta` mmobbli, minghajr kitba, la jista` jkun hemm akkwisit u lanqas weghda ta` akkwist.

Fil-kaz ta` kuntratti ohra fejn hija rikjesta l-forma skritta, il-ligi ma tipprovdix dwar il-forma tal-promessa de contraendo. Mhux hekk huwa l-kaz meta si tratta ta` trasferiment ta` mmobbli, ghaliex il-ligi hija cara fis-sens li pprovdiet espressament li l-promessa trid tkun bil-kitba taht piena ta` nullita`.

Sahansitra l-estensjoni bil-fomm biss ta` konvenju hija nulla u ghalhekk fin-nuqqas ta` estensjoni valida bil-miktub, il-konvenju jitqies bhala skadut ("Micallef vs Micallef" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 27 ta` Gunju 1996)

Ladarba l-partijiet fil-kawza tal-lum ghazlu illi l-ftehim ta` bejniethom jibqa` bil-fomm, dan ma kienx validu ghax ma kienx hemm rabta bejniethom u ghalhekk l-ebda wahda minnhom ma tista` tinvoka kontra l-ohra xi "*jedd*" li tallega illi kisbet bhala effett ta` dak il-ftehim bil-fomm.

Fil-kaz tal-lum, ma kienet iffirmata l-ebda skrittura dwar il-weghda ta` bejgh u xiri ta` proprjeta` immobbli minn Schembri.

Jinghad illi d-dokumenti ezebiti a fol 27 u 28 (u li kienu ezebiti a fol 101 u 102 fil-process 140/14 JZM) fejn hemm allegatament imnizzel ix-xoghol ta` *finishing* li kellu jsir fl-appartament li kien ser jinxtara u kif ukoll ix-xoghol ta` *finishing* li kieku kellu jsir fil-partijiet komuni tal-blokka appartamenti ma jissodisfawx il-kriterju rekwizit mil-ligi illi weghda ta` bejgh ta` immobbli ghandha ssir bil-miktub.

Lanqas ma jissodisfaw dan ir-rekwizit id-dokumenti ezebiti a fol 29 sa fol 56 (dawn id-dokumenti gew ezebiti fil-process 140/14 JZM a fol 103 sa 104A u a fol 107 sa 125).

Dawn kienu jirrigwardaw email mibghut fit-18 ta` Awissu 2012 flimkien ma` abbozz li ntbaghat lil Schembri tal-konvenju ta` l-arja, tax-xoghol ta` kostruzzjoni u *finishing* ta` l-istess arja u skrittura dwar il-kondizzjonijiet relatati ma` l-uzu tal-appartament, tal-partijiet komuni u tal-garaxxijiet.

Dak l-abbozz assolutament ma jistax jitqies illi jammonta ghal weghda ta` bejgh, ladarba baqa` qatt ma gie ffirmat u accettat mill-partijiet.

Anke d-dokument immarkat Dok MV 1 a fol 100 tal-process 140/14J ZM ma jissodisfax ir-rekwizit ta` skrittura mehtiega *ad validitatem.*

Kien biss dokument b`notamenti dwar kif kellhom isiru l-pagamenti dwar il-proprjeta` li kienet ser tinbiegh.

Ghal darb` ohra, dawn huma biss notamenti li qatt ma gew redatti fil-forma ta` skrittura ta` weghda ta` bejgh li qatt ma giet ffirmata.

Hija wkoll irrelevanti kull prova li tressqet fis-sens li kien tort ta` Schembri li l-konvenju dwar il-proprjeta` immobbli qatt ma sehh.

Daqstant iehor kien irrelevanti il-fatt li illum il-gurnata hareg il-permess ghall-izvilupp tal-art li fuqha l-konvenut kien imhajjar jixtri xi unit jew aktar.

La qatt ma kien hemm konvenju bil-miktub, kull argument li tressaq dwar x` kien miftiehem verbalment huwa totalment irrelevanti. Dan iktar u iktar fid-dawl tax-xiehda tal-attur fejn accetta li l-art li fuqha kienu ser jinbnewl-immobbli mertu tal-ftehim bil-fomm mal-konvenut kienet ghadha ma gietx trasferita ghal isem l-attur, billi kien ghadu biss fuq konvenju mas-sidien ta` l-art u dan sakemm johrog il-permess ta` zvilupp fuqha.

Anke minn dan l-aspett, ma jistax jitqies li seta` kien hemm xi speci ta` ftehim ta` bejgh dwar l-immobbli ladarba l-art lanqas biss kienet ghadha tappartjeni lill-attur.

Il-fatt li l-attur baqa` jgawdi u jaghmel uzu mid-dghajsa li kien jaf li suppost kellha tkun parti mill-hlas ta` immobbli li dwaru ma sarx konvenju, ghal din il-Qorti jkompli jikkonferma kemm anke fil-mohh

tal-attur, it-trasferiment tad-dghajsa kien <u>negozju separat</u> minn dak tal-immobbli li effettivament qatt ma mmaterjalizza.

Inoltre iz-zewg partijiet iffirmaw l-iskrittura ezebita a fol 6 tal-process ta` din il-kawza fejn hemm imnizzel il-valur tad-dghajsa u li din kienet ser tkun parti mill-prezz ta` proprjeta` li kien ser jixtri Schembri.

Ghalhekk il-konvenut wettaq l-obbligu tieghu ta` bejgh u konsenja tad-dghajsa Saver 650.

Mhux hekk ghamel l-attur ghaliex qatt ma beda l-izvilupp tal-plot li fuqu kienu ser jinbnew l-appartamenti li kienu mhajjra jakkwistaw Schembri u bintu.

Ladarba ma kienx hemm skrittura kif trid il-ligi bejn il-kontendenti dwar il-proprjeta` immobbli, Schembri ma kellu l-ebda obbligu li jircievi appartament jew proprjeta` ohra minghand Vella ladarba ma kien hemm l-ebda weghda bil-miktub.

Mill-banda l-ohra, id-dghajsa kienet ikkonsenjata lil Vella u dan utilizzaha daqs li kieku kienet tieghu.

Mhux biss izda accetta d-dghajsa bhala tieghu, daqstant li baqa` sbalordit meta kien rinfaccjat b`mandat ta` qbid li effett tieghu ra d-dghajsa tittiehed mill-pussess tieghu u tmur ghand kunsinnatarju – b`ordni tal-qorti.

Il-Qorti tghid ukoll illi skont l-**<u>Art 1346 u 1347 tal-Kap 16</u>**, il-bejgh hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti haga lill-ohra ghall-prezz li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha. Il-bejgh hu perfett bejn il-partijiet u kwantu ghall-bejjiegh, il-proprjeta` tal-haga tghaddi ghand ix-xerrej, malli jsir il-ftehim fuq il-haga u fuq il-prezz ghalkemm il-haga tkun ghad ma gietx ikkunsinnata u lanqas ma jkun ghad thallas il-prezz u minn dak il-hin il-haga nfisha tibqa` ghar-riskju u ghall-uzu tax-xerrej.

Il-Qrati taghna dejjem sahqu fuq li ma hemmx bejgh minghajr prezz.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-18 ta` Marzu 1950 fil-kawza "**<u>Edgar Soler noe et vs Onor Beltram Camilleri noe</u>**" fissret illi f`certi kazi, il-prezz

jista` jkun injorat mill-partijiet jew minn wahda minnhom, fil-mument tal-kontrattazzjoni, izda ghandu dejjem ikun cert, stabbilit u specifikat mill-partijiet peress li l-bejgh mhux perfett jekk ma jsirx il-ftehim fuq il-haga u fuq il-prezz.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**<u>PA/PS</u>**) tas-17 ta` Novembru 2003 fil-kawza "**<u>Cranes & Commercial Sales Ltd vs Lawrence Micallef</u>**" inghad hekk :-

" … la darba l-kontendenti ftehmu fuq il-vettura u fuq il-prezz, anke kieku stes sil-vettura kienet ghadha ma gietx konsenjata lill-konvenut u dan kien ghadu ma hallasx il-prezz tal-bejgh, mind ak il-hin li sari l-ftehim, il-vettura ghaddiet fil-prorpjeta` tal-konvenut u ghar-riskju tieghu. Il-bejgh ghalhekk jista` jitqies perfezzjonat. Ara Vol XXXIII PI p 670 u VoL XXVII PII p 632. In effetti, kif osservat, "la vendita commercial, come la vendita civile e` perfetta, appena si conviene sulla cosa e sul prezzo e la proprieta` della cosa venduta si trasmette ai compratore al momento in cui segue la vendita`…" (Vol XX PIII p 29)…l-konvenut kompratur kien effettivament ha wkoll pussess tal-vettura mixtrija. ….Gja ntqal illi f` da nil-kaz mhux biss jirrizultaw l-estremi tal-vot tal-ligi fl-Artikolu 1347 izda addirittura saret ukoll lill-konvenut it-traditio tal-vettura."

Il-Qorti tqis li mill-kumpless tal-provi li tressqu fil-kaz tal-lum, fl-isfond tal-principji tad-dritt illi jemergu mill-gurisprudenza fuq citata, l-unika konkluzjoni li ghandha taghmel hija sar ftehim dwar id-dghajsa ; il-bejgh kien perfett malli kien miftiehem l-oggett ossija d-dghajsa Saver 650 u l-prezz ossija l-valur ta` EUR 42,000.

Iktar minn hekk, id-dghajsa kienet ikkonsenjata u kompliet titgawda mill-attur sakemm din ittiehdet mill-kunsennatarju fix-xahar ta` April 2014.

Tajjeb jinghad illi l-attur lanqas biss ipproceda biex jiddepozita d-dghajsa that l-awtorita` tal-qorti meta nduna li l-ftehim dwar il-bejgh ta` proprjeta` a favur ta` l-konvenut ma kienx qed jimmaterjalizza.

Tant hu hekk illi fl-iskambju ta` emails a fol 7 tal-process, irrizulta illi fis-16 ta` Novembru 2013, il-konvenut kien ghamilha cara ma` l-attur illi ried ikun jaf x` ser isir mid-dghajsa ; u dan minkejja li rrisponda b` email l-ghada ossija fis-17 ta` Novembru 2013, fis-sens li huwa kien lest li jaghti lura d-dghajsa, ; eppure ma ha l-ebda pass sabiex jiddepozita d-dghajsa taht l-awtorita` tal-Qorti.

Huwa minnu li skont id-dokumenti ezebiti a fol 172 tal-process 140/2014JZM kien hemm email li ppreceda l-ftehim ta` bejgh tad-dghajsa.

Infatti Doc 1 a fol 173 huwa email datat 29 ta` Lulju 2012 fejn l-attur baghat email bl-ewwel sett ta` pjanti mentri l-ftehim ta` bejgh ta` d-dghajsa sehh fit-28 ta` Awissu 2012.

Izda, kif gia` ntqal, dan il-ftehim ma setax jitqies bhala tpartit peress li qatt ma sar l-ebda ftehim dwar l-oggett immobbli bil-miktub.

Din il-Qorti tqis illi l-bejgh, trasferiment u konsenja tad-dghajsa bl-accessorji kollha taghha kien konkluz bhala negozju separat mill-bejgh prospettiv tal-immobbli.

Tant kien hekk il-kaz illi l-attur ghadda biex irregistra d-dghajsa f` ismu anke b` mod permanenti wara li kif spjega r-rappreżentant ta` Transport Malta, ghadda z-zmien tar-registrazzjoni temporanja u anke z-zmien addizzjonali ta` sitt xhur li kien inghata bhala estensjoni ghar-registrazzjoni temporanja (Vide Dok MS 1 a fol 247, id-dokumenti a fol 263 sa fol 280 tal-process bin-numru 140/14JZM).

Ta` l-istess portata huma d-dokumenti a fol 248, 249 u 250 tal-process bin-numru 140/2014JZM li lkoll jikkonfermaw li sar bejgh ta` dghajsa Saver 650 Cabin a favur ta` Vella.

Din il-Qorti tara li ghalkemm fil-ftehim kien hemm imnizzel li l-prezz ta` EUR 42,000 kien ser ikun *part payment on property being bought*, il-ftehim dwar il-bejgh ta` proprjeta` qatt ma mmaterjalizza ruhu fi skrittura hekk kif rikjest mil-ligi.

Ir-referenza li kien hemm fl-iskrittura li lahqet saret kienet biss tirrifletti l-metodu ta` kif kellu jsir il-hlas tal-valur tad-dghajsa.

Ghalhekk ghalkemm il-modalita` ta` kif kellu jithallas il-valur ta` d-dghajsa ma mmaterjalizzax, dan ma jfissirx b` hekk illi l-bejgh ta` d-dghajsa ghandu jitqies minghajr effett.

Ghall-kuntrarju, kif qalet il-Qorti fil-kawza "**Domestica Limited vs Grands Properties Limited"** l-attur kellu l-obbligu li jhallas il-prezz tad-dghajsa fi flus ai termini ta` l-**Art 1352 tal-Kap 16**.

Il-Qorti tghid illi l-attur m`ghandux jedd jaghti lura d-dghajsa lill-konvenut.

Fl-istess waqt tghid illi l-konvenut ghandu kull jedd jippretendi hlas fi flus ghad-dghajsa li kkonsenja lill-attur.

Ghalhekk il-Qorti sejra tichad l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

3. It-talbiet l-ohra

Billi t-talbiet l-ohra tal-attur kienu konsegwenzjali ghall-akkolijiment tal-ewwel u tat-tieni talbiet attrici, liema talbiet huma michuda, it-talbiet l-ohra qeghdin jigu respinti wkoll.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Tichad it-talbiet kollha tal-attur.

Tordna lill-attur sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur