Konvenju; Ezekuzzjoni; Artikolu 1357 (Kap 16);
Bejgh bi Prezz Anqas fuq Konvenju;
Artikolu 1363 (1) tal-Kodici Civili

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 13 ta' Ottubru, 2017

Numru 12

Rikors Numru 688/08 TA

Alan Bonnici (I.D. 401872 M) u 77 Limited (C36886)

vs

Elisabeth Lama (I.D. 395693 M) u Eugenio Lama (I.D. 382184 M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Guramentat tal-atturi Alan Bonnici u 77 Limited (C-36886) ipprezentat fid-9 ta' Lulju 2008 u mahluf minn Dr. Carl Peralta fl-istess jum li permezz tieghu talbu s-segwenti:-

> "Illi l-kontendenti dahlu f'konvenju datat hmistax (15) ta' Dicembru 2006 li permezz tieghu l-intimati wieghdu w obbligaw ruhhom illi jbieghu u jittrasferixxu lill-esponenti is-subutile dominju perpetwu relattiv ta' hamsin lira

Maltin (Lm50), ekwivalenti ghal mija u sittax-il Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) gravanti l-garaxx numru 7, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq;

Illi dana l-bejgh kellu jsir versu l-prezz komplessiv ta' tlett elef Lira Maltin (Lm3,000), ossia sitt elef, disgha mija u tmienja u tmenin Ewro u tnax-il centezmu (€6,988.12), u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm miftiehma, fosthom li mal-kuntratt finali l-fondi fuq imsemmija jigu trasferiti u kkonsenjati lill-esponenti "*bil-pussess vakanti u hieles minn kirjiet favur terzi*";

Illi gie miftiehem li dan il-konvenju kellu jibqa' validu sa tlett (3) xhur minn meta jinhareg *full development permit* mill-MEPA, liema permess inhareg fl-14 ta' Jannar 2008, u kwindi l-konvenju kellu jibqa' validu sal-14 ta' April 2008;

Illi fit-12 ta' April 2008 il-kontendenti ftiehmu li jestendu l-validita` ta' dana l-konvenju ghal xahrejn ohra, ossia sat-12 ta' Gunju 2008, u dan taht dawk l-istess kondizzjonijiet miftiehma, inkluz li l-fondi jigu trasferiti lill-esponenti bil-pussess battal;

Illi l-imsemmi konvenju w estensjoni gew debitament registrati mal-awtorita` koncernata skond il-ligi;

Illi l-intimati naqsu li jidhru ghall-att finali, fit-terminu pattwit u ghalhekk, b'ittra ufficjali datata tnax (12) ta' Gunju 2008, l-esponenti interpellawhom sabiex jidhru ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv;

Illi sa llum l-intimati baqghu inadempjenti u ghadhom ma dehrux fuq l-att relattiv sabiex ibieghu u jittrasferixxu dak illi wieghdu lill-esponenti, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

Illi minkejja dak imwieghed mill-intimati, irrizulta li l-fondi in kwistjoni kienu in parti okkupati minn terza persuna, u hekk ghadhom sa llum. Ghalhekk ghalkemm l-intimati isostnu li jridu jidhru fuq l-att finali biex isir it-trasferiment kif pattwit, dan mhux minnu, appuntu sa llum parti mill-fondi tinsab okkupata;

Illi ciononostante l-esponenti ghandhom kull intenzjoni li jonoraw il-konvenju, u jesigu li l-intimati ghandhom jaghmlu l-istess, ossia li jittrasferixxu l-imsemmija proprjeta bil-pussess battal;

Illi kemm-il darba l-Qorti tordna li l-fondi ghandhom xorta jigu trasferiti mhux bil-pussess battal, ikun xieraq u opportun li l-prezz pattwit jigu ridott sabiex jirrifletti dan il-fatt, stante li dan ikun ta' pregjudizzju serju ghall-esponenti;

Jghidu l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. Prevja kull dikjarazzjoni li l-intimati naqsu li jersqu ghall-att finali ta' *compro-vendita*` minghajr ebda raguni valida fil-Ligi, tordna lill-istess intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' *compro-vendita*` tas-subutile dominju perpetwu relattiv ta' hamsin lira Maltin (LM50), ekwivalenti ghal mija u sittax-il Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) gravanti l-garaxx numru 7, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq;

2. F'kaz illi l-Qorti tordna li l-fondi *de quo* ghandhom xorta jigu trasferiti lill-esponenti minghajr il-pussess battal, tordna r-riduzzjoni tal-prezz pattwit sabiex jirrifletti dan l-istat ta' fatt, okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi;

3. Tinnomina nutar pubbliku, tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv, u tinnomina kuratur sabiex jirrappresenta lil min fost l-intimati jibqa' kontumaci fuq l-istess att;

Bl-ispejjez legali, komprizi dawk tal-ittri ufficjali datati 21 ta' Jannar 2008 u 12 ta' Gunju 2008, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lilhom fil-Ligi."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-intimata Elisabeth Lama ipprezentata fil-5 ta' Novembru 2008 u mahlufa minnha fl-istess data li permezz taghha wiegbet is-segwenti:-

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u dana ghar-ragunijiet segwenti:-

2. Illi r-rikorrenti sa minn qabel l-iffirmar tal-konvenju tal-hmistax (15) ta' Dicembru, 2006 kienu jafu li l-fond in vendita kien mikri lil terzi u l-kontendenti qatt ma ftehmu li l-esponenti kellha tkun hi li tizgombra lil dawn it-terzi izda ftehmu biss illi r-rikorrenti ma kienux ikunu obbligati li jixtru l-fond in vendita jekk l-istess rikorrenti ma jirnexxilhomx jizgumbraw lill-istess terzi mill-fond in vendita.

3. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti irrinunzjaw ghad-dritt taghhom li ma jixtrux il-proprjeta` hlief bil-pussess vakanti meta l-istess rikorrenti applikaw mal-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Izvilupp ghall-hrug tal-permessi ta' zvilupp relattivi qabel ma rnexxilhom jivvakaw lit-terzi mill-fond in vendita u dan minkejja dak

pattwit bil-miktub bejn l-esponenti u r-rikorrenti fl-ghoxrin (20) ta' Dicembru 2006 permezz ta' skrittura privata, kopja taghha hawn annessa mmarkata Dok. "EL1".

4. Illi ghalhekk isegwi illi in vista tar-rinunzja da parti r-rikorrenti ghad-dritt taghhom li ma jixtrux il-fond in vendita hlief bil-pussess vakanti meta l-istess rikorrenti applikaw mal-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Izvilupp ghall-hrug tal-permessi ta' zvilupp relattivi qabel ma rnexxilhom jivvakaw lit-terzi mill-fond in vendita, ir-rikorrenti naqsu milli jaddivjenu ghall-kuntratt finali fiz-zmien opportun minghajr raguni valida fil-ligi u ghalhekk tilfu u ghalhekk tilfu kull dritt li seta kellhom li jixtru l-fond in vendita.

5. Illi in kwantu ghat-talba tar-riduzzjoni tal-prezz, tali talba ma tistax tkun akkolta anke peress illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex is-setgha li tvarja l-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet kif ukoll peress illi r-rimedji li jistghu jitolbu r-rikorrenti huma biss dawk tassattivament indikati fis-subinciz (1) ta' l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-Ligi, skond il-kaz."

Rat li l-konvenut l-iehor Eugenio Lama baqa' kontumaci;

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawza;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Marzu 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawza hija rizultat ta' konvenju datat 15 ta' Dicembru 2006 fl-atti tan-Nutar Joanne Spiteri. Fl-istess hemm miktub li l-konvenuti vendituri "*jobbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lill-kumpraturi (igifieri l-atturi) ... is-subutile dominju perpetwu relattiv ta' hamsin Lira Maltin (LM50) …gravanti l-garaxx numru sebgha (7), fi Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq, limiti tan-Naxxar bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vakanti u hieles minn kirjiet favur terzi persuni*".

2. Dan il-konvenju sar u gie accettat bil-kondizzjoni li, inter alia, l-konvenuti "*jkunu responsabbli sabiex ihallsu l-ispejjez kollha inkorsi mill-kumpraturi in konnessjoni mal-bejgh tal-propjetá u mal-projett li jrid isir fuq l-istess inkluz per ezempju spejjez ta' periti u tal-MEPA kemm il-darba huma ma jersqux ghal-kuntratt ghar-raguni valida skond il-ligi*" (klawsola numru 10 a` fol 7).

3. Permezz ta' skrittura privata datata 20 ta' Dicembru 2006 (Dok EL1 a` fol 51) redatta mill-imsemmija Nutar Joanne Spiteri, l-atturi Alan Bonnici, Dr. Carl Peralta ghan-nom tas-socjetá attrici 77 Limited u l-konvenuta Elisabeth Lama jaghmlu referenza ghall-konvenju msemmi u "*jiccaraw illi*

prezentement hemm terzi persuni li qeghdin jokkupaw din il-proprjetá [mertu tal-istess konvenju]…*u qeghdin jiftehmu illi din il-klawsola numru ghaxra (10) tidhol fis-sehh biss ladarba dawn it-terzi persuni johorgu mill-proprjetá biex b'hekk tinbiegh bhala vakanti u l-kumpraturi japplikaw ghall-permessi tal-MEPA ladarba jigi vakanti*".

4. Fit-termini tal-ewwel klawsola tal-konvenju n kwistjoni, l-atturi ddepositaw tlett mitt Lira Maltija akkont tal-prezz permezz ta' cheque mahrug fuq in-Nutar Joanne Spiteri. Kif jirrizulta mix-xhieda tal-istess Nutar a` fol 147 u mix-xhieda tal-attur Alan Bonnici a` fol 162, ic-cheque ghadu ghand in-Nutar Spiteri u baqa ma ssarrafx.

5. Dan il-konvenju kellu jibqa' validu sa zmien tlett xhur mid-data tal-hrug ta' "full development permit" mill MEPA (ara klawsola 6 a` fol 7). Nonostante li fl-imsemmija skrittura privata datata 20 ta' Dicembru 2006, l-atturi kompraturi kellhom japplikaw ghall-permessi tal-MEPA ladarba l-fond jigi vakanti, l-permess relattiv inhareg fl-14 ta' Jannar 2008 (ara rikors guramentat a` fol 1 u l-ftehim estensjoni konvenju a` fol 9). Kopja ta' dan il-permess ma giex esebit in atti.

6. Permezz ta' Ittra Ufficjali datata 21 ta' Jannar 2008 (a` fol 10), l-atturi nterpellaw lill-konvenuti "sabiex b'effett immedjat tiehdu l-passi kollha opportuni sabiex tacceraw ruhkom li l-proprjetá infraskritta tigi trasferita lill-

mittenti kif imwieghed fl-istess konvenju, ossia bil-pussess vakanti entro l-perjodu stabbilit”.

7. In virtù tal-ftehim datat 12 ta’ April 2008, il-partijiet estendew il-validitá ta’ dan il-konvenju sat-12 ta’ Gunju 2008 (ara kopja tal-ftehim a` fol 9). Il-konvenju kif mgedded gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (ara certifikat a` fol 22 u 29).

8. Fit-12 ta’ Gunju 2008 l-atturi regghu prezentaw ittra ufficjali (a` fol 11) permezz ta’ liema interpellaw lil-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt pubbliku definittiv.

9. Il-konvenuta Elisabeth Lama rrispondiet ghal din l-ittra ufficjali permezz ta’ ittra ufficjali ohra prezentata minnha fit-3 ta’ Lulju 2008 (a` fol 81). Fiha infurmat lill-atturi li “*safejn taf hija, il-kuntratt pubbliku relattiv jista’ isir bil-kondizzjonijiet miftiehma u l-mittenti m’ghandhiex intenzjoni li ma tersaqx ghall-istess kuntratt, naturalment sakemm jibqa’ fis-sehh il-konvenju relattiv*.”

10. Fid-9 ta’ Lulju 2008, l-atturi stitwew il-proceduri odjerni.

11. Illustrati l-fatti ewlenin li johorgu mill-atti processwali, din il-Qorti sejra issa tissenjala dawk ic-cirkostanzi <u>inkontestati</u> attinenti ghall-konvenju in kwistjoni kif jirrizultaw mill-assjem tal-provi:

i. Kemm l-atturi u anke l-konvenuti kienu konsapevoli minn qabel ma l-konvenju gie ffirmat minnhom li l-fond mertu tal-istess ma kienx vakanti (ara risposta guramentata u l-affidavit tal-konvenuta Elisabeth Lama a` fol 41 u 184 rispettivament, kif ukoll ix-xhieda ta' Dr. Carl Peralta a` fol 122 u 123).

ii. Ghalkemm il-konvenju in kwistjoni jgib id-data tal-15 ta' Dicembru 2006, il-konvenuta Elisabeth Lama ffirmat l-istess flimkien mal-iskrittura privata, ossia fl-20 ta' Dicembru 2006 (ara xhieda Dr. Carl Peralta a` fol 124 sa 127, xhieda Nutar Joanne Spiteri a` fol 150 sa 155 u Dok AB1 a` fol 18, 25 jew 52).

iii. Minn qabel ma ffirmat il-konvenju u l-iskrittura privata, l-konvenuta Elisabeth Lama sahqet ma' Dr. Carl Peralta li ma kellha l-ebda intenzjoni li tidhol f'xi proceduri gudizzjarji in konnessjoni ma l-izgumbrament ta' dawn it-terzi li kienu qed jokkupaw il-fond in kwistjoni (ara affidavit ta' Elisabeth Lama a` fol 184 u xhieda Dr. Carl Peralta a` fol 127, 128, 132, 134 u 196).

iv. Il-konvenuta Elisabeth Lama kienet uriet bic-car li, fi kliemha, "*zgur li qatt ma kont niffirma l-istess konvenju li kieku Dr. Peralta ried illi l-frazi "bil-pussess battal" tfisser li kelli nkun jien li niehu passi bil-qorti sabiex nizgombra lil terzi mill-garaxx in kwistjoni*" (ara affidavit

ta' Elisabeth Lama a` fol 184 kif konfermat minn Dr. Carl Peralta fix-xhieda tieghu a` fol 192).

v. Difatti l-konvenuta Lama qatt ma ghamlet xi sforz jew tentattiv minimu biex tizgombra lit-terzi mill-fond in kwistjoni (ara xhieda Dr. Carl Peralta a fol 191). L-isforzi biex isir dan dejjem saru mill-atturi (ara xhieda Dr. Carl Peralta a` fol 128 sa 133 u Dok AB2 a` fol 20, 26 u 53) izda dawn ma rnexxilhomx jaslu bonarjament.

vi. Kif spjega Dr. Carl Peralta a` fol 196, l-atturi riedu jistitwixxu u jmexxu huma l-azzjoni gudizzjarja ghall-izgumbrament ta' dawn it-terzi. Peress li ma kienux ghadhom sidien, mill-konvenuta riedu biss li tiffirma l-atti necessarji sabiex setghu jiehdu l-passi gudizzjarji msemmija. Il-konvenuta però ma riditx tiffirma l-istess bil-konsegwenza li l-fond imsemmi baqa' okkupat min terzi u ghalhekk ma setax jigi trasferit bil-pussess vakanti.

vii. L-insistenza mill-konvenuta li ma tiffirmax biex jinbdew proceduri gudizzjarji ta' zgumbrament xprunat lill-atturi sabiex jifthu l-proceduri odjerni. Permezz ta' dawn il-proceduri l-atturi qed jitolbu li t-trasferiment isir bil-pussess battal kif jinghad fil-konvenju, u fin-nuqqas li l-Qorti tordna t-tnaqqis tal-prezz pattwit sabiex jirrifletti dan.

viii. L-atturi istitwew ukoll quddiem din il-Qorti diversament presjeduta proceduri identici kontra s-sub-direttarji ta' l-istess fond mertu tal-

kawza odjerna. Dawn il-proceduri gew konkluzi permezz ta' sentenza moghtija fil-11 ta' Mejju, 2012 fl-ismijiet <u>Alan Bonnici u 77 Limited vs Mary Muscat et</u> (Cit Nru 689/2008AE - vide kopja tas-sentenza a` fol 273).

<u>Punti ta' Ligi</u>

12. Fl-ewwel talba principali l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex l-intimati jaddivjenu "*ghal-pubblikazzjoni tal-att ta' compro-vendita' tas-subutile dominju perpetwu relattiv ta' hamsin lira Maltin (LM50), ekwivalenti ghal mija u sittax–il Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) gravanti l-garaxx numru 7, Triq ir-Ridott, Bahar ic-Caghaq*". Ghalhekk jidher car li l-azzjoni li qed tkun esperita hija dik ai termini tal-artiklu 1357 tal-Kodici Civili.

13. Fit-tieni talba l-atturi talbu wkoll sussidjarjament sabiex din il-Qorti, *f'kaz illi tordna li l-fond de quo ghandu xorta jigi trasferit lill-esponenti minghajr il-pussess battal, tordna r-riduzzjoni tal-prezz pattwit sabiex jirrifletti dan l-istat ta' fatt*". Hawn it-talba hija konbinazzjoni dwar dak li jipprospetta l-artikolu 1357(1) tal-kodici Civili, meta l-bejgh ma jkunx jista' jsir u l-effetti tal-artikolu 1309 tal-istess Kodici meta l-haga trasferita ma tkunx tal-kwalita` pattwita jew imweghda.

14. Il-Qorti ghalhekk qed tifthem li permezz ta' l-ewwel talba l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tordna lill-intimati jersqu ghall-kuntratt finali versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju imsemmi, inkluz ghalhekk, li l-bejgh isir bil-pussess battal. Alternattivament, din il-Qorti qed tigi mitluba tordna li l-fond in kwistjoni jigi trasferit lill-atturi minghajr il-pussess battal u li dan l-istat ta' fatt ikun rifless fi tnaqqis tal-prezz.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

15. Stabbilita l-inkwadatura legali bil-mod kif proposta l-azzjoni odjerna, mill-ewwel issir refrenza ghall-proceduri identici fuq imsemmija inizjati fil-konfront tas-sub-direttarji ta' l-istess fond in kwistjoni, u fejn l-atturi ressqu l-istess talbiet quddiem din il-Qorti diversament presjeduta. Fid-decizjoni, fl-atti ta' dik il-kawza, tal-**11 ta' Mejju 2012 fl-ismijiet <u>Alan Bonnici u 77 Limited vs Mary Muscat et</u> (Cit Nru 689/2008) per imhallef Tony Ellul,** il-Qorti qalet hekk "*dak li qed jigi propost fit-tieni talba m'huwiex legalment koncepibbli ... ... B'riferenza ghat-tieni talba, il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi. Il-ligi hi cara, fis-sens li jekk m'huwiex possibbli li jsir il-bejgh l-akkwirent ghandu biss id-dritt li jirreklama d-danni. Ir-rimedju taghtih il-ligi u ma tistax tivvintah il-qorti li ma ghandha l-ebda awtoritá li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet. Huma l-partijiet li jridu jiftehemu dwar il-prezz u hadd iktar. Il-qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li t-tieni talba tikkwalifika bhala Danni. Id-danni jithallsu biss meta ma jsirx il-bejgh. B'dak*

li qeghdin jipproponu l-atturi, il-bejgh isir. Hu car li l-proprosta tal-atturi m'hijiex legalment korretta."

16. Izda kienet ta' fehma differenti l**-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija minnha fis-27 ta' Jannar 2017 fl-ismijiet Tal-Markiz Group Limited (C49111) vs George Galea et**. F'din is-sentenza il-Qorti tal-Appell esprimiet ruhha hekk:-

"16. Essenzjalment ir-raġuni mogħtija mill-ewwel qorti għala ċaħdet it-talba għat-tnaqqis tal-prezz kienet illi l-prezz kien miftiehem bejn il-partijiet u l-qorti ma għandhiex is-setgħa li tibdel il-ftehim. Din tidher illi hija wkoll il-posizzjoni tal-ġurisprudenza sallum.

17. Il-qorti iżda ma tarax illi din hija raġuni valida. Wara kollox, meta tintlaqa' t-talba tal-attur fl-azzjoni dwar nuqqas ta' kwalità miftiehma taħt l-art. 1390, jew fl-azzjoni dwar nuqqas jew żjieda fil-kejl taħt l-art. 1400 u 1401, jew fl-azzjoni quanti minoris taħt l-art. 1427 tal-Kodiċi Ċivili, il-qorti tkun qiegħda effettivament tbiddel il-ftehim bejn il-partijiet għax iżżomm il-ftehim fis-seħħ iżda tibdel wieħed mill-pattijiet, viz. il-prezz. Għaldaqstant ir-rimedju mitlub mill-attriċi fil-kawża tallum jista' jingħata b'anoloġija mad-disposizzjonijiet imsemmija fuq.

18. Għalhekk ma huwiex korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "l-qorti ma tistax tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet": jekk il-qorti ma għandhiex is-setgħa li tibdel il-kunsens tal-partijiet lanqas jekk tintwera raġuni tajba għalhekk, dan

ma tkun tista' tagħmlu la qabel u lanqas wara li jkun sar il-bejgħ; jekk tista' tagħmlu wara, tista' tagħmlu wkoll qabel.

19. Jekk jingħata raġuni lit-teżi tal-konvenuti, viz. illi sakemm ma jkunx laħaq sar il-bejgħ, ix-xerrej imwiegħed, jekk isib illi l-kwalitajiet tal-ħaġa mwiegħda nbidlu wara li jkun sar il-konvenju, għandu biss l-għażla li jew jixtri xorta bil-prezz miftiehem jew inkella jinħall mill-bejgħ u jitlob id-danni, dina tkun stedina għall-mala fides, għax il-bejjigħ imwiegħed li jrid jinħall mill-wegħda għax ikun sab offerta aħjar jew għal xi raġuni oħra jista' faċilment jagħmel hekk billi jbiddel xi kwalità tal-ħaġa li ma tagħmilhiex aktar ekonomikament fattibbli għax-xerrej imwiegħed li jixtriha bil-prezz imwiegħed, u dan tal-aħħar ikollu biss pratikament ir-rimedju li jinħall mill-bejgħ u jitlob id-danni, li mhux dejjem u bilfors ikunu biżżejjed biex ipattu għall-opportunità mitlufa u mhux dejjem tkun faċli l-prova tagħhom.

20. Min-naħa l-oħra, is-soluzzjoni proposta mill-konvenuti – illi l-attriċi tixtri bil-pattijiet miftiehma u mbagħad tagħmel kawża oħra għal tnaqqis fil-prezz – ma hijiex soluzzjoni prattika u ekonomika, għax trid illi jsiru żewġ azzjonijiet fejn waħda tista' tkun biżżejjed." (Ara wkoll sentenza anterjuri moghtija fit-**30 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet Spiridione u Mary Tania konjugi Bartolo vs Joseph Muscat et**, fejn din il-Qorti diversament presjeduta waslet ukoll ghall-istess konkluzjoni).

17. Qabel ma din il-Qorti tikkonsidra dawn iz-zewg skejjel ta' hsieb legali, addirittura kontrastanti, thoss li ghandha taghmel din l-osservazzjoni. Ai fini

ta' gustizzja, din il-Qorti hasset li kellha tillustra d-diversita` tad-decizjonijiet ta' dawn il-Qrati fuq il-materja. Dan qed taghmlu, sabiex il-partjiet fil-kawza ikunu f'posizzjoni jifhmu u japprezzaw ir-ragjonament tal-konkluzjonijiet legali li waslet ghalihom din il-Qorti. B'hekk kull parti jkollha l-opportunita` li taghmel l-evalwazzjonijiet taghha dwar dawn il-konkluzjonijiet bis-sahha ta' analizi komparattiv tal-istat ta' sentenzi fuq din il-materja.

18. Stabbiliti l-punti fuq imsemmija, il-Qorti tara li l-*modus ragionandi* adottat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq citata jimmina il-harsien ta' zewg l-principji u cioe' "ubi lex voluit dixit" u dak tal-"pacta sunt servanda". Bir-rispett kollu lejn il-Qorti tal-Appell, ir-riferenza li saret ghall-artikoli ohrajn tal-Istitut tal-bejgh li bis-sahha taghhom il-Qorti tinghata is-setgha tintrometti eccezzjonalment kontra l-principju l-iehor ta' 'pacta sunt servanda', tkompli issahhah il-posizzjoni legali kif ribadita fis-sentenza sucitata ta' Alan Bonnici per Imhallef Tony Ellul (supra). Fejn il-ligi riedet din l-intromissjoni qalitu, fejn ma rieditux, ma esprimitux u waqfet hemm.

19. Il-ligi tittratta din il-materja ta' weghda ta' bejgh f'dispozizzjoni *ad hoc* taht l-artikolu 1357. Ghalhekk l-azzjoni li fuqha tista tigi mpernjata din il-kawza ghandha tkun regolata fil-kwadru ta' l-azzjoni specifika u kif disponibbli fl-artikolu 1357 imsemmi u mhux min-normi specjali stabbiliti, ghalkemm tassew ukoll fl-Istitut tal-bejgh, permezz tal-artikoli msemmija mill-

Qorti tal-Appell fis-sentenza sucitata. Dawn huma l-artikolu 1390 (fejn il-haga kkonsenjata hi diversa minn dik pattwita - "aliud pro alio"), l-artikoli 1400 u 1401 (f'kaz ta' nuqqas jew zjieda fil-kejl taht l-art) u ma dawn din il-Qorti taggungi wkoll, l-artikolu 1427 (l-'actio aestimatoria"). Kollha kemm huma, dawn l-artikoli, tal-Kodici Civili.

20. Din il-Qorti tirrileva li fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti il-bejgh ghadu ma sarx. Fil-kazijiet taht l-artikoli l-ohra, il-bejgh ikun sehh. In sostenn ta' dan, jigi ripetut dak li ntqal mill-**Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija minnha fis-27 ta' Jannar 2017 fl-ismijiet Tal-Markiz Group Limited (C49111) vs George Galea et**. u cioe' "*Min-naħa l-oħra, is-soluzzjoni proposta mill-konvenuti – illi l-attriċi tixtri bil-pattijiet miftiehma u mbagħad tagħmel kawża oħra għal tnaqqis fil-prezz – ma hijiex soluzzjoni prattika u ekonomika, għax trid illi jsiru żewġ azzjonijiet fejn waħda tista' tkun biżżejjed.*"

21. B'referenza ghall-bran citat, bir-rispett dovut lil dik il-Qorti, dan l-argument huwa wiehed legalment fallaci, peress li z-zewg azzjonijiet huma intrinsikament u guridikament indirizzati ghal stadji differenti fit-trajettorja tal-kompletazzjoni tal-bejgh. L-artikolu 1357 huwa applikabbli, fi stadju meta l-bejgh ghadu mhux perfett ghax nieqes minn formalita` u kwantu ghall-artikoli l-ohrajn, applikabbli fi stadju meta l-bejgh ikun sar perfett ghaliex ikunu saru

l-formalitajiet kollha rikjesti mil-ligi biex bejgh ta' din ix-xorta ikun validu. Di fatti l-artikolu 1363 (1) tal-Kodici Cvili jistabilixxi espressament li "Il-bejgh ta' beni mmobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku". Fit-test ingliz il-kliem "ma jiswiex" huwa "*null*".

22. Din mhux kwistjoni ta' ekonomija ta' gudizzji, izda hija kwistjoni ta' differenza legali b'konsegwenzi ghal kollox differenti. Ix-xorta ta' danni taht l-artikolu 1357 ma humiex dawk fejn il-bejgh xorta jista' jkun salvat, izda fejn il-bejgh ma jkunx jista' jsir aktar. Di fatti artikolu 1357 jipprospetta dawn ix-xorta danni testwalment "**jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir**". Kliem car aktar minn hekk ma jistax ikollok u fejn il-ligi hija cara la jista' jkun hemm paraguni u l-anqas interpretazzjonijiet. Min jargumenta mod iehor ikun qed jidderimi l-principju l-iehor daqstant importanti tas-saltna tal-ligijiet fuq l-arbitriju tal-bniedem. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tifhem kif tista' titrasporta principji legali dwar meta l-bejgh ikun tassew sar, ghall-promessa ta' bejgh meta l-bejgh ma jkunx ghadu sar.

23. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li l-linja ta' hsieb adottata fis-sentenza fl-ismijiet Alan Bonnici u 77 Limited vs Mary Muscat et (supra) tenuncja l-pozizzjoni guridika korretta fir-rigward tal-applikazzjoni tal-artikolu 1357 ghax taqbel ma dak li trid l-istess ligi.

24. Din il-Qorti ghalhekk bl-istess mod tikkonkludi li t-tieni talba tal-atturi ghar-riduzzjoni tal-prezz ma hix “legalment koncepibbli” ghax ma hux rimedju dettat fl-artikolu 1357. Il-ligi permezz tal-artikolu 1357 timponi biss l-obbligu f’dak li wieghed li jhallas id-danni lill-accettant “jekk il-bejgh ma jkunx jista’ izjed isir”. Ovvjament dawn ix-xorta ta’ danni ivarjaw jekk il-parti rikalcitranti tkunx ‘in buona fede o meno’.

25. Il-Qorti tosserva li l-atturi ssodisfaw ir-rekwiziti procedurali u termini ta’ zmien iddettati mill-artikolu 1357(2). L-ittra ufficjali giet prezentata minnhom fl-ahhar jum tal-validitá tal-konvenju (12 ta’ Gunju 2008), filwaqt li t-talba b’rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda giet prezentata fid-9 ta’ Lulju 2008, jigifieri entro tletin jum mill-iskadenza tal-konvenju.

26. Jirrizulta izda mill-ittra ufficjali responsiva prezentata fit-3 ta’ Lulju 2008, ossia tlett ijiem qabel ma giet istitwita l-azzjoni odjerna, li l-intimata Elisabeth Lama kellha kull intenzjoni li tonora l-konvenju. Dan billi sahqet li “l-kuntratt pubbliku relattiv jista’ isir bil-kondizzjonijiet miftiehma u l-mittenti m’ghandhiex intenzjoni li ma tersaqx ghall-istess kuntratt”.

27. Però kif johrog car mill-fatti u cirkostanzi inkontestati senjalati fil-punti numri 6 u 7 iktar il-fuq f’din is-sentenza, dawn il-proceduri ma gewx esperiti ghaliex l-intimati naqsu milli jersqu ghall-kuntratt finali. Li qed jippretendu l-atturi fil-kawza hu, li bis-sahha tal-ewwel talba, il-konvenuti jigu ordnati

jersqu ghat-trasferiment tal-immobbli hieles u vakanti minn kull okkupazzjoni. Li ma kienx hekk ma kienux jaghmlu talba ghar-riduzzjoni tal-prezz fl-eventwalita` li ma jkun hekk vakanti.

28. Tul il-kawza l-atturi argumentaw li skont il-ftehim li kellhom, il-konvenuti kellhom l-obbligu li jinizjaw proceduri biex jizgumbraw lit-terz okkupanti. Mentri Il-konvenuta Lama targumenta li tichad dan. Jirrisulta, li "in scriptum" ma hemm ebda referenza ghal dan l-obbligu, la fil-konvenju orginali u lanqas fl-iskritturi sussegwenti. Ghalhekk galadarba il-ligi stess tinsisti li kull promesssa ta' bejgh ta' immobbli ghandha taht piena ta' nullita` tkun maghmula bil-miktub (1233(1)(a) tal-Kodici Civili), wiehed ma jistax jinsisti ghall-kundizzjonijiet li ma jirrizultawx minn dan id-dokument. Il-principju "*contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur*" jibqa` jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm, zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali.

29. Ghalhekk il-Qorti tosserva, li mkien ma hemm imsemmi fil-konvenju, min mill-partijiet obbliga ruhu li jizgombra t-terzi mill-fond. Kien hemm biss kundizzjoni li fil-mument li kellu jsir il-kuntratt finali, l-fond kellu jkun hieles minn kull okkupazzjoni. Kif u b'liema mod kellhom jarawh il-vendituri, ghaliex il-perjodu tal-validita` tal-konvenju kien jiddekorri minn meta jinhareg il-permess tal-izvillupp u liema permess gie ottenut anke jekk dan ma kellux ikun, qabel mat-terzi okkupanti jizgombraw mill-immobbli.

30. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, din kienet kundizzjoni resoluttiva u cioe`, li jekk sal-gurnata tal-validita` ta' meta kellu jkun trasferit il-fond una volta ottenut il-permess tal-izvillupp, dan ma jkunx gie mehlus mill-okkupazzjoni tat-terz, il-kompraturi kellhom id-dritt li jinhallu mill-konvenju salv dejjem li jazzjonaw ghad-danni jekk ikun il-kaz. Artikolu 1067 tal-Kodici Civili jiddisponi li "Jekk il-kondizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt,d an il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall *ipso jure*, u l-qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut."

31. Di piu` kwantu jirrigwarda x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **General Cleaners Co. Ltd vs Accountant General et** datata 29 ta` Novembru 2001 fejn il-Qorti Civili Prim' Awla tenniet dan il-principju:-

> "*Jibda biex jinghad illi bhala principju generali, l-ligi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid illi "Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni".*
>
> *Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda".*

*(**A.C. 5 ta` Ottubru, 1998 - "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines").***

Din is-sentenza ta` l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell "Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta` att miktub u hi talvalta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b`mod ambigwu" (Kollez. Vol. XXXIV. III.746).

*Jintqal inoltre illi "Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f`kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (**Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fissentenza "Beacom vs Spiteri Staines" - ibid; "Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" - P.A. RCP. 12 ta` Lulju 2001; "Anton Spiteri vs Alfred Borg" - P.A. RCP. 30 ta` Novembru 2000; "Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" - P.A. RCP 30 t`Ottubru 2001).**”*

32. Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza **Paul Mizzi vs JAJ Company Limited et datata 14 ta’ Lulju 2016 fejn il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili** semmiet sentenzi ohrajn li jaffermaw l-istess principju:-

"Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza riportata fil-Kollezz. Vol LXXIX.II.704 deciza fil-15 ta` Dicembru 1995 fil-kawza "**Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar**" fejn inghad:-

"Meta l-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili).

*Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita` jew ekwivocita` … Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma` dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16) … Kif gie osservat mill-Qorti Civili, Prim`Awla fil-kawza Sciberras Trigona - Aneico tas-6 ta` Ottubru, 1883, "quando le parole dell`atto sono chiare si deve stare alla lettura dell`atto, e non vi e` luogo a ricorrere a congetture" (Vol. XXXVI,P.I.p.191);"Il-legislatur fil-materja ta` interpretazzjoni ta` kuntratt inissel certi regoli, li huma pjuttost direttivi milli assoluti, li ghandhom jigu segwiti skond ic-cirkostanzi, u principalment il-principju illi partijiet kontraenti riedu". A contrario senso meta t-termini jkunu cari mhux lecitu ghall-Qorti li tinterpreta l-volonta` tal-kontraenti oltre dak li gie konvenut u miktub."* (ara wkoll **Arthur Stuart Mortimer noe v. Onor. Nutar Dr. Giorgio Borg Olivier et noe** tat-18 ta` Novembru 1957)

33. Din il-Qorti ghalhekk ma tistax tordna lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt finali billi tobbligahom jizgumbraw lit-terzi mill-fond in kwistjoni stante mkien fil-konvenju ma hemm klawsola f'dan is-sens.

34. Min-naha l-ohra gialadarba l-kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju hija li l-fond jigi trasferit bil-pussess vakanti, il-bejgh ma jistax isehh stante li l-fond jinstab okkupat minn terzi u ghalhekk il-Qorti hija prekluza milli tilqa' l-ewwel talba tal-atturi.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant u ghar-ragunijet fuq imsemmija, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tichad l-ewwel talba tal-atturi;

Filwaqt li **tilqa'** l-hames eccezzjoni tal-konvenuta Elisabeth Lama, qeghdha **tichad** il-bqija tat-talbiet attrici.

Spejjez ikunu a kariku tal-atturi in solidum.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur