QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 30 ta` Jannar 2018

Kawza Nru. 9
Rik. Gur. Nru. 87/2017 JZM

Joanna Vella (ID No : 56583M)

kontra

Andre` Cassar (ID No : 67376M)

Il- Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat fis-26 ta` Jannar 2017 li jaqra : –

1. Illi permezz ta` konvenju datat 5 ta` Settembru 2016 (kopja hawn annessa bhala Dok. A), liema konvenju gie debitament registrat mal-awtoritajiet kompetenti, l-intimat ipprometta u obbliga ruhu li jbiegh, jassenja u jittrasferixxi a favur tal-esponenti l-fond bin-numru ufficjali tnejn u ghoxrin (22) fi Triq San Alfonsu, Sliema versu l-prezz u soggett ghall-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju.

2. Illi fost il-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju hemm dik kontenuta fi klawsola erbgha (4) tal-istess illi tipprovdi kif gej : "This promise of sale agreement is subject to the Property object of this agreement standing in conformity with MEPA permits, Sanitary Laws and Regulations, building permits, if any, approved by the Authorities".

3. Illi effettivament irrizulta illi fl-imsemmi fond in vendita jezistu xi rregolaritajiet illi l-intimat qua venditur applika mal-awtoritajiet kompetenti biex jissanzjona pero` l-permess ghadu ma nharigx.

4. Illi l-konvenju in kwistjoni kellu terminu ta` validita` sal-31 ta` Dicembru 2016.

5. Illi l-esponenti talbet lill-intimat sabiex, in vista ta` dak imtenni f` paragrafu (2) ta` dan ir-Rikors Guramentat, huma jersqu sabiex jestendu l-konvenju sakemm jinhareg il-permess, pero l-intimat irrifjuta li jaghmel dan stante illi huwa ingustament u minghajr ebda raguni validu jrid jizvinkola ruhu mill-obbligi naxxenti mill-imsemmi konvenju, u ghalhekk l-esponenti interpellat lill-intimat biex jersaq u jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali permezz ta` ittra ufficjali datata 20 ta` Dicembru, 2016 (kopja ta` liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B).

6. Illi l-intimat wiegeb ghall-imsemmija ittra ufficjali permezz ta` ittra ufficjali datata 30 ta` Dicembru, 2016 (kopja hawn annessa bhala Dok. C) li permezz taghha l-intimat iddikjara illi mhux se jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u lanqas ma ried li jestendi l-konvenju stante illi l-konvenju jaghlaq fil-31 ta` Dicembru, 2016, huwa soggett ghall-kundizzjoni riprodotta izjed `il fuq f`paragrafu (2) ta` dan ir-Rikors Guramentat u kwindi l-kuntratt finali ma setax jigi pubblikat.

7. Illi l-esponenti rreplikat ghall-imsemmija ittra ufficjali tal-intimat permezz ta` Ittra Ufficjali datata 13 ta` Jannar, 2017 (kopja hawn annessa bhala Dok. `D`) li permezz taghha gharrfet lill-intimat illi l-fatt li l-permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex il-fond de quo agitur [22, Triq Sant`Alfonsu, Sliema] jigi regolarizzat ghadhom ma hargux bl-ebda mod ma jista` jigi minnu wzat sabiex jizvinkola ruhu mill-obbligu minnu assunt li jbiegh, jassenja u jitrasferixxi l-imsemmi fond lill-esponenti u l-esponenti, permezz tal-istess ittra ufficjali, intimat lill-konvenut odjern li f`kaz li jonqos milli jottjeni l-imsemmija permessi minghand l-awtoritajiet kompetenti sabiex jirregolarizza l-fond f`kull

aspett entro tletin (30) jum mid-data tal-eghluq tal-imsemmi konvenju jew li jgedded il-konvenju in kwistjoni sakemm tali permessi jigu ottenuti, l-esponenti xorta wahda kienet sejra tipprocedi kontra tieghu gudizzjarjament ghall-infurzar tal-imsemmi konvenju u sabiex iggieghel lill-istess intimat biex jaddivjeni ghall-att finali ta` bejgh u trasferiment tal-fond in kwistjoni a favur taghha pero bi prezz ridott kif ghandha kull dritt illi taghmel skond il-ligi, liema riduzzjoni tal-prezz tigi determinata mill-Qorti in vista tal-fatt li l-permessi ghadhom ma gewx ottenuti.

8. Illi l-esponenti tirrileva li, wara l-iffirmar tal-konvenju, hija saret taf illi l-proprjeta` mertu tal-imsemmi konvenju kienet affetta minn irregolaritajiet ta` natura minuri konsistenti principalment fil-fatt li l-kamra tal-banju fil-ground floor level tisporgi fil-bitha ta` wara u hemm xi aperturi interni li mhumiex skond il-permess; mill-bqija l-fond in kwistjoni huwa mibni skond il-permess tal-izvilupp PA3839/05 mahrug mill-awtoritajiet kompetenti.

9. Illi fil-mori tal-konvenju l-intimat, skond kif pattwit, applika sabiex dawn l-irregolaritajiet minuri jigu regolarizzati u dan skond l-applikazzjoni li ggib in-numru RG/00591/16, liema process ghadu ma giex maghluq ghalkemm jidher li jinsab fi stat avvanzat.

10. Illi l-esponenti ghandha kull interess u anke kull dritt illi tixtri u takkwista l-fond mertu tal-konvenju kemm jekk l-affarijiet jigu regolarizzati, u dan bil-prezz miftiehem u skond it-termini u kundizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi konvenju, u kemm jekk il-permessi ma jigux regolarizzati pero, f`dan il-kaz, bi prezz imnaqqas li jigi determinat minn din l-Onorabbli Qorti.

11. Illi ghalkemm ma tnizzilx fil-konvenju l-ftehim bejn il-partijiet huwa li l-prezz pattwit ta` mitejn elf Ewro (€200,000) jinkludi, oltre l-immobbli u cioe` l-fond 22, Triq San Alfonsu, Sliema, anke l-mobbli li hemm go fih li elenku taghhom qed jigi hawn anness bhala Dok. E.

12. Illi peress li jirrizulta bl-izjed mod car u manifest illi l-intimat qieghed minghajr ebda raguni valida fil-ligi jintenta li jizvinkola ruhu mill-obbligi minnu assunti fil-konfront tal-esponenti a tenur tal-konvenju datat 5 ta` Settembru 2016, l-esponenti sabiex tissalvagwardja d-drittijiet u l-interessi taghha kollha ma kellha ebda triq ohra ghajr li tipprocedi b`din il-kawza.

Ighid ghalhekk l-intimat ghaliex m` ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

(i) prevja kwalsijasi dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-intimat fil-prezent mhuwiex f`pozizzjoni illi jbiegh, jassenja u jittrasferixxi lir-rikorrenti l-fond bin-numru ufficjali tnejn u ghoxrin (22) fi Triq San Alfonsu, Sliema mibni in regola skond il-permessi kollha tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti kif obbliga ruhu illi jaghmel a tenur tal-konvenju datat 5 ta` Settembru 2016 ;

(ii) tiddikjara illi madanakollu l-intimat huwa xorta marbut u obbligat li jbiegh, jassenja u jitrasferixxi lir-rikorrenti l-fond bin-numru ufficjali tnejn u ghoxrin (22) fi Triq San Alfonsu, Sliema minkejja illi l-irregolaritajiet li bihom huwa affett il-fond in kwistjoni ghadhom ma gewx regolariazzati;

(iii) konsegwentement, sakemm tali irregolaritajiet fil-fond de quo agitur ma jigux issanati bl-applikazzjoni li diga giet intavolata ghal dan l-iskop, tillikwida, okkorrendo bl-opra ta` perit nominandi, l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz pattwit bejn il-partijiet, liema ammont hekk likwidat ghandu jkun ekwivalenti ghat-tnaqqis fil-valur tal-fond in kwistjoni b`rizultat tal-fatt illi l-fond in kwistjoni mhuwiex mibni skond il-permessi tal-izvilupp mahruga mill-awtoritajiet kompetenti;

(iv) tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex, f`tali kaz, jersaq u jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta` bejgh u trasferiment a favur tar-rikorrenti tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u ghoxrin (22) fi Triq San Alfonsu, Sliema versu l-prezz pattwit bejn il-partijiet fil-konvenju datat 5 ta` Settembru, 2016 kif imnaqqas bl-ammont li jigi likwidat minn din l-Onorabbli Qorti in segwitu ghat-tielet talba tar-rikorrenti u taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju salv dak stipulat fi klawsola erbgha (4) tal-istess;

(v) f`kaz illi sad-data tal-ghoti tas-sentenza l-irregolaritajiet li jaffettwaw il-fond mertu tal-konvenju jigu regolarizzati, tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex jersaq u jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta` bejgh u trasferiment a favur tar-rikorrenti tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u ghoxrin (22) fi Triq San Alfonsu, Sliema versu l-prezz pattwit bejn il-partijiet fil-konvenju datat 5 ta` Settembru, 2016 u taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju inkluz dak stipulat fi klawsola erbgha (4) tal-istess;

(vi) tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta` bejgh u trasferiment a favur tar-rikorrenti tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u ghoxrin (22) fi Triq San Alfonsu, Sliema;

(vii) tiffissa data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt pubbliku ta` bejgh; u

(viii) tinnomina kuratur/i deputat/i sabiex jirrapprezenta lill-intimat fl-eventwalita` tal-kontumacja tieghu;

(ix) tiddikjara illi l-prezz pattwit bejn il-partijiet jinkludi wkoll il-mobbli elenkati f`Dokument `E` hawn anness; konsegwentement tiddikjara li l-intimat huwa obbligat li, kontestwalment mal-pubblikazzjoni tal-att finali ta` bejgh u trasferiment a favur tar-rikorrenti tal-fond mertu tal-konvenju datat 5 ta` Settembru, 2016, jghaddi u jittrasferixxi wkoll lir-rikorrenti l-pussess u t-titolu ta` proprjeta` relattivi ghall-mobbli elenkati f` Dokument `E`; u

(x) tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex jghaddi u jittrasferixxi wkoll lir-rikorrent, kontestwalment mal-pubblikazzjoni tal-att finali ta` bejgh u transferiment tal-fond mertu tal-konvenju datat 5 ta` Settembru, 2016, il-pussess u t-titolu ta` proprjeta` relattivi ghall-mobbli elenkati f`Dokument `E`.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 20 ta` Dicembru, 2016 u tal-ittra ufficjali datata 13 ta` Jannar, 2017 u b`rizerva ta` kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fis-6 ta` Marzu 2017 li taqra :–

It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjes kontra l-istess attrici, u dan ghas-segwenti ragunijiet :

1. Illi b`permezz ta` konvenju datat 5 ta` Settembru tas-sena 2016, fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Anton Borg, l-esponenti obbliga ruhu li jbiegh, jassenja u jittrasferixxi a favur l-attrici l-fond bin-numru ufficjali tnejn u ghoxrin (22) Triq San Alfonsu, Sliema, soggett ghal numru ta` kundizzjonijiet hekk kif ser jigi indikat f`din l-umli risposta.

2. Illi ai termini tal-klawsola numru Erbgha (4) tal-Konvenju surriferit, "This promise of sale is subject to the Property object of this Agreement standing in conformity with the MEPA Permits, Sanitary Laws and Regulations, buildings permits, if any, approved by the authorities".

3. Illi tul it-terminu tal-konvenju, l-esponenti gie nfurmat mir-rikorrenti li l-Arkitett mqabbad minnha kien riskontra numru ta` rregolaritajiet fl-istess fond u li dawn kellhom jigi rregolarizzati mal-Awtorita` tal-Ipjannar.

4. Illi l-esponenti minnufih pproceda bl-intavolar tal-applikazzjonijiet kollha rikjesti minnhu u effettivament kellu jhallas l-ammont ta` elfejn, hames mija u hamsin Euro (€2,550) sabiex jintavola l-applikazzjonijiet necessarji, kopja tal-pagament effetwat qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok `A`, liema applikazzjoni huwa ghamel minnufih u minghajr ebda telf ta` zmien.

5. Illi l-klawzola numru Tmienja (8) tal-istess Konvenju tiddetermina li l-konvenju mertu ta` din l-umli risposta kien validu sal-31 ta` Dicembru ta-sena 2016, pero sa din id-data, il-permessi rikjesti mill-Awtorita` tal-Ipjannar kienu ghadhom ma nhargux u konsegwentement, ai termini tal-klawsola 4 fuq indikata, l-esponenti ma kienx fil-possibbilta` li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` bejgh.

6. Illi l-esponenti umilment jissottometti li l-konvenju in kwistjoni ma jimponix obbligu fuqu li f`kaz ta` xi forma ta` rregolarita` fil-proprjeta`, jgedded it-terminu in kwistjoni sakemm kwalunkwe problema tigi risolta. Ghaldaqstant huwa ta` l-umli fehma li ghalkemm huwa ghamel dak kollu rikjest minnhu bil-buona fede kollha sabiex ikun jista` jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta` bejgh, gialadarba dan il-kuntratt ma setghax isehh sat-terminu ta` skadenza indikat fl-istess konvenju, huwa ma kellu ebda obbligu naxxenti mill-istess konvenju sabiex jersaq ghat-tigdid tal-istess.

7. Illi oltre dan, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent umilment jaghmel referenza wkoll ghall-artikolu hdax (11) tar-rikors promutur fejn qieghed jigi pretiz li nkluz fil-prezz tal-bejgh, ossia mitejn elf Euro (€200,000) oltre l-immobbli, jinkludi wkoll l-mobbli li hemm go fih u li gew elenkati fid-dokument anness ma` l-istess rikors promutur bhal Dok. `E`.

8. Illi kif sahansitra indikat fl-istess rikors promutur, fil-konvenju mertu ta` din l-umli risposta, ma hemm ebda referenza ghall-mobbli li hemm gol-proprjeta, inqas u inqas l-elenku taghhom hekk kif qed jigi pretiz fl-istess rikors.

Aktar minn hekk, l-elenku inkwistjoni huwa biss ffirmat mill-istess attrici, u m` hemm bl-ebda mod indikat li hemm xi forma ta` qbil ma` l-esponenti fuq dan ir-rigward.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, skont il-htiega, u b`riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-intimat, skont ic-cirkostanzi, u bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti, illi tinsab minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

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.

II. Provi

Perit Lorainne Cassar xehdet li hija tahdem ma` d-ditta Architecture XV.

Xehdet li l-Perit Edward Said ghamel ir-rapport li huwa esebit.

Kompliet tixhed illi Architecture XV kienet avvicinata mill-attrici sabiex tiehu hsieb il-*land registry plan* tal-fond 22, Triq Alfonsu, Sliema, kif ukoll sabiex thejji il-*valuation report* ghall-bank.

Taf li l-Perit Said kien spezzjona l-fond u sab illi l-fond ma kienx konformi mal-pjanti li kienu approvati fl-2005.

Stqarret illi fil-21 ta` Ottubru 2016 hija ghamlet spezzjoni. Kienu prezenti z-zewg partijiet. Ma kienx hemm bzonn ta` *full development application* izda kien hemm bzonn biss ta` *DNO application* billi kienet inbniet kamra tal-banju fil-bitha. Kien hemm ukoll alterazzjonijiet minuri bhal tieqa li ma tidhirx. Irrizulta wkoll li kien hemm irregolarita mal-pjanti approvati peress li kien hemm tarag li jaghti ghal *basement level.*

Kompliet tghid li saret applikazzjoni mill-Perit Joseph Bondin, perit tal-konvenut. Kien preparat ukoll *condition report.*

Ikkonfermat ir-rapporti li saru minn Architecture XV..

Neville Busuttil mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni pprezenta kopja tal-konvenju bejn il-partijiet mertu ta` din il-kawza li kien gie registrat fis-7 ta` Settembru 2016 u thallset is-somma ta` EUR 100 bhala taxxa tal-boll provvizorja. Ma jirrizultax illi kien hemm tigdid ta` l-konvenju.

Joseph Chetcuti mill-Bank of Valletta xehed illi l-attrici talbet self ghall-akkwist ta` proprjeta` gewwa tas-Sliema. Hija ghamlet it-talba fis-6 ta` Settembru 2016 fejnipprezentat konvenju li permezz tieghu kienet ser tixtri post minghand il-konvenut ghall-prezz ta` EUR 200,000. Is-*sanction letter* harget fl-10 ta` Ottubru 2016. Ghalkemm l-attrici accettat il-kundizzjonijiet kollha tas-*sanction letter* is-self ghadu ma ttiehditx.

Kompla jixhed illi kien hemm kundizzjonijiet fosthom li kellu johrog permess tal-*planning authority* biex jigu rettifikati xogholijiet fil-fond. L-applikazzjoni ghall-*home loan* kienet minghajr problemi. L-attrici nkorriet mizati fosthom EUR 300 li thallset fit-12 ta` Ottubru 2016 bhala *processing fee.* Dawn il-mizati jista` jkun li kienu jigu rifuzi lilha meta jsir il-kuntratt peress li hija *first time buyer.* Hemm ukoll spejjez ta` EUR 150 dovuti lill-ufficju legali tal-bank izda l-hlas ta` dawn ghadu ma ntalabx peress illi l-kuntratt ghadu ma sarx.

Etienne Carter xehed huwa kien introduca lill-konvenut mal-attrici. Kien prezenti meta l-attrici kienet tmur tara l-post in kwistjoni, hlief fl-okkazzjonijiet meta kien mar perit flimkien maghha. Ma kienx prezenti meta kien iffirmat il-konvenju.

Xehed illi qabel sar il-konvenju, il-konvenut kien qallu li kollox kien sew fir-rigward ta` l-permessi tal-post. Qal li meta l-attrici hadet perit fuq il-post, u dan ghamel il-verifiki tieghu, sab illi l-kamra tal-banju ma kinitx mibnija skont il-ligi. Kellem lill-konvenut sabiex jirrimedja ghall-irregolarita`. Talbu jestendi l-konvenju sakemm johorgu l-permessi. Ghalkemm il-konvenut qallu li kien se jiffirma, fil-fatt ma ghamilx hekk.

Kompla jixhed illi ma kienx cert x`kien il-ftehim dwar l-ghamara izda certament li l-post kien ser jinbiegh *partly finished* ghax certa ghamara bhall-kcina kienet ser tibqa` hemm.

<u>Nutar Dr Anton Borg</u> xehed illi fil-5 ta` Settembru 2016 sar bejn il-partijiet dwar l-akkwist mill-attrici tal-fond 22, Triq San Alfonsu, Sliema. Il-konvenju kien soggett ghal self mill-bank li kien approvat. Kien ukoll kundizzjoni li l-proprjeta` tkun bil-permessi. Kundizzjoni ohra kienet li ma jkunx hemm arretrati tal-hlas tac-cens u kontijiet ohra. Il-fond kien ser jinbiegh liberu.

Kompla jixhed illi l-problema fil-kaz tal-lum kien il-permess fis-sens illi kien hemm xi hwejjeg fil-post li kien hemm bzonn li jigu rimedjati.

Stqarr illi l-konvenju kellu validita` sa l-ahhar tal-2016. Il-konvenju ma regax iggedded wara li ghalaq. L-attrici kienet disposta li ggedded il-konvenju. Huwa kien ipprova jikseb il-firma tal-venditur ghall-estensjoni ta` l-konvenju. Fil-fatt il-konvenut kellu jiffirma estensjoni ta` konvenju iehor li kien ghamel biex jixtri proprjeta`. Gara izda li la biegh u lanqas xtara.

Fisser illi l-prezz miftiehem kien ta` EUR 200,000.

Quddiemu l-partijiet ftehmu fis-sens illi l-ghamara kellha tibqa` fil-post sabiex tohodha l-attrici. Huwa qal lill-attrici sabiex taghmel inventarju. Kompla jghid li fil-kuntratt kellu jitnizzel li l-ghamara kienet ser tigi trasferita lill-attrici minghajr konsiderazzjoni, peress li l-bank ma jaghtix self fuq ghamara. Fil-konvenju ma kienx ghadu sar l-inventarju izda l-bejjiegh kien qallu li l-ghamara kien ser ihalliha hemm.

Kompla stqarr illi d-depozitu li thallas mill-attrici fuq il-konvenju baqa` ghandu peress li l-partijiet kienu ftehmu li jibqa` ghandu sakemm isir il-kuntratt.

Fil-**kontroezami**, xehed illi fil-konvenju ma jissemma xejn dwar il-mobbli. Lanqas ma kienu annessi mal-konvenju dokumenti dwar il-mobbli. Spjega li huwa kien ghamilha cara mal-attrici li jekk ser isir bejgh tal-mobbli, kellu jigi anness inventarju. Dan baqa` ma sarx. Jaf illi l-konvenut kien qal lill-attrici li huwa kien ser ibiegh il-proprjeta` b`kollox u ghalhekk ma kienx hemm bzonn li jsir inventarju.

L-attrici xehdet illi kien Settembru 2016 meta rat avviz fuq Facebook dwar dar ghal bejgh tas-Sliema. Ghamlet kuntatt mas-sensar li kien Etienne Carter. Ftehmu li jmorru jaraw id-dar. Dakinhar hadet maghha perit, lill-genituri taghha u lil ohtha. Il-konvenut ma kienx prezenti. Il-post ghogobha u tat il-kelma taghha li sejra tixtri l-post. Ftit jien wara sari l-konvenju.

Kompliet tixhed illi wara li sar il-konvenju, billi kienet ser tiehu self mill-bank, kellha bzonn tal-permessi ta` l-MEPA. Billi rrizulta li kien hemm xi irregolaritajiet fil-post, il-konvenut applika biex jigu regolarizzati. Din il-procedura hadet iz-zmien taghha. Fil-fat il-konvenut applika darbtejn peress li fl-ewwel applikazzjoni, ma kienx dahhal l-irregolaritajiet kollha. Sakemm wasal iz-zmien biex isir il-kuntratt finali, l-applikazzjonijiet ma kinux ghadhom gew ipprocessati u decizi.

Kompliet tghid li fil-bidu ta` Dicembru 2016, in-Nutar Anton Borg talab lilha u lill-konvenut sabiex imorru jiffirmaw l-estensjoni tal-konvenju. Hija marret izda l-konvenut baqa` ma marx. Meta kellmet lill-konvenut, dan qalilha li kien ser jara l-affarijiet tieghu ma` l-avukat tieghu. Ghalhekk hija kellmet avukat li pprezenta ittra ufficjali.

Insistiet illi hija riedet iggedded il-konvenju sakemm johrog il-permess. Fl-ittra ufficjali, hija talbet sabiex isir il-kuntratt ta` bejgh avolja ma kienx kollox regolarizzat.

Fissret illi lejn l-ahhar ta` Settembru 2016, hija kienet rceviet telefonata minghand il-konvenut ghaliex ried iwaqqa` l-konvenju. Hija nsistiet li l-konvenju jsir u l-konvenut ma rega` semma xejn.

Kompliet tfisser illi fil-prezz kienet inkluza l-ghamara kollha li kien hemm fil-post. Meta staqsiet lill-konvenut jekk kienx ser jiehu xi ghamara, huwa wegibha li kien ser ihalli l-ghamara kollha. Qalet li fl-avviz tal-bejgh, id-dar kienet reklamata li ser tinbiegh *furnished.*

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehdet illi skont il-konvenju, il-proprjeta` kellha tkun konformi mal-permessi. Fil-kaz illi ma tkunx, allura is-self mill-bank ma kienx ser johrog. L-ispejjez sabiex jigu sanati l-irregolaritajiet li kellu l-post thallsu mill-konvenut.

Kompliet tghid li l-applikazzjonijet kienu approvati f'April 2017 wara li kienet diga` istitwita din il-kawza.

Ikkonferma li l-konvenju ma jsemmi xejn dwar ghamara.

Stqarret illi hija marret tara l-post tlett darbiet : darbtejn qabel sar il-konvenju u darba wara li sar. Fit-tielet okkazzjoni, hija elenkat il-mobbli li kien hemm fil-post u mbaghad ittajpjat il-lista li hemm ezebita a fol 13. Hija tat il-lista lill-konvenut biex jiffirmaha izda dan irrifjuta ghaliex ried l-ghamara tal-*main bedroom,* tad-*dining room* u l-*living room.* Qalet li hija mill-ewwel ghamlitha cara li l-ftehim mhux hekk kien izda li l-prezz jinkludi l-ghamara kollha.

<u>Oliver Magro</u> mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar xehed illi fir-rigward tal-fond mertu ta` din il-kawza, kien saru zewg applikazzjonijiet. Tal-ewwel kellha n-numru ta` referenza PA 3839/2005 li kienetipprezentata fit-22 ta` Gunju 2005 mill-konvenut. Saret sabiex jitwaqqa` bini ezistenti u tinbena *terraced house* bil-*basement.* Il-permess hareg fl-24 ta` Jannar 2006. It-tieni applikazzjoni saret ghall-fini ta` *regularization* u kellha n-numru ta` referenza 591/2016. Kienet ipprezentata fid-9 ta` Novembru 2016. L-applikant kien il-konvenut. Kienet intiza sabiex jigu regolarizzati xi irregolaritajiet ezistenti ghaliex il-bini ma kienx konformi mal-permess approvat. Il-permess hareg fit-22 ta` Marzu 2017.

<u>Il-konvenut</u> xehed illi huwa ghamel il-hsieb li jbiegh il-fond in kwistjoni. Kien suggerit lilu li jkellem lis-sensar Etienne Carter. Fil-fatt kellem lil dan Carter li mar jara l-post. In segwitu Carter ressaq lill-attrici.

Ippreciza li kien ftiehem dwar il-prezz mas-sensar qabel ma dahlet l-attrici fix-xena.

Kompla jixhed illi meta ltaqa` l-ewwel darba ma` l-attrici, huwa kien staqsieha jekk id-dar riditiex *furnished* jew le, izda din kienet gholliet spallejha fis-sens li ma kinitx taghmel differenza ghaliha.

Spjega li hija staqsietu jekk riedx ibiegh l-ghamara u huwa kien qalilha li kien ghadu ma jafx peress li kien qed ifittex post iehor u ma kienx jaf jekk dan kienx ser ikun *furnished* jew le. Ghalhekk qal lill-attrici li jekk isib post *furnished*, huwa kien ser ihalli l-ghamara hemmhekk. Jekk isib post mhux *furnished,* huwa kien ser jiehu l-ghamara kollha hlief ghall-*kitchen unit* li kien *fitted.*

Stqarr illi l-attrici marret tara l-proprjeta` tliet darbiet. It-tieni darba hadet maghha perit. It-tielet darba nfurmatu li l-perit kien sab xi diskrepanzi fil-post in relazzjoni mal-pjanta, u li xtaqet taghmel spezzjoni ohra minn perit iehor. Hekk sar u rrizultaw diskrepanzi fit-twieqi u aperturi.

Kompla jixhed li huwa kien bena *shower* izda kien talab lill-perit biex jinforma lill-MEPA. Meta kienet attirata l-attenzjoni tieghu ghal dawn id-diskrepanzi, huwa mar ghand il-perit u staqsa ghaliex ma kenitx emendata l-pjanta mal-MEPA. Huwa ha interess u nefaq il-flus biex igib il-pjanti approvati u konformi mal-istruttura ezistenti.

Stqarr illi fil-konvenju, ma ssmmewx il-mobbli.

Qal illi l-applikazzjoni mal-MEPA dwar l-irregolaritajiet saret wara li kien iffirmat il-konvenju. L-applikazzjoni kien approvata f`Marzu 2017.

Huwa sostna li l-kuntratt ma sarx ghaliex sakemm ghalaq il-konvenju, ma kienx ghad hemm risposta minghand il-MEPA dwar l-applikazzjoni. Inoltre, fis-*sanction letter* li harget lill-attrici, kien hemm kundizzjoni li jekk il-proprjeta` ma tkunx konformi mal-pjanti u mar-regolamenti tal-MEPA, is-self bankarju ma kienx se jinhareg.

Ikkonferma li huwa rcieva ittra ufficjali u ha parir legali dwarha. Fl-itra ufficjal kien interpellat biex igedded il-konvenju.

Fil-**kontroezami** cahad illi quddiem in-Nutar Borg sar diskors dwar il-mobbli.

Qal li ma kien hemm l-ebda ntendiment mal-attrici dwar l-ghamara. Kien hemm okkazjoni minnhom fejn ra lill-attrici tikteb x`kien hemm ghamara fil-post. Meta staqsa lill-attrici x`kienet qeghda taghmel, hija wegibtu li kienet

qeghda tiehu nota ta ta` l-ghamara. Meta kienu fuq il-bejt, hija talbitu biex jiffirmalha fuq il-lista ta` l-ghamara. Huwa rrifjuta li jiffirma ghaliex huma ma kinux tkellmu dwar l-ghamara. Il-kcina biss kienet ser tibqa` fil-post.

Spjega li huwa ma kienx sab fejn imur joqghod izda dik ma kinitx ir-raguni ghalfejn ma riedx jestendi l-konvenju.

Ikkonferma li kien biss wara li kien iffirmat il-konvenju li rrizultaw l-irregolaritajiet. L-attrici kienet qaltlu li xorta riedet tixtri l-post u li kellu jsir is-sanzjonar bil-konsegwenza li huwa mar ghand il-perit biex jigu sottomessi l-applikazzjonijiet relattivi.

Ikkonferma li ma kienx resaq ghall-estensjoni tal-konvenju minhabba l-klawsola tas-self fis-sanction letter tal-attrici. Minkejja dan xorta wahda applika biex jissanzjona l-irregolaritajiet. Mistoqsi mill-Qorti ghalfejn ma estendiex il-konvenju ladarba kien hemm l-applikazzjoni pendenti, huwa sostna li ma kienx jaf x`decizjoni kienet ser tiehu l-MEPA.

Huwa stqarr li llum il-gurnata, mhux dispost ibiegh il-proprjeta` lill-attrici minhabba problemi personali.

Qal li s-sensar kien staqsieh kemm-il darba dwar x`kien ser jaghmel izda huwa kien dejjem jirrispondih li ser jiehu parir legali.

Ikkonferma li n-nutar kien infurmah li jekk ma kienx ser igedded il-konvenju, kien ser jircievi ittra ufficjali.

Sostna wkoll li l-attrici kienet iffirmat l-estensjoni tal-konvenju.

III. <u>Il-fatti</u>

Fil-5 ta` Settembru 2016, il-partijiet ghamlu konvenju ghall-kompravendita tal-fond 22, Triq San Alfonsu, Sliema.

Fost kundizzjonijiet ohra, kien miftiehem illi :-

*"The promise of sale is subject to the Property object of this Agreement standing in conformity with the **MEPA Permits, Sanitary Laws and Regulations,** building permits, if any, approved by the planning authorites and to good standard of workmanship, which shall inter alia include building material and that the actual building conforms with the permits issued and building permits, if any, shall be presented by the vendor to the Purchaser, by not later than the final deed of sale; if sanctioning of parts or any part in the Property is required such application shall be paid and obtained by the Vendor.*

....

*The parties agree that this promise of sale agreement shall remain valid for a period not exceeding the **31/12/2016***

....

*Moreover this promise of sale is subject to an unconditional Bak Finance to be obtained jointly by the Purchaser from any local Bank; it being understood that the Purchaser are allowed a period not exceeding the **07/10/2016** to confirm with Notary Doctor Anton Borg and the Vendor/s whether such promise to loan/sanction letter is successfully issued in favour of the Purchaser ; "* (fol 6 u 7)

In segwitu rrizulta illi fil-post kien hemm xi irregolaritajiet bil-konsegwenza li l-konvenut applika ghal sanzjonar.

L-irregolaritajiet kienu minimi u kienu jikkonsistu mill-fatt illi l-kamra tal-banju fil-ground floor level kienet tisporgi fil-bitha ta` wara. Kien hemm ukoll xi aperturi interni li ma kienux skont il-permess approvat.

Sakemm wasal biex jaghlaq il-konvenju, is-*sanctioning* ma kienx ghadu sar mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Minkejja dan l-attrici talbet lill-konvenut sabiex jigi estiz il-konvenju izda l-konvenut irrifjuta. Qabel ghalaq il-konvenju, l-attrici pprezentat ittra ufficjali fl-20 ta` Dicembru 2016 kontra l-konvenut fejn dan kien interpellat biex jersaq ghall-kuntratt finali minkejja li l-permessi kienu ghadhom ma hargux (fol 8 u 9).

Il-konvenut wiegeb ghall-ittra ufficjali billi sostna li l-kuntratt ma setax jigi ppubblikat peress li l-permessi kienu ghadhom hargux (fol 10 u 11).

Fit-13 ta` Jannar 2017, l-attrici pprezentat ittra ufficjali ohra fejn qalet kjarament illi mad-dekors tat-tletin jum skont il-ligi, kienet sejra tipprocedi b`kawza sabiex isir il-kuntratt ta` l-bejgh bi prezz ridott sabiex jirrifletti l-irregolaritajiet (fol 12). L-attrici wriet ruhha disposta li takkwista kemm jekk l-irregolaritajiet jigu rimedjati kemm jekk le.

Qabel ghaddew it-tletin gurnata, l-attrici pprezentat il-kawza tal-lum bit-talbiet kif dedotti.

Il-konvenut jichad li l-prezz ta` EUR 200,000 kien jinkludi l-mobbli.

IV. Risultanzi

1. It-talbiet

Fis-sostanza, bl-azzjoni taghha, l-attrici trid tasal ghall-ezekuzzjoni ta` weghda ta` bejgh. Pero` l-azzjoni tipprezenta diversi xenarji.

Permezz ta` l-ewwel erba` talbiet, l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li fid-data tal-presentata tar-rikors guramentat, il-konvenut ma kienx fil-pozizzjoni li jittrasferixxi favur taghha b`titolu ta` bejgh l-fond 22, Triq San Alfonsu, Sliema, billi ma kienx mibni in regola skond il-permessi kollha tal-bini mahruga mill-awtoritajiet kompetenti kif obbliga ruhu illi jaghmel skont il-konvenju tal-5 ta` Settembru 2016. Intalab li l-kuntratt isir xorta minkejja n-nuqqas ta` regolarizzazzjoni fil-permessi izda bi tnaqqis fil-prezz miftiehem bejn il-partijiet.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha, l-attrici ccarat li t-talbiet taghha kienu qed isiru abbazi tal-**Art 1390 tal-Kap 16**.

Bhala alternattiva ghal dawn it-talbiet, l-attrici ressqet il-hames domanda fejn talbet sabiex fil-kaz illi sad-data tas-sentenza l- irregolaritajiet li jaffettwaw il-fond de quo jigu regolarizzati, allura l-konvenut ghandu jigi ordnat illi jersaq u jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta` l-bejgh u trasferiment favur taghha tal-istess fond ghall-prezz pattwit bejn il-partijiet fil-konvenju tal-5 ta`

Settembru 2016, taht l- istess pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati, inkluz dak stipulat fil-klawsola erbgha (4).

B`zieda ma` dan, fid-disa`, fl-ghaxar u fil-hdax-il talba, l-attrici talbet li jkun hemm dikjarazzjoni mill-qorti illi l-prezz pattwit kien jinkludi wkoll il-mobbli elenkati fid-Dok E, liema mobbli ghandhom ighaddu ghand l-attrici.

Jirrizulta illi fil-mori tal-kawza, l-istat tal-fond kien regolarizzat. Fid-data tal-presentata tar-rikors guramentat l-applikazzjoni li pprezenta l-konvenut kienet ghadha pendenti. Il-permess hareg wara l-presentata tar-rikors guramentat (ara x-xiehda ta` l-konvenut u ta` Oliver Magro kif ukoll id-dokumenti a fol 153 sa 160).

2. <u>Id-difiza</u>

Fis-sostanza, id-difiza tal-konvenut kontra l-impostazzjoni tal-azzjoni attrici hija fis-sens illi l-kuntratt baqa` ma sarx ghaliex sakemm ghalaq il-konvenju, ma kienx ghad hemm risposta minghand l-Awtorita` tal-Ippjanar dwar l-applikazzjoni ghar-regolarizzazzjoni. Sahaq illi fis-*sanction letter* li hareg il-bank favur l-attrici, kien hemm kundizzjoni li jekk il-proprjeta` ma tkunx konformi mal-pjanti u mar-regolamenti, is-self bankarju ma kienx jinhareg. Ghalhekk eccepixxa li kellu raguni valida ghala ma kellux jersaq ghall-att finali.

3. <u>*Jus Superveniens*</u>

Il-posizzjoni tal-konvenut mhijiex kondiviza mill-Qorti.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li nghatat fil-kawza **<u>Cissa Limited vs Madliena Village Limited.</u>**

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-27 ta` Jannar 2012 kienet trattata eccezzjoni ta` intempestivita`. Kien eccepit illi peress li ma gewx irtirati diversi mandati ta` inibizzjoni li kienu vigenti, ma setax isir l-att finali tal-bejgh u ghalhekk it-talba kienet intempestiva. Fil-kors tal-kawza, il-mandati kienu revokati. Kienet invokata l-applikazzjoni tal-*jus superveniens.*

Il-Qorti qalet hekk :-

" .... f`dan ir-rigward l-istess socjeta` attrici rrilevat li peress li hi ppresentat l-ittra ufficjali u inizjat dawn il-proceduri konsegwentement il-konvenju in kwestjoni baqa` haj u billi l-mandati, fi kwalunkwe kaz, tnehhew kwindi tapplika r-regola tal-`Jus Superveniens`. Il-Qorti taqbel ma din is-sottomissjoni peress li jekk kien hemm dak li jista jissejjah bhala difett meta gew inizjati dawn il-proceduri, l-istess difett gie eliminat fil-mori tal-kawza u konsegwentement id-difett gie sanat bic-cirkostanzi godda li ssopravjenew. Il-massima tal-"jus superveniens" ghandha l-bazi taghha fil-principju tal-ekjomija tal-gudizzju u kwindi l-applikazzjoni taghha ghandha jkun mill-aktar wiesgha tant li diversi drabi gie deciz li hi applikabbli anke meta l-kawza tkun fl-istadju tal-appell.

Il-principju in kwestjoni ghandu ukoll jigi ukoll applikat retroattivament. Ghalhekk il-kondizzjoni stabbilita fil-konvenju in kwestjoni hi validament applikabbli jekk tavvera ruhha l-kondizzjoni stipulata anke wara t-terminu stipulat fil-konvenju pero` l-kondizzjoni trid tavvera ruhha meta l-konvenju jkun ghadu validu u anke fil-mori tal-proceduri li jistghu jwasslu sabiex il-kuntratt deefinittiv jigi pubblikat. Is-sopravenienza tal-fatt rilevanti tissana l-proceduri li jkunu gia nbdew.

***Is-socjeta konvenuta mhux korretta meta tissottometti li peress li l-kondizzjoni stipulata fil-konvenju ma avveratx ruhha, l-konvenju ghandu jitqies li hu null. Fil-kaz in kwestjoni jirrizulta li l-konvenju nzamm fis-sehh meta saru l-proceduri li trid il-ligi appuntu biex il-konvenju jkun jista jigi esegwit. Il-konvenju m`ghandux jitqies li hu null ghaliex il-kondizzjoni pattwita ma avveratx ruhha fit-terminu stipulat fl-istess konvenju.** Fl-ewwel lok ma sar ebda patt f`dan is-sens fil-konvenju u inoltre dak li qed issostni s-socjeta` konvenuta ma ghandu l-ebda bazi legali. Fil-fatt il-konvenju ma jiffissax terminu specifiku li fih kellhom jitnehhew il-mandati. Il-partijiet semplicement ftehemu li qabel ma jsir il-kuntratt definittiv m`ghandhomx ikunu fis-sehh mandati li jimpedixxu li jsir l-istess bejgh. Kif gia rilevat, il-Qorti tikkonsidra din il-kondizzjoni bhala xi ftit bizzarra fic-cirkostanzi kollha specjali tal-kaz. Is-socjeta konvenuta ssostni ukoll li s-*

socjeta attrici agiet in mala fede meta nterpellat lis-socjeta` konvenuta sabiex din tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali meta kienet taf li l-konvenju kien ser jiskadi u kien ghad hemm mandati vigenti. Il-Qorti ma tara ebda mala fede f`dan. Is-socjeta` attici qed tittanta li tesegwixxi d-drittijiet li tippretendi li ghandha fil-konfront tas-socjeta konvenuta, liema drittijiet jemanaw minn ftehim liberament kontrattat mis-socjeta` konvenuta. Ma hemmx dubju li s-socjeta` konvenuta kienet qablet li tittrasferixxi l-fond in kwestjoni lis-socjeta` attrici. Hawnhekk japplika ukoll il-principju fudamentali u baziku tal-"pacta sunt servanda."

Jidher li hi s-socjeta` konvenuta li qed tittanta tevadi d-dmirijiet u l-obbligi taghha kif assunti minnha liberament permezz tal-konvenju.

Kuntrarjament ghal dak li ssostni s-socjeta` konvenuta l-principju tal-"jus superveniens" hu in efett applikabbli ghal dan il-kaz stante li l-konvenju in kwestjoni ma jistax jitqies bhala null. Il-principju tal-"jus superveniens" invokat mis-socjeta` attrici hu applikabbli ghal dan il-kaz. Il-fondamenti ta` dan il-principju huma l-ekonomija tal-gudizzju u sabiex jigu evitati spejjez zejda u inutili. Fil-presenti proceduri ma jistax jinghad li qed jigi ravvivat dritt ta` azzjoni skadut, izda li qed jigri hu li bl-applikazzjoni ta` principju legali generali qed jigi preservat dritt appartenenti lis-socjeta attrici u li gie pattwit mas-socjeta` konvenuta li kienet konsensjenti.

In vista ta dak kollu li gie premess l-eccezzjoni in kwestjoni cioe` dik li tirreferi ghall-intempestivita` tal-azzjoni timmerita li tigi michuda."

(enfasi ta` din il-Qorti)

Sar appell.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Mejju 2013, il-Qorti tal-Appell irrimarkat hekk :-:

" … Qari tal-klawsola 8.1, in partikolari, twassal lil din il-Qorti biex taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti. Din il-klawsola tibda biex tghid li s-socjeta` akwirenti kienet taf bl-ezistenza tal-mandati ta` inibizzjoni li jolqtu l-proprjeta` in kwistjoni. Wara din qablu li l-obbligazzjoni tal-venditur kienet soggetta ghat-tnehhijja ta` dawn il-mandati, b`dan li jekk il-venditur jibqa` f`sitwazzjoni ta` impediment li jitrasferixxi l-proprjeta`, dan "may not be considered a default or delay of the vendor". Issegwi u tghid li, salv l-obbligu ta` tigdid tal-konvenju kif patwit fil-klawsola 8.2, dan in-nuqqas tal-venditur ma jaghtix dritt lix-xerrej ghad-danni.

Mill-premess jidher li hawn mhux kaz li l-konvenju hu soggett ghall-kundizzjoni sospensiva, izda hija l-obbligazzjoni tal-venditur li hija hekk soggetta. Il-kundizzjoni dahlet biex tipprotegi lill-venditur, u mhux biex tissoggetta l-obbligazzjoni tax-xerrej. Dan tal-ahhar obbliga ruhu li jixtri – punto e basta. F`kaz li l-venditur, pero`, ma jkunx f`posizzjoni li jbiegh minhabba xi mandat, allura hu ma jistax jigi mfittex biex jersaq ghall-kuntratt u lanqas ma jkun passibbli ghad-danni. Fit-termini tal-konvenju, ma hemm xejn x`jorbot lix-xerrej mal-verifikazzjoni ta` din il-kundizzjoni, hlief, ovjament, li l-venditur ikun jista` jaghmel it-trasferiment patwit.

Hawn mhux kaz ta` konvenju b`certi karatteristici li jridu jkunu jezistu fil-mument li jsir il-konvenju, u li n-nuqqas ta` xi wahda jew aktar jaghti lok ghat-thassir tieghu, anke jekk dawk il-karatteristici jidhlu fis-sehh bejn id-data tal-konvenju u l-pubblikazzjoni tal-att finali. Lanqas ma hu kaz fejn il-konvenju nnifsu hu soggett ghall-kundizzjoni, izda hi biss l-obbligazzjoni tal-venditur li hi marbuta ma` kundizzjoni li kellha ssehh fil-futur. Darba dik il-kundizzjoni sehhet, ankorke fil-mori ta` dawn il-proceduri, il-venditur hu liberu li jbiegh u x-xerrej, allura, jista` jgieghlu li jbiegh.

L-Artikolu 8.2 jaghti fakolta` lill-partijiet biex, f`kaz li l-mandati in kwistjoni ma jithassrux sa hames snin mid-data tal-konvenju, "to demand the other party to appear on a written agreement to extend this agreement for a further period of five years", pero`, ebda parti ma

ghamlet din it-talba, u x-xerrej, minflok agixxa ghall-esekuzzjoni tal-konvenju, haga li seta` jaghmel darba ma saretx talba ghall-proroga u darba l-venditur jinsab f`posizzjoni li jwettaq l-obbligazzjoni li assuma. Ix-xerrej obbliga ruhu li jixtri darba li l-venditur ikun liberu minn impediment li kienet izzommu milli jbiegh. Il-venditur hu issa liberu li jbiegh, u x-xerrej hu intitolat li l-obbligazzjoni semplici li hu assuma tigi mwettqa.

Hu veru li, sakemm il-mandati kienu fis-sehh, ix-xerrej "ma setghax" jadixxi ghall-esekuzzjoni tal-konvenju, u li, allura, propjament, il-kawza ma messhiex infethet meta infethet. Illum, pero`, dan l-impediment tnehha, u b`applikazzjoni tad-duttrina ta` jus superveniens, ghamlet sew l-ewwel Qorti li ppermettiet li l-kawza titkompla. Il-validita` tal-konvenju inzamm fis-sehh b`ittra ufficjali tas-27 ta` Mejju, 2010 u l-ftuh ta` din il-kawza, bir-rizultat li l-venditur jista` jigi mgieghel jersaq ghall-publikazzjoni tal-att finali jekk ikun jista`. Darba "jista`" jsir it-trasferiment – salv l-effett tal-eccezzjonijiet ohra li ghadhom mhux decizi – ma hemm xejn xi jzomm il-venditur milli jwettaq l-obbligu tieghu.

Il-Qrati taghna matul is-snin li ghaddew kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi "it-teorija tal-jus superveniens giet dejjem applikata mill-Qrati taghna ghall-kazijiet meta minghajr ma tbiddel id-domanda sew ghal oggett jew ghall-kawza, ghalkemm l-attur ma kellux dak id-dritt li jkun qed jitlob filmument tac-citazzjoni izda dak id-dritt minnu mitlub jigi jsehh fil-mori tal-gudizzju, allura l-gurisprudenza in bazi tad-duttrina wisq akkreditata, dejjem accettat li minflok issir kawza ohra, dak id-dritt li jkun mitlub fic-citazzjoni u li gie in ezistenza jew fl-ezercizzju tieghu waqt il-kawza, jista jkun deciz f`dik l-istess kawza". – ara* ***__Falzon v. Camilleri__*** *deciza minn din il-Qorti fit-8 ta` Frar, 1943. Fil-kawza fl-ismijiet ***__Tonna v. Grixti__****, deciza wkoll minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-26 ta` April, 2002, gie koncess illi ghalkemm fil-bidu tal-proceduri l-Qorti kompetenti kienet dik Superjuri, peress li saret emenda fil-mori tal-kawza li biha l-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati giet estiza u allura l-Qorti kompetenti saret dik tal-Magistrati, il-kawza thalliet titkompla quddiem dik il-Qorti.*

> *Fil-kawza fl-ismijiet* ***Clarke noe v. Griscti noe****, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-22 ta` Marzu, 1990, il-Qorti laqghet talba attrici ghal ezekuzzjoni ta` konvenju meta l-permess rikjest mil-ligi biex kompratur barrani jakkwista skont il-ligi vigenti dak iz-zmien gie ottenut fil-mori tal-kawza, a bazi ta` din id-duttrina. Fil-kawza riportata fil-Volum XXXIII-i-254 intqal illi "jus superveniens firmat actionem et execptionem u ghalhekk jekk waqt il-kawza jkun intervjena dak id-dritt, l-azzjoni li qabel kienet difettuza tigi msahha. Il-fondament ta` dan huwa precizament l-ekonomija tal-gudizzju u tal-ispejjez". (Ara wkoll* ***Grima v. Said****, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fl-20 ta` April, 2012)."*

Dwar *jus superveniens* il-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tat fil-kawza **Marianna Cini pro et noe vs Paolo Galea et** (Kollez. Vol. XLII.I.517) kienet osservat li d-dottrina giet applikata mill-qrati taghna l-aktar meta l-obbligazzjoni li tkun il-bazi tal-azzjoni tkun sospiza b`kundizzjoni jew terminu, u l-kundizzjoni tavvera ruhha jew it-terminu jaghlaq waqt il-kawza. Dawn huma l-kazi tipici fejn tapplika t-teorija imma l-ghadd tal-kazi jew cirkostanzi mhux tassattiv jew assolut. Di piu` *jus superveniens* ghandu effett retroattiv u kien applikat mill-qrati taghna anke meta difett tal-bidu jkun gie sanat bis-sopravenjenza tad-dritt, wara l-eccezzjoni, sahansitra fl-istadju ta` appell. *Jus superveniens* huwa applikabbli anke meta l-eccezzjoni tkun ta` natura dilatorja, ghaliex din l-eccezzjoni m`ghandhiex effett iehor hlief li tikkostringi lill-attur jerga` jipproponi l-azzjoni tieghu. Jekk waqt kawza jkun intervjena dritt, l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi rimedjata.

4. Il-kawza odjerna

Fl-isfond tal-premess, u b`referenza ghall-kaz tal-lum, il-Qorti tqis illi ladarba saret din il-kawza, il-konvenju baqa` fis-sehh. L-Art 1357 tal-Kap 16 huwa ntiz biex izomm impregudikat id-dritt ta` min ikun irid jezegwixxi l-konvenju kemm-il darba l-parti l-ohra ma tkunx lesta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` kompravendita fit-terminu legali jew pattwit. B`hekk tkun necessarja l-prezentata talba permezz ta` att gudizzjarju qabel ma jaghlaq iz-zmien applikabbli sabiex il-parti l-ohra tersaq ghall-bejgh skont kif miftiehem. Jekk dan ma jsehhx, tipprocedi sabiex titwettaq il-weghda billi tiftah kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Il-kliem "*att gudizzjarju*" fl-Art 1357(2) tal-Kap 16 kien imfisser mill-gurisprudenza tal-qrati taghna bhala li ma jillimitax ruhu ghal ittra ufficjali jew protest gudizzjarju, izda sahansitra ghall-att promotur tal-azzjoni, u cioe` r-rikors guramentat, meta l-persuna tkun ippruvat bonarjament tasal mal-parti l-ohra izda ma jsehhilhiex. F`dan il-kaz, il-kawza tkun trid issir qabel ma jaghlaq il-konvenju (ara : App. Kumm. : 16 ta` Marzu 193 : **Neville Anthony Curmi vs Anton Camilleri et noe**). Dawn l-atti kollha jikkwalifikaw bhala "*att gudizzjarju*" (App. Civ. : 28 ta` Dicembru 2001 : **Noel Mangion Camilleri vs. Reuben Farrugia et**).

Riferibbilment ghall-kaz odjern, jirizulta li l-konvenju kien debitament registrat (ara d-dokumenti a fol 65 u minn fol 83 sa 86). Fil-konvenju kien dikjarat espressament li kellu jaghlaq fil-31 ta` Dicembru 2016 (ara klawsola 8 a fol 6). Skont il-ligi, qabel dik id-data, l-attrici kellha jew isejjah lill-konvenut sabiex jersaq ghall-kuntratt permezz ta` att gudizzjarju f`liema kaz il-konvenju jkun estiz bi tletin jum, jew setghet tipprocedi mill-ewwel bil-presentata tar-rikors guramentat minghajr intimazzjoni minn qabel permezz ta` att gudizzjarju kemm-il darba ppruvat tasal bonarjament u ma rnexxilhiex. L-attrici baghtet ittra ufficjali lill-konvenut fl-20 ta` Dicembru 2016, specifikatament sabiex tinterpellah halli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` dak li kienu ftehemu bejniethom skont il-konvenju. Saret ukoll ittra ohra ufficjali ohra fit-13 ta` Jannar 2017 fejn ghamlitha cara li entro t-tletin gurnata kienet ser tipprocedi b`talba gudizzjarja ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju. U hekk sar ghaliex fil-kawza tal-lum kienet prezentata fis-26 ta` Jannar 2017.

Fil-fehma tal-Qorti, il-kawza tal-lum saret fil-waqt taghha u l-attrici qaghdet ma` kull jitlob minnha l-Art 1357 tal-Kap 16.

Ladarba l-konvenju baqa` fis-sehh, u ladarba fil-mori tal-kawza hareg il-permess, ghandha tigi applikata d-dottrina ta` *jus superveniens.*

Ghalhekk il-Qorti qeghda tilqa` l-hames talba (u t-talbiet konsegwenzjali) filwaqt li qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel erba` talbiet.

Dwar il-kundizzjoni tas-self bankarju li ghaliha rrefera l-konvenut, il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) [Gurisdizzjoni Superjuri] fis-27 ta` Ottubru 2009 fil-kawza **Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borg et** (mhux appellata). Il-Qorti hemm irrilevat illi jekk kemm-il darba l-weghda ta` xiri u bejgh tkun soggetta ghal xi kundizzjonijiet jew ghall-ghoti ta` facilita` bankarja ta` self, u dik il-kundizzjoni jew dak is-self ma

jkunux inkisbu saz-zmien meta l-konvenju jista` jkun ezegwit, nuqqas bhal dak jikkostitwixxi raguni tajba biex ix-xerrej jaghzel li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ; izda min-naha l-ohra, ix-xerrej ghandu dejjem l-ghazla li kundizzjoni bhal dik li tkun favurih jirrinunzja ghaliha u jaghzel li xorta wahda jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minghajr ma tkun ghadha twettqet dik il-kundizzjoni.

Fil-kaz odjern, ir-rikorrenti uriet bic-car kemm bil-fatt li ghamlet din il-kawza, kif ukoll bl-interpellazzjonijiet ufficjali li pprecedew il-kawza, illi hija kellha kull intenzjoni li tersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali, irrispettivament jekk ikunux hargu l-permessi opportuni nkella le. Kienet disposta taghmel il-kuntratt ta` bejgh u tirrinunzja ghall-kundizzjoni dwar permessi li kienet favur taghha.

Ghalhekk ma hemm l-ebda ostakolu jew impediment iehor biex jigi ppubblikat l-att finali skont il-kondizzjonijiet tal-konvenju.

Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghal sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta` April, 2014 fil-kawza **Anthony Joseph Cutajar et vs Future Dwellings Company Limited** fejn ic-cirkostanzi kien simili ferm_ghal dawk odjerni.

Il-Qorti kellha talba biex tordna l-pubblikazzjoni ta` att finali ta` bejgh ai termini ta` konvenju bejn il-partijiet. Il-konvenuta eccepiet illi sad-data tal-iskadenza tal-konvenju, il-kundizzjoni dwar permessi mill-MEPA ma kinitx ghadha sehhet u ghalhekk skond dak patwitt il-konvenju kien null, invalidu u minghajr effett fil-ligi. F`dak il-kaz, il-konvenju kien jiskadi fil-31 ta` Awissu 2012 u l-permess tal-MEPA hareg fil-5 ta` Novembru 2012.

Il-Qorti qalet hekk :-

> *"In linea ta` principju huwa ritenut li sabiex raguni biex wiehed ma jersaqx ghall-publikazzjoni ta` kuntratt ta` bejgh titqies tajba, din ma tistax tkun wahda kapriccuza. Huwa ritenut ukoll illi l-garanzija ghall-pacifiku pussess testendi wkoll ghall-kwistjonijiet ta` permessi ghall-bini.*
>
> …

"Adrian Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine, *Appell, 25 ta` Mejju 2001*

…

l-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi llum limitata semplicement ghat-theddida ta` evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta` evizzjoni forzata minn Awtorità kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li manifestament jippregudika l-oggett in vendità".

Dan premess, madankollu, tibqa` dejjem l-ghazla tal-parti li ghall-beneficcju taghha tkun giet inkluza l-kundizzjoni fil-konvenju li tirrinunzja ghaliha.

Kif irriteniet il-Qorti fil-kawza ***Pisani vs Borg*** *(27.10.2009), kundizzjoni li tkun saret fl-interess ta` parti tista` tigi rinunzjata. Ara wkoll* ***Chain Services Limited vs Leo Micallef*** *(11 ta` Gunju 2012) u l-gurisprudenza fiha citata.*

Fil-kaz in ezami, ma hemm ebda dubju li l-kundizzjoni dwar permessi kienet essenzjalment favur ix-xerrejja rikorrenti odjerni li bhala tali, ghalhekk kellhom dejjem xelta li jcedu d-dritt taghhom in relazzjoni mal-istess kundizzjoni. L-istess jista` jinghad ghat-tibdil fil-faccata tal-pjan terren … Fil-fuq citata ***Pisani vs Borg*** *il-Qorti enfassizat illi:*

"Il-venditur … ma jistax jipprova jiehu vantagg mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx sehhet fejn ma tkunx saret fl-interess tieghu"

Il-Qorti cahdet l-eccezzjonijiet u laqghet it-talbiet attrici tar-rikorrenti billi ordnat il-pubblikazzjoni ta` l-att finali relattiv.

Intqal ukoll illi meta n-nuqqas ikun tal-bejjiegh, li jwassal biex il-bejgh kif imwieghed ma jkun jista` jsir, l-istess bejjiegh ma jistax jikseb il-jedd li jinhall mill-obbligazzjonijiet tieghu fil-kaz li x-xerrej jaghzel li xorta wahda jixtri. (ara Prim`Awla tal-Qorti Civili : **Spiridione Bartolo et vs Joseph Muscat et** deciza fit-30 ta` Ottubru 2014 [mhux appellata] ; Qorti tal-Appell : **Pirotta vs Camoin** : 23 ta` April 1934 ; Qorti ta` l-Appell : **John Micallef vs Giulia Briffa**

: 25 ta` Marzu 1956 ; u Qorti tal-Appell : **Perit Anthony Stivala et vs Gerald de Trafford** : 25 ta` Frar 2000).

Fil-kaz odjern, l-attrici wriet kjarament bil-fatt stess li pprezentat il-kawza tal-lum u bl-interpellazzjonijiet ufficjali precedenti ghal din il-kawza illi hija kellha kull intenzjoni li tersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali, irrispettivament jekk kinux inhargu l-permessi opportuni jew le. Hija kienet disposta li taghmel il-kuntratt ta` bejgh filwaqt li tirrinunzja ghal tali kundizzjoni dwar permessi li kienet favur taghha.

5. Il-prezz

Skont l-attrici, il-prezz ta` EUR 200,000 kien jinkludi apparti l-fond de quo anke l-mobbli elenkati fid-Dok E a fol 13.

Dwar din il-kwistjoni partikolari, il-Qorti tinsab rinfaccjata b`verzjonijiet kontrastanti.

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza **Xuereb et vs Gauci et** il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta` provi fil-kamp civili –

Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :

1) Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista`tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ; u

2) Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur".

ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001.

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f`kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (Kollez. Vol L pII p440).

(ara wkoll : "**Bugeja vs Meilak**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 30 ta` Ottubru 2003 ; "**Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 28 ta` Mejju 2003 ; "**Farrugia vs Farrugia**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 24 ta` Novembru 1966)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-28 ta` April 2003 fil-kawza "**Ciantar vs Curmi noe**" kien precizat hekk –

Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo ;

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta` azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta` dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319)

(ara wkoll : "**Camilleri vs Borg**" – **Appell Civili** – 17 ta` Marzu 2003 ; "**Zammit vs Petrococchino**" – **Appell Kummercjali** – 25 ta` Frar 1952 ; "**Vassallo vs Pace**" – **Appell Civili** – 5 ta` Marzu 1986)

Fis-sentenza li tat fis-26 ta` Settembru 2013 fil-kawza "**Chef Choice Limited vs Raymond Galea et**" din il-Qorti diversament presjeduta qalet :-

… Illi l-Qorti tqis li, ghalkemm il-grad ta' prova fil-procediment civili m'huwiex wiehed tassattiv daqs dak mistenni fil-procediment kriminali, b'daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'sahhithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-procediment civili ma tistax tkun semplici supposizzjoni, suspett jew kongettura, imma prova li tikkonvinci lil min irid jaghmel gudizzju. Izda f'kazijiet mibnija fuq id-delitt jew il-kwazi-delitt, l-aktar meta jkun hemm imdahhal xi eghmil tal-qerq tal-parti mharrka huwa ammess li "f'kawza civili d-dolo jista' jigi stabbilit anke permezz ta' presunzjonijiet u ndizji, purke' s'intendi jkunu serji, precizi u konkordanti, b'tali mod li ma jhallu l-ebda dubju f'min hu msejjah biex jiggudika" (ara - P.A. PS - Emanuel Ciantar vs David Curmi et - konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-19.6.2006).

Illi minbarra dan, il-parti attrici ghandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi ghat-talbiet taghha b'mod li, jekk tonqos li taghmel dan, iwassal ghall-

helsien tal-parti mharrka (ara - App. Inf. - JSP - 12.1.2001 - Hans J. Link et vs Raymond Mercieca). Il-fatt li l-parti mharrka tkun ressqet verzjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attrici ma jfissirx li l-parti attrici tkun naqset minn dan l-obbligu, ghaliex jekk kemm-il darba l-provi cirkostanzjali, materjali jew fattwali jaghtu piz lil dik il-verzjoni tal-parti attrici, l-Qorti tista' taghzel li toqghod fuqha u twarrab il-verzjoni tal-parti mharrka. Min-naha l-ohra, il-fatt li l-parti mharrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attrici, ma jehlisx lil din milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet taghha (ara - App. Inf. PS - 7.5.2010 - Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil).

Illi huwa ghalhekk li l-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega (ara l-Art. 562 tal-Kap 12) u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova (Art. 559 tal-Kap 12).

... Izda dak li jghodd f'kawza m'huwiex l-ghadd tax-xhieda mressqa ghaliex "il-fatt li xhieda jkunu gew prodotti minn parti partikolari f'kawza ... certament ma jfissirx li l-Qorti hija marbuta li temmen b'ghajnejha maghluqa, jew li temmen aktar, dak kollu li dawn ix-xhieda jghidu 'favur' il-parti. Fuq kollox, ix-xhud ma jigix prodott biex jixhed 'favur' parti jew 'kontra' ohra, imma jigi prodott biex jghid il-verita`, il-verita` kollha, u xejn anqas minn dik il-verita` kollha" (ara - App. Civ. 19.6.2006 - Emanuel Ciantar vs David Curmi et)

Illi l-Qorti tqis li, izda, bhal ma jigri f'kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setghu nvoluti maghhom ikunu tabilfors mizghuda b'doza qawwija ta' apprezzament suggettiv ta' dak li jkun gara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma u l-parti l-ohra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll ghall-verzjonijiet li jaghtu dawk il-persuni l-ohrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x'kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet ;

Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp civili, il-piz probatorju m'huwiex dak ta' provi lil hinn mid-dubju ragonevoli (ara App. Inf. PS - 7.5.2010 - Emanuel Ellul et vs Anthony Busuttil). Izda fejn ikun hemm verzjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistghu jkunu plawsibbli, il-principju ghandu jkun li tkun favorita t-tezi tal-parti li kontra taghha tkun saret l-allegazzjoni (ara - P.A. NC - 28.4.2004 - Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et). Ladarba min kellu l-obbligu li jipprova dak li jallega ma jsehhlux iwettaq dan, il-parti l-ohra m'ghandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil mal-principju li actore non probante reus absolvitur (ara P.A. LFS - 18.5.2009 - Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd.) Min-naha l-ohra, mhux kull konflitt ta' prova jew kontradizzjoni ghandha twassal lil Qorti biex ma tasalx ghal decizjoni jew li jkollha ddur fuq il-principju li ghadu kemm issemma. Dan ghaliex, fil-qasam tal-azzjoni civili, l-kriterju li jwassal ghall-konvinciment tal-gudikant ghandu jkun

li l-verzjoni tinstab li tkun wahda li l-Qorti tista' toqghod fuqha u li tkun tirrizulta bis-sahha ta' xi wahda mill-ghodda procedurali li l-ligi tippermetti fil-process probatorju (ara - App. Civ. 19.6.2006 - Emanuel Ciantar vs David Curmi noe). Fit-twettiq ta' ezercizzju bhal dak, il-Qorti hija marbuta biss li taghti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-ragunijiet u l-kriterju tal-hsieb li hija tkun haddmet biex tasal ghall-fehmiet taghha ta' gudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha (ara - App. Inf. 9.1.2008 - Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et)

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta` April 2007 fil-kawza "**Joseph Tonna vs Philip Azzopardi**" inghad hekk :-

(i) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI/i/5 ;

(ii) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista` joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta' – Ara Vol. XXXVII/i/577 ;

(iii) Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta li d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju 'n kwantu timponi fuq il-gudikant l-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat ;

(iv) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji w allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli w idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu.

(ara wkoll : PA : **Montebello vs Montebello** : 19 ta` Novembru 2013 ; Appell Inferjuri : **Dhalia Investments Limited (C1604) vs Gloria Pont** : 6 ta` Dicembru 2011)

Dan premess, il-Qorti tirrimarka li l-attrici tikkontendi illi fil-prezz miftiehem mal-konvenut kienet inkluza l-ghamara. Dejjem skont l-attrici, meta staqsiet lill-konvenut jekk kienx ser jiehu xi ghamara, huwa kien wegibha li kien ser ihalli l-ghamara kollha. Sostniet l-attrici li Dok E kien ikkompilat minnha wara li sar il-konvenju, izda xhin talbet lill-konvenut biex jiffirma, dan irrifjuta ghaliex ried ghalih l-ghamara tal-main bedroom, tad-dining room u l-living room. Min-naha tieghu, il-konvenut xehed li huwa kien ghadu ma jafx hux ser ibiegh

il-fond bl-ghamara jew bla ghamara peress li dan kien jiddependi fuq x`tip ta` prorpjeta` kien ser jirnexxielu jsib biex jixtri. Ghalhekk baqa` jinsisti li l-prezz kien ikopri biss l-immobbli, peress li qatt ma ntlahaq ftehim dwar il-mobbli. Huwa ma accettax li jiffirma l-lista ta` mobbli li elenkat l-attrici.

Is-sensar Etienne Carter xehed illi ma kienx cert x`kien il-ftehim bejn il-partijiet dwar l-ghamara izda certament li l-post kien ser jinbiegh *partly finished* ghax certa ghamara bhall-kcina kienet ser jibqa` fil-post.

In-Nutar Anton Borg stqarr illi quddiemu sar diskors fis-sens illi l-ghamara kienet ser tithalla fil-fond de quo sabiex tittiehed mill-kompratrici izda l-konvenju ma jsemmi xejn dwar mobbli. Dan insista li ghamilha cara mal-kumpratrici li jekk ser isir bejgh tal-mobbli, kellu jigi anness inventarju. Peress li l-inventarju baqa` ma sarx, il-venditur qal lill-kumpratrici li huwa kien ser ibiegh il-proprjeta` b`kollox u ghalhekk ma kienx hemm bzonn li jsir inventarju.

Il-konflitt fix-xiehda huwa mill-aktar evidenti.

Ghalhekk sejra tqis dak li nghad fil-konvenju bhala l-ahjar prova.

Li kieku kellha toqghod fuq ix-xiehda tan-nutar u tiskarta x-xiehda l-ohra, issib li jkun tajjeb jekk toqghod fuq id-dettat tal-konvenju.

Ghalkemm huwa minnu li meta sar il-konvenju ma kienx sar inventarju, kien ferm facli ghall-istess nutar li jinkludi klawsola fil-konvenju li l-ghamara kienet ser tigi trasferita mal-immobbli anke jekk minghajr ma titnizzel l-ebda konsiderazzjoni minhabba l-kwistjoni ta` self bankarju u l-kundizzjonijiet relattivi ta` l-istess self.

Seta` facilment ukoll sar xi ftehim jew skrittura apparti dwar il-mobbli fejn gie mnizzel li d-deskrizzjoni dettaljata ta` l-istess mobbli kienet ser issir permezz ta` elenku li jigi anness fi zmien futur.

Minn dan assolutament ma sar xejn.

Ghalhekk il-Qorti tistqarr li mhijiex konvinta li l-prezz patwit bejn il-partijiet kien jinkludi wkoll mobbli li kellhom jigu trasferiti.

Il-konvenju kien car fis-sens li jaghmel referenza biss ghall-immobbli u ma hemm xejn imsemmi dwar il-mobbli.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza li tat meta kienet diversament ippreseduta fil-kawza **<u>Hecnef Properties Limited vs Stephen Koludrovic</u>** li kienet deciza fl-20 ta` Marzu 2003.

Hemm inghad hekk :-

> *" … illi, bhala aspett guridiku tal-effett tal-weghda li ghaliha japplika l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, jinghad li l-weghda tal-persuna li tbiegh gid taghha hija wahda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-weghda ta` min jghid li jrid jixtri. Fi kliem iehor, il-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"*
>
> *Illi jidher, ghalhekk, mill-kliem innifsu tal-ligi, li l-ghan ta` dak l-artikolu huwa wiehed li jipprovdi ghall-ezekuzzjoni ta` weghda maghmula bejn zewg partijiet, liema weghda trid tkun tiswa u ma tkunx saret ghal ragunijiet li l-ligi ma tippermettihomx. L-izjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-weghda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qeghdha zzomm lura milli tersaq ghall-ftehim biex taghmel dan kif miftiehem.* ***Ma jidhirx li l-Qorti hija moghtija s-setgha li tindahal hi f`dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;***
>
> *Illi l-bixra wahdanija fl-ghadd ta` decizjonijiet li l-Qrati taghna taw dwar din id-dispozizzjoni tal-ligi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi cirkostanza li tirrizulta wara li jkun sar ftehim bhal dak jew li ma kinitx maghrufa lil xi parti meta tkun saret il-weghda ta` bejgh u xiri, dik il-parti jkollha raguni tajba biex ma tigix imgeghla tersaq ghall-ftehim ahhari. Imkien ma nghad xi darba*

li l-Qorti tista` tordna li jsir ftehim ahhari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu originarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jigri li l-Qorti tkun qeghda tohloq ftehim gdid u mhux taghti ezekuzzjoni ta` ftehim imwieghed."

(enfasi ta` din il-Qorti)

Il-Qorti ma tistax tissostitwixxi ruhha ghar-rieda tal-partijiet.

Huma l-partijiet li jridu jiftehemu dwar il-prezz u dan x`jinkludi.

Ladarba l-Qorti mhijiex konvinta sal-grad rikjest mil-ligi illi l-prezz pattwit bejn il-partijiet kien jinkludi wkoll il-mobbli kif pretiz mir-rikorrenti, mhux ser tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti ghar-rigward ta` din il-kwistjoni.

__Decide__

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

Tilqa` t-tmien (8) eccezzjoni.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel (1), tat-tieni (2), tat-tielet (3) u tar-raba` (4) talbiet.

Tilqa` l-hames (5) talba.

Tilqa` s-sitt (6) talba billi tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dottor Anton Borg sabiex jippubblika l-att relattiv ta` bejgh u trasferiment a favur tal-attrici tal-fond 22, Triq San Alfonsu, Sliema.

Tilqa` s-seba` (7) talba billi tiffissa d-data ta` nhar it-Tlieta 27 ta` Marzu 2018 fil-11.00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, ghall-pubblikazzjoni ta` l-att relattiv ta` bejgh u trasferiment a favur tal-attrici tal-fond 22, Triq San Alfonsu, Sliema.

Tilqa` t-tmien (8) talba billi tahtar lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur sabiex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci waqt il-pubblikazzjoni ta` l-att relattiv ta` bejgh u trasferiment a favur tal-attrici tal-fond 22, Triq San Alfonsu, Sliema.

Tichad id-disa` (9), l-ghaxar (10) u l-hdax (11) –il talbiet.

Tordna illi l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittri ufficjali tal-20 ta` Dicembru 2016 u tat-13 ta` Jannar 2017, ghandhom jithallsu in kwantu ghal kwart mill-attrici u in kwantu ghal tliet kwarti mill-konvenut.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur