QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 02 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 565/2016 AF

Thomas Jacobsen u Marie Louise Vella

vs

Carmel Baldacchino u Martha Baldacchino

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Thomas Jacobsen u Marie Louise Vella, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' att ta' konvenju, ossija weghda ta' bejgh, datat l-1 ta' Ottubru 2015, (kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dok. A), l-intimati obbligaw ruhom li jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti il-fond, "*fully detached villa with official number 39, Triq l-Gholjiet ta' Guno, Marsaxlokk, with its adjoining garden and drive-in, as subject to the annual and perpetual groundrent of €151.40*" u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemmhekk stipulati u maqbula bejn il-partijiet.

Ir-rikorrenti, kif kienu obbligati, riedu jhallsu, akkont tal-prezz, is-somma ta' €48,000 li mal-konvenju nzammu man-Nutar Liza Schembri, u b'ittra registrata, l-istess Nutar msemmija talbet lill-intimati sabiex jipprovdu l-ahhar ricevuti tal-hlas tac-cens taghhom sabiex tghaddi l-imsemmija somma ta' depozitu lilhom, haga illi l-intimati baqghu ma ghamlux u kwindi l-ammont ta' depozitu ghandu jinsab depozitat ghand in-Nutar.

Il-konvenju *de quo* kellu validità sal-1 ta' Lulju 2016, u minkejja li l-perjodu stabbilit ghall-validità tal-konvenju kien wasal biex jintemm, fil-21 ta' Gunju 2016 l-esponenti pprezentaw d-debita ittra ufficjali skond il-ligi (kopja informi hawn annessa u mmarkata Dok. B), l-intimati ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv dana minghajr raguni valida fi-Ligi.

Ghalhekk sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom, ir-rikorrenti kellhom jersqu sabiex jipprezentaw din l-odjerna kawza, anke ghaliex l-intimati rrispondew ghall-ittra ufficjali fuq imsemmija u ddikjaraw illi ma kienux "*disposti u mhux lesti li jersqu ghall-kuntratt relattiv*".

Ir-rikorrenti taf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimati naqqsu milli jonoraw l-obbligi minnhom assunti fil-konfront tar-rikroorenti permezz tal-weghda ta' bejgh datat l-1 ta' Ottubru 2015, stante li ma dehrux ghal pubblikazzjoni tal-att definittiv fiz-zmien mahsub ghal daqshekk fl-imsemmija skrittura ta' weghda minghajr raguni valida fil-ligi.

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex entro terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgh u trasferiment li permezz tieghu, r-rikorrenti jakkwistaw minghand l-intimati il-*fully detached villa with official number 39*, Triq l-Gholjiet ta' Guno, Marsaxlokk ai termini tal-konvenju msemmi.

3. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jircievi l-att definittiv ta' bejgh u trasferiment kuratur ghall-eventwali assenti.

4. Tiffissa, data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Gunju 2016, kontra l-intimati li minn issa hi ingunta in subizzjoni u bir-rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti, inkluz dik ghad-danni kontra l-istess intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Carmel Baldacchino u Martha Baldacchino, li permezz tagħha eċċepew illi:

Huwa kien dahal f'konvenju mar-rikorrenti biex ibeghlhom il-fond f'numru 39, Triq l-Gholjiet ta' Guno, f'Marsaxlokk, bil-gnien u d-*drive-in* annessi maghha, u dana taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati u maqbula bejn il-partijiet fil-konvenju tan-Nutar Liza Schembri.

Fost obbligazzjonijiet ohra fil-konvenju l-esponenti bhala vendituri kienu impenjaw ruhhom illi jkunu garanti li:

> *"7 i) the development and construction of the property as described in this agreement (including any addition, alteration or improvement thereto) is covered by all permits issued by the Malta Environment and Planning Authority where applicable;*
>
> *(ii) the property (including any addition, alteration or improvement thereto) was built and completed according to standard trade practices employing good workmanship and using good materials."*

Eventwalment meta bdew isiru l-vizti fil-fond *de quo*, anki minn periti, beda jirrizulta li fil-fond kien hemm xi irregolaritajiet, tant li r-rikorrenti mar huwa nnifsu ghand il-MEPA biex jistharreg. Hekk irrizulta li l-binja tieghu ma kienitx konformi

ma dak premess lilu mill-awtoritajiet kompetenti meta kien bena l-fond.

Dana wasslu biex jezamina l-posizzjoni *vis-a-vis* il-konvenju u l-obbligi fuqhom imposti bhala l-vendituri tal-fond li fuqu kien ser jinhareg self mill-Bank of Valletta.

B'dana gew informati r-rikorrenti kemm b'*e-mails* kif ukoll b'ittra ufficjali, Dok. A, b'risposta lill-kumpraturi li sejhulu biex jersaq.

Kien ghalhekk li huwa hass li m'ghandux jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh fic-cirkustanzi msemmija hawn fuq.

Ghaldaqstant huwa jeccepixxi bir-rispett:

1. Illi l-intimati ma setghux jersqu ghal kuntratt billi jiddikjaraw l-Artiklu 7 tal-konvenju stante li dan l-agir kien jaghmilhom responsabbli ta' qerq u danni kemm lejn il-kompraturi kif ukoll lejn il-bank li kellu jsellef.

2. L-intimati gew rinfaccjati b'forza magguri mic-cirkustanzi li rrizultaw wara l-firma tal-konvenju li kienu ta' impediment ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.

3. Salvi eccezzjonijiet skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-proprjetà 39, Triq l-Għoljiet ta' Guno, Marsaxlokk. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi ltaqgħu mal-proprjetà *de quo* riklamata għall-bejgħ fuq is-sit elettroniku tal-aġenzja Frank Salt Real Estate Agency Limited. Marru jarawha u wara ftit negozjar, qablu mal-konvenuti dwar il-prezz. Għaldaqstant, fl-1 ta' Ottubru 2015 il-partijiet iffirmaw konvenju redatt min-Nutar Liza Schembri. Dak in-nhar kien hemm preżenti wkoll iben il-konvenuti u żewġ sensara ta' Frank Sal Real Estate Agency Limited. Bi qbil bejn il-partijiet, il-konvenju sar bl-Ingliż.

Il-konvenuti obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-atturi l-proprjetà 39, Triq l-Għoljiet ta' Guno, Marsaxlokk, bil-ġnien u *drive-in* tagħha, taħt il-kundizzjonijiet stipulati u maqbula fl-imsemmi konvenju. Fost dawn il-kundizzjonijiet ġie miftiehem hekk:

> "*7. Upon the final deed for the sale and transfer of the Property the Vendors shall warrant that: (i) the development and construction of the Property as described in this Agreement (including any addition, alteration or improvement thereto) is covered by all the necessary permits from the competent authorities, including but not limited to permits issued by the Malta Environmental and Planning Authority where applicable…*"

Wara li ffirmaw il-konvenju, l-atturi inkarigaw lill-perit tagħhom jerġa jispezzjona l-fond sabiex ikun jista' jimla l-formoli meħtieġa mill-bank għall-ipproċessar tal-applikazzjoni tagħhom għall-faċilità ta' self. Waqt illi kien qiegħed jagħmel dan l-eżerċizzju, lill-perit irriżultalu li l-proprjetà ma kienitx mibnija skont il-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar. Madanakollu, dawn l-irregolaritajiet mhumiex ta' natura serja u skont l-istess perit jistgħu jiġu sanzjonati faċilment skont il-*policies* viġenti tal-Awtorità tal-Ippjanar. Fir-rapport tiegħu, il-perit jgħid hekk dwar il-proprjetà, '*It has minor internal variations from the permit yet still conforms to current day planning and sanitary regulations.*' Fil-fatt, kif jikkonferma r-rappreżentant tal-Bank of Valletta, il-bank ħareġ is-*sanction*

letter stante li l-perit ma kkostata l-ebda problema li kienet ta' ostakolu għas-self.

Ftit taż-żmien wara li ġie ffirmat il-konvenju, il-konvenuti għamluha ċara lill-atturi li huma ma kellhom l-ebda intenzjoni li jersqu għall-att finali ta' bejgħ, allegatament minħabba l-imsemmija irregolaritajiet. Il-konvenuti jikkontendu li huma mhumiex marbuta jersqu għall-bejgħ minħabba li ma jistgħux jagħtu l-garanzija skont l-artikolu 7(i) tal-konvenju stante li rriżulta li l-proprjetà mhijiex mibnija skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Minkejja li l-atturi talbu lill-konvenuti sabiex jaghtuhom lista tal-irregolaritajiet kollha bl-għan illi ssir klawsola fil-kuntratt finali ta' bejgħ fis-sens li mhumiex ser iżommuhom responsabbli għal dawn l-irregolaritajiet, il-konvenuti xorta waħda baqgħu jirreżistu li jersqu għall-kuntratt finali.

L-att finali ta' bejgħ kellu jsir sal-1 ta' Lulju 2016. Peress illi l-konvenuti rrifjutaw illi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, l-atturi interpellawhom permezz ta' ittra uffiċjali datata 21 ta' Ġunju 2016 kif jitlob l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Minkejja dan, il-konvenuti baqgħu ma resqux sabiex isir l-att finali ta' bejgħ u allura l-atturi kellhom jintavolaw din il-kawża.

Il-konvenuti jeċċepixxu li huma ma setgħux jersqu għall-kuntratt finali għaliex ma setgħux jiggarantixxu dak mitlub fl-artikolu 7(i) tal-konvenju stante li rriżulta li l-proprjetà ma kienitx koperta bil-permessi kollha meħtieġa mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar. Skont huma, li kieku kellhom jersqu għall-atti finali, dan jirrendihom responsabbli ta' qerq u danni fil-konfront tal-atturi u tal-bank li kien ser isellef il-flus għall-akkwist tal-proprjetà. Jgħidu wkoll illi għalhekk huma ġew rinfaċċjati b'forza magguri miċ-ċirkostanzi li rriżultaw wara li ġie iffirmat il-konvenju, liema forza maġġuri hija ta' impediment għall-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ.

L-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi testwalment illi:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew*

iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

In linea ta' prinċipju ġenerali, fil-każ fl-ismijiet Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993 gie ritenut illi:

"…fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id- danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi

accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.

Illi fil-generalità tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali."

Il-konvenuti jinsistu li la huma u lanqas binhom ma jifhmu bl-Ingliż u li allura ma fehmux dak li kienu qegħdin jiffirmaw. Huma jallegaw li n-Nutar kienet qiegħda tispjegalhom mod u tikteb mod ieħor u li allura ma kienux jafu bil-garanzija li kellhom jagħtu skont il-klawsola 7(i) in kwistjoni. Dwar l-irregolaritajiet fil-proprjetà tagħhom, jgħidu li ma kienu jafu b'xejn qabel ġie ffirmat il-konvenju.

Jirriżulta li l-atturi kemm-il darba insistew mal-konvenuti, saħansitra anke ddikjaraw quddiem il-Qorti, li huma kienu lesti jirrinunzjaw għall-klawsola in kwistjoni u jixtru d-dar bl-irregolaritajiet kollha li sab il-perit. Madanakollu, il-konvenuti baqgħu jinsistu li l-konvenju mhuwiex validu u li għalhekk mhumiex obbligati jersqu għall-att finali.

Mingħajr l-ebda dubju, il-klawsola *de quo* ġiet inserita fil-kuntratt fl-interess tal-atturi. F'dawn ic-cirkostanzi, issir referenza ghas-sentenza Paul Scicluna vs L-Eċċellenza tiegħu Mons. Nikol Cauchi et tal-31 ta' Mejju 2004, fejn il-Qorti tal-Appell spjegat:

"Din il-Qorti jidhrilha li ghalkemm certament kemm il-prezz u kemm l-estensjoni ta' l-art li ghandha tinbiegh huma elementi essenzjali tal-konvenju u li l-partijiet huma fl-obbligu li jersqu ghall-kuntratt skond kif konvenut bejniethom, il-posizzjoni tax-xerrej jew kreditur hija kemmxejn differenti minn dik assunta mill-venditur. Dan ghaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu billi jsiru aktar oneruzi, ix-xerrej prospettiv ghandu dejjem id-dritt li ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju. Izda min-naha l-ohra, f'kaz li x-xerrej xorta wahda jaccetta tali kundizzjonijiet, ma jidhirx li l-venditur jista' jirrifjuta milli jersaq ghall-att finali. Kif di fatti tajjeb gie ritenut fil-kawza

fl-ismijiet Kaptan Serafin Xuereb – vs – Carmela Muscat (Qorti ta' l-Appell, 11 ta' Marzu 1957):

"... fil-konvenzjonijiet de invendo contractu japplikaw ruhhom il-principji generali tal-kuntratti; u ghalkemm huwa minnu li skond dawn il-principji l-adempiment ta' l-istess konvenzjonijiet ghandu jkun precizament konformi ghall-obbligazzjoni, u f'kaz ta' difformita` il-kreditur ghandu dritt li jirrifjuta l-adempiment taghhom (ara Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fl-14 ta' April 1956 in re John Micallef vs Giulia, mart Walter Briffa, konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1956, u gurisprudenza hemm citata) eppure jitnissel di logika konsegwenza li, jekk il-kreditur ma jridx juza minn dak id-dritt, l-istess huwa padrun jagixxi diversament, ghaliex lilu biss ikun jinteressa li jaghmel hekk, in kwantu l-fakolta` tar-rifjut li jadempixxi jew le hija mhollija f'idejh, skond il-principji generali tal-kuntratti."

Aktar 'il quddiem imbaghad l-istess decizjoni kompliet ukoll telabora hekk:

"Kieku din il-pretensjoni giet migjuba 'l quddiem mill-attur fis-sens li huwa ma jistax jigi kostrett jixtri u jakkwista porzjon izghar minn dak lilu promessa, kienet tista' tiftiehem u tigi favorevolment kunsidrata; izda li l-appellanti jistghu qatt jirritjenu u jhossu ruhhom gustifikati li ma jersqux ghall-att tal-bejgh minhabba mankanza dovuta unikament ghall-htija taghhom hija haga inkoncepibbli u legalment inammissibbli (Vol XXXIII-I-326). Gie wkoll affermat minn din il-Qorti, fit-23 ta' April, 1934, in re: "Pirotta vs. Camoin" li min ikun obbliga ruhu li jixtri jista' jirrinunzja ghal xi patt li jkun favur tieghu, u min ikun obbliga ruhu li jbiegh ma jistax ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni ta' dik il-promessa minhabba l-assenza ta' dak il-patt. Mill-premess tinzel il-konsegwenza logika li l-appellanti, li ppromettew u obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur l-ghalqa kollha, filwaqt li huma kellhom u ghandhom il-proprjetà` indiviza ta' kwint biss minnha, ma jistghux jirrifjutaw li jersqu ghall-att tal-bejgh ta' dak il-kwint jekk l-attur jinsisti ghal dak il-bejgh.

Issir referenza wkoll għal sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta stess fit-8 ta' April 2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Joseph Cutajar et vs Future Dwellings Company Limited:

> *"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.*
>
> *….*
>
> *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"'*.

Intqal ukoll illi meta n-nuqqas ikun tal-bejjiegħ, li jwassal biex il-bejgħ kif imwiegħed ma jkun jista' jsir, l-istess bejjiegħ ma jistax jikseb il-jedd li jinħall mill-obbligazzjonijiet tiegħu fil-każ li x-xerrej jagħżel li xorta waħda jixtri (ara f'dan is-sens id-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Spiridione Bartolo et vs Joseph Muscat et, deċiża fit-30 ta' Ottubru 2014, John Micallef vs Giulia Briffa, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 1956 u Perit Anthony Stivala et vs

Gerald de Trafford, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2000).

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd li ma jersqux għall-att finali. Huwa altru milli ovvju li l-konvenuti kellhom ripensament u issa qegħdin iġibu kull skuża sabiex jaħarbu mill-obbligi tagħhom.

Il-verżjoni tal-atturi, li hija l-aktar waħda verosimili, hija korroborata min nutar u miż-żewġ sensara li kienu preżenti dakinhar tal-konvenju. Il-konvenut xehed illi l-proprjetà in kwistjoni ilha madwar għoxrin sena għall-bejgħ, f'liema perjodu saru ħames konvenji li qatt ma ġew segwiti b'kuntratt finali. Din il-Qorti allura ssibha diffiċli sabiex temmen illi l-konvenuti ma kienux jafu dwar l-irregolaritajiet li jolqtu l-proprjetà tagħhom. Anke li kieku għall-grazzja tal-argument dan huwa minnu, xorta waħda ma jistgħux jinħbew wara din l-iskuża tal-irregolaritajiet sabiex ma jersqux għall-kuntratt meta l-atturi lesti li jirrinunzjaw għall-kundizzjoni li allegatament qiegħda tinkwetahom.

Lanqas ma huwa kredibbli li l-konvenuti intebħu biss illi l-konvenju ġie redatt bl-Ingliż meta waslu d-dar. Sabiex ikompli jdgħajjef il-verżjoni tiegħu, il-konvenut jgħid illi huwa ffirma biss għaliex ma kienx jaf illi l-konvenju ma kienx bil-Malti. Ladarba l-argument tiegħu jistrieh fuq il-premessa li bil-Malti huwa jaf jikteb u jaqra, il-Qorti hija perplessa kif qatt jista' jkun illi ffirma fuq dokument u ma ndunax illi ġie redatt b'lingwa oħra!

Il-konvenuti donnhom qegħdin jippretendu li l-konvenju mhuwiex validu għaliex il-kunsens tagħhom huwa vvizjat imma ma jirriżultax illi ħadu xi azzjoni sabiex jimpunjaw dan il-konvenju li allura għadu validu f'għajnejn il-liġi, stante li l-atturi segwew il-proċedura li jitlob l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u dan jorbot lill-partijiet.

In kontro eżami l-konvenut jgħid illi huwa lest ibiegħ lill-atturi dment illi jġib perit sabiex ikun konformi u jbiegħ mingħajr ingann. Għal darb'oħra, il-Qorti tgħid illi din hija biss skuża u l-

konvenuti qegħdin sempliċiment jittantaw jevadu d-dmirijiet u obbligi tagħhom kif assunti minnhom liberament permezz tal-konvenju. La l-atturi ddikjaraw kemm il-darba li huma lesti li jirrinunzjaw għall-kundizzjoni li l-konvenut jgħid li ser tesponih għad-danni, ma hemm xejn milli jżommu li jersaq għall-att finali ta' bejgħ.

Kif jiddisponi l-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili: *'Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.'* Il-Qorti ttenni li l-kundizzjoni saret sabiex tipproteġi lix-xerrejja u mhux sabiex tissoġġetta l-obligazzjoni tal-vendituri li mhumiex jagixxu in bona fede.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-konvenut mhuwiex veritier meta jgħid illi l-proposta li titwaqqa' l-kundizzjoni numru 7(i) tal-konvenju saret biss fil-mori tal-kawża. L-Avukat Henry Antoncich, li mingħandu l-konvenut talab parir qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, xehed illi kien jaf li l-attur kien lest li jasal f'xi forma ta' arranġament imma l-konvenut ma riedx jersaq għall-att finali ta' bejgħ nonostante r-rieda tajba tal-attur li kien dispost jeżentah minn kwalsiasi responsabbilità.

Tenut kont ta' dan kollu, jirriżulta li kontrarjament għal dak li jgħidu l-konvenuti fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom, ma hemm l-ebda ostakolu jew impediment ieħor sabiex jigi ppubblikat l-att finali stante li l-atturi ser jirrinunzjaw għall-klawsola 7(i) tal-konvenju u allura ċertament il-konvenuti ma jistgħux jinżammu responsabbli għal xi irregolarità fil-permessi tal-bini tal-proprjetà, la mill-atturi u wisq inqas mill-bank.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll illi huma ma jistgħux jersqu għall-att finali minħabba li wara li ġie ffirmat il-konvenju ġew rinfaċċjati b'forza maġġuri. Madanakollu, lanqas din l-eċċezzjoni ma hija tajba. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet Michael Mizzi et vs It-Tabib Joseph M. Paris et tas-27 ta' Marzu 2009:

"Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna l-"forza magguri" hija dik il-forza li ghaliha huwa mpossibbli li wiehed jirrezisti, mentri l-"kaz fortuwitu" huwa dak meta avveniment ma setax ikun prevedut minn persuna ta' ordinarja diligenza. Il-kuncett tal-kaz fortuwitu jew forza magguri ma jsehhx meta ghall-hsara jkun ikkontribwixxa l-fatt, posittiv jew negattiv, tal-bniedem. Ghalhekk skond il-principju tad-dritt, biex ikun hemm il-kaz fortuwitu mhux bizzejjed li jkun hemm avveniment insolitu, sproporzjonat, u li jkun prodott mill-forzi tan-natura, imma jehtieg li jkun inevitabili, b'mod li ma jistax jigi evitat bid-diligenza ordinarja tal-bonus pater familias. Din il-prevedibilita` trid tkun ta' probabilitajiet ragionevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi u inverosimili. (Ara Vol. XXIV p.I.p.172; Vol.p.I.p.74; Vol. XLVIII p.I. p.258)."

L-irregolaritajiet li l-konvenuti jgħidu li huma ċ-ċirkostanzi li jżommuhom milli jersqu għall-att finali ta' bejgħ ċertament mhumiex '*forza li għaliha huwa impossibbli li wieħed jirreżisti*'. In oltre, dawn iċ-ċirkostanzi kkontribwixxew għalihom il-konvenuti stess meta bnew il-proprjetà tagħhom mhux skont il-permessi maħruġa mill-Awtoritajiet. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi respinta.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u tikkundanna lill-konvenuti biex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà 39, Triq l-Għoljiet ta' Ġuno, Marsaxlokk u dan skond il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tal-1 ta' Ottubru 2015, b'dan li tagħmilha ċara li kif intqal hawn fuq, il-kundizzjoni kontemplata fl-ewwel sub inċiż tal-klawsola numru sebgħa tal-konvenju hi meqjusa bħala li ġiet rinunzjata mill-atturi. Il-Qorti tordna li l-kuntratt ghandu jigi pubblikat nhar l-Erbgha 21 ta' Novembru 2018 fil-11:00 ta' filghodu fil-bini tal-Qorti. Tahtar lin-Nutar Liza Schembri sabiex tippubblika l-att u lill-Avukat Dr. Josette Grech sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG