QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 02 ta' April, 2019

Rikors Guramentat Nru: 101/2017 AF

Joseph Fenech

vs

John Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Joseph Fenech, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Fid-disgha (9) ta' Gunju, tas-sena elfejn u hmistax (2015), il-kontendenti f'din il-kawza ffirmaw konvenju fejn il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lir-rikorrenti li obbliga ruhu li jixtri u jakkwista l-maisonette, minghajr l-arja tieghu, inkluza l-internal yard u l-back yard bla arja taghha sal-livell tal-konkos tas-saqaf tal-maisonette, b'entratura separata ghalih, fi stat ta' semi-finished bla numru u bla isem fi blokk bl-ittra "C" fil-Kumpless, liema maisonette jinsab fil-livell ta' elevated

ground floor level fuq in-naha tax-xellug meta thares lejn il-faccata tal-Blokka C mit-triq, sovvrapost u sottopost ghal beni tal-venditur b'entratura li taghti ghal Triq Tumas Galea, Birkirkara [Dok. A].

Skond l-istess konvenju, dan kellu jibqa' validu sad-disgha (9) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016).

Dan il-konvenju debitament imgedded fid-disgha (9) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016) sal-ghoxrin (20) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016), mit-tmintax (18) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016) sal-ghaxra (10) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016), mill-hdax (11) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016) sal-erba' u ghoxrin ta' Mejju elfejn u sittax (2016), mill-erba u ghoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016) sat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Novembru elfejn u sittax (2016) [Dok. B1-B4].

L-intimat naqas milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali fit-terminu stabbilit tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016) minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Qabel ma skada t-terminu tal-estensjoni u cioè fid-disgha (9) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016) ir-rikorrenti intavola ittra ufficcjali bin-numru tlett'elef sitt mija tnejn u tmenin tas-sena elfejn u sittax (3682/2016) kontra l-intimat fejn interpellah sabiex jaddivjeni ghal pubblikazzjoni tal-att finali skond il-ligi [Dok. C].

Sussegwentement ghall-ittra ufficcjali, l-intimat accetta li jiffirma l-att finali bl-intiza cara li biex jaghmel dan, irid jigi ffirmat estenzjoni, b'dana illi fil-hamsa (5) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sittax (2016) l-partijiet regghu ffirmaw estenzjoni li giet registrata fis-sebgha (7) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sittax (2016) fejn estendew il-validità ta' dan il-konvenju sal-himstax (15) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) [Dok. D].

Ghal darb'ohra, l-intimat naqas milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-att finali fit-terminu stabbilit minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Qabel ma skada t-terminu tal-estensjoni u cioè fit-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) ir-rikorrenti intavola ittra ufficcjali bin-numru mija u tlettax tas-sena elfejn u sbatax (113/2017) kontra l-intimat fejn interpellah sabiex jaddivjeni ghal pubblikazzjoni tal-att finali skond il-ligi [Dok. E].

Minkejja din l-interpellazzjoni l-intimat rega' ghal darb'ohra naqas milli jidher ghal pubblikazzjoni tal-att finali minghajr raguni valida fil-ligi.

Il-prezz tal-bejgh bonarjament pattwit bejn il-partijiet kien ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000), mill-liema prezz ir-rikorrenti kien ghadda s-somma ta' hmistax-il elf lill-venditur bhala depozitu akkont tal-prezz mal-konvenju (€15,000).

Fuq l-att finali l-intimat kellu jirrifondi s-somma ta' elf tmien mija tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu tal-Ewro (€1,852.50c) kif ser jirrizulta waqt il-kawza.

Ghalhekk, galadarba l-intimat baqa' ma resaqx biex iwettaq dak li huwa kien obbliga ruhhu li jaghmel, ir-rikorrenti kellu bilfors jipprocedi f'din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimat ma kellu l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex ma jidhirx u jaddivjenix ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghar-rigward tal-proprjetà u cioè l-*maisonette* minghajr numru ufficcjali izda formanti parti minn Blokk C, Triq Tumas Galea, Birkirkara, skond il-konvenju debitament iffirmat mill-partijiet fid-disgha (9) ta' Gunju elfejn u hmistax (2015) kif estiz.

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex jidher u jiffirma l-att finali tal-bejgh tal-fond in kwistjoni skond il-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha debitament miftehma u accettati mill-partijiet permezz tal-konvenju datat disgha (9) ta' Gunju tas-sena elfejn u hmistax (2015) u l-estensjonijiet fuq indikati.

3. Tiddikjara illi l-ammont ta' elf tmien mija tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu tal-Ewro (€1,852.50c) huwa dovut mill-intimat a favur ir-rikorrenti.

4. Tordna lill-intimat ihallas l-istess ammont u/jew somma ohra stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti mal-att finali.

5. Tahtar lin-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris jew Nutar iehor sabiex jippubblika l-istess att finali.

6. Tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment tal-proprjetajiet immobiljari.

7. Tinnomina lil kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil kull min ikun assenti ghal pubblikazzjoni tal-att finali, liema kuraturi deputati però ghandhom jigu ordnati li ma jiffirmawx tali att finali jekk ma jithallasx il-prezz, ossia l-bilanc rimanenti, bonarjament pattwit bejn il-partijiet.

8. Tiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni li sofra u ghad jista' josfri l-attur.

9. Tillikwida d-danni kkagunati mill-intimat lill-attur.

10. Tikkundanna lill-intimat jhallas lill-attur d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, kollha kontra l-intimat, inklux dawk tal-ittra ufficcjali numru 3682/2016 datata 9 ta' Novembru 2016 u 113/2017 datata 13 ta' Jannar 2017 li minn issa huwa mharrek ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat John Cassar li permezz tagħha irrisponda illi:

L-azzjoni attrici hija monka u irritwali stante illi giet prezentata b'mod intempestiv in vista tal-fatt li, a tenur tal-iskrittura ta' estensjoni datata 5 ta' Dicembru 2016 il-partijiet kienu obbligaw ruhhom li jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-

att finali sa mhux iktar tard minn hamest'ijiem minn meta l-kompratur (u cioè l-attur odjern) jipproduci kopja tal-compliance certificate relattiv ghall-*maisonette* mertu tal-konvenju in kwistjoni, xi haga illi l-kumpratur qatt ma ghamel u kwindi huwa interpella u sussegwentement iccita lill-esponent f'din il-kawza intempestivament.

Konsegwentement l-azzjoni attrici ma tista' qatt tirnexxi u t-talbiet tar-rikorrent kif dedotti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent Joseph Fenech.

Ghal kull buon fini r-rispondent jiddikjara li hekk kif ir-rikorrent jitlob ir-rifuzjoni tas-somma ta' hmistax-il elf Ewro (€15,000) minnu mhallsa akkont tal-prezz l-esponent huwa dispost li jroddlu lura tali somma minnufih kontestwalment mat-thassir tal-konvenju *de quo agitur* li abbazi tieghu r-rikorrent agixxa intempestivament b'din il-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra li din l-Onorabbli Qorti tista' tippermetti skond il-ligi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti Joseph Fenech qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-intimat John Cassar jersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-proprjetà *maisonette*, mingħajr l-arja tiegħu, inkluża l-*internal yard* u l-*back yard* bla arja tagħha sal-livell tal-konkos tas-saqaf tal-*maisonette*, b'entratura separata għalih, fi stat ta' *semi-finished* bla numru u bla isem fi blokka bl-ittra C, fil-Kumpless, b'entratura li tagħti għal Triq Tumas Galea, Birkirkara. Ir-rikorrenti jitlob ukoll li l-intimat jiġi ordnat iħallas is-somma ta' €1,852.50c li huwa kien ħallas għall-madum. Da parti tiegħu, l-intimat jirrispondi illi r-rikorrent aġixxa intempestivament stante illi r-rikorrent kien obbliga ruħu, fl-estensjoni tal-konvenju tal-5 ta' Diċembru 2016, li jipproduċi kopja tal-

compliance certificate qabel ma l-partijiet jersqu għall-kuntratt finali xi ħaġa li huwa qatt ma għamel.

Jirriżulta mill-atti illi fid-9 ta' Ġunju 2015, il-partijiet iffirmaw konvenju[1], redatt min-Nutar Ian Castaldi Paris. F'dak il-konvenju, l-intimat kien obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lir-rikorrenti l-imsemmija proprjetà, taħt il-kundizzjonijiet hemm stipulati. Ir-rikorrent kien ħallas lill-intimat depożitu akkont tal-prezz fis-somma ta' €15,000. Il-konvenju kien suġġett għall-għotja ta' *bank loan*, li sussegwentament kienet ġiet awtorizzata mill-Bank[2]. Sakemm kellu jiġi iffirmat il-kuntratt ta' bejgħ, l-intimat kien obbliga ruħu illi jlesti xi xogħolijiet fil-fond[3]. Il-konvenju ġie estiż erba' darbiet[4], kemm fuq talbiet tar-rikorrenti kif ukoll tal-intimat, stante illi x-xogħolijiet ma kienux lesti. Fid-9 ta' Novembru 2016, ir-rikorrenti bagħat ittra uffiċjali lill-intimat [5]. L-intimat bagħat e-mail lir-rikorrenti[6] fejn tah tlett għażliet ta' xi xtaq jagħmel ir-rikorrent, u cioè jew isir il-kuntratt mingħajr compliance certificate, jew issir estensjoni oħra sakemm jinħareġ dan il-compliance certificate, jew li jiġi rexiss il-konvenju. Sussegwentement, ġiet iffirmata estensjoni oħra (il-ħames waħda) tal-konvenju[7], fejn ir-rikorrenti obbliga ruħu li japplika għall-*compliance certificate* huwa. Wara din l-aħħar estensjoni tal-konvenju, ir-rikorrenti bagħat it-tieni ittra ufficcjali[8] lill-intimat.

F'din l-aħħar estensjoni tal-konvenju datata 5 ta' Diċembru 2016, il-partijiet kienu ftehmu hekk:-

> *"l-venditur qiegħed jobbliga ruħu li jersaq għall-att finali sa mhux aktar tard minn ħamest (5) ijiem minn eta l-kompratur jipproduċi kopja tal-compliance certificate."*

---

[1] Fol 6

[2] Sanction letter, fol 204

[3] Dok X, fol 61

[4] Fol 45, 47, 49 u 51.

[5] Dok F, fol 53

[6] Fol 266

[7] Dok G, fol 64

[8] Dok J, fol 76

Ir-rikorrenti applika għall-compliance certificate[9] u dan inħareġ fid-9 ta' Diċembru 2016[10]. Da parti tiegħu, l-intimat jgħid li r-rikorrent la għadda dan il-*compliance certificate* lilu u lanqas għaddieh lin-Nutar. B'hekk huwa ma kienx konoxxenti illi r-rikorrent wettaq il-kondizzjoni hawn fuq imsemmija u stabbilita fl-estensjoni tal-konvenju.

Jirriżulta mill-atti illi fuq talba tar-rikorrenti, sar appuntament mal-bank sabiex isir l-att finali ta' bejgħ għall-11 ta' Jannar 2017[11], iżda dan l-appuntament kien ġie kkanċellat mill-intimat[12]. In-Nutar xehed[13]:

> *"Il-venditur, jekk niftakar tajjeb, kien qalli li ma riedx jersaq sakemm ikunu lesti l-oħrajn."*

B'hekk, kif intqal ir-rikorrenti bagħat it-tieni ittra ufficcjali[14] u fetaħ din il-kawża, stante illi l-kuntratt baqa' ma sarx u l-partijiet lanqas ma kienu ftehmu fuq aktar estensjonijiet.

Fit-trattazzjoni orali, ir-rikorrenti jiċċara illi t-talbiet tiegħu kienu qed isiru abbazi tal-Art. 1357 tal-Kap 16. 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*

---

[9] Dok K, fol 87
[10] Dok PA1, fol 154
[11] Ara xhieda tan-Nutar Ian Castaldi Paris, fol 94.
[12] Dok I, fol 75
[13] Fol 95
[14] Dok J, fol 76

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."

Issir riferenza għal sentenza ta' din il-Qorti, kif presjeduta, tat-2 ta' Ottubru, 2018 Rikors Guramentat Nru: 565/2016 fl-ismijiet Thomas Jacobsen u Marie Louise Vella vs Carmel Baldacchino u Martha Baldacchino fejn ġie ritenut hekk:-

"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."

Jirriżulta li r-rikorrent obbliga ruħu li jikseb il-compliance certificate huwa fil-ħames estensjoni tal-konvenju tal-5 ta' Diċembru 2016[15]. Dan il-compliance certificate fil-fatt inħareġ fid-9 ta' Diċembru 2016[16] però l-intimat jgħid li r-rikorrent ma informahx dwar dan, u kien għalhekk illi huwa ma resaqx għall-iffirmar tal-att finali.

F'dan ir-rigward, u speċifikament dwar din il-kondizzjoni inserita fil-ħames estensjoni tal-konvenju, din il-Qorti terġa' tirreferi għas-sentenza suċitata ta' din il-Qorti, kif ippreseduta (Rikors Guramentat Nru: 565/2016 Thomas Jacobsen u Marie Louise Vella vs Carmel Baldacchino u Martha Baldacchino), fejn kien ġie ritenut hekk:-

> *"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-*

[15] Dok J, fol 76
[16] Fol 154

obbligazzjoni, u f'kaz ta' difformità 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."

Fuq l-istess punt, din il-Qorti tirreferi wkoll għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, tat-30 ta' Jannar 2018 Rik. Gur. Nru. 87/2017 fl-ismijiet Joanna Vella kontra André Cassar, fejn ġie ritenut hekk (fol. 22):

"Il-Qorti hemm irrilevat illi jekk kemm-il darba l-weghda ta' xiri u bejgh tkun soggetta ghal xi kundizzjonijiet jew ghall-ghoti ta' facilità 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 minn 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 .... 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. … 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-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 kienux 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."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, din il-Qorti tqis illi l-intimat Cassar ma għandu l-ebda jedd li ma jersaqx għall-att finali. Il-klawsola inserita fil-ħames estensjoni tal-konvenju (u ċioè li r-rikorrenti jakkwista l-*compliance certificate*) kienet klawsola illi ġiet inserita fil-konvenju fl-interess biss tar-rikorrenti. Kif intqal fis-suċitata ġurisprudenza, ir-rikorrenti, *qua* xerrej, kellu kull dritt illi jirrinunzja għal dik il-kondizzjoni, filwaqt illi l-intimat, *qua* venditur, ma setax jirrifjuta milli jersaq għall-att finali, stante li din kienet kondizzjoni inserita biss fl-interess tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti kien interpella lill-intimat, wara l-estensjoni, sabiex jersaq għall-att finali, u b'hekk huwa kien qiegħed juri lill-intimat li huwa ried jersaq għall-att finali. L-intimat, li obbliga ruhu li jbiegh, ma jistax issa ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni ta' dik il-promessa tiegħu.

Tenut kont ta' dan kollu, għandhom jiġu miċħuda ir-risposti tal-intimat u jingħad illi ma hemm l-ebda ostakolu jew impediment sabiex jigi ppubblikat l-att. Għalhekk għandhom jiġu milqugħa l-ewwel u t-tieni talba. Din il-Qorti sejra tilqa' ukoll il-ħames, is-sitt u s-seba talba, u taħtar lin-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris sabiex jippubblika l-att finali, entro xahar mis-sentenza ta' llum.

Dwar it-tielet u r-raba talba, li hija talba għal elf, tmien mija tnejn u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu li r-rikorrent ħallas għall-madum, xehed ir-rikorrenti bl-affidavit, fol. 33 para 14. Ir-rikorrenti ppreżenta wkoll dokumenti fir-rigward[17]. Stante illi din l-ispiża tirriżulta għalhekk pruvata, għandhom jintlaqgħu ukoll it-tielet u r-raba' talba, li, wara kollox, mhumiex kontestati mill-intimat.

[17] Fol 67, 68, 69, 70, 71, 72 u 73

Finalment it-tmien, id-disa' u l-għaxar talbiet ma jistgħux jintlaqgħu u dan għaliex 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." (sottolinear ta' din il-Qorti)

Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) f'sentenza tal-11 ta' Lulju, 2007 Appell Civili Numru. 696/1990/4 Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et vs Giuseppe Arcidiacono et, irreteniet hekk:-

> *"L-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun weghdet tigi ordnata tesegwixxi n-natura l-obligazzjoni 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."* (sottolinear ta' din il-Qorti)

Kif intqal aktar 'l fuq, din il-Qorti qiegħda tordna li jiġi ippubblikat l-att finali, u għaldaqstant, mhux lok li tilllikwida danni ukoll, għaliex tal-ewwel jeskludi l-possibilita tat-tieni.

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimat u

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimat ma kellu l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex ma jidhirx u ma jaddivjenix ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghar-rigward tal-proprjetà u cioè l-*maisonette* minghajr numru ufficcjali izda formanti parti minn Blokk C, Triq Tumas Galea, Birkirkara, skond il-konvenju debitament iffirmat mill-partijiet fid-disgha (9) ta' Gunju elfejn u hmistax (2015) kif estiz.

2. Tilqa’ t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat sabiex jidher u jiffirma l-att finali tal-bejgh tal-fond in kwistjoni skond il-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha debitament miftehma u accettati mill-partijiet permezz tal-konvenju datat disgha (9) ta’ Gunju tas-sena elfejn u hmistax (2015) u l-estensjonijiet fuq indikati.

3. Tilqa’ t-tielet talba u tiddikjara illi l-ammont ta’ elf tmien mija tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu tal-Ewro (€1,852.50c) huwa dovut mill-intimat a favur ir-rikorrenti.

4. Tilqa’ r-raba talba u tordna lill-intimat ihallas l-ammont ta’ elf tmien mija tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu tal-Ewro (€1,852.50c) lir-rikorrenti.

5. Tilqa’ l-hames talba u s-sitt talba u tahtar lin-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris sabiex jippubblika l-istess att finali nhar it-3 ta’ Gunju 2019 fil-11:00 ta’ filghodu.

6. Tilqa’ s-seba talba u tahtar lil Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att finali, u

Tichad ir-rimanenti talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kwantu ghal tlett kwarti minn John Cassar u kwart minn Joseph Fenech.

IMHALLEF

DEP/REG