QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 675 /2016MH

Illum 1 ta' Marzu, 2019

Jesmond (KI 42569M) u Alison (KI 614582M) konjuġi Abela;

Dominic (KI 538562M) u Mary (KI 256261M) konjuġi Abela;

Anthony (KI 368055M) u Rita (KI 566057M) konjuġi Abela;

vs

Joseph (KI 31182M) u Beatrice (KI 373258M) konjuġi Galea

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tad-9 t'Awwissu, 2016** permezz ta' liema ppremettew illi -

(1) *"Illi b'konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 redatt minn Nutar Jean Paul Farrugia li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness bħala* ***dokument A*** *ir-rikorrenti obbligaw ruħhom li jixtru mingħand l-intimati li obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu l-garage in shell form numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibbli minn drive in komuni bl-isem tal-blokka "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieħa u b'sehem indiviż ta' ottava parti indiviża tal-partijiet komuni tal-garage complex taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.*

(2) *Illi l-korrispettiv ta' dan il-konvenju lill-intimati tħallas kollu kemm hu mar-redazzjoni tal-konvenju 20 ta' Lulju 2011 kif jirriżulta mill-istess* ***dokument A.***

(3) *Illi dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni hawn annessa u mmarkata bħala* ***dokument B.***

(4) *Illi dan il-konvenju kellu jiskadi fl-20 ta' Lulju 2016 kif jirriżulta mill-istess konvenju hawn anness.*

(5) *Illi b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju 2016 hawn annessa u mmarkata bħala* ***dokument C****, r-rikorrenti interpellaw lill-intimati biex jersqu għal pubblikazzjoni tal-istess att relattiv pero' baqgħu inadempjenti.*

(6) *Illi fost il-kundizzjonijiet tal-konvenju, r-rikorrenti għandhom dritt jassenjaw id-drittijiet personali fuq dan il-konvenju u/jew jissostitwixxu lilhom infushom fuq l-att finali taħt l-istess kundizzjonijiet tal-akkwist li huma għamlu.*

(7) Illi ai termini ta' l-Artikolu 1357(2) stante li l-intimati minkejja l-att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma għadda ż-żmien tal-20 ta' Lulju 2016 ma resqux għall-att finali relattiv sabiex isir il-bejgħ in kwistjoni ir-rikorrenti kellhom, fi żmien tletin ġurnata minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien, jippreżentaw ir-rikors ġuramentat odjern għall-esekuzzjoni ta' l-istess konvenju.

Jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 għall-komprovendita tal-garage numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibbli minn common drive in fi Triq l-Etna, l-Mellieħa formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet jisimhom "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieha u b'sehem indiviż ta' ottava parti indiviża tal-partijiet komuni tal-garage complex huwa validu skond il-liġi u li l-intimati huma obbligati sabiex jersqu għall-att finali relattiv.

(2) Tikkundanna lill-intimati biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini ta l-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 hawn anness bħala ***dokument A*** *fejn l-intimati jistgħu jissostitwixxu lilhom infushom fuq l-att finali b'terzi persuni f'jum, ħin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti.*

(3) Tinnomina kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att finali.

(4) Tinnomina Nutar Jean Paul Farrugia sabiex jippubblikat l-att relattiv ta' komprovendita ai termini tal-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 hawn anness u mmarkat bħala **dokument A.**

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Ġunju 2016 u tal-ittra legali tas-6 ta' Lulju 2016 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Joseph u Beatrice konjuġi Galea tal-24 ta' Jannar 2017**[1] permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet -

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda għas-segwenti raġunijiet:

(1) Illi l-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 għall-komprovendita tal-garage numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibli minn drive-in komuni fi Triq l-Etna l-Mellieħa formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet jisimhom "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieħa, redatt minn Nutar Jean Paul Farrugia kien jiskadi fl-20 ta' Lulju, 2016;

(2) Illi ħadd mir-rikorrent ma' avviċina lil esponenti konjugi Joseph u Beatrice Galea sabiex jiġi finalizzat l-att finali u dan stante li l-esponenti għamlu diversi tentattivi sabiex jikkuntatjaw lil rikorrenti sabiex huma jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv u dan qabel ma' għalaq iż-żmien tal-konvenju;

[1] Fol 15 et seq

(3) Illi l-esponenti konjuġi Joseph u Beatrice Galea ma' ġewx notifikati bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju, 2016;

(4) Illi skond l-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 Ligijiet ta' Malta, l-effett tal-wegħda ta' bejgħ tal-konjuġi Joseph u Beatrice Galea u l-effett tal-wegħda tar-rikorrenti li jixtru l-garaxx imsemmi spiċċa meta għalaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, iġifieri fl-20 ta' Lulju, 2016. Is-sejħa tal-rikorrenti lill-esponenti konjuġi Galea bl-att ġudizzjarju ma' ġietx ippreżentata qabel ma' għadda iż-żmien applikabbli li huwa l-20 ta' Lulju, 2016 sabiex isir il-bejgħ u jiġi ippubblikat l-att finali. L-esponenti Galea qatt ma' ġew notifikati b'tali att ġudizzjarju jew ittra uffiċjali.

It-talba mir-rikorrenti bir-rikors ġuramentat skond l-Artikolu 1357 (2) Kodici Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex titwettaq il-wiegħda ta' bejgħ mill-esponenti konjuġi Galea lir-rikorrenti ma' ġietx ippreżentata fi żmien tletin jum min meta għalaq l-imsemmi żmien ċioe` l-20 ta' Lulju, 2016 skond l-istess Artikolu tal-Liġi. Għalhekk l-kawża imsemmija ma' ġietx istitwita fiż-żmien rikjest mill-liġi. Iżjed minn hekk, il-konjuġi esponenti Galea ma' ġewx notifikati bl-att ġudizzjarju (il-kawża odjerna) kif tipprovdi l-liġi.

(5) Illi l-ftehim oriġinali kien li jew ilestu mix-xogħolijiet kollha apartment 1 (wiehed) u tlieta (3) "Blue Waters", Triq l-Etna, Mellieħa u li sal-lum appartament numru tlieta (3) huwa lest min kollox izda appartament numru wiehed (1) ix-xogħlijiet kienu inbdew pero` sallum għadhom ma' tkomplewx. Xi sentejn ilu ir-rikorrenti flimkien mal-esponenti kienu iltaqgħu fuq il-post sabiex jitkompla is-shaft li għadu mhux komplet min kollox sallum u sar ftehim li minflok jitkomplew ix-xogħlijiet ir-rikorrenti kellhom jagħtu somma flus cioe`circa tnejn u għoxrin elf ewro (22, 000 ewro) lil konjuġi Galea li l-kopji tal-ittri ufficjali qed jigu annessi u markati bhala Dok "A" u Dok "B" rispettivament.

(6) Illi l-garage bin-numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibli minn drive-in komuni fi Triq l-Etna l-Mellieha formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet jisimhom "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieħa u b'sehem indiviż ta' ottava parti indiviża tal-partijiet komuni tal-garage complex taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati u li r-rikorrenti obbligaw ruħhom li jixtru mingħand il-konjugi ntimati Galea u li dawn tal-aħħar kienu se jbiegħu lir-rikorrenti kellu jkun in shell form. Il-lum fil-fatt dan il-garage huwa fil-fatt lest u mhux shell form.

(7) Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

(8) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri ohra."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenuti u semgħet it-trattazzjoni tad-difensur tal-atturi.

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Il-kontendenti kienu ffirmaw konvenju fl-20 ta' Lulju 2011 għall-komprovendita ta' garaxx numru 5 fil-livell tas-*semibasement* ġewwa l-

Mellieħa li kellu jiskadi fl-20 ta' Lulju 2016. L-atturi jgħidu huma kienu nterpellaw lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt a tenur tal-artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk permezz tal-kawża odjerna qegħdin jitolbu fost oħrajn lill-Qorti tiddeċiedi li l-konvenju msemmi huwa validu skond il-liġi u li l-konvenuti huma obbligati sabiex jersqu għall-att finali relattiv.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti rrespinġew dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Fost l-eċċezzjonijiet huma rritenew li l-konvenju kien skada fl-20 ta' Lulju 2016 u la qatt ġew avviċinati mill-atturi sabiex jikkonkludu l-kuntratt ta' bejgħ u lanqas ġew notifikati bl-ittra uffiċjali msemmija. Inoltre, għalkemm il-prezz miftiehem fil-konvenju kien għal garaxx *in shell form,* illum il-ġurnata tali garaxx huwa lest.

A. PROVI

1. Xehdu **l-atturi Dominic Abela**[2]**, Jesmond Abela**[3] **u Anthony Abela**[4] li lkoll ikkonfermaw li ffirmaw il-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 flimkien mal-persuni l-oħra hemm indikati għall-kompro-vendita tal-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri. L-atturi kienu ħallsu l-prezz kollu ndikat fil-konvenju għax il-konvenuti qalulhom li għandhom bżonn il-ħlas bil-quddiem għax kien ser jiżżewwiġlu t-tifel. L-atturi fdawhom u tawhom il-flus u ma fadlilhom ebda bilanċ x'jagħtu lill-konvenuti. Nonostante dan, il-konvenuti qatt ma resqu għall-iffirmar tal-kuntratt sal-20 ta' Lulju 2016. Mistoqsija mill-Qorti jekk il-konvenuti tawhomx xi raġuni il-għala dan ma seħħx l-atturi wieġbu li l-konvenuti lanqas biss iridu jkellmuhom avolja l-atturi ppruvaw jagħmlu dan.

[2] Fol 44 et seq
[3] Fol 50
[4] Fol 52 et seq

L-atturi qalu wkoll li xi xahar u nofs qabel l-għeluq tal-konvenju huma kienu kellmu lin-Nutar Jean Paul Farrugia u kienu bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenuti li spiċċat saret bl-affissjoni iżda l-konvenuti qalu li ma jridux jersqu għall-kuntratt. Il-konvenju kien ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni u ħallsu t-taxxi relattivi. B'hekk skont l-atturi minn naħa tagħhom huma għandhom kollox in regola biex jgħaddu għall-iffirmar tal-kuntratt finali.

In **kontro-eżami**[5] **Anthony Abela** wieġeb li għall-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 kienu preżenti hu u martu, Dominic Abela u martu u Jesmond Abela. Qal ukol li bi żvista, għalkemm martu Rita Abela kienet preżenti meta sar il-konvenju hija ma ffirmatux dakinhar u ndunaw wara.

Mistoqsi dwar il-ftehim oriġinali li kien sar dwar xogħlijiet li l-atturi kellhom jagħmlu fuq l-appartament tal-konvenuti u fil-komun u li baqa' ma sarx huwa wieġeb li dik il-kwistjoni kienet estranea għall-każ tal-lum għax fil-konvenju in eżami m'hemm xejn minn dan imniżżel. L-attur anzi saħaq li l-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni huwa diġa mħallas kollu bit-taxxi kollha u kull ma jonqos huwa t-trasferiment finali tal-garaxx numru 5. Qal ukoll li huma kienu anke bagħtu ittra uffiċjali skont il-liġi lill-konvenuti qabel skada l-konvenju iżda dawn xorta ma ridux jersqu għall-kuntratt.

In **kontro-eżami**[6] **Jesmond Abela** ikkonferma li għalkemm Rita Abela, mart Anthony Abela kienet preżenti meta sar il-konvenju tal-2011 din bi żvista ma ffirmatux u rriżultalhom wara. Mistoqsi mid-difensur tal-konvenut jekk ix-xiri tal-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni kienx marbut ma' xogħlijiet fuq proprjeta' oħra l-attur ċaħad li dan kien il-każ. Huwa qal li bħala atturi kienu biegħu lil terzi appartament minn tagħhom lil terzi u dawn xtaqu garaxx mal-

[5] Fol 112 et seq
[6] Fol 119 et seq

appartament. L-atturi kienu avviċinaw lill-konvenut Joseph Manuel Galea u staqsewh jekk xtaqux ibiegħu garaxx għax it-terzi kienu nteressati u huwa qabel. Galea kien talabhom prezz, huma qablu u sar il-konvenju fejn huma ħallsu lill-istess Galea s-somma sħiħa tal-garaxx. Pero' mbagħad meta wasal iż-żmien għall-iffirmar tal-kuntratt Galea ma riedx jasal. In-nutar ta ukoll prova jikkomunika mal-konvenut biex jersaq għall-kuntratt iżda għalxejn għax ma ridux jafu.

Għall-iffirmar tal-konvenju l-attur qal li peress li huwa legalment separat martu ma kellhiex għalfejn tkun preżenti.

Sostanzjalment reġa' ġie mistoqsi domandi simili dwar il-konvenju mertu tal-proċeduri odjerni u l-ftehim oriġinali li kien sar bejn il-kontendenti fir-rigward tal-appartament u l-garaxx tal-konvenuti għall-liema huwa wieġeb bl-istess mod bħal Anthony Abela.

2. Xehed **il-konvenut Joseph Manuel Galea**[7] li qal li fl-20 ta' Lulju 2011 huwa u martu l-konvenuta Beatrice Galea kienu ffirmaw konvenju sabiex ibiegħu u jitrasferixxu garaxx *in shell form* bin-numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibli minn drive-in komuni bl-isem tal-blokka "Blue Waters" fi Triq l-Etna, Mellieħa, Malta. Il-garaxx jinkludi sehem indiviż ta' wieħed minn tmienja (ottava) parti ndiviża tal-partijiet komuni tal-kumpless tal-garaxxijiet. Dan il-ftehim ta' bejgħ għamluh ukoll max-xerrejja taħt dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha fil-ftehim oriġinali li sar qabel l-20 ta' Lulju 2011 quddiem in-Nutar Jean Paul Farrugia.

Ix-xerrejja prospettivi ta' dan il-garaxx kienu l-atturi Jesmond Abela, direttur ta' soċjeta' u separat minn martu Anastasia Fenech; Domenic Abela, direttur

[7] Fol 65 et seq

tas-soċjeta' u martu Mary Abela u fl-aħħar Anthony Abela u martu Rita Abela. Il-konvenut sostna li Rita Abela ma kinitx preżenti għall-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 u hi ma ffirmatx l-istess konvenju u għalhekk fil-fehma tiegħu dan huwa null għax nieqes mill-firma essenzjali tagħha.

Il-konvenut kompla jgħid li sar ftehim ieħor quddiem Salvinu Farrugia li jiġi missier in-Nutar Jean Paul Farrugia madwar sentejn jew tlett snin qabel l-20 ta' Lulju 2011 u li kien l-ewwel wieħed li għamel mal-aħwa Abela u l-konjugi tagħhom. Huwa ċempel diversi drabi lin-nutar Dottor Jean Paul Farrugia rigward kopja ta' ftehim oriġinali tal-blokka kollha. Dan il-ftehim kien jikkonsisti fis-segwenti: il-konvenut u martu jagħtu u jitrasferixxu l-art diviża tal-proprjeta' ta' art li kienet okkupata bid-djar bin-numri uffiċjali 163, 165, 167, 169 u 171, Triq l-Etna, Mellieħa. Skont il-ftehim, kellha tinbena l-blokka "Blue Waters", fi Triq l-Etna, Mellieħa fuq dawn l-artijiet imsemmija u li tikkonsisti fi 8 garaxxijiet, 10 appartamenti u penthouse. Huwa rrefera għal kuntratt ippubblikat minn nutar Jean Paul Farrugia tal-5 t'Ottubru 2009[8]. Dan il-kuntratt sar minnu u minn martu bħala bejjiegħa u l-aħwa Abela bħala xerrejja.

Il-konvenut u martu kellhom iżommu 3 appartamenti u 4 garaxxijiet *finished* kollha kemm huma nkluż il-bibien ta' barra minbarra appartament wieħed. Dan l-appartament wieħed ried ikun iffinixjat u lest minn kollox ċioe' madum, kisi, drains, żewġ kmamar tal-banju inkluż it-toilet sinks u showers flimkien mal-bibien ta' ġewwa u l-bieb ta' barra. Ġew iffinixjati skont il-ftehim 4 garaxxijiet u żewġ appartamenti, iżda t-tielet appartament li kien ser ikun ir-residenza tiegħu u ta' martu baqa' ġebel u saqaf (*shellform*).

[8] Fol 68 et seq

Kull ma twaħħal f'dan l-appartament li jġib in-numru 1 huwa l-bieb ta' barra u żewġ twieqi u ngħatat it-torba u d-drains tad-drenaġġ. Saru wkoll l-ewwel kisja tal-ħajt tal-bitħa, tat-terrazzin u tal-faċċata u x-xogħol waqaf hemmhekk. Meta huwa kkuntattja l-aħwa Abela kollha għal diversi drabi għal dawn l-aħħar ħames snin, kemm verbalment kif ukoll b'ittri uffiċjali sabiex ikomplu x-xogħlijiet kif miftiehma oriġinarjament, dawn dejjem ġabu skużi differenti sabiex il-ftehim li ftehmu oriġinarjament ma jiġix onorat u eżegwit.

Fil-fatt, biex tkompla x-xogħol fil-blokka skont il-pjanta approvata mill-MEPA l-konvenut kellu jibgħat ittri uffiċjali lill-perit Martin Farrugia, lic-Chairman tal-MEPA u lill-aħwa Abela, liema ittra ġġib id-data tal-31 ta' Lulju 2013[9]. B'danakollu x-xogħlijiet referiti għadhom pendenti u mhux lesti u ċioe' x-xogħlijiet fix-shaft fil-livell tas-semi-basement (level -1) fejn ma sarux il-bieb u t-tieqa tax-shaft u d-drain u l-art tal-istess shaft. Dan ix-shaft qiegħed fil-garaxxijiet numri 3 u 4 proprjeta' tal-konvenuti konjuġi Galea.

Bi ftehim verbali ma' Jesmond Abela kien qallu li hu u ħutu Dominic Abela u Anthony Abela waslu għall-konklużjoni li flok ikomplu x-xogħlijiet huma fl-appartament numru 1 li kellu jkun ir-residenza primarja tiegħu u ta' martu, kellhom jagħtuhom somma flus skont l-istima ta' perit tal-għażla tiegħu.

Il-konvenut bagħat ittra uffiċjali fl-20 ta' Ġunju 2014 lill-aħwa Abela fejn permezz tal-istima tal-perit tiegħu Daniel Portelli talabhom is-somma ta' €22,430.86 u li sallum għadhom ma tawhomlux[10].

Il-konvenut xtaq jippreċiża illi t-tlestija tal-blokka kollha nkluż il-garaxx in kwistjoni kellha tkun lesta minn kollox mill-aħwa Abela u dan skont il-ftehim

[9] Fol 80 et seq
[10] Fol 87

li għamlu hu u martu mal-aħwa Abela. Din it-tlestija tal-garaxx għamlu tajjeb għaliha hu u martu billi trasferewlhom l-art li fuqha nbena dan il-garaxx u l-proprjetajiet l-oħra li ġew imlestija mill-aħwa Abela minbarra l-appartament numru 1 li kellu jkun ir-residenza primarja tiegħu u ta' martu.

In **kontro-eżami**[11] l-konvenut, wara li ra l-kopja tal-konvenju tal-2011 esibit in atti reġa qal li minnu hemm nieqsa l-firma ta' Rita Abela u tan-Nutar. Huwa kkonferma li n-Nutar kien irreġistra dak il-konvenju kif inhu mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni. Il-konvenut ċaħad li kien tħallas kollox rigwardanti l-bejgħ tal-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni għax qal li l-atturi kien fadlilhom ituh circa €22,000 li jkopru d-differenza għax-xogħlijiet li suppost kellhom ilestu iżda li ma lestewx l-atturi bħala *finishing* fl-appartament numru 1. Għalkemm huwa bgħatilhom anke ittri biex jeffetwaw il-ħlas l-atturi baqgħu inadempjenti. Qal li huwa ma resaqx għall-kuntratt finali mal-atturi dwar il-garaxx għax skont hu l-ftehim bejn il-partijiet kien li jew ilestulu l-*finishing* jew iħallsuh. Huwa ammetta pero' li dan l-allegat ftehim ma jirriżultax mill-konvenju tal-2011. Kien biss diskors bejniethom. Huwa kkonċeda li l-prezz miftiehem bejn il-partijiet skont il-konvenju tal-2011 tħallas kollu mill-atturi.

Dwar in-notifika tal-ittra uffiċjali li ppreżentaw l-atturi kontra tagħhom huwa qal ġie notifikat biha bl-affissjoni mal-bieb tad-dar wara li kien skada l-konvenju.

Il-konvenut qal illi li kieku l-atturi ħallsuh dawk it-€22,000 li skont hu ftehmu dwarhom, kieku huwa kien jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ rigwardanti l-garaxx numru 5. Kien anke bagħat ittri uffiċjali biex l-atturi jagħlqu x-xogħlijiet li kien fadlilhom jagħmlu.

[11] Fol 151 et seq

3. **Il-konvenuta Beatrice Galea** kkonfermat bil-ġurament l-affidavit ta' żewġha l-konvenut Joseph Galea[12].

In **kontro-eżami**[13] l-konvenuta għarfet il-firma tagħha fuq il-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011. Hija qalet li huma ma biegħux il-garaxx lill-atturi għax l-atturi ma kinux onoraw il-ftehim li kellhom magħhom li jtuhom appartament *finished*. Mistoqsija jekk il-ftehim li l-partjiet kienu għamlu dwar l-appartament *finished* kienx b'xi mod inkluż fil-konvenju ta' Lulju 2011 il-konvenuta rrikonoxxiet li dan ma kienx il-każ għax l-uniku fond li jissemma fil-konvenju huwa l-garaxx numru 5. Hija wkoll ma ftakritx jekk qattx rat xi dokument li jirrigwarda l-ftehim dwar it-tlestija tal-appartament. Safejn taf hi, hi u żewġha ma fetħux kawża kontra l-atturi odjerni għat-tlestija tal-appartament.

Dwar l-appartament, meta ġiet mistoqsija jekk sal-lum dawn ix-xogħlijiet humiex lesti hija wieġbet li le għalkemm stqarret li circa f'Mejju/Ġunju 2017 huma kienu bigħuh lil terzi *in shell form* avolja mal-atturi kienu ftehmu li l-appartament ikun finished bit-twieqi, dawl, tiles eċċ u ċioe' lest biex jidħlu jgħixu fih. Dan kien l-appartament intiż għaliha u għal żewġha. Il-konvenuta qablet li f'dan l-istadju l-appartament inbiegħ[14], l-atturi ma fadlilhomx x'jagħmlu fih vis-a-vis l-konvenuti u *se mai* ikun it-terz li jfittixhom għax-xogħlijiet li fadal isiru. Il-konvenuta qalet ukoll li huma m'għamlux kontro-talba fil-kawża odjerna kontra l-atturi għal xi pagamenti rigwardanti l-appartament imsemmi.

[12] Fol 64
[13] Fol 96 et
[14] Kuntratt ta' bejgħ Dok BG a fol 127 et seq

Meta mistoqsija il-għala l-konvenuti għadhom qed jirrifjutaw li jgħaddu l-garaxx mertu tal-kawża odjerna lill-atturi hija nsistiet li huma għad għandhom jieħdu aktar minn €20,000 mingħand l-istess atturi.

In **ri-eżami**[15] l-konvenuta qalet li l-ftehim fil-bidu kien li huma biegħu lill-atturi xi proprjetajiet u dawn minn naħa tagħhom wara li jiżviluppawhom kellhom ituhom appartament u garaxx. Pero' dan il-ftehim ma ġiex onorat da parti tal-atturi għax l-appartament baqa' ma tlestiex finished. Qalet li l-atturi kienu rrikonoxxew dan u qablu li jħallsuhom €20,000 minflok iżda lanqas dawn ma ħallsu. Għalkemm il-konvenuti ġrew ħafna drabi wara l-atturi inkluż b'ittra uffiċjali biex dawn ikomplu x-xogħlijiet, dawn baqgħu inadempjenti.

4. Xehed **in-Nutar Dr Jean Paul Farrugia**[16] li kkonferma li quddiemu kien sar il-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 bejn il-kontendenti fil-kawża odjerna. Il-konvenju kien jiskadi 20 ta' Lulju 2016. Huwa ra l-konvenju u qal li fih kien hemm sitt firem għalkemm sebgħa minn nies kienu mniżżlin fil-konvenju. Peress li l-konvenju kien ilu li sar mill-2011 ma setax jiftakar bl-eżatt kemm kellu nies fl-uffiċċju dakinhar. Qal li Rita Abela setgħet kienet hemm u bi żvista ma ffirmatx jew jista' jkun li marret tiffirmah wara. L-oriġinal tal-konvenju pero' wkoll fih sitt firem. In-Nutar kien kellem kemm lill-konvenut kif ukoll lill-atturi dwar il-konvenju u minn naħa tiegħu kellu kollox lest għall-kuntratt.

5. Xehed **in-Nutar Salvinu Farrugia**[17] li qal li jiftakar li kien sar xi konvenju bejn il-kontendenti fil-kawża rigwardanti l-blokka bl-isem "Blue Waters" iżda ma jiftakarx jekk kienx l-istess konvenju li li jirrigwarda l-mertu tal-kawża odjerna.

[15] Fol 106
[16] Fol 170 et seq
[17] Fol 177 et seq

6. Xehed **Marco Vella**[18] li ftakar li f'xi żmien kien tqabbad mill-aħwa Abela biex jagħmel xogħol ta' dawl, ilma u drenaġġ ġo blokka bl-isem "Blue Waters" fil-Mellieħa u ħadem fl-appartamenti kollha u l-garaxxijiet kollha minbarra l-*ground floor* tal-konvenut, u l-*first floor* u l-garaxxijiet tal-konvenut. Fil-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni huwa m'għamilx xogħol ħlief il-*floor drain* biex l-ilma li jaqa' jmur ġo fih. Kien xogħol tal-komun. Huwa qal li x-xogħol kollu li tqabbad jagħmel mill-aħwa Abela kien lestih inkluż fil-garaxx u fil-komun. Pero' fil-garaxx numru 5 mertu tal-kawża tal-lum, peress li dan kien proprjeta' tal-konvenut ix-xhud m'għamilx xogħlijiet fih.

7. Xehed **Jonathan Farrugia**[19] li għamel xogħol ta' kisi fil-komun kollu nkluż il-faċċata u x-shaftijiet fil-blokka in kwistjoni. L-appartament tal-konvenut pero' m'għamlux u l-garaxx tiegħu ma ftakarx jekk għamilx xogħol fih.

8. Xehed **Neville Busuttil, rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi**[20] li kkonferma r-reġistrazzjoni tal-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 mad-Dipartiment[21].

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Skont il-konvenuti l-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 skada fl-20 ta' Lulju 2016 għax la ġew notifikati b'ittra uffiċjali a tenur tal-artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili u lanqas saret il-kawża entro t-terminu hemm stipulat.
L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti enumerati minn 1 sa 4 jgħidu hekk -

[18] Fol 180 et seq
[19] Fol 185 et seq
[20] Fol 190 et seq
[21] Fol 193 et seq

"(1) Illi l-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 għall-komprovendita tal-garage numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibli minn drive-in komuni fi Triq l-Etna l-Mellieħa formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet jisimhom "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieħa, redatt minn Nutar Jean Paul Farrugia kien jiskadi fl-20 ta' Lulju, 2016;

(2) Illi ħadd mir-rikorrent ma' avviċina lil esponenti konjugi Joseph u Beatrice Galea sabiex jiġi finalizzat l-att finali u dan stante li l-esponenti għamlu diversi tentattivi sabiex jikkuntatjaw lil rikorrenti sabiex huma jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv u dan qabel ma' għalaq iż-żmien tal-konvenju;

(3) Illi l-esponenti konjuġi Joseph u Beatrice Galea ma' ġewx notifikati bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju, 2016;

(4) Illi skond l-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 Ligijiet ta' Malta, l-effett tal-wegħda ta' bejgħ tal-konjuġi Joseph u Beatrice Galea u l-effett tal-wegħda tar-rikorrenti li jixtru l-garaxx imsemmi spiċċa meta għalaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, iġifieri fl-20 ta' Lulju, 2016. Is-sejħa tal-rikorrenti lill-esponenti konjuġi Galea bl-att ġudizzjarju ma' ġietx ippreżentata qabel ma' għadda iż-żmien applikabbli li huwa l-20 ta' Lulju, 2016 sabiex isir il-bejgħ u jiġi ippubblikat l-att finali. L-esponenti Galea qatt ma' ġew notifikati b'tali att ġudizzjarju jew ittra uffiċjali.

It-talba mir-rikorrenti bir-rikors ġuramentat skond l-Artikolu 1357 (2) Kodici Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex titwettaq il-wiegħda ta' bejgħ mill-esponenti konjuġi Galea lir-rikorrenti ma' ġietx ippreżentata fi żmien tletin jum min meta għalaq l-imsemmi żmien ċioe` l-20 ta' Lulju, 2016 skond l-istess Artikolu tal-Liġi. Għalhekk l-kawża imsemmija ma' ġietx istitwita fiż-żmien rikjest mill-liġi. Iżjed minn hekk, il-konjuġi esponenti Galea ma' ġewx notifikati bl-att ġudizzjarju (il-kawża odjerna) kif tipprovdi l-liġi."

Minn naħa tagħhom l-atturi jirribattu li dan mhuwhiex il-każ għax kemm l-iitra uffiċjali kif ukoll ir-rikors ġuramentat saru skont il-liġi.

L-artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 jipprovdi hekk -

"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."

Il-prinċipji ġenerali li joħorġu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi ġew ripetutament affermati mill-Qrati. Fil-każ **Cissa Ltd vs Madliena Village Ltd deċiża fit-30 ta' Jannar 2018**[22] ingħad hekk –

*"L-effetti ta` din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**Maria Bianchi Maria et vs J.M.A. Developments Ltd et**" fit-28 ta` Marzu 2003. Is-sentenza kienet sostanzjalment ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta` Mejju 2006. Ingħad hekk :-*

"Jidher għalhekk li una volta li jiġi preżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjaru jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta` xahar sakemm jew l-accettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."

Fil-każ **Rockap Development Ltd vs Premier Leasing & Investments Co Ltd deċiż fit-18 ta' Novembru 2016**[23] il-Qorti qalet hekk -

*"Dan il-kunċett legali ġie ribadit diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana. Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Ċivili tat-22 ta' Frar 1990, ġie deċiż*

[22] Rik Gur 766/10
[23] Rik Gur 387/09

li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa u parti ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Ukoll, fil-każ **Loreto Abela vs Tereza Spiteri**, *Appell Ċivili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) ingħad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.*

Għalhekk f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita' tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante."

Imbagħad fil-każ **Carmelo Byers et vs Paul Caruana et deċiż fis-7 t'April 2011**[24] il-Qorti qalet hekk -

"Illi din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Del Negro v. Grech**, *deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk :*

"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa ***meta jagħlaq iż-żmien miftiehem*** *bejn il-partijiet għalhekk ... 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'ċitazzjoni* ***sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.*** *" (sottolinear ta' din il-Qorti)*

Biex konvenju jinzamm fis-seħħ hemm ***żewġ proċeduri*** *li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva.*

[24] Ċit 1187/07

Ikkunsidrat:

Illi l-effett ta' l-ittra uffiċjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa' jġorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi.

Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Bianchi v. JMA Developments Ltd****, deċiża fis-26 ta' Mejju 2006, meta il-Qorti aċċettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li "a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 ġialadarba tiġi ppreżentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant (ossia dak li jkun wiegħed) iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."*

F'dan ir-rigward huwa interessanti l-istudju li sar fid-deċizzjoni fl-ismijiet **Peter Agius et vs MCCF Properties Co.Ltd.**[25] kemm dwar in-neċessita tan-notifika wkoll dwar l-emendi li saru fir-rigward sa fejn jitratta it-terminu tal-konvenju**.**

"Tabilħaqq li kienet ġiet ippreżentata ittra uffiċjali fil-11 ta' Marzu, 2015 qabel ma skada l-aħħar konvenju mġedded li kien jagħlaq fl-20 ta' Marzu, 2015. Imma s-soċjetà konvenuta ma kinitx notifikata bl-ittra uffiċjali, għall-inqas sal-10 ta' April, 2015 kif jidher mill-kopja tan-notifika, minn fejn tirriżulta riferta negattiva sa dakinhar meta skada l-konvenju kif imġedded. Imma l-artikolu 1375(2) tal-Kodiċi Ċivili ma jaffettwax l-effett tat-tiġdid għax dan l-artikolu jirrikjedi l-preżentata u mhux in-notifika effettiva tal-ittra uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju.[44] *Kienet daħlet fil-fond dwar dan il-punt is-sentenza fl-ismijiet* ***Carmel Chircop et vs. John Vella et:***

"Minn dawn il-fatti, il-Qorti tagħmel dawn l-osservazzjonijiet preliminari:

[25] Rikors Guramentat 261/15LM; deċiż 19/04/2018

1. Filwaqt li l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata qabel ma għadda ż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għall-validità tal-konvenju, jirriżulta li dik l-ittra uffiċjali, kemm jekk hi valida kemm jekk ma kenitx, ġiet notifikata wara l-għeluq tat-terminu tal-konvenju bonarjament miftiehem.

2. Mill-banda l-oħra, l-att taċ-ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ġiet preżentata miż-żewġ atturi kontra ż-żewġ konvenuti entro ż-żmien ta' tletin jum minn mindu għalaq it-terminu tal-validità tal-konvenju u għalhekk dan ir-rekwiżit tas-subinċiż (2) tal-Artikolu 1357 ċertament ġie osservat.

Dan stabbilit, jibqa' biss x'jiġi deċiż jekk kienx f'dawn iċ-ċirkostanzi biżżejjed li l-ittra uffiċjali interpellatorja biex il-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt li tiġi preżentata jew kenitx meħtieġa ad validitatem in-notifika ta' dak l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu effettiv tal-konvenju u dan taħt piena tat-telfien tal-jedd ta' azzjoni biex tiġi mwettqa l-wegħda ta' bejgħ.

Issa, qari akkurat tas-subinċiż (2) tal-artikolu 1357 kellu jwassal għall-konvinċiment illi l-liġi tesiġi illi l-att ġudizzjarju li bih l-aċċettant isejjaħ lil dak li wiegħed sabiex jagħmel il-bejgħ kellu jiġi preżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien effettiv tal-konvenju. Ma tesiġix però illi tali att ġudizzjarju kellu bilfors jiġi notifikat lil dak li wiegħed qabel ma jiddekorri dak it-terminu. Qabel l-emenda li saret għal dan l-artikolu bl-Att XXVII tal-1976 kien hemm inċertezza dwar x'kienet il-posizzjoni f'dan ir-rigward u l-ġurisprudenza kienet tiddistingwi bejn il-każijiet fejn il-kontraenti ma jkunux stabbilew erminu effettiv tal-konvenju u fejn allura kien applikabbli t-terminu statutorju u dawk il-każijiet fejn il-kontraenti ikunu invece stabbilew bonarjament it-terminu effettiv tal-konvenju. Fejn it-terminu kien stipulat, kif hu fil-każ taħt eżami, kien ritenut illi kien biżżejjed li tiġi preżentata ċitazzjoni biex tiġi evitata d-dekadenza sakemm din tiġi hekk preżentata fi żmien raġjonevoli. Billi ż-żmien stipulat kien jiddekorri favur min wiegħed "era per tanto necessario che fosse trascorso tutto il periodo stipulato per che il citato potesse ritenersi come inadempiente con'azione guidiziaria……… Il fatto che l-istanza venne avanzata …….. pochi giorni dopo la scadenza del trimestre stipulato ……… non può dar luogo all'inamissiblità dell'azione opposta dal citato. L'azione come si e' rilevato non poteva espedirsi entro il termine e che venne promossa senza alcun inutile indugio." (Vol XXV.i.773).

L-emenda tal-1976 kienet intiża proprju biex tneħħi dan id-dubju ta' interpretazzjoni mhux biss dwar it-tifsira ta' x'kellu jkun iż-żmien raġjonevoli għall-preżentata taċ-ċitazzjoni bl-imposizzjoni ta' terminu perentorju ta' tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju imma wkoll biex tiġi eliminata d-distinzjoni

bejn l-effetti ġjuridiċi fil-każ fejn il-konvenju ikollu terminu stipulat u fil-każ fejn dan ikun preżunt fil-liġi. Sakemm saret dik l-emenda kienet il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi ż-żmien preżunt stabbilit statutorjament kien konsidrat bħala terminu preskrittiv u allura seta' jiġi interrot jew sospiż, filwaqt illi dak bonarjament konvenut kien konsidrat bħala wieħed ta' dekadenza li allura jimporta telfien tal-jeddijiet appena jiskadi (Ara fost oħrajn ***Vol. XXIX.ii.831, Vol.VIII.816****,* ***Vol. XXV.i.773****,* ***Vol. XXVI.ii.452****,* ***Vol. XXVIII.i.8****,* ***Vol.XXXIII.i.90****,* ***Vol. XXXVI.ii.578*** *u oħrajn fosthom żewġ sentenzi tal-Prim'Awla* ***Vassallo vs. Camilleri*** *deċiża fit-23 ta' Marzu, 1966 u* ***Busuttil vs. Pullicino*** *deċiża fis-27 ta' Ġunju, 1968).*

Bħala effett tal-emenda ċitata id-distinzjoni bejn tip ta' konvenju u ieħor ġiet imneħħija kif ġiet eliminata wkoll l-inċertezza dwar l-effetti ġjuridiċi taż-żewġ tipi ta' konvenji u safejn setgħu jibqgħu effettivi u kif setgħu jiġu mogħtija effett. Fil-verità, il-leġislatur assigura fiż-żewġ każijiet bi kjarezza sa liema żmien seta' jibqa' effettiv konvenju kemm jekk dan kellu żmien stipulat u kemm jekk ma kellux. Regoli li japplikaw identikament għal żewġ tipi ta' konvenju. B'dan il-mod ġiet evitata l-possibilità li l-obbligazzjoni tkun waħda perpetwa billi mpona terminu perentorju dekorribbli b'marġini ben definiti li ma setgħax jiġi mġedded jew imtawwal. In effetti kemm jekk il-konvenju jkollu terminu miftiehem bonarjament kemm jekk ma jkollux, il-parti li riedet li żżomm il-konvenju fis-seħħ u tagħtih effett, kienet obbligata li qabel jiskadi t-terminu jkun li jkun, b'att ġudizzjarju preżentat qabel ma jgħaddi dak it-terminu issejjaħ lill-parti l-oħra biex tersaq għall-kuntratt u dan kellu bil-fors jiġi segwit entro tletin jum minn mindu jagħlaq iż-żmien, jkun liema jkun, bl-att taċ-ċitazzjoni."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern jirriżulta li skont klawsola 11, il-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 kellu jiskadi fl-20 ta' Lulju 2016. L-ittra uffiċjali tal-atturi ġiet preżentata fit-23 ta' Ġunju 2016 ergo qabel l-iskadenza tal-konvenju. Il-liġi titkellem dwar il-preżentata tal-ittra uffiċjali u mhux dwar in-notifika tagħha. Isegwi li bis-saħħa ta' dik l-ittra uffiċjali l-konvenju ġie validament estiż għal xahar u ċioe' sal-20 t'Awissu 2016. Il-kawża mill-atturi nfetħet fid-9 t'Awissu 2016 u ċioe' qabel l-iskadenza tat-terminu hekk imġedded.

Jirrizulta illi t-termini tal-artikolu 1357 tal-Kap 16 ġew għalhekk rispettati mill-atturi u l-konvenju in kwistjoni għadu validu.

L-ewwel, it-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti qegħdin għalhekk jiġu miċħuda.

C. ALLEGATA NULLITA' TAL-KONVENJU TAl-20 TA' LULJU 2011

Il-Qorti tibda billi tissottolinea li kemm fir-risposta ġuramentata u anke fil-kors tal-proċeduri odjerni l-konvenuti QATT ma ssollevaw xi eċċezzjoni formali dwar in-nullita' tal-konvenju msemmi.

Madankollu ripetutament kemm waqt il-provi kif ukoll fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom huma qajmu dan l-argument. Dan għaliex fil-fehma tagħhom peress li l-attriċi Rita Abela mart Anthony Abela ma ffirmatx il-konvenju u peress li dan in-nuqqas jammonta għal att li jirrikjedi l-kunsens tagħha għax huwa att ta' amministrazzjoni straordinarja a tenur tal-artikolu 1322 tal-Kap 16, il-konvenju huwa null skont l-artikolu 1326 tal-istess Att.

Il-Qorti sejra tindirizza dan il-punt għalkemm għar-raġunijiet li ser jiġu elenkati huwa kompletament infondat fil-fatt u fid-dritt.

Bħala fatt huwa paċifiku kif irriżulta mill-provi li għalkemm Rita Abela kienet fiżikament preżenti fl-uffiċċju tan-nutar meta sar il-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 u hija anke ndikata b'isimha bħala waħda mill-kompraturi fl-istess ftehim hija ma ffirmatx dan l-istess konvenju. Rita Abela hija miżżewġa lil Anthony Abela, wieħed mill-kompraturi l-oħra ndikat fl-istess konvenju.

L-artikolu 1322 (2) u (3) (a) tal-Kap 16 jgħidu hekk –

“ (2) Il-jedd li jitwettqu l-atti ta’ amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.

(3) Dawn li ġejjin huma l-atti ta’ amministrazzjoni straordinarja:
(a) atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, maħluqa jew trasferiti;”

Huwa minnu għalhekk li a tenur tad-dispożizzjoni appena ċitata l-akkwist tal-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni jikkostitwixxi att t’amminstrazzjoni straordinarja vestit fil-konjuġi Anthony u Rita Abela flimkien.
Madankollu l-liġi ma tiqafx hawn.

L-artikolu 1326 (1) tal-Att ikompli hekk –

“(1) Atti li jeħtieġ l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta’ jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b’titolu gratuwitu.

(2) Kull azzjoni għal annullament tista’ tittieħed biss mill-parti li kien meħtieġ il-kunsens tagħha u fiż-żmien perentorju ta’ tlett snin.....”

Ingħad hekk fil-każ **Vincent Spiteri et vs Martin Mangion et deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-5 t’Ottubru 2001** -

“4. Hi skorretta fondamentalment is-sottomissjoni ta’ l-appellanti illi n-nuqqas tal-firma ta’ Josette Spiteri kien jinvalida u jirrendi null u bla effett il-

konvenju. Premess bħala mhux kontestat illi l-proprjeta' soġġett tal-konvenju kienet tifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti u li t-trasferiment ta' beni immmobbli f'dik il-komunjoni tikkostitwixxi bla dubbju att ta' amministrazzjoni straordinarja, hu paċifiku illi llum l-jedd li jitwettqu atti ta' amministrazzjoni straordinarja ta' din ix-xorta, kien imiss liż-żewġ miżżewġin flimkien (artikolu 1322 tal-Kodici Civili). Kuntrarjament għal dak li donnhom qed jissuġerixxu l-appellanti, mhux korretta s-sottomissjoni li sanzjoni għall-fatt illi att ta' amministrazzjoni straordinarja ta' trasferiment ta' immobbli minn wieħed biss mill-konjuġi kienet in-nullita' ta' dak l-att. Infatti s-subinċiż (1) ta' l-artikolu 1326 jipprovdi illi:- "Att li jeħtieġ il-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa jistgħu jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra (kif qed jallegaw li ġara l-appellanti f'dan il-każ imma mhux hekk ġie provat li seħħ) jistgħu jiġu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd rejali jew personali fuq proprjeta' immobbli……..". Hu ovvju minn din id-disposizzjoni li l-liġi ma tqisx allura l-konvenju li allegatament ikun sar minn konjuġi wieħed mingħajr il-kunsens tal-konjuġi l-ieħor bħala null u bla effett fil-liġi. Għall-kuntrarju tqis li hu validu u jorbot anke lill-konjuġi li ma jkunx ta l-kunsens tiegħu sakemm dan ma jieħux il-passi meħtieġa biex dik il-promessa ta' bejgħ tiġi annullata.

5. L-istess artikolu 1326 (2) jipprovdi wkoll il-modalitajiet kif setgħet issir din il-kontestazzjoni u kif kellu jiddekorri u jiġi kalkolat iż-żmien perentorju li fih tali kontestazzjoni setgħet issir. Il-liġi allura tirriżerva biss lill-konjuġi d-dritt illi jikkontestaw l-operat ta' wieħed minnhom fir-rigward ta' l-amministrazzjoni tal-ħwejjeg komuni. Eċċezzjoni li ma kienet bl-ebda mod miftuħa lil terzi li ma kellhomx id-dritt li jintromettu ruħhom fir-relazzjonijiet familjari li bl-ebda mod ma kienu jinteressawhom. L-att ta' amministrazzjoni straordinarja allura magħmul minn wieħed biss mill-konjugi mingħajr il-

kunsens tal-konjuġi l-ieħor ma kienx meqjus mil-liġi bħala null fih innifsu imma biss annullabbli ad istanza tal-konjuġi l-ieħor li ma jkunx ta l-kunsens tiegħu. Anke f'dan ir-rigward il-liġi tipprovdi ċerti kawteli u riservi ukoll fl-interess u bħala protezzjoni tal-jeddijiet ta' terzi li għall-fini ta' din il-kawża, din il-Qorti ma jeħtiġilhiex li tinoltra ruħha fihom."

Mill-prinċipji suesposti jsegwi li l-fatt waħdu li l-konvenju in kwistjoni ma ġiex iffirmat minn Rita Abela ma jirrendihx awtomatikament null jew annullabbli kif pretiż mill-konvenuti. Anzi l-liġi tindika li kwistjoni ta' annullament tiffigura f'ċirkustanzi fejn l-att straordinarju jkun sar mingħajr il-kunsens tal-konjuġi l-ieħor u *in ogni caso* kwalunkwe nuqqas ta' kunsens ta' tali konjuġi tassumi rilevanza biss għall-finijiet ta' rimedju disponibbli ghaliha fil-konfront ta' żewġha iżda mhux għal dak li jolqot lil terzi. It-terz għar-ragunijiet esposti fis-sentenza ċitata jibqa estern għar-relazzjoni bejn il-konjugi. Issa fil-każ tal-lum mhux biss ma nġiebet ebda prova ta' xi nuqqas ta' kunsens da parti ta' Rita Abela talli lanqas ma ntwera li ħadet xi passi a tenur tal-artikolu 1326 tal-Kap 16 fil-konfront ta' żewġha. Anzi Rita Abela kienet parteċipi kemm fl-intavolar tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju 2016[26] permezz ta' liema hija flimkien ma' żewġha Anthony u l-bqija tal-atturi fil-kawża kienu nterpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att finali ta' trasferiment tal-garaxx in kwistjoni u hija parteċipi wkoll bħala attriċi fil-kawża odjerna. Altru mela milli kien hemm xi nuqqas ta' kunsens minn naħa tagħha għall-konvenju in kwistjoni.

Inoltre u għal grazzja biss tal-argument jingħad ukoll li għal massimu, li kieku Rita Abela kellha tieħu xi passi b'suċċess kontra żewġha a tenur tal-artikolu 1326 (1) suċċitat xorta l-konvenju kien jibqa' validu fir-rigward tal-persuni l-oħra firmatarji fih u ċioe' l-bqija tal-atturi u l-konvenuti.

---

[26] Fol 27

Huwa pależi għalhekk li minn kwalunkwe ottika tħares lejh, dan l-argument tal-konvenuti ma jreġix.

D. MERTU

It-talbiet tal-atturi huma sempliċi u ċioe' qegħdin jitolbu l-infurzar tal-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 fir-rigward tal-garaxx mertu tal-proċeduri tal-lum.

Wara li l-Qorti semgħet il-provi mressqa tissottolinea bla tlaqliq illi l-fattispeċje tal-każ huma tant sempliċi li ma kellhom qatt iwasslu għall-intavolar tal-kawża odjerna li kieku ma kienx għall-attitudni stinata u deplorevoli tal-konvenuti li għal snin sħaħ ippersistew fir-rifjut tagħhom li jersqu għat-trasferiment finali tal-garaxx in kwistjoni u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

Il-Qorti għandha quddiemha konvenju validu, debitament reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Nterni u addirittura bil-prezz miftiehem fl-istess konvenju imħallas kollu lill-konvenuti sa mill-20 ta' Lulju 2011. Nonostante dan, sal-lum, aktar minn seba' snin wara l-atturi għadhom mingħajr l-akkwist finali tal-garaxx.

L-unika difiża, assai fjakka fil-fehma tal-Qorti, li ġabu l-konvenuti biex jiġġustifikaw l-aġir tagħhom li ma jersqux għall-att finali huwa li allegatament l-atturi kien għad fadlilhom jagħtuhom is-somma ta' circa €22,000 bħala parti minn "ftehim" bejn il-partijiet li kellu jikkumpensa għan-nuqqas tal-atturi li jikkompletaw xogħlijiet fl-appartament numru 1 fil-blokka bl-isem ta' "Blue Waters", Triq l-Etna, Mellieħa fejn hemm ukoll il-garaxx mertu tal-kawża

odjerna. Iżda bir-rispett kollu dan kollu m'għandu x'jaqsam xejn mal-każ tal-lum u kull prova li ġabu l-konvenuti fir-rigward hija għal kollox irrilevanti. Dan għaliex il-konvenju mertu tal-proċeduri odjerni tal-20 ta' Lulju 2011 ma huwhiex allaċjat ma xi ftehim ieħor li l-partijiet setgħu laħqu fir-rigward tal-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet da parti tal-atturi fil-blokka msemmija. A skans ta' kull ekwivoku, it-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijeit fil-kuntratt ta' bejgħ tal-5 t'Ottubru 2009 u kwalunkwe allegata non-osservanza tagħhom fir-rigward b'ebda mod ma jimpinġu fuq il-konvenju tal-2011 għall-kompro-vendita tal-garaxx mertu tal-proċeduri tal-lum.

Jingħad anzi li mhux biss ma saret ebda kontro-talba dwar xi pretensjonijiet tal-konvenuti kontra l-atturi dwar is-somma allegatament dovuta ta' €22,000 imma lanqas intwera li ġew istitwiti xi proċeduri separati fil-Qrati biex il-konvenuti odjerni jivvantaw tali pretensjonijiet. Dan fil-fehma tal-Qorti jkompli jimmanifesta l-animu xejn eżemplari tal-konvenuti li arbitrarjament u kapriċċożament ilhom snin iċaħħdu lill-atturi mill-proprjeta' li tispetta lilhom b'akkwist għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Ċertament għalhekk li fid-dawl tas-suespost it-talbiet tal-atturi altru milli jimmeritaw li jiġu akkolti.

In fine l-Qorti tinnota wkoll li fis-sitt eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jallegaw li llum il-ġurnata l-garaxx in kwistjoni m'għadux *in shell form* kif miftiehem fil-konvenju iżda huwa lest. Madankollu l-provi mressqa ma jurux dan. Anzi mill-ħaddiema li tressqu jixhdu dwar xogħlijiet li għamlu fil-blokka in kwistjoni ħadd ma ftakar li kien għamel xi xogħlijiet fil-garaxx mertu tal-proċeduri tal-lum. U naturalment, kieku veru dan kien il-każ, kulma kien jeħtiġilhom jagħmlu l-konvenuti kien li jesebixxu ritratti tal-garaxx innifsu lest u komplut, ħaġa li evidentement ma saritx.

Isegwi li għar-raġunijiet suesposti l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

2. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara illi l-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 għall-komprovendita tal-garage numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibbli minn common drive in fi Triq l-Etna, l-Mellieħa formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet jisimhom "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieha u b'sehem indiviż ta' ottava parti indiviża tal-partijiet komuni tal-garage complex huwa validu skond il-liġi u li l-konvenuti huma obbligati sabiex jersqu għall-att finali relattiv;

3. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini tal-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 fejn il-konvenuti jistgħu jissostitwixxu lilhom infushom fuq l-att finali b'terzi persuni. Għal dan il-għan qegħda tiffissa tal-5 ta' April 2019 fil-11.00am għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi fl-edifizju tal-Qrati Superjuri, il-Belt Valletta;

4. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lill-avukat Dr Charmaine Cherrett u l-Prokuratur Legali Nadine Farrugia bħala kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att finali;

5. Tilqa' r-raba' talba u tinnomina lin-Nutar Jean Paul Farrugia sabiex jippublika l-att relattiv ta' komprovendita' ai termini tal-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011;

6. L-ispejjeż tal-kawża jkunu kollha a karigu tal-konvenuti.

Onor Dr. Miriam Hayman
Imħallef

Victor Deguara
Deputat Reġistratur