



**QORTI ĊIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ROBERT G. MANGION**

**ILLUM IL-31 TA' OTTUBRU 2019**

**Kawża Numru: 13**

**Rik. Ġur. 14/2017 RGM**

**Chantelle Mifsud (I.D. 213092M)  
u Keith Vassallo (I.D. 246695M)**

**vs.**

**Ewa Elzbieta Krajewska (British  
Passport: P464071852)**

**Il-Qorti:**

**Preliminari.**

**Rat ir-rikors mahluf tal-atturi Chantelle Mifsud u Keith Vassallo** preżentat fis-6 ta' Jannar, 2017 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwentanti:

1. Illi l-atturi dahlu f'konvenju ma' l-intimata Ewa Elzbieta Krajewska, nhar t-tlieta (3) ta' Gunju tas-sena elfejn u sitta (2016) in atti Nutar Dr Roland

Wadge, (kopja hawn annesa u mmarkata bhala Dok. CM1), fejn l-atturi obligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxi a favur il-konvenuta:

*A Penthouse, without its relative airspace and internally numbered eight (8) situated at the highest floor level being the fourth (4th) building level, which apartment overlies and underlies third party properties and forms part of a block know as four "A" named "Costa Esmeralda" – hereinafter referred ti as "The block" accessible from Triq Censu Farrugia, Msida which Block in its turn forms part of a larger unnamed and unnumbered complex of apartments, garages and shops – hereinafter referred to as 'The Complex', having access from Triq l-Irmigg, Imsida. The apartment is better indicated and colourer in green on the plans attached to a deed of Notary Naomi Mugliette of the 8/8/2011 and marked as Documents 'A' 'B' and 'C'.*

2. Illi imsejha biex tidher ghall-kuntratt l-konvenuta naqset milli taghmel dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.
3. Illi l-atturi huma interessat li dan il-kuntratt isir.
4. Illi l-ammont ta' dsatax -il elf ewro €19,000 thallas bhal depozitu mill-konvenuta u jinsab ghand in-Nutar Dr. Roland Wadge.
5. Illi bhala konsegwenza tal-agir tal-konvenuta, l-atturi batew u ghadhom qed ibghatu d-danni.
6. Illi ghaldaqstant l-intimata giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 4023/2016 tas-sebgha (7) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sittax (2016) sabiex taddivjeni ghall-kuntratt definittiv skont it-termini u garanziji pattwiti;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrent umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghghobha:

1. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh ta'

*A Penthouse, without its relative airspace and internally numbered eight (8) situated at the highest floor level being the fourth (4th) building level, which apartment overlies and underlies third party properties and forms part of a block know as four "A" named "Costa Esmeralda" – hereinafter referred to as "The block" accessible from Triq Censu Farrugia, Msida which Block in its turn forms part of a larger unnamed and unnumbered complex of apartments, garages and shops – hereinafter referred to as 'The Complex', having access from Triq l-Irmigg, Msida. The apartment is better indicated and coloured in green on the plans attached to a deed of Notary Naomi Mugliette of the 8/8/2011 and marked as Documents 'A' 'B' and 'C'.*

u dan taht il-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju fuq imsemmi.

2. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippublika l-att opportun u kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att u tiffissa data, lok u hin għal tali pubblikazzjoni;
3. Tikkundanna l-konvenuta thallas l-ammont ta' €40,000 għax-xogholijiet fil-fond skont l-iskrittura tas-6 ta' Gunju, 2016.

U sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli:

4. Tiddikjara li l-konvenuta ma resqitx għall-kuntratt minghajr ebda raguni valida fil-ligi.
5. Tiddikjara li d-depositu ta' disat elef u hames mitt euro €19,000 li jinsab għand in-Nutar Dr. Roland Wadge intilef favur l-atturi.

6. Tordna lin-Nutar Dr. Roland Wadge jirilaxxa d-depositu ta' dsatax -il elf ewro €19,000 a favur l-atturi.
7. Tikkundanna l-konvenuta thallas l-ammont ta' €40,000 ghax-xogholijiet fil-fond skont l-iskrittura tas-6 ta' Gunju, 2016.
8. Tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti.
9. Tillikwida anke okkorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti;
10. Tikkundanna lill-konvenuta thallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrenti.
11. Tikkundanna lill-konvenuta thallas l-ispejjez tal-prezenti kawza.

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Ewa Elzbieta Krjewska** pprezentata fit-3 ta' Mejju, 2017 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament, il-gudizzju tal-atturi mhuwiex integru stante illi jirrizulta illi dawn tal-ahhar mhumiex is-sidien imqas in parte (koproprjetarji) mertu tal-vertenza odjerna;
2. Illi wkoll preliminarjament u bla pregudizzju ghas-suespost ir-rikors ġuramentat huwa monk stante t-talbiet direttament opposti illi jikkontjeni u cioe` minn banda u fl-ewwel talbiet, jitlob għall-addivjament tal-kuntratt mentri fit-talbiet sussegwenti, senjatament f'punti 4 sal-10, jitlob minflok telf ta' depozitu u hlas ta'danni bi ksur tal-principju *electa una via, non datur recursus ad alteram*. In ogni caso t-talbiet 4 sa 10 ma jistaw qatt jigu akkolti stante illi mhumiex preceduti mid-dikjarazzjoni illi effettivament il-konvenju jew ftehim gie meqjus xolt;
3. Illi dak li qiegħed jigi msejjah skorettament konvenju mir-rikorrenti (Illi gie debitament prezentat mar-rikors promotur u mmarkat bhala Dok CM1) u cioe` rabta bejn min jixtieq ibiegħ u min iwiegħed li jixtri in effetti

mhuwiex hekk, *stante* illi *semai* jista' fl-ahjar ipotesi jigi deskritt biss bhala cessjoni jew assenjazzjoni tad-drittijiet miksuba;

4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza odjerna.
5. Illi in mertu ghalhekk ir-rikors kif intavolat ma jista qatt jirnexxi *stante* illi l-atturi qed jittentaw illi jressqu lill-intimati ghall-pubblikazzjoni ta' att ma terzi u dan meta, l-istess terzi qatt ma taw il-konfort mehtieg u certament ma intavolaw ebda att guridiku illi permezz tieghu jistaw jinghataw il-garanziji kollha spettanti mill-venditur li jemenu mill-ligi;
6. Illi sallum l-intimata qatt ma giet notifikata jew imqar avzata jekk effettivament il-konvenju msemmi mat-terzi;
  - a) Giex debitament registrat
  - b) Meta u jekk skadiex
  - c) X'kienu l-kondizzjonijiet vigenti
7. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, b'referenza ghat-tieni skrittura (illi gie debitament prezentat mar-rikors promotur u mmarkat bhala Dok CM2) ir-rikorrenti Vassallo u Mifsud qeghdin jidhru bhala kuntratturi: din l-iskrittura wkoll tippekka mqar fl-aktar punti bazici ta' x'ghandu jikkonstitwixxi appalt *stante* illi qatt u mkien ma mqar kien hemm tentattiv li jiddefinixxi x-xogholijiet li kellhom jitwettqu mill-kuntrattur u li b'hekk il-forma monka ta' l-iskrittura surreferita waslet ghal sitwazzjoni fejn l-intimata kienet ser thallas konsiderazzjoni ta' erbghin elf ewro (€40,000) fuq oggett mhux salvagwardjat bl-iskrittura;
8. Illi l-imsejjah konvenju anqas ma kien jipprovdi lista tal-ghamara, li skont artikolu 23 tal-imsejjah konvenju, kellha tinbiegh lill-konvenuta ghal prezz ta' erbghin elf ewro (€40,000);

9. Li minhabba dawn r-ragunijiet surreferiti, u kif jista' jigi ahjar pruvat fl-andament tal-kawza, t-talbiet attrici m'ghandhomx ikunu milqugha u l-intimata m'ghandiex tigi mgieghla taddivjeni għall-kuntratt finali jew inkella titef id-depożitu fuq skrittura li ma kienitx ezegwita b'mod korrett, u li għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tichad it-talbiet tal-parti attrici u konsegwentament ma jifdal xejn hlief li l-partijiet jitpoggew fis-status quo ante bir-restituzzjoni tad-depożitu bhalissa salvagwardjat min-Nutar li rrediga l-iskritturi surreferiti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti illi qeghdin minn issa jigu ngunti in subizzjoni, bl-imghaxijiet fuq id-depożitu surreferit u b'rizerva għad-danni u telf li talvolta jistaw jidderivu kawza tal-vertenza odjerna.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat il-provi kollha li tressqu fil-kors tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta pprezentata fit-30 ta' Novembru 2018 u n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fl-20 ta' Frar 2019 limitatament dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta;

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli Avukati tal-partijiet dwar l-eċċezzjoni preliminari surriferiti waqt l-udjenza tal-21 ta' Marzu 2019;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta.

Ikkunsidrat

### **L-Azzjoni Attrici.**

L-atturi, bis-saħħa ta' konvenju tat-3 ta' Ġunju 2016 fl-atti tan-Nutar Ronald Wadge, obligaw ruħhom li jbiegħu appartament lill-konvenuta għewwa l-Imsida fejn il-konvenuta kellha tersaq għall-kuntratt finali sas-7

ta' Diċembru 2016 mas-sid originali tal-fond. Saret skrittura privata wkoll fl-istess ġurnata fejn ġie miftiehem li l-konvenuta kellha tgħaddi s-somma ta' erbgħin elf (€40,000) għal xogħlijiet li kellhom isiru għewwa l-fond u liema somma kellha tiffallas sas-7 ta' Diċembru 2016.

Il-konvenuta min-naħa tagħha, nonostante li ġiet interpellata mir-rikorrenti sabiex tersaq għall-kuntratt finali permezz ta' ittra uffiċjali, naqset milli tagħmel dan, kif ukoll naqset milli tħallas is-somma ta' erbgħin elf (€40,000) għax-xogħlijiet. Kien għalhekk li r-rikorrenti intavolaw din il-proċedura sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u tikkundannaha tħallas is-somma ta' €40,000 surreferita, altrimenti tiddikjara li d-depożitu ta' €19,000 jintilef a favur tar-rikorrenti, kif ukoll tiddikjara li l-konvenuta hija responsabbli għad-danni u tgħaddi sabiex tillikwida l-istess.

Min-naħa tagħha l-konvenuta fost diversi eċċezzjonijiet resqet eċċezzjoni preliminari fis-sens illi l-ġudizzju m'huwiex integru u dan peress li r-rikorrenti m'humiex il-proprjetarji tal-fond li tiegħu qegħdin jitolbu lill-konvenuta tersaq għall-kuntratt finali. Din is-sentenza ser tikkunsidra limitatament din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat;

### **Konsiderazzjonijiet.**

Illi din il-kawża tirrigwarda konvenju fuq konvenju.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Carmelo Zahra et vs. Anthony Cutajar et** (App. Ċiv. Nru 369/95GCD) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-25 ta' Frar 2005:

"[...] għall-validita` ta' wegħda ta' bejgħ ma hux meħtieġ li min iwiegħed ikun is-sid tal-ħaġa mwiegħda filwaqt li ssir il-wegħda; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-ħaġa mwiegħda jiksibha biex ikun jista'

jbiegħha, u, jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-obbligazzjoni tiegħu iżda jkollu jwieġeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed. Il-kondizzjoni riżoluttiva, li tingħadd dejjem li giet magħmula fil-kuntratti bilaterali, tagħti l-jedd, mhux lill-parti marbuta iżda lill-kreditriċi ta' l-obbligazzjoni, li tholl il-kuntratt jekk id-debitriċi ta' l-obbligazzjoni ma thallasx l-obbligazzjoni tagħha. Iżda l-kreditriċi għandha wkoll l-għażla li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli."

Issir ukoll referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Cauchi vs. Anthony Vassallo** (Ċit Nru 982/1993TM) mogħtija fil-11 ta' Diċembru 2003:

"Iz-zmien patwit għall-validita` tal-konvenju ma jfissirx li l-kumpratur ma jistax, mill-ghada tal-konvenju, jitlob li jigi ppubblikat l-att finali, u kwindi minn jobbliga ruħhu li jbiegħ fuq konvenju għandu, minn dik l-ewwel gurnata, ikun f`posizzjoni iwettaq dak li obbliga ruħu li jagħmel. Fil-fatt, fil-kawża "Sammut Alessi vs Azzopardi", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1963, il-Qorti ddikjarat mhux validu konvenju iffirmit bejn il-partijiet u dan peress li l-venditur prospettiv ma kienx proprjetarju wahdu tal-oggett li kien il-meritu tal-konvenju."

Il-Qorti fl-istess deċiżjoni iżda tkompli tispjega li

"Min naha l-oħra, jekk ix-xerrej prospettiv ikun jaf li l-venditur fuq il-konvenju ma kienx il-proprjetarju, dak il-konvenju jkun validu, għax meta jigri hekk l-akkwirent ikun qed jassumi fuqu r-riskju għal dak kollu li jista jinqala` fil-konvenju tal-partijiet l-oħra – "Cassar vs Grech" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' Mejju, 1995.

Fi kliem iehor, akkwirent fuq konvenju għandu dritt jinsisti li venditur fuq konvenju għandu jkun f`posizzjoni li jittrasferixxi l-oggett tal-konvenju dak il-mument stess li sar il-konvenju, u dan sakemm ma jirrizultax li l-akkwirent kien jaf li l-venditur prospettiv kellu, fil-frattemp, jagħmel xi



haga (ez. jakkwista l-proprjeta jew jagħmel xi alterazzjonijiet fil-fond) qabel ma jkun f'posizzjoni li jittrasferixxi l-proprjeta meritu tal-konvenju."

Id-differenza bejn is-sentenzi hawn fuq ċitati għal każ odjern huwa li filwaqt li fil-każ odjern jirriżulta li l-konvenuta kienet ser tidhol fil-kuntratt finali mas-sid oriġinali, nonostante li dan qatt ma kien parti fil-konvenju, fil-kawżi fuq ċitati jirriżulta li l-vendituri l-ewwel kienu ser jakkwistaw il-fond huma imbagħad jerggħu jittrasferuh lil terzi.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet, anke hemm konferma da parti tal-atturi<sup>1</sup>, li meta gie ffirmat il-konvenju de quo r-rikorrenti ma kinux akkwistaw il-fond u lanqas kienu akkwistaw il-fond meta istitwew dawn il-proċeduri. Dan għaliex jirriżulta li qatt ma kien il-ħsieb tal-partijiet li l-atturi jakkwistaw l-immobbli mertu tal-konvenju qabel ma jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' kompro-vendita mal-konvenuta.

Minn eżami tal-konvenju jirriżulta li l-konvenuta kienet konxja li r-rikorrenti ma kinux is-sidien tal-fond li hija kienet sejra tixtri. Difatti fil-konvenju nsibu kif ġej:

*1. In consideration and for the Price of €190,000 out of which amount the sum of €186,000 is payable to the original owners and the balance of €3,500 is payable to the vendors. [...]*

*2. The purchaser declares that she knows that the vendors are themselves on a promise of sale agreement with the direct owner of the property and that the final deed of sale will be performed with such third party. [...]*<sup>2</sup>

Huwa fid-dawl ta' dawn il-premessi li l-konvenuta qiegħda tressaq l-ewwel eċċezzjoni taġħha u ċioe li l-ġudizzju m'huwix integru. Fil-fehma tal-konvenuta sabiex din il-proċedura tkun waħda valida, l-ittra uffiċjali

---

<sup>1</sup> Affidavit tar-rikorrenti Chantelle Mifsud: 'Fl-istess konvenju gie ddikjarat li fil-mument tal-konvenju l-proprjeta n-kwistjoni ma kienetx tal-vendituri iżda l-ftehim kien li sid l-post kien ser ibiegħ l-fond lil konvenuta' – paġna 82 tal-proċess.

<sup>2</sup> Enfasi miżjud; paġna 6 tal-proċess.

sabiex tersaq għall-kuntratt finali kif ukoll din il-kawża kellha tiġi intavolata mis-sid oriġinali tal-fond.

Ikkunsidrat;

Fil-kawża **Noel Attard vs. Peter Theuma et** (Ċit Nru 8/2003PC) deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'April 2008, li kkonfermat sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, ġie ritenut illi:

"Mill-mument li l-attur intrabat mas-sid oriġinali li huwa jakkwista razzett *de quo*, l-obbligu li dan isehh għadda fuq spallejh. Bil-konvenju sussegwenti li hu għamel mal-konvenuti ma jirrizultax li huwa ceda u għadda formalment id-drittijiet tiegħu fuq il-konvenuti. U allura kien primarjament jinkombi fuqu li jara li dak li ġie miftiehem bejnu u bejn is-sid oriġinali jitwettaq. Kieku għamel hekk u, in konsegwenza ta' dan, sar hu s-sid tar-razzett qabel ma skada l-konvenju (li ġie pprorogat) li għamel mal-konvenuti, allura f'dak il-kaz l-attur seta' facilment imbagħad jinterpella lill-konvenuti biex jaddivjenu għall-att finali u, fin-nuqqas, jgħaddi għat-tieni pass, dak jgħid li jharrihom konformement, u mhux kif għamel b'kawża għad-danni. Fi kliem iehor, kien l-obbligu ta' l-attur li jara li dak li huwa ftiehem mas-sid tar-razzett in vendita ma jiskadix mingħajr ma tkun ittiehdet il-procedura gudizzjarja opportuna biex dak li ġie miftiehem jibqa' salvagwardat."

Mill-atti ma jirrizultax li l-atturi eżebew kopja tal-konvenju li huma allegatament għandhom ma' terzi. Dan qed jingħad peress li ex admissis l-atturi ma humiex is-sidien tal-immobbli mertu tal-konvenju *de quo*. Ciononostante, adixxew lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuta taddivjeni fuq kuntratt pubbliku ta' xiri u bejgħ **ma' terzi injoti**.

T'hares kif t'hares lejha l-att promotur, huwa evidenti illi f'kawża fejn qed jintalab ordni sabiex jiġi ppubblikat kuntratt ta' kompro-vendita, li s-sidien tal-immobbli għandhom per forza jkunu parti ftali proceduri.

L-atturi għażlu li mal-konvenuta jersqu fuq konvenju ordinarju. Kif ma jirriżultax mill-atti il-konvenju li l-atturi allegatament għandhom ma' terzi, hekk ukoll ma jirriżultax jekk ingħatawx mis-sidien attwali id-dritt li jresqu fuq il-kuntratt finali persuni ohra minflok l-atturi.

Kienet tkun sitwazzjoni ben diversa kieku gie ppruvat li l-atturi fuq l-allegat konvenju mistur irriżervaw id-dritt li jcedu d-drittijiet tagħhom naxxenti minn dak il-konvenju lil terzi. F'dak il-każ kien ikun legittimu għall-atturi li jitrasferixxu d-drittijiet tagħhom naxxenti minn dak il-konvenju lill-konvenuta bil-korrispettiv għal tali cessjoni. Pero' l-atturi għażlu li jimxu mod ieħor. Il-posizzjoni legali ma titbiddilx sempliċement għaliex fil-konvenju hemm imniżżel illi mill-prezz ta' €190,000 l-ammont ta' €186,500 "is payable to the original owners".

Il-Qorti tosserva li anke fl-ittra ufficjali tagħhom tas-7 ta' Diċembru 2016 li l-atturi pprezentaw kontra l-konvenuta, għal darb' ohra naqsu milli jsemmu li l-kuntratt kellu jsir ma' haddieħor. Jibqa' sallum mistur jekk verament kienx hemm konvenju ieħor u jekk kien hemm, kienx għadu validu u ma' min. Din il-Qorti tifhem li ladarba l-ftehim finali kien ser isir mas-sid oriġinali l-obbligu li l-bejgħ isir qatt m'għadda għand ir-rikorrenti iżda baqa' f'idejn is-sid oriġinali. In vista ta' dan il-Qorti hija tal-fehma li s-sid oriġinali kellu jkun parti f'dawn il-proċeduri.

In-nuqqas tas-sidien attwali tal-proprjeta' immobbli mertu tal-konvenju de quo milli jkunu parti f'dawn il-proċeduri ġudizzjarji jirrendi l-ġudizzju mhux integru.

## **Decide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta li l-ġudizzju mhux integru u tillibera lill-istess konvenuta mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tastjeni milli tieġu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

**Moqrija.**

**Onor. Robert G. Mangion**

**Imhalled**

**Lydia Ellul**

**Deputat Registratur**