



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

Rikors Nru. 913/2008GM

Raymond u Mary Grace konjugi Mallia (ID 12460M u 329962M), Simon u Kelly konjugi Saliba (ID 451976M u 346682M), u Melanie u Anthony konjugi Buġeja (ID362280M u 457477M)

vs

Mansueto u Maria Carmela konjugi Zammit

Seduta tas-6 ta' Frar 2020.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, abbażi tal-premessi illi:

B'kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono, il-konvenuti ppromettew u obligaw ruhhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-atturi Raymond u Mary Grace konjugi Mallia il-garaxxijiet numri 49, 50, 51 u 59, lil Simon u Kelly konjugi Saliba il-garaxx numru 58 u lil Melanie Buġeja nee` Mallia il-garaxx numru 56, lkoll *f'basement level -2*, formanti parti minn blokk

bl-isem **Santa Marija Court**, Triq tal-Ħlas Qormi, liema blokk imiss mit-tramuntana mal-istess triq, mil-lvant ta' beni ta' Agostino Mifsud u mill-punent mal-beni ta' George Mifsud jew irjieħ verjuri, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, kif deskritti u bil-pattijiet indikati fl-imsemmi kuntratt, u kollox skond kif jirriżulta mill-istess imsemmi kuntratt anness u mmarkata bhala "Dok. A";

Sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi, l-konvenuti kienu qed jeżigu li jiġu inklużi diversi kundizzjonijiet li ma humiex stipulati jew ikkontemplati fl-imsemmi kuntratt u li għalhekk l-konvenuti ma għandhomx dritt li jimponuhom;

Billi l-konvenuti naqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' bejgħ relattivi bil-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt fuq imsemmi u dana minkejja illi ġew interpellati sabiex jagħmlu dan anke permezz ta' ittra ufficċjali datata 13 ta' Awissu 2008, kopja annessa u mmarkata bhala "Dok B";

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

[1] tiddikjara illi fil-kuntratti ta' trasferiment tal-garaxxijiet relattivi, l-konvenuti ma jistgħux jimponu kundizzjonijiet ulterjuri għal dawk espressament stipulati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono.

[2] tiddikjara illi l-konvenuti, mingħajr raġuni valida, naqsu milli jonoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom skond il-kuntratt ta' bejniethom tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono, u dana stante illi naqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi mingħajr ma jiżdiedu kundizzjonijiet ulterjuri għal dawk espressament riżultanti fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005.

[3] tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn dina l-Onorabli Qorti, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti pubbliċi relattivi, bil-prezz ta' sittax-il elf tlett mija u ħames Ewros u wieħed u sittin ċentezmu (€16,305.61c) [ekwivalenti għal Lm7,000] għal kull garaxx, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, inkluż sehemhom mill-partijiet komuni u abbażi limitatament tal-kundizzjonijiet espressament stipulati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono.

[4] tinnomina lin-Nutar Charmaine Debono jew nutar ieħor alternattiv sabiex jippubblika l-atti relattivi.

[5] tinnomina kuraturi deputati għall-eventwali kontumaċja tal-konvenuti.

[6] tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti fuq imsemmija.

B1-ispejjez kollha inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-13 ta' Awissu 2008 kontra l-konvenuti;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew illi:

1. Għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tal-attur Anthony Bugeja in kwantu l-esponenti ma daħlu f'ebda obligazzjoni miegħu.

2. Il-kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 li sar fl-atti tan-nutar Dottor Charmaine Debono ma jekkwivalix għal promessa ta' bejgħ da parti tal-esponenti a favur tal-atturi u/jew għal promessa ta' xiri da parti tal-atturi a favur tal-esponenti fit-termini tal-artikolu 1357 et seq tal-Kodiċi Ċivili.

3. Għalhekk ma teżisti ebda obligazzjoni li tagħha l-atturi jistgħu jitolbu l-eżekuzzjoni fil-konfront tal-esponenti u għalhekk it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jiġu milqugħa.

4. It-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu in kwantu u sakemm jibqa' fis-seħħ mandat ta' inibizzjoni numru 485/2007 fl-ismijiet Raymond Mallia et vs Mansueto Zammit et li ntab il-ħruġ tiegħu mil-atturi stess fuq kawzali oħra li effettivament jimpedixxi lill-esponenti mill-eżekuzzjoni li qed tiġi mitluba mill-esponenti.

5. It-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

6. M'huwix minnu li l-esponenti naqsu milli jaddivjenu għall-publikazzjoni tal-kuntratti relattivi ta' bejgħ.

7. Huma l-atturi li qed jeżiġu mingħand l-esponenti li jingħataw drittijiet aktar minn dawk indikati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005;

Rat l-atti kollha tal-proċess;

Rat is-sentenza in parte ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, tal-14 t'Ottubru 2010 li ċaħdet l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari, laqgħet it-tieni eċċezzjoni biss u limitatament fis-sens li ddikjarat li r-rabta kuntrattwali *de quo* ma tekwivalix għal wegħda ta' bejgħ u dan għaliex l-azzjoni attriċi tinbena fuq jedd ta' għażla miftiehma fl-istess kuntratt, u rriżervat l-ispejjeż għas-sentenza finali;

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tal-5 t'April 2013 li kkonfermat l-imsemmija sentenza in parte wara li kkunsidrat, *inter alia*, li l-kawża hija waħda sempliċi għall-eżekuzzjoni ta' obligazzjoni, u tista' tregi u tkompli tiġi ttrattata minkejja li din il-Qorti ddeċidiet li ma jekwivalix għal wegħda ta' bejgħ. Tenniet li l-ftehim huwa wieħed konklussiv u hu suxxettibbli għall-eżekuzzjoni fuq inizjattiva ta' parti waħda, u kkundannat lill-konvenuti-appellanti għall-ispejjeż tal-appell;

Rat id-dikjarazzjoni mill-partijiet kollha waqt l-udjenza tal-31 t'Ottubru 2019 (fol 340) li l-mandat t'inibizzjoni numru 791/2018 gie revokat (permezz ta' kontromandat numru 791/2018) u għalhekk ir-raba' eċċezzjoni hija wkoll sorvolata;

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati tal-partijiet dwar il-kap tal-ispejjeż;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti rilevanti żvolgiew kif ġej:

1. Permezz ta' klawżola numru 21 tal-kuntratt tal-25 ta' Frar 2005¹ imsemmi fir-Rikors Ġuramentat, l-atturi, li permezz tal-istess kuntratt xtraw xi appartamenti fil-binja *Santa Marija Court*, fi Triq il-Ħlas, Hal Qormi, ingħataw id-dritt tal-użu gratuwitu ta' erba' garaxxijiet fl-istess blokk sal-15 t'Awwissu 2008. Il-garaxxijiet kellhom jiġu servuti bil-lift u bil-bieb ta' barra ta' kull wieħed minnhom komplut. L-atturi ngħataw l-għażla li jixtru l-garaxxijiet sal-istess data tal-15 t'Awwissu 2008 bil-prezz ta' LM7,000 kull wieħed, bi prezz oġġla jekk jagħzlu li jixtruhom wara, u bid-dritt tal-*first refusal*. L-unika kundizzjoni

¹ Dok A a fol 5 et seq.

impost fl-istess kuntratt, marbutin mal-eventwali bejgħ, kienu li l-garaxxijiet kellhom jinbiegħu liberi u franki u inkluż is-sehem mill-partijiet komuni.

2. L-atturi eżerċitaw l-imsemmi dritt tagħhom billi, permezz ta' ittra tat-12 ta' Mejju 2008, talbu li jsir it-trasferiment relattiv "ai termini tal-istess kuntratt".²

3. Il-konvenuti wiegħbu b'ittra tat-23 ta' Mejju 2008 li kienu lesti jersqu għall-kuntratt iżda sugġett għall-kundizzjonijiet li pproponew fl-istess ittra.³

4. L-atturi rreplikaw b'ittra tad-29 ta' Mejju 2008 fejn elenkaw punti ta' qbil u punti ta' diverbju. *Inter alia* qablu li ma jistgħux isiru alterazzjoni strutturali mingħajr il-kunsens tal-konvenuti. Ġibdulhom l-attenzjoni li l-kundizzjoni ma kinux imsemmijin fil-kuntratt *de quo*.

5. Sussegwentement kien hemm trattattivi, permezz ta' ittri, ittri elettronici, u laqgħat, li fihom anke l-atturi pproponew il-kundizzjonijiet tagħhom, fosthom bdil strutturali bit-tniffid ta' żewġ garaxxijiet adjaċenti u l-komunikazzjoni mad-drenaġġ.

6. B'ittra tat-8 t'Awwissu 2008⁴ l-avukat Josette Grech, għall-konvenuti qablet mal-kundizzjonijiet kif proposti mill-atturi għajr għall-komunikazzjoni mad-drenaġġ.

² Fol 140

³ fol 141

⁴ fol 164

7. Fit-13 t'Awwissu 2008 l-atturi pprezentaw ittra ufficċjali li permezz tagħha nterpellaw lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt.⁵ Ma semmew l-ebda kundizzjonijiet, għajr dawk stipulati fl-istess kuntratt.

8. Fl-1 ta' Settembru 2008 il-konvenuti wiegħbu li kienu lesti jersqu għall-kuntratt. Lanqas il-konvenuti ma semmew l-ebda kundizzjonijiet.⁶

9. Fil-11 ta' Settembru 2008 l-atturi fetħu din il-kawża billi pprezentaw ir-Rikors Ġuramentat.

10. It-trattattivi bejn il-partijiet komplew anke wara li nfetħet il-kawża. Il-partijiet qablu fuq il-kundizzjonijiet kollha li kellhom jirregolaw il-bejgħ tal-garaxxijiet u permezz ta' nota pprezentata fid-19 t'April 2016, l-atturi pprezentaw abbozz tal-kuntratt⁷.

11. L-unika haġa li l-partijiet baqgħu ma qablux fuqha hija dwar min għandu jhallas l-ispejjeż tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi filwaqt li fir-rikors ġuramentat l-atturi jwահhlu fil-konvenuti li riedu jzidu kundizzjonijiet mhux stipulati espressament fil-kuntratt, fis-7 paragrafu tar-Risposta Ġuramentata⁸ il-konvenuti jsostnu li kienu l-atturi li kienu qegħdin jesigu li jingħataw drittijiet aktar minn dawk indikati fl-istess kuntratt. Illi

⁵ fol 15

⁶ fol 165

⁷ Ara nota a fol 241 u dok MMX esibit a fol 242 et seq.

⁸ Fol 26

jirriżulta li minkejja li l-ebda kundizzjoni mhux imsemmija fil-kuntratt ma tissemma' fl-ittra ufficjali mibghuta mill-atturi fit-13 t'Awwissu 2008; u lanqas fl-ittra ufficjali responsiva tal-konvenuti tal-1 ta' Settembru 2008; huwa car li in segwitu tal-kuntratt, saru trattattivi bejn il-partijiet li fihom kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti pproponew kundizzjonijiet li ghalihom kellu jigi assoggettati il-bejgh u li ma kinux ikkontemplati fil-kuntratt *de quo*. Trattattivi li tkomplew saħansitra wara li giet intavolata din il-kawza u li eventwalment, fil-mori tas-smiegh ta' din il-kawza, wasslu lill-partijiet biex jaqblu fuq certi kundizzjonijiet li ghandhom jigu nseriti fil-kuntratt;

Illi qabel il-prezentata tal-ittra ufficjali mill-atturi, jidher li kien sar qbil dwar il-kundizzjonijiet proposti mill-konvenuti; u almenu jekk wiehed jistrieħ fuq il-korrispondenza bejn il-partijiet, l-uniku diverbju li kien ghad fadal kien il-komunikazzjoni mad-drenaġġ – kundizzjoni proposta mill-atturi. Jekk wiehed jieqaf hawn – u tabilhaqq *strictly speaking* dan huwa l-*punctum temporis* rilevanti għall-kwistjoni dwar il-kap tal-ispejjeż – allura jfisser, almenu mal-ewwel daqqa t'ghajn, li l-kawza saret inutilment mill-atturi ghax riedu jimponu kundizzjoni mhux stipulata fil-kuntratt – kif eċċepit mill-konvenuti. B'danakollu, jekk wiehed isegwi l-korrispondenza li tkomplet minnufih wara li nfethet il-kawza jidher li fil-fatt kien ghad hemm diskordja dwar kundizzjonijiet oħrajn kemm kif proposti mill-atturi kif ukoll kif proposti mill-konvenuti;

Illi l-atturi jissottomettu li huwa car mit-tieni eċċezzjoni – miċhuda bis-sentenza in parte – li l-konvenuti ma ridux jersqu għall-kuntratt. Din il-Qorti iżda ma tistax taqbel mas-silloġizmu mressaq mill-atturi li galadarba l-konvenuti hassew (erronjament) li ma kinux marbutin jersqu għall-kuntratt, *ergo* ma ridux jersqu għall-pubblikazzjoni tiegħu. Fil-fatt il-provi akkwiziti juru mod ieħor;

Illi għalhekk jirrizulta li ż-żewġ partijiet ikkontribwew għan-nuqqas ta' pubblikazzjoni tal-kuntratt – mhux għal kollox htija ta' xi parti jew oħra iżda wkoll minhabba l-mod taċiturn u ta' fuq fuq li bih giet ikkonfezzjonata l-klawżola in kwistjoni dwar *l-option to buy*;

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti:

[1] tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni talba;

[2] tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni;

[3] tilqa' bil-mod ikkwalifikat kif ġej it-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattivi, bil-prezz ta' sittax-il elf tlett mija u ħames Ewros u wieħed u sittin ċentezmu (€16,305.61c) [ekwivalenti għal Lm7,000] għal kull garaxx, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, inkluż sehemhom mill-partijiet komuni abbażi tal-abbozz esibit a fol 241 et seq tal-proċess;

[4] tinnomina lin-Nutar Charmaine Debono sabiex tippubblika l-atti relattivi.

[5] tinnomina lill-Avukat Martha Mifsud bħala kuratur għall-eventwali kontumaċja tal-konvenuti.

[6] Id-data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jiġu ffissati min-Nutar entro t-terminu ta' tlett xhur fuq imsemmi bi qbil mal-partijiet u fin-nuqqas fuq ordni minn din il-Qorti a rikjesta b'rikors mill-istess Nutar.

L-ispejjeż ta' din il-kawża, għajr għal dawk tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet, inklużi dawk tas-sentenza in parte ta' din il-Qorti tal-14 t'Ottubru 2010.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA