QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Nru.: 265/16 RM

Violet Vassallo flimkien ma' uliedha Shelley Ann Frendo u Glen Vassallo

vs

Attilio Briffa flimkien ma' martu Elaine Caruana Briffa

Illum, 6 ta' Frar 2020

Il-Qorti,

Rat ir-rikors prezentat mill-attrici Violet Vassallo et fis-26 ta' Ottubru, 2016 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti Attilio Briffa et sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni talvolta mehtiega u necessarja, ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) rapprezentanti parti mill-prezz tal-fond 38, Triq l-Etna, Mellieha li gie mibjugh mir-rikorrenti lill-intimati permezz ta' kuntratt pubbliku datat 18 ta' Settembru, 2015 in atti Nutar Ivan Barbara, liema somma giet depozitata man-Nutar Dottor Ivan Barbara sabiex tibqa' hekk mizmuma sakemm javvera ruhu t-trasferiment tat-titolu ta' qbiela relattiv ghall-bicca art attigwa ghall-fond fuq imsemmi minn fuq isem ir-rikorrenti ghal fuq isem l-intimati u r-rikonoxximent tal-istess intimati bhala t-titolarji tal-qbiela mill-Ufficju Kongunt, liema kundizzjoni ma tistax issehh, u ghalhekk l-imsemmija somma ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) ghandha tigi

rilaxxjata a favur tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Attilio u Elaine konjugi Briffa prezentata fir-registru ta' din il-Qorti nhar is-6 ta' Dicembru 2016 fejn esponew is-segwenti:

1. *"Illi s-somma ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) reklamata mir-rikorrenti mhijiex dovuta fl-intier taghha peress li l-kundizzjoni ghall-hlas ta' din is-somma favur ir-rikorrenti ossija li t-titolu tal-qbiela kif ahjar deskritta fl-iskrittura privata tat-18 ta' Settembru 2015 (kopja hawn annessa bhala Dok. B1) ghadha ma avveratx ruhha;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kull kaz illi l-kundizzjoni imsemmija supra* ***ma tistax*** *issehh kif qed isostnu r-rikorrenti, s-somma ta' tnax-il elef Ewro (€12,000) depozitata bhala garanzija man-Nutar Dottor Ivan Barbara LL.D. mill-intimati, ghandha tigi rilaxxata se mai fil-konfront tal-intimati stess, u mhux fil-konfront tar-rikorrenti kif qeghdin jippremettu fir-rikors odjern.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi."

Rat illi b'digriet ta' assenjazzjoni moghti mis-STO il-Prim'Imhallef, din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif preseduta b'effett mis-16 ta' Lulju 2018;

Rat il-verbal irregistrat mid-difensur tal-konvenuti, waqt l-udjenza tat-28 ta' Novembru 2018 li bih giet irtirata formalment l-eccezzjoni ulterjuri tal-inkompetenza *rationae materiae* tal-Qorti[1];

Semghet ix-xhieda u rat il-provi u d-dokumenti kollha esebiti in atti;

---

[1] Nota a fol. 73 *et seq*. tal-atti.

Rat l-atti kollha;

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensur tal-atturi waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru 2019;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi t-talba tal-atturi f'din il-kawza hija, testwalment, ghar-rifuzjoni tas-somma ta' €12,000 li huma jghidu li hallsu bhala parti mill-prezz tal-bejgh tal-fond li l-attrici Violet Vassallo u zewgha Carmelo Vassallo, illum mejjet, kienu bieghu lill-konvenuti, liema somma giet depozitata ghand in-Nutar Dr. Ivan Barbara sabiex jigi rilaxxat lill-istess vendituri una volta tavvera ruhha l-kondizzjoni pattwita bejn il-partijiet, cioe` illi l-konvenuti jigu rikonoxxuti mill-Ufficcju Kongunt bhala titolari tal-qbiela fuq porzjoni ta' art attigwa ghall-fond akkwistat.

L-atturi, cioe` l-imsemmija Violet Vassallo u uliedha eredi tal-mejjet Carmelo Vassallo, isostnu illi din il-kondizzjoni ossia t-trasferiment tat-titolu ta' qbiela u r-rikonoxximent taghhom bhala titolari ta' dan l-jedd, ma tistax issehh u ghalhekk hija dovuta lilhom is-somma in kwistjoni.

Il-konvenuti jilqghu ghal din l-azzjoni billi jikkontendu illi s-somma reklamata mhijiex dovuta fl-intier taghha ghaliex il-kundizzjoni stipolata ghar-rilaxx tas-somma in kwistjoni lill-atturi, ghadha ma sehhitx. Il-konvenuti f'kull kaz, jopponu ghar-rilaxx a favur tal-atturi tas-somma depozitata anke kieku l-kundizzjoni tat-trasferiment u rikonoxximent tat-titolu fuq imsemmi, ma tistax tavvera ruhha, u jsostnu illi f'kaz li l-kundizzjoni ma tistax tavvera ruhha, din is-somma ghandha tigi rilaxxata a favur taghhom stess.

Il-fatti tal-kaz kif jistghu jigu kkostatati mill-atti u mill-provi akkwiziti, huma s-segwenti:-

Permezz ta' konvenju konkluz bejn il-konjugi Vassallo u l-konvenuti, l-istess konjugi Vassallo intrabtu li jbieghu lill-atturi il-fond bin-numru 38, Triq l-Etna, Mellieha, konsistenti f'bungalow bl-arja taghha, garaxx anness maghha u gnien li jdawwar l-istess bungalow, u dan ghall-prezz ta' €650,000. Fuq dan il-konvenju il-partijiet ftiehmu wkoll hekk:-

"*Inkluz f'dan il-bejgh u huwa kundizzjoni ta' dan il-konvenju, hu it-trasferment tal-qbiela fuq isem ix-xerrejja li l-vendituri jhallsu lill-Ufficcju Kongunt fuq porzjon ta' art agrikola li tinsab fuq in-naha ta' wara tal-bungalow fuq imsemmija…*"

Permezz ta' kuntratt ippubblikat in atti tan-Nutar Dr. Ivan Barbara fit-18 ta' Settembru 2015, il-konjugi Vassallo bieghu lill-konvenuti l-fond, ossia bungalow, bil-garaxx anness mieghu u bil-gnien li jdawwar l-imsemmi fond, kif miftiehem fil-konvenju, izda t-titolu ta' qbiela fuq il-porzjon ta' art agrikola ma giex trasferit lill-konvenuti kompraturi fuq il-kuntratt ta' bejgh. Minflok, kontestwalment mal-kuntratt, il-partijiet ikkonkludew skrittura privata[2] fejn gie maqbul u stipolat is-segwenti:-

"*… qieghed jigi hawn miftiehem illi l-konjugi Briffa qed ihallu depozitata man-Nutar Ivan Barbara, is-somma ta' tnax-il elf Euro (€12,000) u dan bhala garanzija li d-dritt tal-qbiela mhallsa fuq porzjon art agrikola li tinsab fuq in-naha ta' wara tal-bungalow fuq imsemmija, li qed tigi mmarkata bl-ahmar fuq pjanta hawn annessa markata dokument ittra 'A', pagabbli lill-Ufficcju Kongunt, jigi trasferit fuq il-konjugi Briffa, b'tali mod li dawn jigu ufficjalment rikonoxxuti mill-Ufficcju Kongunt bhala l-persuni li qed jahdmu l-imsemmija art u li huma responsabbli li jahllsu il-qbiela/kera/cens lill-Ufficcju Kongunt. Galadarba il-konjugi Briffa jigu ufficjalment rikonoxxuti mill-Ufficcju Kongunt, allura huma jawtorizzaw minn issa lin-Nutar Ivan Barbara sabiex jirrilaxxja dan il-hlas lill-konjugi Vassallo u dan salv l-ispejjez kollha inkorsi fil-process ta' rikonoxximent, bhal spejjez legali u hlasijiet ohra dovuti lin-Nutar imsemmi.*

Il-konjugi Vassallo qed jiddikjaraw u jintrabtu illi jaghmlu dak kollu necessarju u rikjest minnhom sabiex l-art fuq imsemmija tigi assenjata bi qbiela u/jew b'titolu

[2] Dok. BI, fol. 8 *et seq*. esebit ukoll a fol. 13 *et seq*. kif ukoll bhala 'F' a fol. 45 *et seq*.

iehor fuq il-konjugi Briffa, inkluz l-iffirmaw ta' kwalunkwe dokument necessarju sabiex dan isehh. Il-konjugi Vassallo qed jintrabtu wkoll illi jidhru fuq skrittura u/jew ftehim iehor li in forza tieghu huma jirrinunzjaw ghall-uzu/hidma ta' l-art fuq imsemmija u dan minghajr dritt ta' hlas u/jew kumpens. Dan il-patt jorbot ukoll lill-aventi kawza tal-partijiet."

Jirrizulta illi wara li sar il-bejgh tal-fond u l-iskrittura kontestwali dwar it-trasferiment tat-titolu tal-qbiela fuq l-art in kwistjoni li permezz taghha l-konjugi Vassallo kienu intrabtu li jirrinzunzjaw ghat-titolu taghhom fuq l-imsemmija art, il-konvenuti kienu talbu lid-Dipartiment tal-Artijiet[3] biex jinbeda l-process mehtieg halli l-porzjoni ta' art, li eventwalment irrizulta li kienet ghadha mqabbla lill-predecessur fit-titolu tal-atturi, certu Gracie Bonello[4], tigi registrata f'isimhom. Jirrizulta wkoll mix-xhieda tal-konvenut Attilio Briffa illi sabiex jiffacilita l-process tat-trasferiment tat-titolu tal-qbiela fuq l-art in kwistjoni, huwa kien applika wkoll sabiex jigi registrat bhala l-gabillott tal-ghalqa in kwistjoni u dan bl-adezjoni tal-attrici u zewgha Carmel Vassallo.

Madanakollu, skont kif xehed Austerius Aquilina in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Artijiet[5], hija l-attrici Violet Vassallo biss illi fic-cirkostanzi ghandha l-jedd li tigi rikonoxxuta mid-Dipartiment bhala titular tad-dritt tal-qbiela minflok it-titular attwali. B'zieda ma' dan, ix-xhud ghamilha car illi una volta li l-istess attrici tigi rikonoxxuta fid-dritt tal-qbiela, dan it-titolu jista' jigi trasferit biss f'isem uliedha, l-atturi l-ohrajn f'din il-kawza, u lil haddiehor.

Ikkunsidrat;

Minn dan il-Qorti fehmet illi irrispettivament mit-twettiq o meno tal-obbligi li assumew l-attrici Violet Vassallo u zewgha Carmelo Vassallo, a favur tal-konvenuti fuq l-iskrittura privata tat-18 ta' Settembru 2015, ma jirrizultax illi r-rikonoxximent ufficjali tal-konvenuti bhala titulari tal-qbiela fuq il-porzjoni ta' art in kwistjoni, sar

[3] Ara fol. 63.
[4] Dok. AB1 a fol. 60.
[5] Xhieda tal-15 ta' Marzu 2017.

jew li jista' jimmaterjalizza, talanqas f'dan l-istadju fejn mill-gabra tal-provi jidher illi l-atturi ghadhom sal-lum lanqas gew rikonoxxuti huma stess bhala titulari tal-qbiela.

Il-Qorti, izda, qabel tistharreg it-tifsira u l-effett tal-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fl-iskrittura tat-18 ta' Settembru 2015, fuq l-obbligu tal-hlas tas-somma mitluba f'din il-kawza, thoss li ghandha taghmel is-segwenti osservazzjonijiet dwar id-diskrepanza bejn dak li xehdu l-partijiet u dak li jirrizulta testwalment mill-kuntratt u l-iskritturi konkluzi bejn il-partijiet kontenenti l-ftehim dwar il-porzjoni ta' art in kwistjoni. Jigi osservat illi l-attrici Violet Vassallo, kif ukoll il-konvenut meta xehed in kontro-ezami[6], entrambi jaffermaw illi l-ammont ta' €12,000 kien parti integrali mill-prezz intier ta' €650,000 u li dan il-prezz kien dovut sija ghall-bejgh tal-bungalow bil-gnien u l-garaxx taghha, u sija wkoll ghat-trasferiment tad-dritt tal-qbiela f'isem il-konvenuti, komplessivament. Il-partijiet jaffermaw ukoll illi din is-somma kienet qed tinzamm mill-prezz shih dovut ghall-bejgh tal-bungalow sakemm il-porzjoni ta' art agrikola in kwisjtoni, tigi mqabbla lill-kompraturi.

Madanakollu, din il-verzjoni m'hijiex sorretta, anzicche` hija kontradetta mid-dokumenti esebiti fl-atti inkluz mill-att finali tal-bejgh tat-18 ta' Settembru 2015. Huwa minnu illi l-ammont ta' €12,000 gie depozitat ghand in-Nutar sakemm effettivament jigi processat u finalizzat it-trasferiment u registrazzjoni ta' dan it-titolu ta' qbiela f'isem il-konvenuti, izda minn minn ezami tal-kuntratt u skritturi konkluzi bejn il-partijiet, ma jirrizultax illi s-somma depozitata ghand in-Nutar tirrapprezenta parti mill-prezz tal-bejgh tal-bungalow bil-gnien u l-garaxx anness maghha. Ghalkemm fil-konvenju tat-12 ta' Lulju 2014[7] gie maqbul illi l-porzjoni ta' art agrikola in kwistjoni kellha tkun kompriza fil-bejgh imwieghed ghall-prezz ta' €650,000, din il-porzjoni ta' art ma gietx effettivament inkluza fid-deskrizzjoni tal-fond li nbiegh fuq il-kuntratt finali ta' bejgh ghall-istess prezz ta' €650,000. Inoltre, dan il-prezz gie dikjarat fuq il-kuntratt li thallas *in toto* lill-vendituri minghajr ebda rizervi. B'zieda ma' dan, jigi osservat illi s-somma ta' €12,000 ma ssemmiet imkien

[6] It-testimonjanza moghtija mill-konvenut Attilio Briffa fl-Affidavit tieghu, tikkunstrasta mal-verzjoni fil-kontro-ezami.
[7] Dok. K a fol 22 *et seq*.

fil-kuntratt tal-bejgh tal-fond u lanqas giet imnaqqsa b'xi mod mill-prezz tal-bejgh tal-fond (€650,000).

Hija l-iskrittura privata tat-18 ta' Settembru 2015 l-unika kitba li fiha jissemma l-ammont specifiku ta' €12,000, izda jigi osservat illi dan l-ammont issemma esklussivament b'rabta mar-registrazzjoni tat-titolu ta' qbiela f'isem il-konvenuti kompraturi, u mhux b'rabta mal-prezz tal-bejgh li kien diga` gie mhallas fuq il-kuntratt ta' bejgh appena konkluz. Kemm hu hekk, f'din l-iskrittura privata ma jsir ebda accenn kwalsiasi ghall-prezz intier tal-bejgh maqbul u mhallas fuq il-kuntratt tal-bejgh jew illi s-somma ta' €12,000 jifforma parti minnu.

Ghalhekk, minn ezami *ut sic* tal-kuntratti u skritturi fuq imsemmija, u kuntrarjament ghal dak li fissru l-partijiet fix-xhieda taghhom, ma jirrizultax illi l-pagament tas-somma ta' €12,000 imsemmi fl-iskrittura privata tat-18 ta' Settembru 2015 huwa effettivament marbut mal-prezz tal-bejgh tal-bungalow, izda huwa prezz maqbul ghal trasferiment li kellu isir separatament u indipendentement mill-bejgh tal-bungalow, liema bejgh sar bis-sahha tal-kuntratt pubbliku tat-18 ta' Settembru 2015 minghajr ebda rizerva kwalsiasi. Tant hu hekk illi huwa kjarament stipolat illi din is-somma ghandha tigi rilaxxata lill-vendituri galadarba jigi formalizzat it-trasferiment tad-dritt tal-qbiela registrat f'isem l-atturi, ghal fuq isem il-konvenut.

Huwa minnu illi *contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur* izda huwa daqstant minnu illi din ir-regola m'hijiex wahda assoluta. Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Morana vs Nutar Dr. Joseph Spiteri et** tas-26 ta' Mejju, 1952[8], il-Qorti tal-Appell osservat:-

"*Dina r-regola, osservata b'mod assolut fi żmien antik, ġie ritenut li għandha tiġi mitigata [Vol. XXVII.i.870], billi kull każ għandu jiġi eżaminat skont il-fattispeċje tiegħu [Vol. XXIX.ii.1090.]*
…

[8] Vol. XXXVI.i.119.

Illi r-regola 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' mhix assoluta, u ssofri eċċezzjoni f'ċerti każi, kif ġie mfisser fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Marzu 1951 in re Blackman vs. Apap Bologna[9]*. Il-prinċipji li jirregolaw din il-materja skont il-gurisprudenza l-aktar riċenti huma dawn li ġejjin:*

1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, għandu jiġi preżunt li dak li riedu jiftehmu fuqu niżżluh f'dik l-iskrittura. Għalhekk ma għandux ikun leċitu li wieħed mill-kontraenti jdaħħal f'dak il-ftehim klawsoli oħra li mill-kitba ma jirriżultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qegħdin ifissru jew jiċċaraw il-klawsoli prinċipali (Appell 31 ta' Mejju 1943, in re Farrugia vs. Piscopo);

2. Għalkemm huwa veru li provi orali jistgħu jiġu ammessi biex jiġu eluċidati punti oskuri ta' kitba, jew f'każi ta' mpunjazzjoni ta' dik il-kitba, iżda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diġa ċar (Appell 26 ta' Mejju 1941, in re Attard vs. Mamo);

3. Ir-regola li kontra l-prova miktuba ma tistax tiġi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tiġi offerta biex tiġi mfissra aħjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi ppruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju li jkun konċiljabbli mal-att (App. 17 ta' Jannar 1917, in re Muscat vs. Fiteni; Prim'Awla 27 ta' Jannar 1937 in re Mifsud vs Mifsud; u Appell 20 ta' Jannar 1930 in re Rizzo vs Anastasi);

4. Il-prinċipju 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' jibqa' jseħħ sakemm il-Qorti ma tkunx persważa illi hemm żball fil-kuntratt, jew li tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali: f'dawn il-każijiet il-prinċipji bażati fuq il-ġustizzja u l-ekwita` għandhom ikunu supremi (Appell 15 ta' Diċembru 1947 in re Mercieca vs. Pace)".

Ikkunsidrat;

Mizmum ferm l-insenjament fuq citat, u wara li rat l-atti u x-xhieda tal-partijiet, hija l-fehma tal-Qorti li minkejja li ma giex stipolat espressament la fil-kuntratt finali tal-bejgh u lanqas fl-iskrittura privata konkluza kontestwalment, illi l-ammont ta' €12,000 kien parti integrali mill-prezz tal-bejgh stipolat fuq il-kuntratt ta' bejgh, u minkejja illi bil-kontra ta' dak li hemm stipolat fl-att finali tal-bejgh, jirrizulta li dan l-ammont ma giex effettivament imhallas fuq l-istess kuntratt, f'dan il-kaz it-testimonjanza tal-partijiet, ghad li tikkuntrasta ma' dak espressament stipolat fl-atti skritti, ghandha titqies bhala tifsira jew spjega ahjar tal-intenzjoni vera tal-kontraenti dwar il-patt

[9] Citata fis-sentenza **Ronald Azzopardi vs. Francis Bonello et**, deciza 3 ta' Frar 2012.

konkluz bejniethom, liema intenzjoni ghal xi raguni ma gietx espressa fil-konvenzjoni. Il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni ghaliex huwa evidenti illi l-partijiet, fl-ahhar mill-ahhar, qeghdin jaqblu illi l-ftehim milhuq bejniethom kien effettivament illi s-somma ta' €12,000 depozitata ghand in-Nutar Barbara, tikkostitwixxi parti mill-prezz globali ta' €650,000 dovut lill-vendituri ghall-bejgh, liema somma, izda, ma gietx effettivament imhallsa lill-istess vendituri fuq il-kuntratt ta' bejgh u tifforma l-oggett tal-konvenzjoni konkluza kontestwalment.

Minn dan isegwi illi filwaqt li hemm qbil bejn il-partijiet illi l-ammont li gie effettivament imhallas lill-vendituri mill-prezz tal-bejgh, kien ta' €638,000 u mhux €650,000 kif stipolat fil-kuntratt, u filwaqt li hemm qbil ukoll illi l-ammont bilancjali ta' €12,000 jinsab depozitat ghand in-Nutar Barbara u ghadu ma thallasx lill-vendituri, il-partijiet ma jaqblux dwar x'inhuma c-cirkostanzi li fihom ghandu jiskatta l-obbligu ghar-rilaxx tas-somma ta' €12,000, lill-vendituri. L-atturi jishqu illi s-somma ta' €12,000 li hija parti mill-prezz tal-bejgh tal-fond lill-konvenuti, ghandha tigi rilaxxata lilhom galadarba gie stabbilit illi l-kundizzjoni tat-trasferiment tal-qbiela f'isem il-konvenuti ma tistax issehh, u min-naha taghhom il-konvenuti jikkontendu li r-rilaxx tal-flus lill-atturi ma tistax issehh billi l-kundizzjoni, ghad li ghadha ma avveratx ruhha, tista' xorta wahda timmaterjalizza.

Ghall-Qorti dan ifisser illi r-rizoluzzjoni ta' din il-vertenza tippernja fuq id-determinazzjoni dwar x'riedu jfissru l-partijiet meta fl-iskrittura privata tat-18 ta' Settembru 2015 huma kkuntrattaw espressament l-obbligazzjoni tal-hlas tas-somma ta' €12,000 lill-vendituri tiskatta "*galadarba il-konjugi Briffa jigu ufficjalment rikonoxxuti mill-Ufficcju Kongunt*". Din id-determinazzjoni hija mehtiega wkoll ghall-fini tal-Artikolu 1057 tal-Kodici Civili, li jiddisponi illi kull kondizzjoni ghandha tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li ghandha tigi esegwita.

Ikkunsidrat;

Illi huwa fatt facilment dezumibbli mill-atti illi r-rikonoxximent ufficjali tal-konvenuti bhala titulari tad-dritt tal-qbiela tal-porzjoni ta' art in kwistjoni, tifforma l-kundizzjoni sospensiva li giet pattwita bejn il-partijiet u stipolata fl-iskrittura privata tat-18 ta' Settembru 2015, ghat-twettiq tal-obbligu tal-hlas tas-somma ta' €12,000 lill-atturi. Kif imfisser mill-Artikolu 1063 tal-Kodici Civili, il-kondizzjoni sospensiva hija dik illi taghmel l-ezistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn grajja li ghad trid tigri u li mhix certa, liema grajja f'dan il-kaz, kif gia` nghad, tikkonsisti fl-eventwali rikonoxximent ufficjali tal-konvenuti bhala titulari tal-qbiela tal-porzjoni ta' art agrikola deskritta fl-iskrittura privata fuq imsemmija.

Stabbilit illi l-patt dwar ir-rikonoxximent tal-konvenuti fid-dritt tal-qbiela, hekk kif inkorporat fl-iskrittura privata tat-18 ta' Settembru 2015, hija kundizzjoni sospensiva li l-obbligu tal-hlas kien soggett ghaliha biex ir-rilaxx lilhom tas-somma ta' €12,000 seta' jitwettaq, jikkonsegwi necessarjament illi l-effett partikolari ta' din il-kondizzjoni huwa li **l-obbligazzjoni tal-hlas taht il-kondizzjoni sospensiva ma tezistix qabel ma l-grajja tigri**.

Minkejja illi huwa evidenti illi x-xhieda fl-Affidavit tal-konvenut Attilio Briffa tikkuntrasta mhux ftit mal-linja difensjonali li huwa sussegwentement fisser waqt id-depozizzjoni tieghu in kontro-ezami, il-Qorti fehmet illi l-kontenzjoni tal-konvenuti hija illi sakemm ma jsehhx ir-rikonoxximent ufficjali taghhom fil-qbiela tal-porzjoni ta' art, l-obbligu ta' rilaxx tal-flus lill-atturi ma jezistix. Din fil-fehma tal-Qorti, hija l-pozizzjoni legali korretta.

Fil-kaz in dizamina huwa ovvju illi kienet l-ghazla u r-rieda specifika tal-partijiet li l-hlas tas-somma ta' €12,000 jorbtuha mal-kwistjoni tar-rikonoxximent tal-konvenuti fid-dritt tal-qbiela fuq il-porzjoni ta' art in kwistjoni u ma xejn inqas minn hekk. Din il-kundizzjoni l-attrici Violet Vassallo u zewgha, u llum uliedhom, ma jistghux jghidu li ma kienux jafu biha, tant hu hekk illi l-konjugi Vassallo iffirmaw l-iskrittura privata bl-gharfien shih tal-ezistenza taghha u bl-accettazzjoni li din tkun il-grajja li maghha rabtu inezorabbilment l-obbligu tar-rilaxx tal-flus depozitati ghand in-Nutar Barbara.

B'zieda ma' dan, jirrizulta wkoll illi l-kundizzjoni maghmula mill-partijiet fl-iskrittura privata tat-18 ta' Settembru 2015, apparti li kellha skop ghalfejn issir, saret bir-rieda tal-komparenti u ma jistax titwarrab l-ezistenza u l-effetti taghha fir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet. Kemm hu hekk, jinghad illi:-

"... durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasca".[10]

Illi stabbilit illi dan ir-rikonoxximent ufficjali tal-konvenuti bhala titulari tad-dritt tal-qbiela fuq l-art in kwistjoni, hija evidentement il-grajja li minghajrha l-atturi ma setghux jitolbu r-rilaxx tal-flus depozitati ghand in-Nutar, il-Qorti tqis li m'huwiex moghti lill-atturi li jirrinunzjaw ghaliha jew iwarrbu dik il-kundizzjoni u jitolbu li jigi rilaxxat lilhom xorta wahda l-ammont depozitat ghand in-Nutar ghall-garanzija tar-rikonoxximent tal-konvenuti fid-dritt tal-qbiela meta l-kundizzjoni ma tkunx ghadha grat jew ma tistax tavvera ruhha.

Ikkunsidrat;

Illi in tema, ghandha ssir referenza wkoll ghall-principju bazilari tal-kuntratti illi l-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom u ma jistghux jithassru ghajr bir-rieda ta' xulxin: *pacta sunt servanda*. Jiswa hafna wkoll l-element tal-bona fidi fil-kuntratt u in propositu gie ritenut hekk:-

"*Minbarra dan, il-bona fidi titlob li kull min jintrabat b'obbligazzjoni ma' kontraent ieħor iwettaq dak li ntrabat bih u mhux jinqeda bi skużi biex jaħrab mir-rabta. Dan huwa kollu minnu, iżda l-istess klawsola kienet ukoll rabta li għaliha daħlu l-atturi bla ma kienu mgieghlin fl-istess konvenju.*"[11]

Barra minn hekk, il-kundizzjoni sospensiva li ddahhlet fl-iskrittura privata mertu ta' din il-kawza ma tistax titqies li kienet wahda li tmur kontra l-ligi, u l-Qorti tifhem illi

[10] Torrente '*Manuale di Diritto Privato*' - 9a Ediz. (1975), § 135-bis p. 236 *et seq*.
[11] **Thomas Farell et vs Joseph Mercieca et**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April 2011.

giet pattwita ghal ragunijiet validi. Fuq kollox, kienet klawsola li l-atturi nfushom kienu accettaw tant illi wettqu parti minnha meta assistew lill-konvenuti f'laqgha li saret mal-ufficjali tad-Dipartiment tal-Artijiet kif ukoll fil-process sabiex il-konvenuti Attilio Briffa jigi registrat minflokhom bhala gabillott tal-art.

Il-korollarju inevitabbli ta' dan huwa illi sakemm din il-kundizzjoni tar-rikonoxximent tal-konvenuti fid-dritt tal-qbiela fuq il-porzjoni ta' art in kwistjoni, tavvera ruhha, l-atturi ma ghandhom ebda dritt illi jesigu li s-somma depozitata ghand in-Nutar, tigi rilaxxata lilhom, hijiex jew le parti mill-prezz intier li l-partijiet qablu li kellu jithallas fuq il-bejgh lill-vendituri.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi konsegwentement, il-Qorti ma tistax taqbel mat-talba tal-atturi illi galadarba huwa stabbilit illi t-trasferiment tad-dritt tal-qbiela u r-rikonoxximent ufficjali tal-konvenuti f'dan id-dritt ma jistax isehh jew inkella ma jistax isehh fil-futur qarib, l-obbligu tar-rilaxx tal-flus lilhom ghandu xorta wahda jitwettaq, ghaliex dan ikun ifisser illi trid tqis dik il-kundizzjoni bhallikieku ma saritx jew daqslikieku, biha u minghajrha, il-patt dwar ir-rilaxx tas-somma ta' €12,000 kien ikun l-istess irrispettivament mir-rikonoxximent o meno tal-konvenuti mill-awtoirita` kompetenti.

Mizmum ferm dak kollu fuq premess, hija l-fehma tal-Qorti illi irrispettivament mill-fatt jekk il-pagament ta' €12,000 lin-Nutar Sammut jirrapprezentax parti mill-prezz shih ta' €650,000 maqbul (u suppost imhallas) ghall-bejgh tal-fond inkluz il-porzjoni ta' art, jew jekk inkella jirrapprezentax il-prezz tar-rinunzja da parti tal-vendituri ghall-kirja agrikola tal-porzjoni ta' art in kwistjoni li kellha twassal ghar-rikonoxximent ufficjali relattiv tal-konvenuti bhala titulari tad-dritt, jibqa' l-fatt illi fi kwalsiasi kaz dan il-pagament ma kellux u ma ghandux jghaddi ghand l-atturi hlief jekk effettivament l-art in kwistjoni tigi mqabbla ufficjalment lill-konvenuti bir-rikonoxximent formali tad-Dipartment tal-Artiijet.

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, hija l-konkluzjoni tal-Qorti illi ma tistax tilqa' t-talba tal-atturi, ghaliex ma jezistux il-kundizzjonijiet biex jigi ordnat ir-rilaxx tal-ammont ta' €12,000 depozitat mill-konvenuti ghand in-Nutar Barbara, galadarba hemm xkiel biex dan jista' jsir u galadarba t-talba saret qabel waqtha.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad it-talba tal-atturi bl-ispejjez jigu sopportati mill-istess atturi.

DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.
MAGISTRAT.

Dr Graziella Attard
Deputat Registratur