FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 3 ta' Marzu 2020.

Rikors Ġuramentat Nru. 1028/2018GM

Joseph (KI 28246M) u Theresa sive Tessie (KI 435548M) Calleja

vs

Maria Fatima Vassallo (KI 285150M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi abbażi tal-premessi li:

1. Permezz ta' konvenju redatt min-nutar Pierre Cassar u datat 20 ta' Lulju 2017, l-konvenuta wiegħdet illi tbiegħhom id-dar bin-numru 535, f'Saint Joseph High Road, Santa Venera, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha b'dan illi l-atti finali tal-bejgħ jsir sa mhux aktar tard mid-19 ta' Jannar 2018.

2. Permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Jannar 2018 il-partijiet estendew l-imsemmi konvenju b'dan illi l-kuntratt finali jrid jiġi iffirmat sa mhux aktar tard mill-15 ta' Ġunju 2018.
3. Fl-istess skrittura privata il-partijiet qablu wkoll għall-kondizzjoni illi *"il-partijiet inoltre jiftehmu li l-wegħda ta' xiri u bejgħ qegħda tiġi soġġetta għall-kundizzjoni li l-Planning Authority joħroġ *Reguralisation Certificate* qabel ma jsir il-kuntratt finali."
4. Permezz ta' skrittura privata ulterjuri datata 23 ta' Mejju 2018 il-partjiet estendew ulterjorment l-istess konvenju b'dan illi l-att finali tal-bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-28 ta' Settembru 2018.
5. Il-konvenuta baqgħet ma ottemperatx ruħha mal-kundizzjoni pattwita dwar ir-*regularisation certificate* u dan billi jidher li l-anqas talbet il-ħruġ taċ-ċertifikat in kwistjoni. Il-partijiet ftiehmu li dan iċ-ċertifikat kellu jinħareġ fuq talba u a spejjeż tagħha tal-konvenuta. L-esponenti għandhom l-interess li jakkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bil-kundizzjonijiet pattwiti u ċioe` wara li jkun inħareġ iċ-ċertifikat meħtieġ. B'danakollu jidher li l-konvenuta, bl-iskop li teħles mill-wegħda ta' bejgħ naqset milli tapplika għaċ-ċertifikat pattwit.
6. Il-konvenuta ġiet interpellata permezz ta' ittra uffiċjali datata 24 ta' Settembru 2018, numru 3356/18 sabiex tersaq għall-att finali tal-bejgħ iżda naqset milli tagħmel dan.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuta naqset milli tersaq għall-att finali tal-bejgħ tad-dar bin-numru 535, f'Saint Joseph High Road, Santa Venera ai termini tal-konvenju.
2. Tordna lill-konvenuta sabiex tersaq għall-finali ta' kompravendita ai termini tal-istess konvenju u dan prevja li l-konvenuta għandha tapplika

għal *Reguralisation Certificate* qabel ma jsir il-kuntratt finali, b'dan illi jekk tali ċertifikati ma jiġix fis-seħħ, xorta waħda jiġi effettwat l-att ta' kompravendita kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti.

3. Taħtar Nutar Pubbliku filwaqt li tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' kompravendita *de quo* u/jew kwalunkwe att aċċessorju għall-istess att finali.
4. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt ta' kompravendita in kwistjoni u l-atti kollha relattivi.

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-konvenuta eċċepiet illi:

1. Topponi għal dak dikjarat fil-ħames paragrafu tar-rikors ġuramentat fejn, skont dak dikjarat mill-atturi, il-konvenuta kellha toħrog ir-*regularization certificate* skond dak miftiehem fl-estensjoni tal-konvenju tat-23 ta' Mejju 2018. Illi dan ma kienx il-ftehim, u l-ftehim kien li l-atturi stess kellhom jagħmlu dan ir-*regularization* mal-Perit tagħhom Mario Axisa (u a spejjez tagħhom) jekk verament kien hemm bżonnu u riduh;

2. M'hemm ebda bżonn ta' *regularization certificate* għax il-bini mertu tal-konvenju (535, Saint Joseph High Road, Santa Venera) huwa mibni skond il-liġijiet tal-ippjanar ta' dak iż-żmien, u m'hemm ebda *enforcement orders* u/jew irregolaritajiet.

3. L-ittra uffiċjali u din il-kawza ġiet ntavolata mill-atturi propju biss sabiex jiġi salvat il-konvenju u propju sabiex l-atturi jkunu jistgħu jiggwadanjaw aktar żmien u ħin, għax hemm inkwilin protett fil-fond kif iddikjarat wara kollox mill-konvenuta fil-konvenju datat l-20 ta' Lulju 2017.

4. Tant huwa minnu li r-*regularisation certificate* hija biss skuża da parti tal-atturi, li l-intiża u l-intenzjoni tal-atturi huwa unikament sabiex jitwaqqa'

l-fond u sabiex jiġi miżjud mal-plot imħaffer u adjaċenti propjeta` tal-atturi**,** iżda peress li hemm inkwilin protett li għandu eta` avvanzata, l-atturi qegħdin jilagħbu għaż-żmien, għall-iskopijiet tagħhom.

5. L-allegat *regularization certificate* li ħargu biha l-atturi, jirrigwarda l-kċina tal-fond mertu tal-konvenju ġewwa 535 Saint Joseph High Road Santa Venera, liema kċina tinsab murija fir-ritratt **dok MV 2** anness ma' din ir-risposta ġuramentata.

6. Tant kemm ir-*regularization certificate* m'huwiex ir-raġuni l-għala ma sarx il-bejgħ finali, li tlett ijiem qabel l-egħluq tal-konvenju (kif ġie estiż għat-tieni darba), s-segretarja tan-Nutar Pierre Cassar, bagħtet email lil John Vassallo fuq l-email tiegħu primavera00077@gmail.com (ir-raġel tal-konvenuta Maria Fatima Vassallo) fejn qajmet l-argument fuq id-*door renumbering* tal-fond li kopja ta' din il-korrispondenza tinsab esebita bħala **dok MV 3**, fejn huwa ċar daqs il-kristall li lanqas ma kienu lestew ir-riċerki fil-ħin, u allura in-nutar tal-atturi ma kienx f'pożizzjoni li jippubblika l-kuntratt minħabba li ma kienx lesta r-riċerki. Illi dan meta, b'kull rispett, il-konvenju kien oriġinarjament ser jiskadi fid-19 ta' Jannar 2018 u ġie estiż darbtejn wara (fuq talba tal-atturi) u għalhekk l-atturi kellhom kull opportuna li jlestu r-riċerki.

7. Il-konvenuta ilha marbuta b'konvenju erbatax-il xahar u l-ewwel darba li ffirmat kien fil-20 ta' Lulju 2017, għal sitt xhur, u fuq talba tal-atturi gie mgedded għal hames xhur, u fuq insistenza tal-atturi reġa' ġie mġedded għal tlett xhur oħra, u għalhekk l-esponenti Maria Fatima Vassallo hi mxebba b'din is-sitwazzjoni, għax l-atturi m'humiex ġenwini fix-xiri tal-fond iżda qiegħdin jagħmlu minn kollox sabiex itawwlu.

8. Altru għalhekk li l-konvenuta trid tasal f'punt li jew l-atturi ġenwinament iridu jixtru u jakkwistaw il-fond fejn il-partijiet kollha jersqu għal kuntratt

finali entro terminu qasir u perentorju, jew inkella jekk ser ikun hemm tkaxkir ta' saqajn da parti tal-konjuġi Calleja, allura l-esponenti Maria Fatima Vassallo tixtieq tinħall mill-konvenju b'mod assolut, u dan dejjem b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħha inkluż għad-danni u telf ta' qliegħ.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-każ;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-kontendenti kienu ffirmaw konvenju[1] fuq dar bin-numru 535 Saint Joseph High Road, Santa Venera, fl-20 ta' Lulju 2017 quddiem in-Nutar Pierre Cassar. Il-prezz miftiehem kien ta' €100,000, u kien sar depożitu ta' €10,000. Dan il-konvenju kien validu għall-sitt xhur u ċjoe` sad-19 ta' Jannar 2018. Din il-proprjeta` hija soġġetta għal kirja protetta a favur l-inkwilin ċertu Joseph Sammut;

Illi skont l-attur, il-Perit Mario Axisa mqabbad minnu, sab li kien hemm xi problemi relatati mal-permessi tal-bini u dan għaliex kien hemm xi kmamar li ma kienux konformi mal-permessi li kienu nbnew mill-inkwilin Sammut permezz tal-Perit Albert Borg Costanzi. Għalhekk fl-10 ta' Jannar 2018 il-partijiet ġeddew l-imsemmi konvenju u żiedu klawsola illi tgħid 'stante li d-dar għandha bżonn li

[1] Dok A a fol 4.

l-Planning Authority tirregolarizza x-xogħol li sar mingħajr permessi meħtieġa, il-kuntratt finali jrid jiġi ffirmat mhux aktar tard minn 15 ta' Ġunju 2018'[2]. Il-partijiet ftiehmu ukoll illi l-wegħda ta' xiri u bejgħ kienet qiegħda tiġi soġġetta għall-kundizzjoni li l-Awtorita` tal-Ippjanar toħroġ *Regularisation Certificate* qabel ma jsir il-kuntratt finali;

Illi l-atturi jsostnu li l-konvenuta ma għamlet xejn minn dan u fit-23 ta' Mejju 2018 il-partijiet reġgħu ġeddew il-konvenju sat-28 ta' Settembru 2018 u reġgħu ġew inseriti l-klawsoli surriferiti[3];

Illi skond Randolf Calleja li jiġi t-tifel tal-atturi u li kien imdaħħal fin-negozjati, jgħid illi wara li sar l-ewwel tiġdid tal-konvenju kien bgħatlu s-Sur Vassallo għal xi pjanti u dokumenti. Dan sabiex jgħaddihom lill-perit tal-inkwilin Sammut ħalli jara fejn kien sab dawn in-nuqqasijiet. Is-Sur Vassallo baqa' miegħu li huwa '*shall now meet his architect to deal with the matter further*'[4]. Wara li l-konvenju ġie mġedded darbtejn ir-raġel tal-konvenuta kien qallu li ma kienx għadu bil-ħsieb li jbigħ u ried li jħalli l-konvenju jaqa' u jifthemu mill-ġdid bi prezz differenti. Għalhekk l-atturi nterpellaw lil konvenuta permezz ta' ittra uffiċċjali. Min-naħa l-oħra, l-konvenuta tgħid li hija u żewġha qatt m' aċċettaw li jirregolarizzaw is-sitwazzjoni tal-fond huma. Is-Sur Vassallo jghid li kien għamilha ċara mal-attur u ibnu illi huwa u martu ma kinux se joħorġu flus u lanqas jagħmlu ċertifikat ta' regolarizzazzjoni peress li l-Perit Albert Borg Costanzi kkonfermalu li l-fond kien skond il-liġi ta' dak iż-żmien li tqabbad mill-inkwilin Sammut. Dan jikkonfermah il-Perit Borg Costanzi stess;

Illi xehed ukoll in-Nutar Pierre Cassar li għamel il-konvenju u t-tiġdid tiegħu fejn stqarr illi quddiemu sar diskors fis-sens li l-konvenut kien lest jerfa' ċertu ammont

---

[2] Dok B a fol 7.
[3] Dok C a fol 8.
[4] Fol 34

ta' spejjeż għal tali sanzjonar. Waqt il-kontro-eżami reġa' xehed illi l-konvenut kien aċċetta li "sakemm ma jkunux flejjes kbar dan lest li ninkariga ruħi li nagħmilha jiena u ħriġna *gentleman's agreement*, Sur Vassallo ilni nafu ukoll iġifieri ħafna żmien, la ta il-kelma, ta il-kelma, konna diġa ffirmajna l-*extension* iġifieri. Ċar iġifieri m'għandix dubbji minnha dak kien intqal dak inhar"[5];

Illi Oliver Magro bħala rappreżentant tal-MEPA xehed illi ma hemmx *enforcement action* fuq il-post in kwistjoni iżda "jidhrli li hemm xi kmamar fil-ġnien li saru wara 1967 iġifieri dawk jinħtieġu permess li għalihom jiena ma sibtx"[6]. Ikkonferma illi jista' japplika għal din ir-regolarizzazzjoni jew is-sid jew xi ħadd għan-nom tas-sid;

Illi l-kuntratt finali baqa' ma sarx stante li l-atturi sostnew li l-immobbli li kien ser jiġi trasferit, ma kienx in konformita` mal-permessi ta' l-iżvilupp u kellha tkun il-konvenuta illi tirregolarizza l-bini billi tapplika għand l-Awtorita' tal-Ippjanar u ġġib iċ-ċertifikat meħtieġ. L-atturi issa jippretendu illi tali trasferiment isir. Min-naħa l-oħra l-konvenuta ssostni illi l-att finali tal-bejgħ ma sarx mhux bi ħtija tagħha, iżda għax l-atturi baqgħu itawwlu ż-żmien għall-interessi tagħhom;

Ikkunsidrat:

Illi l-azzjoni tentata mill-atturi f'dan il-każ hi dik li ġġiegħel lill-konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgh u trasferiment lilhom tal-fond il-kwistjoni. Il-punt li dwaru teżisti diskordanza hu dak ta' min kellu jieħu ħsieb is-sanzjonar tal-fond; min kellu jħallas l-ispejjeż relatati miegħu, u jekk fil-verita`

---

[5] Ara xhieda tan-Nutar Pierre Cassar a Fol 126.

[6] Fol 97

kienx hemm bżonn tali sanzjonar. Il-konvenuta ssostni illi ma kien hemm bżonn t'ebda regolarizzazzjoni fuq il-fond in kwistjoni, billi x-xogħol sar qabel il-1967. Galadarba ressqet din l-eċċezzjoni, il-piż tal-prova jaqa' fuqha;

Illi hija pproduċiet bħala xhud lill-Perit Borg Costanzi li kien il-perit imqabbad mill-inkwilin tal-konvenuta, li kkonferma li kien ikkonsultat mill-inkwilin dwar xi xogħol minuri u li dan kien qabel il-1967. Fisser il-fehma li allura ma kien hemm bżonn tal-ebda *sanctioning* għal dan ix-xogħol. B'danakollu l-perit ma speċifikax x'kien eżatt dan ix-xogħol. L-inkwilin – li għadu ħaj u għadu jgħix fil-post – ma ġiex prodott bħala xhud. Il-Qorti m'għandha l-ebda prova li dak li l-Perit kien ikkonsultat dwaru huwa l-istess xogħol li hemm illum. Ma sar l-ebda aċċess fuq il-post. Ma nħatar l-ebda espert biex jikkonstata d-data jew l-epoka li fih sar ix-xogħol. Għalhekk il-Qorti hija priva mill-aħjar prova. Ipproduċiet ukoll rappreżentant tal-MEPA li esebixxa ritratti mill-ajru tal-1967 u tal-2016[7]. B'danakollu ma ġiex prodott espert biex jinterpreta r-ritratti. Minn dawn ir-ritratti, il-Qorti, jidhrilha, għalkemm *prima facie* għaliex mhix esperta, li fir-ritratt tat-2016 jidher li l-parti mibnija hija ikbar, fuq in-naħa ta' wara tagħha u ċjoe` fejn hemm il-ġnien, minn dik murija fir-ritratt tal-1967. Anke l-konvenuta għandha dan id-dubbju, tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha irrimarkat dwar dan u stiednet lill-Qorti tifli r-ritratt iktar mill-qrib! Illi għalhekk il-konvenuta ma ġabitx prova konvinċenti li x-xogħol li altrimenti jirrikjedi s-*sanctioning* huwa eżenti għaliex sar qabel il-1967;

Illi ġaladarba l-konvenuta wiegħdet, fil-konvenju, li d-dar hija mibnija skont is-sengħa u l-arti, bil-garanzija tal-paċifiku pussess, u, fl-iskritturi tat-tiġdid tal-konvenju, li qabel il-kuntratt definittiv jinħareġ ir-Regularisation Certificate, isegwi bħala korollarju legali, anke jekk mhux miktub, li hija kellha tieħu l-

[7] Fol 62 u 63

isbriga biex tikseb dan iċ-ċertifikat a spejjeż tagħha. Huwa preżunt li l-ispejjeż involuti fit-trasferiment ta' proprjeta`, kif fl-istat u kundizzjoni pattuwiti fil-konvenju, huma kollha a kariku ta' min ibiegħ, salv prova kuntrarja. Huwa għall-proprjeta` f'tali kundizzjoni li x-xerrej ikun sejjer iħallas il-korrispettiv ċjoe` l-prezz. Barra minn hekk, in-Nutar Pierre Cassar, prodott mill-istess konvenuta, xehed li l-partijiet ftiehmu verbalment li l-ispejjeż kellhom ikunu a kariku tal-konvenuta, diment li ma jkunux spejjeż kbar;

Illi l-għan ta' l-artikolu 1357(3) tal-Kodiċi Civili huwa dak li jipprovdi għall-ezekuzzjoni ta' wegħda magħmula bejn zewg partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal ragunijiet li l-ligi ma tippermettihomx. L-izjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qegħda żżomm lura milli tersaq għall-ftehim biex tagħmel dan kif miftiehem;

Illi il-Qorti rat illi fil-każ odjern il-konvenju sar fl-20 ta' Lulju 2017 [Dok. A] u ġie imġedded sat-28 ta' Settembru 2018 [Dok C] u l-ittra uffiċċjali saret fl- 24 ta' Settembru 2018 [Dok.D]. Illi għalhekk jirriżulta illi l-atturi ssodisfaw ir-rekwiżiti kollha li tirrikjedi l-proċedura tal-istess Artiklu 1357;

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta.

2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikors promotur billi tiddikjara illi l-konvenuta naqset milli tersaq għall-att finali tal-bejgħ tad-dar bin-numru 535, f'Saint Joseph High Road, Santa Venera ai termini tal-konvenju.

3. Tilqa' t-tieni talba billi tordna lill-konvenuta sabiex tersaq għall-finali ta' kompravendita ai termini tal-istess konvenju u dan prevja li l-konvenuta għandha tapplika a spejjeż tagħha għal Reguralisation Certificate qabel ma jsir il-kuntratt finali, b'dan illi jekk tali ċertifikati ma jiġix fis-seħħ fi żmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza, xorta waħda jiġi effettwat l-att ta' kompravendita.

4. Taħtar lin-Nutar Dottor Pierre Cassar sabiex jippubblika l-att relattiv fi żmien ħames xhur mid-data ta' din is-sentenza f'post u ħin indikati mill-istess nutar.

5. Tilqa' r-raba talba u taħtar lill-Avukat Dottor Alexander Herrera sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt ta' kompravendita in kwistjoni u l-atti kollha relattivi.

Bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuta.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA