QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, l-1 ta' Marzu, 2021

Numru 5

Rikors Numru 766/18 TA

E M P Properties Ltd (C 29619)

vs

Jason Grech (KI 0517176M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-Soċjeta' Attriċi E M P Properties Ltd (C 29619) tal-20 ta' Lulju 2018, li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi fl-għoxrin ta' Diċembru tas-sena elfejn u sbatax (20/12/2017), is-soċjeta` rikorrenti daħlet f'konvenju mal-konvenut, fejn obbligat ruħha li tixtri, filwaqt li l-konvenut obbliga ruħu li jbigħ id-dar bl-isem 'Jason House', bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) inkluż il-garage adjaċenti mad-dar (li qabel kien salott parti mid-dar) li jġib in-numru sitta u għoxrin (26), ġja tlieta u tmenin (83) u qabel tlieta u tmenin u erbgħa u tmenin (83 u 84), fi Triq Bir ir-Riebu, ġewwa r-Rabat Malta, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha nkluż l-arja libera tagħha u s-sottosuol u kif ukoll il-bitħa li tifforma parti integrali mid-dar, flimkien ma' żewġt ikmamar tas-sodda, kċina bil-*cooker* u l-*fridge* inkluż il-mejda u s-siġġijiet fil-kċina u *wall unit* żgħir u sufan li jinsabu fid-dar, u dana kif aħjar deskritta fil-konvenju hawn anness bħala Dok A;

2. Illi l-att finali kellu jsir sal-għoxrin ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (20/06/2018), u dan ai termini ta' klawsola disgħa (9) tal-konvenju *de quo*;

3. Illi l-konvenut venditur, permezz ta' ittra legali datata 16 ta' Marzu 2018 (Dok B), ħa l-pożizzjoni li l-konvenju kellu jitħassar peress li l-Perit kien iċċertifika li kien hemm ħsara strutturali fis-saqaf tal-fond;

4. Illi permezz ta' ittra responsiva datata 29 ta' Marzu 2018 (Dok C), is-soċjeta` esponenti rriteniet l-intenzjoni tagħha li tixtri l-proprjeta` deskritta fil-konvenju, u dan anki b'rinunzja għall-kundizzjoni 8.1(d) tal-istess konvenju li ġiet espressament u kjarament miktuba a favur tas-soċjeta` esponenti, u li għaldaqstant ma kienet tagħti ebda dritt lill-konvenut li jinħall mill-vinkolu kuntrattwali;

5. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet biex jaddivjeni għall-kuntratt finali ta' kompravendita`, inkluż b'ittra uffiċjali oħra bin-numru ta' referenza 1312/2018 ippreżentata fit-18 t'April 2018 (Dok D), u b'ittra uffiċjali oħra bin-numru ta' referenza 2139/2018 ppreżentata fid-19 ta' Ġunju 2018 (Dok E), il-konvenut irrifjuta li jagħmel dan u fil-fatt naqas milli jattendi għall-appuntament li ġie ffissat għal dan l-iskop fid-19 ta' Ġunju 2018, u dan mingħajr ebda raġuni li hi legalment jew fattwalment fondata;

6. Illi għaldaqstant is-soċjeta` esponenti kienet kostretta tapplika għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex twaqqaf lill-konvenut milli b'xi mod jitrasferixxi l-proprjeta` *de quo* lil terzi persuni, liema proċeduri għadhom pendenti (numru ta' referenza 1011/2018JRM – *vide* Dok F);

7. Illi għaldaqstant kellha assir din il-kawża ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant jgħid il-konvenut għalfejn dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja:-

a) Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta` mertu tal-konvenju datat 20 ta' Diċembru 2017 ossia d-dar bl-isem 'Jason House', bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) inkluż il-*garage* adjaċenti mad-dar (li qabel kien salott parti mid-dar) li jġib in-numru sitta u għoxrin (26), gja tlieta u tmenin (83) u qabel tlieta u tmenin u erbgħa u tmenin (83 u 84), fi Triq Bir ir-Riebu, ġewwa r-Rabat Malta, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha nkluż l-arja libera tagħha u s-sottosuol u kif ukoll il-bitħa li tifforma parti integrali mid-dar, flimkien ma' żewġt ikmamar tas-sodda, kċina bil-*cooker* u l-*fridge* inkluż il-mejda u s-siġġijiet fil-kċina u *wall unit* żgħir u sufan li jinsabu fid-dar, u dana kif aħjar deskritt fl-istess konvenju;

b) Tinnomina lin-Nutar Dr Pierre Attard sabiex jippubblika l-att finali, f'jum, lok u ħin li tistabilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi biex jirrapprreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att;

c) Fl-eventwalita` li jiġi ġudizzjarjament ikkonfermat li l-konvenut ma jkunx f'posizzjoni li jittrasferixxi l-proprjeta` *de quo*, il-konvenut qed jiġi miżmum responsabbli għal ħlas tad-danni kollha sofferti mis-soċjeta` esponenti;

d) Tillikwida l-istess danni jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi, liema danni għandhom *inter alia* jikkonsistu fil-valutazzjoni ta' prezz akbar li s-soċjeta` esponenti jkollha tħallas għax-xiri ta' proprjeta` simili ta' dik mertu tal-konvenju, kif ukoll għall-ispejjeż notarili u peritali, u kif ukoll spejjeż anċillari oħra;

e) Tikkundanna lill-konvenut biex iħallas lis-soċjeta` esponenti dawk id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1011/2018JRM u kif ukoll tal-ittri uffiċjali tat-18 ta' April 2018 bin-numru 1312/18 u tad-19 ta' Ġunju 2018 bin-numru 2139/18, kontra l-konvenut, minn issa nġunt għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Konvenut Jason Grech (KI 0517176M) tal-5 ta' Ottubru 2018 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

"1. Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Peress li l-konvenju tal-20 ta' Diċembru 2017 kien suġġett għall-kundizzjoni riżolutiva espressa li avverat ruħha u ċioe li kien hemm difetti strutturali.

2. Illi l-konvenju huwa l-forma li ġie redatt kuntratt bilaterali u għalhekk l-ebda parti ma tista' tirrinunzja jew tbiddel jew ma tagħtix effett għal xi kundizzjoni jew klawsola mposta fl-istess konvenju, ħlief bil-miktub u bil-firma taż-żewġ partijiet bħala emenda tal-konvenju, u kollox għall-inqas skont l-Art 1233 tal-Kodiċi Ċivili. U ċioe` bi skrittura privata bejn iż-żewġ partijiet.

3. Illi skont il-klawsola 12, ix-xerrej kellu kwalunkwe u għad għandu kwalunkwe dritt li jassenja d-dritt illi jixtri u jissostitwixxi għalih terza persuna u f'tali każ id-difett strutturali li ġie konstatat mill-perit tax-xerrej ikun bażi t'azzjonijiet legali, li l-esponenti ma riedx li jinkorri.

4. Illi d-dipartiment tat-Taxxi Nterni qatt ma ġie nfurmat bl-ebda emenda tal-konvenju stipulat, fiż-żmien utli. Qabel skada l-istess konvenju.

5. Illi t-talbiet l-oħra huma superfluwi fi kwalunkwe każ. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet u dawk imressqa minnhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet verbali finali fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2021;

Rat li l-Kawża tħalliet għall-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Jirrisulta, li permezz ta' konvenju tal-20 ta' Diċembru 2017, redatt minn Nutar Pierre Attard, il-konvenut wiegħed u ipprometta li jbiegħ u jassenja lis-Soċjeta' Attriċi bil-kundizzjonijiet kif stipulati fl-imsemmi konvenju, id-dar bl-isem ta' "Jason House", bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) inkluż il-garage adjaċenti mad-dar (li qabel kien salott, parti mid-dar), li jġib in-numru sitta u għoxrin, ġja' tlieta u tmenin (83) u qabel tlieta u tmenin u sebgħa u tmenin (83 u 84), fi Triq Riebu ġewwa r-Rabat.

2. Jidher li din id-dar hija antika tant li meta sar il-konvenju kundizzjoni 8.1 tal-imsemmi konvenju tipprovdi hekk:

"Oltre dawk naxxenti mill-ligi u klawsoli l-ohra ta' dan il-ftehim, l-obbligu tax-Xerrejja li tidher fuq dan il-kuntratt ta' bejgh huwa soggett ghas-segwenti kundizzjonijiet stipulati favur ix-xerrejja:

….Omissis…..

(d) jekk il-Perit imqabbad mix-xerrejja jiddikjara li hemm difetti strutturali fil-propjeta';

U f'kaz li xi wahda minn dawn il-kundizzjonijiet ma tigix sodisfatta jew fin-nuqqas ta' xi wahda minn dawn il-kundizzjonijiet, ix-xerrejja ghandha d-dritt li tirtira u tinhall minn dan il-ftehim u ma tersaqx ghall-kuntratt ta' bejgh minghajr ma tinkorri ebda telf jew penali u li jkollha d-dritt ghall-hlas lura tad-depozitu" (a' fol 8 u tergo).

3. Ġara, li mhux il-perit tax-xerrej biss ikkonferma li hemm dawn il-ħsarat, iżda anke il-perit tal-venditur. B'konsegwenza t'hekk, il-konvenut inkariga lill-avukat sabiex permezz ta' ittra legali tas-16 ta' Marzu 2017, informa lis-Soċjeta' Attriċi, li fid-dawl ta' dawn ir-rapporti hu ma kellux ħsieb li jersaq għall-kuntratt finali għaliex seħħet il-kundizzjoni fuq imsemmija. Minn naħa tagħha, is-Soċjeta' Attriċi għarrfet lill-konvenut permezz ta' ittra tad-29 ta' Marzu 2017, li xorta riedet tixtri u takkwista u dan fid-dawl li dik il-kundizzjoni kienet saret biss a favur tagħha (a' fol 11 u 12).

4. Għalhekk saret din il-Kawża, li fil-kors tagħha l-Konvenut jsostni li din kienet kundizzjoni resoluttiva u dan ifisser konvenju tħassar, mentri s-Soċjeta' Attriċi tinsisti li dan mhux il-każ.

Punti tal-liġi

5. Il-Qorti għandha quddiemha prinċipalment żewġ istituzzjonijiet tal-liġi x'tikkonsidra. L-ewwel wieħed dak tal-kundizzjonijiet resoluttivi kif regolat mill-artikoli 1066 sa 1069 tal-Kodiċi Ċivili. It-tieni wieħed huwa dak tal-prova tal-obbligazzjonijiet u tmiem tagħhom u partikolarment, l-artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili.

6. Sa fejn jirrigwarda tal-ewwel, il-kwistjoni tirrigwarda x-xorta ta' kundizzjoni miftehma bejn il-partijiet fi klawsola 8(1)(b) tal-konvenju fuq imsemmi. Tesisti divergenza bejn il-partijiet dwar it-tifsira legali tagħha.

7. L-applikazzjoni tal-artikolu 1233 tqanqlet mill-konvenut peress li n-narrativa legali tiegħu hija ukoll fis-sens, li ġaladarba s-Soċjeta' Attriċi trid xorta tixtri minkejja l-klawsola imsemmija, dan ifisser, li trid tibdel il-kundizzjonijiet fil-konvenju Il-konvenut isostni li dan jista' jsir biss taħt piena ta' nullita` bil-miktub. Il-Qorti tifhem li fiċ-ċirkostanzi l-konvenut qiegħed jirreferi għall-artikolu 2133(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili.

Konsiderazzjonijiet

8. Għall-aħjar apprezzament tar-raġunament tal-Qorti f'din is-Sentenza, qed terġa' tkun riprodotta l-klawsola rilevanti tal-konvenju mertu ta' din il-Kawża:

"Oltre dawk naxxenti mill-liġi u klawsoli l-ohra ta' dan il-ftehim, ***l-obbligu tax-Xerrejja li tidher fuq dan il-kuntratt ta' bejgh*** *huwa soggett ghas-segwenti kundizzjonijiet stipulati* ***favur ix-xerrejja****:*

Omissis

(d) jekk il-Perit mimqabbad mix-xerrejja jiddikjara li hemm difetti strutturali fil-propjeta' ;

U f'kaz li xi wahda minn dawn il-kundizzjonijiet ma tigix sodisfatta jew fin-nuqqas ta' xi wahda minn dawn il-kundizzjonijiet ***, ix-xerrejja ghandha d-dritt li tirtira u tinhall minn dan il-ftehim u ma tersaqx ghall-kuntratt ta' bejgh*** *minghajr ma tinkorri ebda telf jew penali u li jkollha d-dritt ghall-hlas lura tad-depozitu*" (a' fol 8 u tergo emfażi ta' din il-Qorti). Il-Qorti ħasset li kellha tagħmel l-emfażi surreferita għaliex il-kliem ingrass għandu valur kbir għall-vertenza legali li trid tikkonsidra din il-Qorti.

9. Mix-xhieda kollha li semgħet din il-Qorti l-aktar brani li jitfgħu dawl fuq x'kien il-ħsieb tal-partijiet huma is-segwenti:

10. Fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2018, in-Nutar Pierre Attard prodott mis-Soċjeta' Attriċi xehed hekk : *" ….Is-sur Peresso insista li ovvjament ried il-garanzija tad-difetti. Dak il-mument hu cempel lil xi nutar insejt min. Spjegalu esatt kif tahdem il-garanzija tad-difetti latent, u mexxejna bit-tale quale pero' kien hemm kundizzjoni cara fil-konvenju illi ghandu dritt li ma jixtrix is-sur Peresso jekk isib xi difett. Fil-fatt jidhirli li instabu xi difetti strutturali pero' is-sur Peresso ddecieda illi xorta jrid jixtri u jhallas l-ispejjes*

hu. Jien infurmajt lis-sur Grech jew provajt ninformah pero' mhux it-tip li tikkomunika wisq mieghu, ghedtlu isma' hemm hekk m'intix ser tkun responsabbli ghad-difetti. Dejjem qalli jkellmek l-avukat. Qatt ma kellimni l-avukat Brincat allura imbaghad infatti, l-abbozz li jiena bghatt kien car illi s-sur Peresso kien jaf li hemm dawn id-difetti u kien ser jixtri ghar-riskju tieghu" (a' fol 100 tergo). Din il-parti tax-xhieda tan-Nutar hija wkoll ikkorroborata minn xhieda tal-konvenut in kontro eżami, meta fuq mistoqsija tal-Avukat tas-Soċjeta' Attriċi jekk is-sur Peresso qallux li kien ser jixtri il-post kif inhu bil-ħsara b'kollox huwa wieġeb iva (a' fol 138 tergo). Di piu', fl-affidavit tiegħu, il-konvenut jgħid ukoll li waqt il-konvenju beda jargumenta li ried ibiegħ kif kien il-post (a' fol 133).

11. Il-Kodiċi Ċivili Taljan jirregola l-Istitut ta' kondizzjonijiet risoluttivi bl-istess mod bħal dak Malti. L-artikolu ekwivalenti għal dak nostran huwa 1456. Għalhekk, huwa valevoli, li din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li kellha xi tgħid il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana fuq din il-materja:

"E' noto che la clausola risolutiva espressa è la clausola con la quale le parti prevedono che il contratto dovrà considerarsi risolto qualora una determinata obbligazione non venga adempiuta affatto o non venga adempiuta secondo le modalità stabilite. In tal caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte non inadempiente, la quale ha diritto di scegliere tra il mantenimento del contratto e la sua risoluzione, dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva.

La clausola risolutiva espressa, pertanto, attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte senza doverne provare l'importanza, sicché la risoluzione del contratto per il verificarsi del fatto considerato non può essere pronunziata d'ufficio, ma solo se la parte nel cui interesse la clausola è stata inserita nel contratto dichiara di volersene avvalere.

<u>Lo stabilire se nel caso concreto sussista una condizione risolutiva o una clausola risolutiva espressa dipende dalla interpretazione della volontà delle parti, rimessa al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità solo nella sorretto da una motivazione logicamente adegua</u><u>ta"</u> (ara **Qorti ta' Kassazzjoni Taljana, Sez II Civili, Sentenza 2 , tat-2 ta' Ottubru 2014 20854 Pres. Piccialli -est Matera ,numru 2085.** Emfażi ta' din il-Qorti, fid-dawl ta' parti mill-motivazzjoni ta' din il-Qorti aktar 'l isfel).

12. Minn eżami tal-ermenawtika lokali, din il-Qorti waslet għall-konklużjoni, li anke il-Qrati tagħna jsegwu dan it-tagħlim jew konsimili għall-istess. Di fatti **f'Deċiżjoni ta' din il-Qorti tat-23 ta' April, 1934, fl-ismijiet Pirotta -vs- Camoin** ġie ritenut hekk:

"li min ikun obbliga ruhu li jixtri jista' jirrinunzja ghal xi patt li jkun favur tieghu, u min ikun obbliga ruhu li jbiegh ma jistax ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni ta' dik il-promessa minhabba l-assenza ta' dak il-patt. Mill-premess tinzel il-konsegwenza logika li l-appellanti, li ppromettew u

obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur l-ghalqa kollha, filwaqt li huma kellhom u ghandhom il-proprjetà` indiviza ta' kwint biss minnha, ma jistghux jirrifjutaw li jersqu ghall-att tal-bejgh ta' dak il-kwint jekk l-attur jinsisti ghal dak il-bejgh."

13. Mill-bran appena ċitat jemerġi, li huwa għalhekk possibbli għax-xerrej, li jinsisti fuq il-bejgħ, anke jekk ma jkunx hemm klawsola bħal dik li għandha quddiemha din il-Qorti, u dan minkejja li dak li ser jixtri ma jkunx daqstant vantaġġuż daqs dak li jkun wiegħed il-venditur. F'dan il-każ, il-venditur ma jistax jirrifjuta li jersaq għal bejgħ minħabba, li x-xerrej ser ikun ser jirċievi anqas minn dak imwiegħed minnu. Ovvjament, wara li jsir il-bejgħ, ix-xerrej ma jkunx jista' jilmenta aktar u l-anqas ma jista' jinsisti li jsir il-bejgħ bi prezz ridott jew li jkun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet, għaliex apparti l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, f'dak il-każ, dejjem jista' jirtira mill-konvenju jekk ma jkunx ser jirċievi dak imwiegħed (ara ukoll **Sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet Pisani -vs- Borg tas-27 ta' Ottubru 2009** fejn intqal li kundizzjoni li tkun saret fl-interess ta` parti tista` tiġi rinunzjata. F'dan is-sens insibu ukoll is-**Sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet Chain Services Limited -vs- Leo Micallef tal-11 ta` Ġunju 2012**). Fis-Sentenza **Pisani Borg** (supra) hija ta' interess l-osservazzjoni li saret f'dik il-kawża b'fatti specie simili għal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti : *"Il-venditur ... ma jistax jipprova jiehu vantagg mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx sehhet fejn ma tkunx saret fl-interess tieghu"*

14. Minn eżami tal-provi, partikolarament dawk ċitati aktar 'l fuq, joħroġ ċar, li klawsola 8(1)(d) tal-konvenju hija stipulazzjoni li tinteressa biss lix-xerrej. Anke l-istess klawsola espressis tipprovdi li hija "***favur***" is-Soċjeta' Attriċi, tant li anke ġie imħolli fir-rieda tagħha jekk tkomplix jew le bil-konvenju. Hi biss għandha d-dritt "***li tirtira u tinħall minn dan il-ftehim u ma tersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ***". Konformament mat-tagħlim fuq imsemmi, il-konvenut ma jistax jinsisti li jirtira hu, peress li din il-kundizzjoni saret fl-interess tas-Soċjeta' Attriċi biss u mhux tiegħu. Di piu ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Attur milli jirrinunzja għal din il-kundizzjoni kif fil-fatt univokament għamel (ara ittra legali tad-29 ta' Marzu 2018, xhieda tan-nutar Pierre Attard u xhieda tal-istess konvenut a' fol 12 , 100 u 138). Di piu' , kif diġa' aċċennat, kif emerġa mill-affidavit tiegħu, il-konvenut ma jidhirx li ma kienx lest li jbiegħ, basta li ma jibqax responsabbli għall-ħsarat okkulti. Garanzija li lesta li tagħti s-Soċjeta' Attriċi u dan kif anke spjega l-istess nutar fix-xhieda tiegħu.

15. Fid-dawl ta' dan kollu, anke li kieku din il-klawsola ma kienitx daqstant ċara, din il-Qorti xorta kienet tasal għal din il-konklużjoni li sar tasal għaliha għaliex kif tispjega l-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana: *"Lo stabilire se nel caso concreto sussista una condizione risolutiva o una clausola risolutiva espressa dipende dalla interpretazione della volontà delle parti, rimessa al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità solo nella sorretto da una motivazione logicamente adeguata"* (ara supra). Dan huwa ukoll konformi ma' dak li jipprovdi l-Kodiċi Ċivili f'artikolu 1057: "*Kull*

kondizzjoni għandha tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li għandha tiġi esegwita".

16. Il-Konvenut qiegħed ukoll jargumenta, li fid-dawl tal-abbozz tal-kuntratt li n-nutar bagħat lill-konvenut, li fih kien hemm ċar imniżżel, li s-Soċjeta' Attriċi kienet ser tixtri bl-esistenza tad-difetti strutturali (ara klawsola 3.1 tal-abbozz inkwistjoni a' fol 106), allura kien hemm bżonn li issir skrittura oħra, fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili fejn si tratta ta' wegħdiet ta' immobbli. Skont il-konvenut, dan kien ser iġib tibdil f'dak li l-partijiet kienu ftehmu fil-konvenju. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan l-argument ma jippresenta ebda loġika legali. La darba is-Soċjeta' Attriċi kienet qed tirrinunzja għal kundizzjoni stipulat fi klawsola 8(1)(d) tal-konvenju, l-anqas kien hemm ħtieġa li klawsola bħal din titniżżel fil-kuntratt finali. Il-Qorti hija konvinta, li meta in-nutar bagħat l-abbozz b'dik il-kundizzjoni għaliex kien konsapevoli, li l-konvenut ma riedx li jibqa' responsabbli għal xi ħsarat li seta' kien hemm fil-fond. Għalhekk, anke f'dan ir-rigward, il-Konvenut ma għandux raġun. Dan ifisser li din il-Qorti l-anqas għandha għalfejn tidħol fl-aspett fiskali tal-vertenza kif imqanqla mill-Konvenut fir-raba' eċċezzjoni tiegħu.

17. Fl-aħħar nett, il-konvenut, fit-tielet eċċezzjoni tiegħu jargumenta hekk:

"*Illi skont l-klawsola 12, ix-xerrej kellu kwalunkwe u għad għandu kwalunkwe dritt li jassenja d-dritt illi jixtri u jissostitwixxi għalih, terza*

persuna u f'tali kas id-difett strutturali li ġie konstatat mill-perit tax-xerrej ikun bażi t'azzjonijiet legali, li l-esponent ma riedx li jinkorri".

18. F'dan ir-rigward, jibda biex mill-ewwel jingħad, li din il-Qorti ma għandha ebda prova quddiemha li di fatti is-Soċjeta' Attriċi ser tassenja id-drittijiet. L-indikazzjonijiet li jemerġu mill-provi, huwa pjuttost bil-kuntarju, u dan anke fid-dawl tal-abbozz li nbagħat minn nutara lill-konvenut (a fol 106). Minn dak l-abbozz jidher ċar li kienet is-Soċjeta' Attriċi li kienet ser tixtri u allura tidher fuq l-att finali.

19. Di piu' dak li ma "*riedx li jinkorri*" il-konvenut hija kwistjoni differenti għall-aħħar min dak li aċċetta u iffirma għalih. Il-konvenut ilmenta minn ħafna ċirkostanzi, saħansitra li kien bħal donnu imġiegħel li jiffirma mill-aġenti. Kien ikun aħjar għalih li għażel li jieħu parir mingħand avukat **qabel** ma iffirma. Di piu', kif għid sewwa fl-eċċezzjoni tiegħu l-konvenut, is-Soċjeta' Attriċi ngħatat id-dritt li tassenja d-drittijiet tagħha fuq il-konvenju lill-terzi. F'dak il-każ, ma jinbidel xejn mix-xenarju, ħlief li jinbidlu l-partijiet. L-assenjazzjoni ma tbiddel xejn mill-obbligazzjonijiet u drittijiet miftehma fil-konvenju meta jersqu għall-att finali.

20. Għalhekk, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, il-Qorti ser tkun qegħdha tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u tilqa' l-ewwel żewġ talbiet Attriċi. Għalhekk ser tkun qegħdha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet (3) , ir-raba'(4) u ħames (5) talbiet Attriċi.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;

Tilqa' l-ewwel talba u tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta` mertu tal-konvenju datat 20 ta' Diċembru 2017 ossia d-dar bl-isem 'Jason House', bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) inkluż il-*garage* adjaċenti mad-dar (li qabel kien salott parti mid-dar) li jġib in-numru sitta u għoxrin (26), gja tlieta u tmenin (83) u qabel tlieta u tmenin u erbgħa u tmenin (83 u 84), fi Triq Bir ir-Riebu, ġewwa r-Rabat Malta, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha nkluż l-arja libera tagħha u s-sottosuol u kif ukoll il-bitħa li tifforma parti integrali mid-dar, flimkien ma' żewġt ikmamar tas-sodda, kċina bil-*cooker* u l-*fridge* inkluż il-mejda u s-siġġijiet fil-kċina u *wall unit* żgħir u sufan li jinsabu fid-dar, u dana kif aħjar deskritt fl-istess konvenju;

Tilqa' it-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Dr. Pierre Attard sabiex jippubblika l-att finali. Għal dan l-iskop il-Qorti qed tordna li din il-pubblikazzjoni għandha ssir ġewwa l-edifiċċju tal-Qrati tal-Ġustizzja fil-Belt Valletta, nhar it-Tnejn 3 ta' Mejju, 2021 fil-11.00 am fit-tieni sular ħdejn il-Kamra tal-Avukati. Il-Qorti qegħdha ukoll taħtar lil Dr. Richard Sladden

bħala kuratur sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq il-pubblikazzjoni tal-att inkwistjoni.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet, ir-raba' u ħames talbiet Attriċi.

Bl-ispejjes tal-kawża kontra l-konvenut u kif ukoll dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1011/2018 JRM u tal-ittri uffiċjali tat-18 ta' April 2018 bin-numru 1312/18 u tad-19 ta' Ġunju 2018 bin-numru 2139/18.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur