FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 7 ta' April, 2022

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 422/12JRM

John u Helen **VELLA**

vs

Emanuel **MICALLEF**, Louis Micallef, Anthony Micallef u Raymond Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-27 ta' April, 2012, li bih l-atturi miżżewġin Vella, għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbu li din il-Qorti (i) tordna lill-imħarrkin jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ lilhom tal-qatgħa raba' fabbrikabbli tal-kejl ta' mitejn u għoxrin metru kwadru (220m.k.) fi triq mhux magħrufa li tmiss ma Triq Dun Karm, Msida, u dan kif miftiehem bejniethom f'att ta' konvenju li sar fit-22 ta' Ottubru, 2010, kif imġedded għal drabi oħrajn, u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm maqbula; (ii) tiffissa jum, post u ħin għall-

pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili relattiv u taħtar Nutar Pubbliku għal dan il-għan; u (iii) taħtar kuraturi biex jidhru fuq l-att għal min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tiegħu. Talbu wkoll l-ispejjeż, magħduda dawk taż-żewġ ittri uffiċjali tal-20 ta' Diċembru, 2011 u tat-30 ta' Marzu, 2012, filwaqt li żammew sħaħ il-jeddijiet tagħhom għal kull azzjoni oħra spettanti lilhom;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2012[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba maħlufa mressqa mill-imħarrkin fit-23 ta' Mejju, 2012, li biha laqgħu għat-talbiet attriċi billi, għar-raġunijiet hemm imfissra, qalu li l-azzjoni tressqet għalxejn għaliex kien minħabba t-tnikkir tal-istess atturi li l-ftehim baqa' jkarkar għal snin u ma ngħalaqx. L-atturi naqsu li jgħarrfuhom fiex kienu waslu t-tħejjijiet u r-riċerki ħalli jkunu jistgħu jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u li l-kuntratt ma sarx mhux bi ħtija tagħhom. L-imħarrkin inqdew bit-Tweġiba biex jitolbu lill-Qorti ssib l-konvenju tat-22 ta' Ottubru, 2010 ma kienx jiswa u tordna lill-atturi jieħdu lura d-depożitu li tawhom. Talbu wkoll l-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-4 ta' Jannar, 2012;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Ottubru, 2013[2], li bih ċaħdet it-talba mressqa minn Daniel Refalo b'rikors tiegħu ta' dakinhar stess[3] sabiex jitħalla jintervjeni fil-kawża *in statu et terminis*;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Novembru, 2015[4], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor ix-xhieda li kien għad fadlilhom l-imħarrkin;

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Diċembru, 2015[5], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tat-tressiq tal-provi u ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni tal-għeluq bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi tad-9 ta' Frar, 2016[6];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrkin tal-4 ta' April, 2016[7], bi tweġiba għal dik ta' l-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

[1]Paġġ. 16 – 7 tal-proċess
[2]Pap. 44A tal-proċess
[3]Paġ. 44 tal-proċess
[4] Paġ. 117 tal-proċess
[5]Paġ. 150 tal-proċess
[6]Paġġ. 158 sa 162 tal-proċess
[7]Paġġ. 168 sa 173 tal-proċess

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

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju. L-atturi, li wegħdu u ntrabtu mal-imħarrkin li jixtru u jiksbu mingħandhom qatgħa art, qegħdin jitolbu li l-Qorti tordna lill-imħarrkin, li wegħdu li jbiegħu, biex jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Fuq l-imsemmi att ta' konvenju l-atturi kienu ħallsu lill-imħarrkin depożitu akkont tal-prezz miftiehem u nefqu flejjes oħra marbuta mal-ħruġ tal-permess biex jiżviluppaw dik il-qatgħa art. L-atturi jridu li l-Qorti tordna lill-imħarrkin jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, ladarba huma naqsu li jersqu bil-kelma t-tajba, minkejja li interpellawhom għal darba darbtejn b'atti ġudizzjarji;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qalu illi l-konvenju oriġinali laħaq għalaq u huwa null, u li t-talbiet attriċi ma humiex mistħoqqa. Minbarra dan, talbu li l-Qorti ssib li l-att tal-konvenju kien waqa' u għaldaqstant id-depożitu mħallas għandu jintradd lura lill-atturi. Huma laqgħu wkoll billi ċaħdu li kienu jaħtu talli l-kuntratt baqa' ma sarx, u jwaħħlu fl-atturi talli dawn qagħdu jitnikkru biex itemmu dak li kellu jsir ħalli l-kuntratt seta' jsir;

Illi bħala <u>fatti relevanti li joħorġu mill-atti</u> jirriżulta li l-imħarrkin huma s-sidien ta' qatgħa art minn territorju akbar li jista' jinbena ġewwa l-Imsida. Fid-19 ta' April, 2010[8], l-atturi flimkien ma' Saviour u Frances miżżewġin Attard dehru fuq att ta' konvenju mal-imħarrkin (minn issa 'l hemm imsejħin "l-aħwa Micallef"), fejn intrabtu li jixtru biċċa raba' tal-kejl ta' madwar mitejn u għoxrin metru kwadru (220 m.k.) ġewwa l-Imsida, taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm maqbula u bil-prezz ta' tliet mija u disgħa u erbgħin elf u erba' mitt ewro (€349,400), li minnhom l-atturi u Attard ħallsu akkont lill-aħwa Micallef, f'ishma ndaqs, l-ammont ta' sitta u tletin elf ewro (€36,000). Il-bejgħ kellu jsir fi żmien sena, u l-bejjiegħa aħwa Micallef taw il-kunsens lix-xerrejja li japplikaw mal-Awtorita` kompetenti responsabbli mill-ħruġ tal-permessi tal-bini u biex jibdew bl-iżvilupp fiż-żmien li l-konvenju kien fis-seħħ u li x-xerrejja jistgħu jressqu lil ħaddieħor minflokhom jew magħhom fuq il-kuntratt aħħari. Ġara, iżda, li ċ-ċekk li Attard ħarġu ma ssarrafx mill-bank u l-konvenju waqa', ukoll għaliex ħadd ma rreġistrah mal-Kummissarju tat-Taxxi[9];

[8]Dok. "SA1" sa "SA3" f'paġġ. 99 sa 105 tal-proċess
[9]Ara affidavit ta' John Vella f'paġ. 30 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta' Saviour Attard u ta' Louis Micallef f'paġ. 84 u 91 tal-proċess

Illi fit-22 ta’ Ottubru, 2010[10], għal darb’oħra, l-atturi u l-miżżewġin Attard dehru fuq att ta’ konvenju li bis-saħħa tiegħu wiegħdu li jixtru u jiksbu mingħand l-aħwa Micallef f’ishma ta’ nofs mhux maqsum indaqs bejniethom l-istess qatgħa art, soġġett għall-istess kundizzjonijiet imsemmija fl-ewwel konvenju. Mehmuża ma’ dan il-konvenju kien hemm pjanta li turi l-art suġġetta għall-ftehim u pjanta oħra li turi l-iżvilupp li kien maħsub li jittella’ fuqha (minħabba li kundizzjoni minnhom kienet tgħid li l-bejgħ kellu jgħodd minn ċertu livell ’l fuq mill-art u li x-xerrejja kellhom jibnu lill-aħwa Micallef żewġ garaxxijiet mill-proġett tal-binja li kellu jittella’). Dan il-konvenju kien reġistrat mal-Kummissarju. Fuq l-istess att, l-atturi għaddew erba’ (4) ċekkijiet (li nżammu mill-avukat tagħhom) tal-import ta’ tmintax-il elf ewro (€18,000) bħala depożitu ulterjuri akkont tal-prezz u liema ċekkijiet kellhom jingħataw lill-aħwa Micallef hekk kif ir-riċerki jkunu ntemmu u kollox jirriżulta li jkun sewwa;

Illi l-imsemmi att ta’ konvenju ġġedded b’xahrejn oħra fil-21 ta’ Ottubru, 2011[11], bl-istess patti u kundizzjonijiet. Madankollu, din id-darba, il-miżżewġin Attard ma dehrux fuq l-att tat-tiġdid għaliex intlaħaq ftehim li l-atturi waħedhom jiksbu l-art. Dakinhar, l-atturi ħallsu lill-aħwa Micallef it-tmintax-il elf euro (€ 18,000) li ssemmew fil-konvenju;

Illi permezz ta’ ittra uffiċjali tal-20 ta' Diċembru, 2011, l-atturi talbu lill-aħwa Micallef biex jersqu fuq il-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ. L-aħwa Micallef wieġbu b'ittra uffiċjali min-naħa tagħhom tal-4 ta' Jannar, 2012[12], fejn għarrfuhom li kienu lesti li jersqu fuq il-kuntratt kif miftiehem;

Illi, madankollu, ħareġ mill-atti li l-konvenju tat-22 ta’ Ottubru, 2010, iġġedded għat-tieni darba fit-18 ta' Jannar, 2012[13], bi tlitt xhur oħra u suġġett għall-istess kundizzjonijiet (ħlief li żdiedet klawsola dwar f’liema stat kellu jingħata l-garaxx lill-aħwa Micallef), filwaqt li l-atturi ħallsu lill-aħwa Micallef erbgħin elf euro (€40,000) oħra fi flus kontanti bħala depożitu akkont tal-prezz;

Illi fit-30 ta’ Marzu, 2012[14], l-atturi reġgħu interpellaw uffiċjalment lill-aħwa Micallef biex jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Billi l-imħarrkin baqgħu ma resqux u baqa’ ma ngħata l-ebda appuntament fiss, l-atturi fetħu din il-kawża fis-27 ta’ April, 2012;

Illi bħala <u>konsiderazzjonijiet legali</u>, jidher li f’dan il-każ jeħtieġ li wieħed iqis jekk l-atturi jistgħux jitolbu l-eżekuzzjoni tal-wegħda ta’ xiri-u-bejgħ

[10] Dok. “A” f’paġġ. 5 sa 12 tal-proċess
[11] Dok “B”, f’paġġ. 13 – 4 tal-proċess
[12] Paġ. 27A tal-proċess
[13] Dok. “Ċ” f’paġ. 15 tal-proċess
[14] Pag. 156 tal-proċess

li saret mal-aħwa Micallef, u jekk dawn kellhomx raġuni tajba biex jagħżlu li ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Illi qabel ma tgħaddi biex tqis iż-żewġ kweżiti msemmija, il-Qorti tħoss li huwa xieraq tqis żewġ aspetti li joħorġu mit-tweġiba maħlufa mressqa mill-imħarrkin. L-ewwel kunsiderazzjoni hija li, fl-imsemmija tweġiba, l-imħarrkin iressqu talba. Il-Qorti tgħid mill-ewwel li t-tweġiba ta' parti mħarrka hija bil-liġi maħsuba li tressaq biss id-difiża mit-talbiet tal-parti attriċi. Mhuwiex mogħti lill-parti mħarrka li tinqeda bit-tweġiba biex tagħmel talbiet kontra l-parti attriċi. Il-liġi tagħti r-rimedju tar-rikonvenzjoni għal dan il-għan u tirregolah b'dispożizzjonijiet ċari dwar kif u f'liema ċirkostanzi jista' jsir[15]. L-imħarrkin ma nqdewx b'dak ir-rimedju u għalhekk din il-Qorti m'hijiex se tagħti każ ta' dawk it-talbiet li ressqu fit-tweġiba u se żżomm biss mal-istħarriġ tas-siwi tat-talbiet attriċi u mal-eċċezzjonijiet imqajma mill-imħarrkin għal dawk it-talbiet;

Illi, it-tieni kunsiderazzjoni tirrigwarda s-sitt eċċezzjoni mqajma mill-imħarrkin. F'din l-eċċezzjoni, l-imħarrkin jgħidu li tħallew fil-limbu mill-atturi għal żmien twil mingħajr ma jafu jekk l-atturi kienx għadhom interessati fix-xiri. Fi kliemhom, dan iwassal biex il-konvenju ma jgħoddx;

Illi mingħajr ħafna tlaqliq, din il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni m'hijiex tajba għaliex il-provi dokumentali u x-xhieda mressqa fl-atti tal-kawża juru mod ieħor. Filwaqt li huwa minnu li l-att ta' konvenju tat-22 ta' Ottubru, 2010, iġġedded darbtejn, kienet x'kienet ir-raguni wara t-tiġdid, jibqa' l-fatt li l-imħarrkin qablu ma' dan u saħansitra tħallsu depożitu ulterjuri akkont tal-prezz. Bl-imsemmija eċċezzjoni, l-imħarrkin aħwa Micallef jargumentaw li l-atturi tnikkru u tilfu l-interess f'dak li kienu wegħdu u dak li kien imwiegħed lilhom u għalhekk wieħed jista' jgħid li l-ftehim kien waqa'. L-imġiba tal-imħarrkin infushom twaqqa' din l-eċċezzjoni. Il-fatt li huma tħallsu akkont ieħor tal-prezz miftiehem meta ġġedded il-konvenju juri bl-aktar mod ċar li l-atturi żgur ma kinux tilfu l-interess jew ir-rieda li jwettqu dak li ntrabtu għalih. Juri wkoll li kieku kien minnu li l-konvenju kien waqa', l-aħwa Micallef iridu jfissru għaliex żammew ħlas li ma kienx dovut lilhom. La għamlu ħaġa u lanqas urew l-oħra;

Illi ħareġ ċar ukoll li, matul iż-żmien li kien għadu miexi l-att tal-konvenju (kif imġedded), l-atturi daħlu f'nefqiet mhux żgħar u bdew jagħmlu xogħlijiet u jtellgħu benefikati fuq il-qatgħa art mertu tan-negozju ta' bejn il-partijiet. Ma jagħmilx sens li, f'qagħda bħal din, fejn persuna tkun għamlet dawk il-benefikati u tkun daħlet f'dik in-nefqa, titqies li tilfet l-interess li tikseb dik l-art u b'hekk titlef il-qaleb u l-ġbejna u trodd lura lis-sidien ġid imtejjeb b'dak il-

[15] Artt. 396 sa 400 tal-Kap 12

mod. Tħares minn fejn tħares lejn din l-eċċezzjoni tal-imħarrkin, il-Qorti ma ssib xejn li jwebbilha tilqa' dik is-sottomissjoni;

Illi mbagħad permezz ta' żewġ ittri ufficjali tat-3 ta' Jannar, 2012 u tat-30 ta' Marzu, 2012, l-atturi tennew ix-xewqa tagħhom li l-wegħda li huma resqu għaliha fil-konvenju tat-22 ta' Ottubru, 2010, titwettaq u nedew il-proċess tal-eżekuzzjoni ta' dik il-wegħda, kif titlob il-liġi. Ma jistax jingħad lanqas li l-atturi ma segwewx il-proċedura stabbilita taħt l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, għaliex intwera b'fatt li mexxew bil-ftuħ f'waqtu tal-kawża kontra l-imħarrkin u qabel ma għalaq iż-żmien applikabbli sabiex il-parti l-oħra tintalab tersaq għall-bejgħ skond kif miftiehem. L-atturi pproċedew bil-ftuħ tal-kawża f'anqas minn tletin jum minn meta kellu jagħlaq l-imsemmi żmien;

Illi li kieku kien minnu li l-aħwa Micallef tħallew fil-għama dwar ir-rieda tal-atturi li jżommu mal-wegħda li għamlulhom fil-konvenju, il-liġi kienet tagħtihom rimedju wkoll. Bħalma l-atturi nqdew bil-proċedura tal-eżekuzzjoni tal-konvenju, ma kien hemm xejn x'iżomm lill-aħwa Micallef milli jinqdew bl-istess proċedura maħsuba fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u jġiegħelu lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt aħħari;

Illi meħuda b'qies dawn il-fatti, il-Qorti ssib li s-sitt eċċezzjoni ma jistħoqqilhiex tintlaqa';

Illi **fil-mertu**, il-Qorti se tibda biex tqis jekk kemm-il darba l-atturi jistgħux jitolbu l-eżekuzzjoni tal-wegħda magħmula lilhom fl-att tal-konvenju. Il-Qorti tqis li l-att ta' konvenju fih kundizzjonijiet li ddaħħlu favur ix-xerrejja (l-atturi) u kif ukoll oħrajn favur il-bejjiegħa (l-imħarrkin). Lil hinn minn dak li se jingħad aktar 'il quddiem, l-atturi setgħu rrinunzjaw għal dawk il-kundizzjonijiet magħmulin favurihom, imma ma setgħux jirrinunzjaw għal dawk miftehma favur l-aħwa Micallef. Mill-provi mressqa ntwera li l-benefikat li kien imwiegħed lill-imħarrkin (il-garaxx) kien tlesta kif maqbul sa dakinhar li nħarġet l-ewwel ittra ufficjali biex titlob lill-aħwa Micallef jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-imħarrkin ma ressqu l-ebda prova li xi kundizzjoni oħra magħmula favurihom ma tħarsitx jew għadha sallum ma twettqitx;

Illi, mill-bqija, kif ingħad qabel, l-atturi mxew f'waqtu bil-proċeduri mitluba mil-liġi għall-eżekuzzjoni tal-wegħda ta' xiri-u-bejgħ u ma ntwera li hemm l-ebda raġuni għaliex għad hemm xiħaġa li żżomm milli jsir il-kuntratt nutarili aħħari;

Illi t-tieni kunsiderazzjoni fil-mertu hija jekk kienx hemm raġuni tajba sabiex l-imħarrkin ma jersqux fuq l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Ir-raġuni li jsemmu l-imħarrkin bħala dik li żammithom milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-

kuntratt kienet il-fatt li l-atturi baqgħu ma għarrfuhom qatt bil-ħin, jum u post fejn il-kuntratt kellu jsir (it-tieni eċċezzjoni). Jilmentaw ukoll li kien hemm nuqqas ta' komunikazzjoni min-naħa tan-nutar responsabbli mir-riċerki, dwar l-eżitu tar-riċerki (it-tielet eċċezzjoni);

Illi l-atturi, min-naħa l-oħra, jmieru dawn l-argumenti u jqisuhom bħala t-tiftix tax-"xagħriet fl-għaġina" filwaqt li jgħidu li dawn m'humiex raġunijiet tajba biex l-aħwa Micallef ma jersqux fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[16], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[17], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[18];

Illi tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-*mala fidi* tagħha[19]. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[20];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara, ma jkunx jista' jibqa' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[21];

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għal xi kundizzjonijiet jew għall-għoti ta' faċilita` bankarja ta' self, u dik il-kundizzjoni jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għazla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih

[16]App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et vs Paċifika Masini et***
[17]Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.514**)
[18]Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borġ et*** (mhix appellata)
[19]Ara, per eżempju P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***
[20]App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***

[21]Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.324**)

jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni. F'ċirkostanza bħal din, hija iżjed kwestjoni ta' għażla li jkollu jagħmel il-bejjigħ jekk jibqax jisħaq fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta jaf jew jista' jaħseb li l-prezz miftiehem mhux ser jitħallas;

Illi, fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, il-kundizzjonijiet ewlenija fil-konvenju huma li (i) x-xerrejja jiksbu permessi relattivi għall-iżvilupp li seta' jsir. F'dan ir-rigward, l-iżvilupp seta' jinbeda wkoll waqt li l-partijiet kienu għadhom marbutin biss bil-konvenju, għaliex hekk ftiehmu l-partijiet (u bilfors li kellu jkun hekk ladarba l-atturi ntrabtu li jikkonsenjaw lill-aħwa Micallef remissa mibnija fuq l-istess qatgħa art imwiegħda b'bejgħ); (ii) ix-xerrejja jingħataw faċilita` bankarja ta' self ; u (iii) r-riċerki juru titlu tajjeb fuq il-proprjeta` li ser tinxtara[22];

Illi t-tliet kundizzjonijiet jistgħu jitqiesu bħala kundizzjonijiet sospensivi. Il-liġi tfisser bħala sospensiva dik il-kundizzjoni li tagħmel l-eżistenza ta' obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhux żgura, b'mod li l-obbligazzjoni ma teżistix qabel ma l-ġrajja sseħħ[23] . Jingħad li "*durante la pendenza della condizione spospensiva il diritto che deriva dal negozio non è ancora nato, ma vi è la possibilità che esso nasca*"[24]. Minbarra dan, tnejn mill-kundizzjonijiet kienu obbligazzjonijiet taħt kondizzjoni mista minħabba li kienu jiddependu mir-rieda tal-atturi u ta' terz barrani għan-negozju li seħħ (jigifieri l-MEPA u l-Bank);

Illi l-atturi, ma qed jistrieħu fuq ebda waħda minn dawn il-kundizzjonijiet, minkejja li saru prinċipalment għall-benefiċċju tagħhom u s-setgħa li jirrinunzjaw għalihom kienet biss taghhom. Għall-kuntrarju, huma jisħqu li l-kuntratt imissu jsir u dan minkejja wkoll li sal-waqt meta tressqet il-kawża, ma kienx għad għandhom il-finanzjament meħtieġ[25]. L-imħarrkin, min-naħa l-oħra, jitfgħu l-ħtija għal dak li ġara fuq l-atturi. Jagħtu x'jifhem li kien hemm nuqqas ta' ftehim dwar il-jum, ħin u post fejn il-kuntratt kien ser isir, kif ukoll li n-Nutar magħżul baqa' ma tarrfilhom xejn fir-rigward tal-eżitu tar-riċerki. Ħasbu li, min-naħa tal-atturi, dawn tilfu l-interess u tħallew fi stat ta' inċertezza dwar x'se jsir;

Illi mill-provi mressqa, jirriżulta li l-atturi spiċċaw ħadu fuqhom waħedhom ir-rabta li nħalqet bl-att tal-konvenju. Dan ġara għaliex il-miżżewġin Attard ma kinux f'qagħda li jkomplu jżommu l-wegħdiet tagħhom u jidħlu għar-

[22]Dok. "A" f'pagg. 5 sa 10 tal-process
[23] Art. 1063 tal-Kap. 16
[24]A Torrente _Manuale di Diritto Privato_ (9ª Ediz. 1975) §135-*bis* paġ. 236 *et seq*
[25] Dok. "JV1" f'paġġ. 37 sa 38 tal-proċess

rabta tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ[26]. Dan wassal għal telf ta' żmien ġmielu, u jidher li l-imsemmija Attard inqdew bil-klawsola tal-istess att ta' konvenju li kienet tagħtihom il-jedd li jressqu lil ħaddieħor minflokhom fuq il-kuntratt. L-imħarrkin jidher li qablu ma' dan, għaliex meta ġġedded il-konvenju, ingħad espressament li l-miżżewġin Attard kienu nħallu mir-rabta u minflokhom u fl-interessi tagħhom daħlu l-atturi. Jirrizulta wkoll li n-Nutar intalab mill-atturi biex jagħmel ir-riċerki meħtieġa sabiex ikunu f'qagħda li jserrħu moħħhom dwar it-titolu għall-art u jkunu jistgħu jersqu fuq il-kuntratt mal-imħarrkin u jassenjaw parti mid-drittijiet tagħhom fuq il-kuntratt lil uliedhom. L-istess Nutar xehed li, min-naħa tiegħu, ir-riċerki kienu lesti, iżda l-kuntratt baqa' ma sarx[27]. Illi ħareġ ukoll li, wara li kien sar l-att tal-konvenju, l-aħwa Micallef bħal donnu raġa' bdielhom u daħal fix-xena wieħed Daniel Refalo li jidher li kellu interess li jidħol għall-istess qatgħa art. Kemm hu hekk, fi stadju bikri ta' din il-kawża kien ressaq talba biex jintervjeni fil-kawża[28]. L-atturi jispjegaw dan billi jixlu lill-imħarrkin li ttantaw jinnegozjaw din l-art ma' Refalo meta kienu jafu li għadhom marbutin magħhom. Fl-aħħar nett, jirriżulta wkoll li l-imħarrkin ma kinux qed jaqblu fuq il-mod kif kien qed jittella' l-bini mill-atturi fuq l-art tagħhom, minkejja li l-perit tal-atturi jisħaq li l-binja ttellgħet skond il-pjanta mehmuża mal-konvenju tat-22 ta' Ottubru, 2010 u li dan saħansitra qabel miegħu wkoll il-perit imqabbad mill-aħwa Micallef[29];

Illi minkejja dawn l-interventi, wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li saru qabel, il-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrkin ma seħħilhomx juru ebda raguni tajba biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ imwiegħed fl-att tal-konvenju;

Illi dan ifisser li t-talbiet tal-atturi jmisshom jintlaqgħu għaliex huma mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt. Għal dawn l-istess raġunijiet, il-Qorti ma ssibx li l-eċċezzjonijiet imqajma mill-imħarrkin huma tajba;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tordna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' xiri-u-bejgħ taħt il-patti u l-kundizzjonijiet kif miftehma fl-att tal-konvenju tat-22 ta' Ottubru, 2010;

---

[26]Ara x-xhieda ta' Saviour Attard f'paġġ. 91 sa 92 tal-proċess
[27]Ara x-xhieda tan-Nutar Paul George Pisani f'paġġ. 94 sa 96 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta' Rena Busuttil f'paġġ. 64 u 65 tal-proċess u Dok. "JV1" f'paġġ. 56 sa 59 tal-proċess
[28]Pag. 44 tal-proċess
[29]Ara x-xhieda tal-Perit Samuel Formosa f'paġġ. 111 u 112 tal-proċess

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' xiri-u-bejgħ taħt il-ministeru tan-Nutar Paul George Pisani, liema pubblikazzjoni għandha ssir nhar it-Tnejn, 9 ta' Mejju, 2022, fil-ħdax ta' filgħodu, fil-bini tal-Qorti, jew f'jum, ħin u post ieħor li din il-Qorti tista' tiffissa għal dan il-għan fuq talba tal-imsemmi Nutar Pubbliku maħtur;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u taħtar lill-avukat Carlos Bugeja bħala kuratur biex jidher fuq l-imsemmi att f'isem min mill-partijiet jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt; u

Tordna lill-imħarrkin iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk taż-żewġ ittri uffiċjali tal-20 ta' Diċembru, 2011 u tat-30 ta' Marzu, 2012.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imhallef

7 ta' April, 2022

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur