



## QORTI TAL-APPELL

### IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.**

**Numru 12**

**Rikors numru 813/15/2 LM**

**William Louis John Coyle**

**v.**

**Brian Vella u Christina Vella**

### **Il-Qorti:**

1. L-attur intrabat li jixtri u jakkwista mingħand il-konvenut *penthouse* u żewġ garaxxijiet f'Marsaskala għall-prezz ta' €235,000, u dan bis-saħħa ta' skrittura privata datata 28 ta' Marzu, 2015. Permezz tal-istess skrittura privata l-partijiet kienu ftehm u li fuq l-att finali ta' bejgħ l-attur kellu jakkwista wkoll "*fixtures, fittings and furniture*" għall-prezz ta' €25,000. Din

I-iskrittura kellha tkun valida sat-28 ta' Lulju, 2015. Il-partijiet ikkonkludew skrittura privata oħra fil-15 ta' Mejju 2015 permezz ta' liema l-konvenuti ntrabtu li jħallsu lill-attur taħt titolu ta' donazzjoni rrevokabbli s-somma ta' €4,000 bħala kumpens għan-nuqqasijiet fl-immobbli msemmi, u l-partijiet kienu qablu u stipulaw li din is-somma kellha titħallas mal-att finali ta' komprovendita` tal-proprjeta`. L-attur isostni li fis-27 ta' Lulju, 2015, huwa kien intebaħ li l-konvenuti kienu neħħew mill-*penthouse* numru sostanzjali ta' oġġetti mobbli li kellhom jiġu trasferiti lilu. Jgħid li għalhekk l-att finali ta' komprovendita` ma setax isir bi ħtija tal-konvenuti u li b'konsegwenza ta' dan huwa ġarrab danni li għalihom għandhom jagħmlu tajjeb il-konvenuti.

2. F'dawn il-proċeduri huwa talab għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

“(1) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati li jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Immobbli bil-prezz ta' €235,000 u skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu, 2015;

(2) tikkundanna lill-konvenuti jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Immobbli bil-prezz ta' €235,000 u skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu, 2015;

(3) taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Immobbli kif ordnat u kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru għal kull eventwali kontumaci fuq dak l-att;

(4) tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess att finali kif minnha ordnat;

(5) tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati li jħallsu lill-attur is-somma ta' €4,000 kif miftiehem fl-iskrittura privata tal-15 ta' Mejju, 2015;

(6) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur is-somma ta' €4,000 kif miftiehem fl-iskrittura privata tal-15 ta' Mejju, 2015;

(7) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-att finali ta' bejgħ u xiri tal-Mobbli ma sarx u dan bi ħtija tal-konvenuti;

(8) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-attur soffra danni minħabba dan in-nuqqas tal-konvenuti;

(9) tillikwida d-danni sofferti mill-attur, occorrendo previa l-ħatra ta' periti nominandi;

(10) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati lill-attur.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 2652/2015 u tal-mandat t'inibizzjoni imressaq kontestwalment mal-preżenti, u bl-imgħaxijiet legali dekorribbli skont il-liġi kontra l-konvenuti, li huma minn issa inġunti in subizzjoni."

3. Il-konvenuti eċċepew, *inter alia*, li huma qatt ma kellhom u m'għandhomx oġġezzjoni li jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u dan sakemm l-attur jaderixxi ruħu mal-kondizzjonijiet kollha hemmhekk pattwita, li l-wegħda *ai termini* tal-iskrittura tat-28 ta' Marzu, 2015, hija waħda u allura l-Qorti m'għandhiex is-setgħa li tvarja l-ftehim pattwit billi tordna l-esekuzzjoni ta' parti mill-iskrittura u mhux ukoll il-parti l-oħra, li mhuwiex minnu li l-att finali ta' komprovendita` ma sarx bi ħtija tagħhom, li l-attur ma jistax javvanza pretensjoni għall-kundanna tad-danni qabel ma jkun użufuwixxa mir-rimedju li l-liġi tagħti *ex-contractu*, u li l-attur ma soffra l-ebda danni.

4. Permezz tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Ġunju, 2017, ġie deċiż hekk:

“Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi tiċhad it-talbiet kollha tal-attur William Louis John Coyle, bl-ispejjeż kontra tiegħu.”

5. L-attur preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-17 ta’ Lulju, 2017, permezz ta’ liema talab lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza appellata u minflok tgħaddi sabiex tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet kollha tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

6. Il-konvenuti preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fil-31 ta’ Lulju, 2017, permezz ta’ liema ssottomettew li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur.

### **Ikkonsidrat;**

7. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti wettqet interpretazzjoni ħażina tal-konvenju meta kkonkludiet li dan kien jirrifletti wegħda waħda ta’ bejgħ. Jargumenta li ma seta’ qatt isir il-kuntratt dwar l-immobbli biss ad esklużjoni tal-mobbli għaliex il-pożizzjoni tal-konvenuti dejjem kienet illi t-trasferiment tal-immobbli u l-mobbli jrid isir kontestwalment bl-istess att, u għalhekk hija żbaljata l-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li hemm inkonsistenza fil-fatt li huwa qiegħed jieħu l-pożizzjoni li hemm żewġ wegħdiet ta’ bejgħ u fl-istess ħin li l-kuntratt finali dwar l-immobbli ma setax isir għaliex kien hemm diversi oġġetti nieqsin

mill-fond. Jgħid li hija żbaljata wkoll il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-wegħda dwar il-mobbli mhijiex wegħda separata għaliex giet wara l-premessa li “*This Agreement is subject to the following terms and conditions*” u li hu ma ressaq l-ebda prova li l-wegħda ta’ bejgħ tal-mobbli kienet intenzjonata mill-partijiet bħala wegħda ta’ bejgħ separata. B’referenza għal din il-konsiderazzjoni jargumenta li l-Ewwel Qorti nkorriet fi żball tad-dritt għaliex il-prinċipju aċċettat fil-ġurisprudenza huwa li *contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non feritur*, u għalhekk kellhom ikunu l-konvenuti li jressqu l-prova biex imeru dak miktub. Isostni li mill-mod kif giet redatt l-att huwa ċar li l-bejgħ tal-immobbli jista’ jsir mingħajr ma jinbiegħu l-mobbli, iżda min-naħa l-oħra l-bejgħ tal-mobbli huwa kontingenti fuq il-bejgħ tal-immobbli.

8. L-appellant jargumenta li kieku kellu jiġi aċċettat li l-wegħda ta’ bejgħ tal-mobbli hija kondizzjoni ta’ wegħda oħra, ikunu applikabbli allura l-prinċipji legali kollha relattivi għall-kondizzjonijiet riżoluttivi, u għalhekk la ma gietx stipulata espressament ir-riżoluzzjoni tal-wegħda tal-bejgħ tal-immobbli f’każ ta’ ksur tal-wegħda dwar il-mobbli, dik il-kondizzjoni għandha titqies bħala kondizzjoni riżoluttiva taċita u allura jsir applikabbli l-Artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili. Isostni li la l-wegħda dwar l-immobbli kienet soġġetta għall-kondizzjoni li sostantivament kienet tikkostitwixxi wegħda oħra dwar il-mobbli, jibqa’ l-fatt li l-attur kellu l-jedd li jitlob l-esekuzzjoni tal-wegħda dwar l-immobbli mingħajr ma jinsisti fuq il-

kondizzjoni dwar il-mobbli fid-dawl tal-inadempjenza tal-konvenuti. Iżid li għalhekk il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti hija żbaljata anke kieku kellu jiġi aċċettat li l-istipulazzjoni dwar il-mobbli kienet kondizzjoni tal-wegħda dwar l-immobbli. Jargumenta wkoll li l-inseriment ta' opzjoni fil-konvenju ma kinitx kondizzjoni *sine qua non* għall-eżistenza ta' żewġ wegħdiet għaliex iż-żewġ wegħdiet ta' bejgħ in kwistjoni fil-fatt jeżistu u setgħu jeżistu fl-istess strument u kull waħda minn dawk il-wegħdiet tagħti lok għall-effetti kontemplati f'kull wegħda oħra. Jgħid li n-nuqqas ta' opzjoni huwa fattur newtrali li ma jgħinx it-teżi tal-ebda waħda mill-partijiet. Dwar il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li huwa kien ġie konċess vantaġġ fiskali mill-konvenuti jgħid li l-proprjeta` dejjem kienet ġiet reklamata għall-bejgħ bħala *partly furnished*. Jgħid li fi kwalunkwe każ biex ikun hemm xi vantaġġ fiskali għalih ma kienx hemm bżonn li ssir wegħda ta' bejgħ separata għall-immobbli għaliex kien hemm numru ta' modi oħra permezz ta' liema dan seta' faċilment isir, inkluż billi jiġi stipulat li l-prezz tal-bejgħ huwa ta' €260,000 li minnhom €25,000 jirrappreżenta l-valur ta' "*fixtures, fittings and furniture*" u li l-fatt li ma nkitibx hekk jkompli juri kemm it-trasferiment tal-mobbli kien negozju ta' importanza u ta' valur. Jgħid li mill-kumpless tal-provi jirriżulta li l-bejgħ tal-mobbli kien ta' ċertu importanza għalih tant li kien ħa bosta ritratti tal-kontenut tal-immobbli biex jikkonstata l-konsistenza tal-mobbli li kien sejjer jixtri.

9. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu l-appellant jikkontendi li huwa kien ġustifikat jilmenta dwar l-oġġetti mobbli neqsin li kienu mwiegħda lilu, u li kull konsiderazzjoni naxxenti mill-valur ta' dawk l-oġġetti hija rrelevanti u żbaljata fid-dritt. L-appellant jargumenta li a kuntrarju ta' dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti huwa xehed fid-dettall dwar liema oġġetti sab neqsin u preżenta lista fotografika tagħhom darbtejn, u dan bla ħsara għall-fatt li huwa ma tħallix jikkompleta ebda waħda mill-ispezzjonijiet tiegħu. Jgħid li oltre dan hemm l-ammissjoni tal-konvenuti dwar l-oġġetti neqsin u din l-allegazzjoni tiegħu tinsab ukoll ikkonfermata minn xhieda oħrajn, inkluż is-sensar Mark Mifsud u n-Nutar Sean Critien. Jgħid li l-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-ilment tiegħu dwar l-oġġetti neqsin kien biss pretest biex jikseb tnaqqis fil-prezz huwa kontradett mill-fatt mhux kontestat li huwa baqa' jirreżisti kull proposta tal-konvenuti li jasal fi ftehim ta' indennizz dwar l-oġġetti neqsin u baqa' jinsisti li l-konvenuti jadempixxu l-istipulazzjoni dwar il-mobbli kif intrabtu li jagħmlu. B'referenza għall-konsiderazzjoni tal-Qorti bbażata fuq l-*email* mibgħuta mill-avukat tiegħu fis-17 ta' Awwissu, 2015, jgħid li mhuwiex minnu li hu kien qiegħed jitlob riduzzjoni ta' €25,000 fil-prezz, iżda kien qed jitlob biss li jkun hemm tnaqqis mis-somma ta' €25,000 miftehma għall-immobbli. Fir-rigward tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti dwar il-valur tal-oġġetti nieqsin jargumenta li bħala kompratur prospettiv huwa ntitolat għar-riżoluzzjoni tal-wegħda meta xi parti mill-oġġetti mobbli mwiegħda lilu jkunu neqsin, irrispettivament mill-valur jew importanza tagħhom. Iżid li

hija prerogattiva tal-kompratur jekk jissoktax bil-wegħda nkella jerġax lura, u l-venditur irid jissokkombi għall-għażla tax-xerrej. Jargumenta wkoll li mhuwiex minnu li l-konvenuti kienu *in buona fede* għaliex mill-*email* mibgħuta mill-konvenut esebita a *fol.* 60 tal-proċess jirriżulta li kien hemm aktar affarijiet meħuda minn dawk li jinsabu fil-lista tiegħu għaliex il-konvenut neħħa mill-fond dawk l-oġġetti kollha li hu ħaseb li l-appellant ma kellux bżonn, minkejja l-fatt li fil-konvenju huwa obbliga ruħu li jbiegħ lill-appellant dawk il-mobbli kollha li ma kienux espressament esklużi fil-konvenju. Iżid li l-fatt li l-konvenuti għamlu diversi offerti lill-attur biex jitransigū l-vertenza ma jfissirx li l-konvenuti kienu *in buona fede*, għaliex dawn l-offerti saru biss kaġun tal-inadempjenza tal-konvenuti stess.

10. L-appellati jirribattu li mill-atti tal-kawża jirriżulta mingħajr dubju li dak miftiehem bejn il-partijiet kien il-bejgħ u x-xiri tal-immobbli u l-mobbli flimkien, “bħala negozju wieħed, sħiħ, indiviżibbli u intimament simbjotiku.” Isostnu li l-argument tal-appellant dwar “fatti giuridici” separati huwa argument fittizju li nħoloq mill-appellant *ex post facto* biex jittenta jiġġustifika l-aġir dubjuż tiegħu. Jgħidu li huwa ċar kristall li l-konvenju jirrifletti negozju wieħed u sħiħ għaliex huma riedu jbiegħu il-proprijeta` *partly furnished* u għalhekk ma jagħmilx sens li saru żewġ wegħdiet separati għall-immobbli u għall-mobbli. F’dan ir-rigward jagħmlu referenza għax-xhieda tas-sensar Mark Mifsud u tal-konvenut Brian Vella, li qalu li l-mobbli kienu ngħataw valutazzjoni apparti sabiex l-



appellant ikun jista' jhallas inqas taxxa fuq ix-xiri tal-proprjeta`. Iżidu li kieku verament il-wegħda tal-bejgħ tal-mobbli kienet tikkostitwixxi wegħda ta' bejgħ separata, kien isir inventarju tal-oġġetti li jiffurmaw parti minn din il-wegħda. Jgħidu li l-appellant baqa' qatt ma provda lista ta' dawk l-oġġetti kollha li hu jgħid huma nieqsin mill-proprjeta` u li huwa aġixxa b'nuqqas ta' *buona fede* biex jieħu skont minn fuq il-prezz tal-proprjeta`.

11. L-Ewwel Qorti għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“Illi fejn tinqala' kwistjoni ta' provi, ta' kredibbiltà ta' xhieda, u ta' min jinkombi fuqu l-onus probandi f'kuntest bħalma hu dak tal-kawża odjerna fejn jeżisti kunflitt ċar ta' provi f'dak li qiegħed jiġi asserit mill-partijiet għar-rigward ta' min eżattament kien jaħti li ma ġiex iffirmit il-kuntratt finali, il-ġurisprudenza nostrali hija s-sors tas-segweni insenjament:

Hu risaput li l-Qorti trid tiddeċiedi skont il-liġi iżda wkoll abbażi tal-provi li jiġu sottomessi quddiemha. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li min jallega jrid jipprova, ossija onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li l-attur irid għalhekk jipprova t-talbiet tiegħu, il-konvenuti iridu jissostanzjaw l-eċċezzjonijiet tagħhom.

Illi meta ikun hemm kuntrast bejn ix-xhieda mressqa mill-partijiet, il-kriterju determinanti mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fiċ-ċirkostanzi svarjati tal-ħajja. Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabbiltajiet.

Mhux l-ewwel darba li Qorti tkun rinfaċċjata b'verzjonijiet opposti għal xulxin, anzi, meta każ ikun kontestat fuq il-provi u mhux fuq l-interpretazzjoni tal-liġi, x'aktarx li huwa proprju dan li jiġri, ċjoè li jkun hemm verzjonijiet konfliġġenti.

[...]

Il-każ odjern jiċċentra l-ewwel u qabel kolloxx fuq il-kredibilità tax-xhieda.  
[...]

[...]

Abbażi ta' dan l-insenjament u mix-xhieda li għarblet akkuratament il-Qorti, irid jiġi stabbilit (i) min fl-ewwel lok kien responsabbli għall-fatt li ma sarx il-kuntratt finali; (ii) jekk effettivament tistax tintlaqa' talba biex il-partijiet jaddivjenu għal parti minn ftehim pattwit f'konvenju u mhux oħra; (iii) jekk l-attur effettivament sofriex danni; u (iv) jekk iva, min kien responsabbli għal tali danni.

Illi mill-provi jirriżulta kjarament li qabel ma nqalgħet il-kwistjoni bejn il-partijiet mertu ta' din il-kawża, il-konvenju kellu jiġi mġedded minħabba l-bini inkwistjoni kien għadu ma ġiex issanat skont il-liġi, li mhuwiex parti mill-mertu odjern. L-intoppi kollha sussegwenti li nqalgħu bejn il-partijiet inqalgħu minħabba li fil-konvenju nnifsu l-partijiet kienu stabbilew li appartu ċerti oġġetti msemmijin fil-konvenju u ċjoè "the personal effects of the purchasers", il-mobbli l-oħrajn kellhom jinbiegħu mal-immobbli.

Tqis li huwa xi ftit jew wisq kontrosens li minn banda l-attur qed jallega li ma setax isir il-kuntratt finali tal-immobbli minħabba li ftit sigħat qabel ma kellu jsir dan il-kuntratt, kien irriżultalu li diversi oġġetti kienu neqsin mill-fond illi kellu jinxtara minnu u dan skont hu tah id-dritt li ma jersaqx għall-kuntratt finali u mbagħad mill-lat l-ieħor jingħad fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur li l-konvenju kien strument wieħed li però jikkontjeni żewġ konvenzjonijiet jew wegħdiet separati u distinti. Kieku kien hekk u li kieku fattwalment kellu jirriżulta li l-attur kellu raġun dwar l-oġġetti neqsin mill-fond, bl-istess raġunament fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, allura l-attur ma setax effettivament ma jonorax l-ewwel parti tal-kuntratt dwar il-bejgħ tal-immobbli.

F'dan l-istadju dak li jrid jiġi indagat u stabbilit mill-Qorti huwa min kien effettivament responsabbli għax ma sarx il-kuntratt finali. Tenut kont tar-retiċenza u l-ostinatezza tal-attur in kontroezami biex ma jipprovdix lista ta' x'kienu l-oġġetti neqsin, il-Qorti tinsab moralment konvinta illi l-oġġetti mobbli inkwistjoni tabilħaqq kienu ta' valur insinifikanti u irriżorju.

Tqis ukoll illi l-oġġetti mobbli li l-attur suppost sab nesqin mill-fond mertu tal-kawża, l-allegata kawża għalfejn ma sarx il-kuntratt finali, kienu biss skuża biex l-attur ma jersaqx għal kuntratt finali, ossija pretest biex l-attur ikun jista' jikseb tnaqqis sostanzjali mill-prezz miftiehem għall-bejgħ tal-fond u tal-kontenut tiegħu.

Tqis illi mill-provi tirriżulta ampjament il-bona fede tal-konvenuti li kienu disposti li jagħtu garanzija ta' €2,000 biex jiġu ritornati l-oġġetti li l-konvenuti kienu rmew jew zbarazzaw għax ħasbu li ma kienu ta' ebda valur għall-attur jew għax kienu oġġetti li ma jaħdmux jew li kienu mkissrin. L-attur ma kienx ċert x'kienu ħafna minn dawn l-oġġetti li rrekrimina dwarhom – pereżempju ilmenta li fil-fond kien hemm nieqes

picture frame, imbagħad mir-ritratti li ppreżenta huwa stess deher illi dan kien jixbah aktar frame qadim ta' xi apertura. Barra minn hekk l-attur ittenta joħloq prova mgebbda ta' x'suppost kien hemm bħala kontenut fil-fond inkwistjoni meta ppreżenta ritratti elevati mill-website ta' Impact Real Estate mingħajr ma seta' jgħid meta kienu ttieħdu dawn ir-ritratti u kemm qabel l-iffirmar tal-konvenju. Però mingħajr mal-Qorti tidħol f'dettal minizzjuż ta' x'kienu l-oġġetti li suppost sab nieqsa l-attur, millprovi jirriżulta ampjament li dawn l-oġġetti kienu ta' valur insinifikanti u fil-parti l-kbira tagħhom mhux f'kundizzjoni tajba.

Tqis illi l-verżjoni tal-attur diffiċilment titwemmen f'kuntest ta' konvenju ta' xiri u bejgħ ta' proprjetà li tiswa kwart ta' miljun euro, fejn il-kuntratt finali ma setax isir allegatament minħabba ksur tal-klawsola numru 21 tal-istess konvenju għax kien hemm ftit oġġetti mobbli li ma nstabux fil-fond, li jiswew ftit mijiet ta' euro jekk jiswew, u li fi kwalunkwe każ ġew ritornati mill-konvenuti jew addirittura ġew mibdula minnhom b'oġġetti godda.

Tqis illi evidentement l-attur kien qed ifittex ix-xagħra fl-għaġina biex ma jgħaddix għall-kuntratt finali bħala parti minn strataġemma biex inaqqas il-prezz tal-fond u dan hu kkonfermat mill-e-mail datata 17 ta' Awwissu, 2015 li l-Avukat Dr Jimmy Vella kien bagħat għan-nom tal-attur 40 fejn l-attur ittenta jnaqqas il-prezz totali stipulat fil-konvenju bl-ammont ta' €25,000.

Tqis illi l-konvenuti kellhom kull interess li jikkonkludu l-bejgħ u marru barra minn triqithom biex jakkomodaw lill-attur bl-intietef li beda jaqla', tant li naqsu l-prezz darbtejn u offrew ukoll garanzija ta' €2,000 li finalment l-oġġetti li l-attur suppost sab neqsin, kienu se jiġu ritornati jew rimpjazzati b'oġġetti godda.

Tqis bħala xejn verosimili l-asserzjoni tal-attur li l-konvenuti kienu qegħdin jipproffittaw ruħhom li jieħdu ftit oġġetti ta' valur insinifikanti u fl-istess ħin jipperikolaw li negozju ta' 'il fuq minn kwart ta' miljun euro seta' jisfratta. Fil-kors tal-kawża l-attur żamm ferm mat-teżi tiegħu li però assolutament ma treggix la mil-lat probatorju u wisq inqas mil-lat loġiku jew ta' verosimiljanza. L-unika raġuni għalfejn ma sarx il-kuntratt finali kienu d-diversi tentattivi tal-attur li jintilef fuq oġġetti insinifikanti li suppost kellhom jinbiegħu mal-fond, u dan minħabba l-istrataġemmi ovvjati li l-attur kien fassal f'moħħu.

Illi mill-mod kif ġew ippostulati l-premessi u t-talbiet tal-attur fir-rikors promotur, evidentement qiegħda tiġi ssollewata l-kwistjoni jekk ġuridikament huwiex possibbli li tintlaqa' talba biex il-partijiet f'konvenju jaddivjenu għall-kuntratt finali fir-rigward ta' parti biss minn dak li wegħdu lil xulxin il-partijiet fil-konvenju u mhux ta' kulma ġie promess fil-konvenju fit-totalità tiegħu. Fir-Rikors Maħluf l-attur jippremetti illi l-bejgħ u xiri tal-mobbli kollha ma jstax isir kif miftiehem fil-konvenju tat-28 ta' Marzu, 2015 u dan bi ħtija tal-konvenuti. Proprju għalhekk li l-attur isostni fit-talbiet tiegħu illi l-konvenuti għandhom jaddivjenu għall-

kuntratt finali tal-immobbli biss kif miftiehem fil-konvenju tat-28 ta' Marzu, 2015 u dan bil-prezz ta' €235,000. L-abbli avukat difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, jagħmel riferiment għat-tagħlim ta' diversi ġuristi li jiddistingwu bejn il-ftehim milfuq mill-partijiet u l-istrument li bih jiġi tradott tali ftehim (fis-singular jew fil-plural), sal-punt illi permezz ta' strument wieħed, il-partijiet jistgħu jilhqqu iktar minn ftehim wieħed.

Tqis illi fil-kawża odjerna dak li għandha quddiemha l-Qorti mhijiex skrittura waħda b'żewġ konvenji, wieħed fuq l-immobbli u l-ieħor fuq il-mobbli, imma skrittura waħda b'konvenju wieħed u negozju wieħed fejn il-partijiet intrabtu li jbiegħu u jixru l-fond mertu tal-kawża bil-kontenut ta' go fih esklużi il-mobbli li ġew speċifikati fl-istess konvenju li kienu se jinżammu mill-konvenuti. Tant dan kien bejgħ u xiri wieħed li ma jistax jiġi spezzettat kif ittentat jagħmel l-attur illi l-bejgħ tal-immobbli kien suġġetti għall-kundizzjonijiet stipulati fi klawżola 3 sa 24 tal-imsemmi konvenju. Fil-fatt il-konvenju jstipula wara klawzoli 1 u 2 li: "This agreement is subject to the following terms and conditions", u ċjoè l-kundizzjonijiet fi klawzoli 3 sa 24, inkluża klawzola 21 li tgħid illi fil-kuntratt finali kellhom jinbiegħu wkoll l-imsemmija mobbli. Il-konvenju ma kienx jipprovdi x-xelta li għall-argument parti ma taddivjenix għall-bejgħ tal-immobbli iżda tinsisti li għandha dritt għall-bejgħ tal-mobbli u viċe-versa. Il-kliem fil-konvenju jevidenzja b'mod ċar x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet, u ċjoè li jinbiegħu l-penthouse furnished jew semi-furnished b'żewġ garaxxijiet isfel. Apparti li kif ingħad fil-ġurisprudenza, li jekk kuntratt hu ċar ma hemmx lok għal aktar interpretazzjonijiet, l-attur ma adduċa ebda prova favur tiegħu li qatt kien hemm l-intenzjoni tal-partijiet, u del resto li lanqas din ma kienet l-intenzjoni tal-attur innifsu, li jikkunsidraw il-bejgħ tal-oġġetti separatament u mhux bħala anċillari, kundizzjonali u bħala parti integrali mill-kuntratt ta' bejgħ/xiri tal-immobbli.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur tissemma s-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Grech vs. Joseph Vella et. Din is-sentenza semmai tmur kontra t-teżi tal-attur fil-kawża odjerna, għax dik is-sentenza tittratta każ fejn fil-kuntratt kien hemm stipulata opzjoni fl-eventwalità li ma tavverax ruħha xi sitwazzjoni partikolari:

"...li permezz tiegħu l-konvenut kien obbliga ruħu li jibigħ u jtrasferixxi lill-attur aċċettanti, il-ġnien bil-kmamar kif indikat fl-istess Att, b'entrata minn Bisazza Lane Sliema, versu l-prezz ta' Lm40,000. Ġiet konvenuta ukoll fl-istess att opzjoni lill-attur fis-sens li, fil-każ li l-attur kompratur ma jkollux aċċess għal dan il-ġnien minn Zimmermann Barbaro Street jew minn irjeħ oħra, kif indikat fil-klawsola 7 tal-istess konvenju, il-konvenut venditur jobbliga ruħu versu l-attur kompratur aċċettanti, li jpartat ħanut fl-ewwel sular b' faċċata fuq Bisazza Street, Sliema,..."

Fil-każ odjern ma kien hemm stipulata ebda opzjoni li f'xi eventwalità jew oħra il-kumpratur seta' jagħżel li l-fond jinxtara mingħajr l-għamara u l-mobbli. Il-Qorti konvinta mill-kredibbiltà tad-depożizzjoni tal-konvenut, li kien aċċetta li sabiex l-attur jiġi aġevolat mil-lat fiskali, parti

mill-prezz totali miftiehem għall-penthouse u ċjoè s-somma ta' €25,000 tiġi arribwita għall-għamara u oġġetti mobbli, tenut kont ukoll li lill-konvenut din ma kienet ser timportalu ebda spiża addizzjonali. Però fil-konvenju in deżamina bl-ebda mod ma ngħatat ix-xelta lill-attur li seta' jagħzel li x-xiri u l-bejgħ tal-mobbli ma jibqax jitqies aktar bħala waħda mill-kundizzjonijiet li kien sugġett għalihom il-kuntratt finali. Li kieku l-attur ingħata din x-xelta fil-konvenju, żgur li l-konvenut ma kienx jaċċetta li l-prezz jiġi maqsum bejn mobbli u immobbli u kien jitlob li ssir valutazzjoni tal-mobbli.

Peress li r-responsabbiltà li ma sarx il-kuntratt finali ma kinitx tal-konvenuti imma qiegħda tiġi attribwita mill-Qorti kompletament lill-attur, għalhekk ma jistgħux jiġu addebitati ebda danni lill-konvenuti.

In vista tas-suespost, għaldaqstant, l-ewwel erba' talbiet tal-attur biex il-konvenuti jiġu ordnati jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u xiri tal-immobbli biss bil-prezz ta' €235,000 ma jistgħux ikunu milqugħa.

Din il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni tal-ħames u s-sitt talba 'il għaliex dawn id-domandi jippresupponu bejgħ effettiv. Kwantu għas-seba' talba attriċi għal dikjarazzjoni ta' ħtija da parti tal-konvenuti, tqis illi l-attur ma rnexxilux jipprova dan għas-sodisfazzjon tal-Qorti sal-livell probatorju rikjest mil-liġi u għaldaqstant is-seba', it-tmin u d-disa' talba għandhom ukoll jiġu miċħuda."

### ***Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti***

12. Din il-kawża ġiet intavolata mill-appellant wara li huwa kien irrifjuta li jidher fuq kuntratt finali ta' komprovedita` ta' appartament u żewġ garaxxijiet għaliex qal li kien hemm xi oġġetti nieqsin fl-appartament li l-konvenuti appellati kienu obligaw ruħhom li jbiegħu skont il-kondizzjoni numru 21 tal-konvenju konkluż bejniethom. Il-Qorti rat li tul il-kawża quddiem l-Ewwel Qorti, l-appellant kien pjuttost reticenti meta mitlub biex jippreżenta lista ta' oġġetti li skont hu kienu nieqsin mill-appartament. Fil-fatt, meta ġie mitlub biex jippreżenta tali lista, huwa qal li ma kien taħt l-ebda obbligu li jagħmel u jippreżenta tali lista, minkejja li kien qiegħed jiġi

mistoqsi mill-Ewwel Qorti stess, u meta eventwalment preżenta lista, din ma kinitx lista kkumpilata minnu, iżda lista li kienet saret mill-konvenut Brian Vella meta kien informa lill-appellant li l-oġġetti kollha msemmija kienu ser ikunu fl-appartament sal-4.30pm tal-istess ġurnata meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali. Din il-lista kienet tikkompreni s-segweni oġġetti (*fol. 179*):

- “1. *Stainless kettle*
2. *Kennels (1 wooden, 1 plastic)*
3. *2 Aluminium ladders*
4. *22” AKAI TV*
5. *CD Radio*
6. *Power-wash*
7. *Hose-Pipe*
8. *Spare bedroom Mirror”*

Mix-xhieda tas-sensar Mark Mifsud jirriżulta li jista’ kien hemm ukoll nieqsin “*candle holder imsadda tax-xemgħa u...laundry basket.*” (*fol. 100*)

13. Il-Qorti tibda billi tirrileva li mhijjex konvinta li l-oġġetti li l-appellant sab nieqsin mill-appartament kienu oġġetti li l-appellati kienu ntrabtu li jitransferixxu. Il-kondizzjoni numru 21 tal-konvenju tistipola li l-appellati kienu qed jobbligaw ruħhom li jbiegħu lill-appellant “*all the fixtures, fittings and furniture including all the outside furniture*” filwaqt li eskcludew numru ta’ affarijiet inkluż “*the personal effects of the purchasers [recte:*

vendors].” Il-Qorti tqis li jekk din il-frażi tiġi nterpretata skont is-sens ordinarju tal-kliem użat, il-kelma “*fixtures*” tirreferi għal dawk l-affarijiet li huma ntrinsikament konnessi mad-dar, bħal per eżempju madum, *skirting* u affarijiet simili, il-kelma “*fittings*” tirreferi għal dawk l-affarijiet li huma mwaħħlin b’mod semi-permanenti bħal per eżami dwal, *faucets* u *appliances* kbar tal-kċina, li huma mwaħħlin iżda jekk hemm bżonn jistgħu jinqalgħu mingħajr ma ssir ħafna ħsara, u l-kelma “*furniture*” għandha tinkludi għamara fis-sens ta’ gwardarobbi, gradenzi u ħwejjeġ simili. Għalhekk fil-fehma ta’ din il-Qorti l-oġġetti ndikati mill-appellant ma kinux oġġetti li l-konvenuti kienu marbuta li jbiegħu skont il-konvenju, peress li l-ebda waħda minn dawn l-affarijiet ma tikkwalifika bħala “*fixtures, fittings and furnitures*” meta dawn il-kliem jinqraw u jiġu nterpretati fis-sens ordinarju tagħhom.

14. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tqis li l-appell tal-appellant huwa manifestament infondat. Huwa żbaljat l-argument tal-appellant li l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti dwar il-valur irriżorju tal-oġġetti li sab nieqsa huwa rrelevanti. Il-fatt li l-oġġetti li l-appellant sab neqsin kellhom valur irriżorju huwa ferm relevanti għaliex juri li kwalunkwe nuqqas li seta’ kien hemm min-naħa tal-konvenuti kien wieħed insinjifikanti u li żgur m’għandux jithalla jintuża bħala pretest biex igib fix-xejn il-vinkolu kuntrattwali ta’ bejn il-partijiet. F’dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza

għas-sentenza fl-ismijiet **Camilleri v. Glenville noe** (PA, 28/04/2003)

fejn intqal illi:

“Mhux kull pretest, anke l-aktar wiehed minimali, ghandu jservi biex jitwaqghu kuntratti jew iservu ta' opportunita' lis-sid biex jirrexxendi ftehim meta fil-verita' ma tezistix dik is-serjeta' tali li kapaci torbot u tallacja kull nuqqas zghir u insinifikanti mal-fatt ta' l-inadempjenza.”<sup>1</sup>

15. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-Ewwel Qorti kienet korretta meta qieset li l-appellant ma kienx qiegħed jaġixxi *in buona fede* meta rrifjuta li jidher għall-kuntratt finali ta' komprovendita`. Dan għaliex, anke kieku kellu jiġi aċċettat l-argument tal-appellant li kien hemm xi inadempiment kontrattwali min-naħa tal-appellati, l-invokazzjoni ta' tali inadempiment meta jirriżulta li l-valur tal-oġġetti neqsin kien tant irriżorju, partikolarment ikkomparat mal-valur globali tal-kontrattazzjoni, turi nuqqas ta' *buona fede* da parti tal-appellant. Kif ingħad mill-Qorti Suprema Taljana fit-18 ta' April, 1952 (deciżjoni nru. 1042): “*Quando l'inadempimento non è grave, l'eccezione di inadempienza non è di buona fede*”.

16. Inoltre l-Qorti rat li mill-provi jirriżulta li meta l-appellant ilmenta dwar l-oġġetti li qal li kienu neqsin mill-appartament, il-konvenuti kienu mill-ewwel aċċettaw li jirrimpjazzawhom, tant li kienu offrew ukoll li jagħtu garanzija ta' €2,000 biex il-kuntratt finali ta' komprovendita` jkun jista' jsir, waqt li l-appellant jkun jista' jkollu moħħu mistrieħ li l-oġġetti nieqsin kienu

---

<sup>1</sup> Ara wkoll **Lorenza Spiteri et vs George Debono et** (PA, 07/07/2004): “Veru li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt...iridu jigu rispettati, pero', dawn iridu jigu rispettati fis-sostanza tagħhom, u jekk, fl-assjem, dawk il-kundizzjonijiet ikunu qed jigu rispettati, m'ghandux jinqala kaz fuq xi nuqqas li, bazikament, ma jnaqqas losservanza ta' dawk il-kundizzjonijiet.”



ser jiġu restitwiti dakinhar stess. Il-konvenuti kienu anke offrew lill-attur li jekk kien hemm xi ħaġa oħra li ried li ma kinitx fil-lista tal-affarijiet li kienu ser jerġgħu jitpoġġew lura fl-appartament dakinhar, l-attur seta' jinformahom b'dan peress li l-oġġetti kien tpoġġew *in storage* u għalhekk setgħu faċilment jiġu ritornati. Il-konvenut Brian Vella fil-fatt xehed illi kien hemm xi oġġetti li kienu tneħħew għaliex ma kinux tajbin, u semma bħala eżempju it-*television* fil-kamra tas-sodda li ma kienx għadu jaħdem u *hose pipe* li kien imqatta`. Il-konvenut spjega li huwa kien xtara dawn l-oġġetti mill-ġdid, u speċifika fir-rigward tat-*television* li qabel kien hemm wieħed tad-ditta Samsung u li t-*television* il-ġdid li kien xtara kien tad-ditta Akai. Xejn minn dan ma jinsab kontradett mill-provi. Filfatt, ix-xhieda tas-sensar Mark Mifsud tikkonferma li l-*power washer* kien imkisser u s-sellum kien imsaddad. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li huwa inverosimili dak argumentat mill-appellant li huwa ma kellux ċans jispezzjona l-proprjeta` sew waqt il-laqqgħa tal-2<sup>1</sup> ta' Awwissu, 2015, għaliex kien ġie mkeċċi mingħajr ma ngħata ċans jivverifika sew x'kien hemm nieqes. Mill-provi jirriżulta li din il-laqqgħa kienet damet minn tal-anqas tlett siegħat. Ix-xhieda kollha prodotti quddiem il-Qorti ħlief l-appellant qablu fuq dan il-punt, u dan oltre l-fatt li fil-kont mibgħut lilu mill-avukat tiegħu Dr. Jimmy Vella ġie ndikat li "*Site meeting at Hompesch on the 21/8 (3 hrs) – not billed*" (fol. 78). Fil-fehma ta' din il-Qorti tliet siegħat huma ħin ampju sabiex l-appellant idur appartament u jara x'kien hemm nieqes, u għalhekk tqis li mhux verosimili l-verżjoni tal-appellant li kien

ikollu lista itwal ta' oġġetti nieqsa li kieku mhux għaliex ġie mkeċċi mill-proprjeta` mingħajr ma ngħata ċ-ċans li jispezzjonaha sew. Jirriżulta li dakinhar ta' din il-laqgħa l-konvenuti kienu saħansitra offrew lill-appellant is-somma ta' €1,000 sabiex tagħmel tajjeb għal kwalunkwe oġġett li seta' kien għadu nieqes, sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt finali ta' komprovendita` mingħajr xkiel, iżda l-appellant baqa' jirrifjuta. Għalhekk huwa ċar li ma kien hemm l-ebda element ta' *mala fede* fl-appellati kif jargumenta l-appellant fl-appell tiegħu. Mill-assjem tal-provi huwa ċar li kwalunkwe oġġett li tneħħa mill-appartament, li din il-Qorti terġa` tirribadixxi, il-konvenuti ma kinux obbligati li jitrasferixxu, tneħħa *in buona fede* mill-appellati, li min-naħa tagħhom mill-ewwel offrew li jagħmlu tajjeb għan-nuqqasijiet ravvizati mill-appellant. Wara kollox, huwa inverosimili li l-appellati għażlu li jpoġġu f'riskju kontrattazzjoni ta' aktar minn kwart ta' miljun ewro billi jieħdu mill-appartament oġġetti ta' ftit valur u oġġetti mkissrin u/jew imsaddin.

17. Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti hija tal-fehma li l-appellant ma kellux raġuni valida sabiex ma jidhirx fuq il-kuntratt finali ta' kompravendita, inkluż għaliex ma kienx hemm raġuni valida sabiex jirrifjuta l-bejgħ tal-*“fixtures, fittings and furniture”* li kien hemm fl-appartament. Mill-assjem tal-provi din il-Qorti tqis li huwa ċar li l-appellant kien qiegħed sempliciment ifittex ix-xagħra fl-għaġina biex jitnaqqas il-prezz tal-appartament fl-aħħar minuta, minkejja li kien ben konsapevoli li huwa kien

intrabat li jhallas is-somma globali ta' €260,000 għall-appartament u l-*fixtures, fittings and furniture* tiegħu. Għaldaqstant il-Qorti tqis li m'hemmx lok li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti tiġi rrevokata kif mitlub mill-appellant.

## **Decide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċċhad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza appellata, u billi dan l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju tordna li l-ispejjeż jithallsu mill-attur għal darbtejn a tenur tal-Artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo  
Imħallef

Anthony Ellul  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
da