- *konvenju jrid jiġi onorat kemm-il darba l-vendituri jkollhom sehem inqas u l-kumpratur ikun lest jixtri xorta.*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 27 ta' Settembru 2022

Rikors Nru. 165/2019 GM

L-Avukat Malcolm Cassar detentur tal-karta tal-identita' numerata 630982M u l-Avukat Sarah Cassar detentriċi tal-karta tal-identita' numerata 116287M

vs

1. **Maria Dolores Aquilina**
2. **Alessandro sive Sandro Bianco**
3. **Dorien Bianco**
4. **Carolina Bianco**
5. **Dr Philip Manduca sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Beverley Lynette Bianco, Jackie Anne Bianco sive Bianco Hill, Kerry Louise Uden, Gregory Lawrence Anderson, David Ludvic Anderson, Marianna sive Maria Bianco u dana b'nota ta' aċċettazzjoni tal-bandu datata 1 ta' Marzu 2019.**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-Avukat Malcolm Cassar u l-Avukat Sarah Cassar li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Fil-ħamsa u għoxrin (25) t'Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017), il-kontendenti f'din il-kawża iffirmaw konvenju fejn l-intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lir-rikorrenti li jixtru u jakkwistaw il-blokk ta' bini bin-numru mija u tnejn (102) fi Triq San Durninku, Valletta, iżda eskluż l-appartament bin-numru erbgħa (4) fi ħdan l-istess bini, li d-deskrizzjoni ta' liema tirriżulta aħjar mill-konvenju imsemmi u soġġett dan il-bejgħ għall-prezz u għal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha l-oħra kif riżultanti mill-istess konvenju li qed jiġi hawn anness u markat bħala dokument 'A'.

2. Il-partijiet estendew il-validita` ta' dan il-konvenju bl-aħħar estensjoni tkun dik tat-tletin (30) t'Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) kif jirriżulta minn dokument 'B' anness fejn il-partijiet kellhom jersqu għall-att finali sal-wieħed u għoxrin (21) ta’ Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019).

3. L-intimati naqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-att finali fit-terminu stabbilit mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

4. Qabel ma skada t-terminu tal-estensjoni u cioe` fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019) ir-rikorrenti intavolaw ittra uffiċjali bin-numru 221/19 kontra l-intimati fejn interpellawhom sabiex jaddivjenu għal pubblikazzjoni tal-att finali skont il-liġi – dokument 'C' anness.

5. Minkejja din l-interpellazzjoni l-intimati reġgħu għal darb'oħra naqsu milli jidhru għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

6 Il-prezz tal-bejgħ bonarjament pattwit bejn il-partijiet tas-sehem sħiħ kien ta' sitt mitt elf ewro (€600,000), mil-liema prezz ir-rikorrenti ħallsu s-somma ta' sittin elf ewro (€60,000) biex b'hekk, kieku sar il-kuntratt finali, r-rikorrenti kien ikun għad fadalhom iħallsu s-somma bilanċjali ta' ħames mija u erbgħin elf ewro (€540,00), għas-sehem sħiħ tal-proprjeta' mertu ta' dina l-kawża.

7. Għalhekk, ġaladarba l-intimati baqgħu inadempjenti, r-rikorrenti kellhom bilfors jipproċedu b'din il-kawża.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li l-intimati ma kellhom l-ebda raġuni valida fil-liġi sabiex ma jidhrux u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali għar-rigward il-blokk ta' bini bin-numru mija u tnejn (102) fl Triq San Duminku, Valletta, iżda eskluż l-appartament bin-numru

erbgħa (4) fi ħdan l-istess bini, skont il-konvenju debitament iffirmat mill-partijiet datat ħamsa u għoxrin (25) t'Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017) kif sussegwentement estiż;

ii. Tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku tal-bejgħ u trasferiment lir-rikorrenti tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija, a tenur tal-konvenju fuq imsemmi datat 25 t'Awwissu, 2017, kif sussegwentement estiż, taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet miftehma, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss;

iii. Tiddikajra u tordna li fl-eventwalita' li l-intimati m'humiex f'pożizzjoni li jitrasferixxu s-sehem sħiħ tal-blokka ta' bini bin-numru mija u tnejn (102) fi Triq San Duminku, Valletta, iżda eskluż l-appartament bin-numru erbgħa (4) fi ħdan l-istess bini lir-rikorrenti kif miftiehem fil-konvenju datat 25 t'Awwissu 2017, huma għandhom jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tas-sehem tagħhom minn din il-proprjeta` u dan b'dak il-prezz li jirrifletti s-sehem tagħhom a bażi tal-prezz miftiehem fl-istess konvenju tal-25 t'Awwissu 2017;

iv. Tinnomina lin-Nutar Dr Philip Lanfranco jew Nutar ieħor sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ u trasferiment;

v. Tiffissa l-ġurnata, ħin u lok li fih għandu jiġi ppubblikat l-att finali;

vi. Tinnomina lill-kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil kull minn ikun assenti għal pubblikazzjoni tal-att finali;

vii. Tiddikjara li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti;

viii. Tillikwida l-istess danni sofferti mir-rikorrenti, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi;

ix. Tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Alessandro sive Sandro Bianco, Dorien Bianco u Carolina Bianco li permezz tagħha eċċepew illi :-

1 . Huwa minnu li l-esponent konvenuti wegħedu li jbiegħ u jitrasferixxi l-blokk ta' bini bin-numru mija u tnejn (102) fi Triq San Duminku, Valletta, eskluż l-appartament bin-numru erbgħa (4) fl-istess bini.

2. Huwa minnu wkoll li l-partijiet estendew il-validita` ta' din il-wegħda ta' bejgħ sal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019).

3. L-esponenti eċċipjenti la kellhom u lanqs għandhom xi xkiel jew diffikolta` li jersqu għall-att finali u għadhom disposti li jersqu għall-att finali hekk kif tiġi miftehma data.

4. F'ebda ħin jew mument l-eċċipjenti esponenti ma indikaw jew ikkommunikaw li kellhom xi xkiel, diffikolta` jew raġuni biex ma jersqux għall-att finali u dan jinsab akkonoxxenza tar-rikorrenti atturi.

5. Konsegwentement din l-azzjoni promossa mir-rikorrenti atturi hija waħda intempestiva u għalhekk setgħet faċilment tiġi evitata u konsegwentement l-eċċipjenti esponenti qegħdin jopponu ruħhom għall-ispejjeż ta' din il-kawża.

6. Kull ma għandhom jagħmlu r-rikorrenti atturi huwa li jaqblu mal-eċċipjenti rikorrenti u mal-partijiet l-oħra kollha f'dan il-bejgħ sabiex tiġi ffissata data għall-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ.

7. Isegwi għalhekk li t-talbiet kollha tar-rikorrenti attriċi għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta tal-Avukat Dottor Philip Manduca li permess taghha ecepixxa illi:

1. It-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi billi l-konvenuti kienu dejjem lesti li jbiegħu l-fond inkwstjoni (jew almenu s-sehem tagħhom)/ u/jew jestendu l-konvenju u din il-kawża saret inutilment.

2. Il-konvenuti ma kkaġunaw l-ebda danni lill-atturi u l-atturi ma jistgħux jitolbu li l-konvenuti jersqu għal kuntratt u li jħallsu d-danni.

3. Il-konvenuti dejjem aġixxew "in good faith".

4. L-esponenti jaf dawn il-fatti personalment.

Rat l-atti tal-kawża.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi.

Ikkunsidrat:

Il-konvenuti mhumiex qegħdin joġġezzjonaw li jersqu għall-kuntratt definittiv, u jbiegħu lill-atturi l-fond suġġett tal-konvenju, minkejja li naqsu li jagħmlu dan wara li ġew interpellati permezz t'ittra uffiċjali.

Minn riċerki li għamlu l-atturi jirriżulta li l-konvenuti għandhom biss sehem ta' 7/16 indiviż mill-proprjeta` in vendita. L-atturi lesti jixtru dan is-sehem bi prezz li jiġi ffissat minn din il-Qorti.

Ġie stabbilit li l-konvenuti ma jistgħux jirrifjutaw li jbiegħu sehemhom minkejja li huwa inqas minn dak stipulat fil-promessa-vendita,[1] għaliex *il piu` comprende il meno*[2] u jkun hemm lok għall-abbuż mill-vendituri jekk dawn jitħallew jieħdu vantaġġ min-nuqqas tagħhom billi l-kumpratur ikollu jagħżel bejn jew li ma jixtrix inkella jixtri bl-istess prezz minkejja n-nuqqas fl-entita` jew kwalita` tal-ħaġa.[3] L-għażla għalhekk għandha tkun tax-xerrej; b'konformita` tal-prinċipju tal-*bona fides* kif ukoll b'analoġija mal-Art. 1390 (nuqqas tal-kwalita` miftiehma); mal-Art. 1400 u 1401 (nuqqas jew żieda fil-kejl) u mal-Art. 1427 (azzjoni *quanti minoris*) ilkoll tal-Kodiċi Ċivili li fihom effettivament il-Qorti tkun qiegħda tibdel wieħed mill-pattijiet u ċjoe` l-prezz.[4]

Tassew li ma nħatarx perit tekniku biex jistabbilixxi l-prezz; iżda dan l-eżerċizzju tista' tagħmlu l-Qorti *arbitrio boni viri.*[5] Din il-Qorti għalhekk qiegħdha tiffissa l-prezz a proporzjon tas-sehem indiviż li għandhom l-atturi, u xi ftit inqas minħabba l-ispejjeż u l-inkonvenjent li sejrin iġarrbu l-atturi kemm-il darba jippruvaw jakkwistaw is-sehem sħiħ tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawża, ċjoe` fis-somma ta' €250,000.

L-atturi ma ressqu l-ebda provi dwar danni minnhom sofferti.

---

[1] Paul Scicluna v. Eċċ. Tiegħu Mons. Nikol Cauchi Appell 31.05.2004;
[2] Stivala v De Trafford Appell 25.02.2000.
[3] Mario Camilleri v. Mario Borg 25.05.2004 Prim'Awla.
[4] Tal-Markiż Group Limited v. George Galea 27.01.2017 Qorti tal-Appell; Perit Anthony Stivala v. Gerald de Trafford 25.02.2000 Qorti tal-Appell.
[5] Mario Attard Gilvau v. Josephine Lanzon 28.05.2010 Qorti tal-Appell.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom l-ebda raġuni valida fil-liġi sabiex ma jidhrux u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali għar-rigward il-blokk ta' bini bin-numru mija u tnejn (102) fi Triq San Duminku, Valletta, iżda eskluż l-appartament bin-numru erbgħa (4) fi ħdan l-istess bini, skont il-konvenju debitament iffirmat mill-partijiet datat ħamsa u għoxrin (25) t'Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017) kif sussegwentement estiż;

2. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku tal-bejgħ u trasferiment lir-rikorrenti tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija, a tenur tal-konvenju fuq imsemmi datat 25 ta' Awwissu, 2017, kif sussegwentement estiż, taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet miftehma iżda bil-prezz ta' €250,000 għal sehem ta' 7/16 indiviż tal-istess fond.

3. Tilqa' r-raba' u l-ħames talba billi tinnomina lin-Nutar Dr Philip Lanfranco sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ u trasferiment li għandu jiffissa l-ġurnata, ħin u lok li fih għandu jiġi ppubblikat l-att finali iżda mhux iktar tard minn tliet xhur minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, wara li jikkonsulta lill-partijiet iżda ma jkunx marbut bil-kunsens tagħhom.

4. Tilqa' s-sitt talba billi tinnomina lill-Avukat Dottoressa Martha Mifsud sabiex tirrappreżenta lil kull minn ikun assenti għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

5. Tiċħad is-seba, it-tmien, u d-disa' talbiet.

Spejjeż a kariku tal-konvenuti iżda l-kuratur għall-kontumaċi titħallas proviżorjament mill-atturi.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA

IMĦALLEF