Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 236/2017: **NORTH DELUX DEVELOPMENTS LIMITED (C75776) V. MARIA ELENA RICHARDSON (KI. 693751M) U MARY GRACE BUHAGIAR (KI. 174760M)**

(META KONVENJU MA JKUNX JISTA' JIĠI EŻEGWIT GHALIEX IL-VENDITURI MA JKUNUX JISTGĦU JONORAW L-OBBLIGI ASSUNTI FL-ISTESS KONVENJU, IR-RIMEDJU MHUWIEX DAK LI TINTBAGĦAT ITTRA UFFIĊJALI U JIĠU ISTITWITI PROĊEDURI ĠUDIZZJARJI GHALL-EŻEKUZZJONI TAL-KONVENJU, IŻDA BISS DAK GHALL-ISTITUZZJONI TA' PROĊEDURI GHALL-ĦLAS TAD-DANNI SOFFERTI – META KONVENJU IKUN SUĠĠETT GHALL-KUNDIZZJONI ILLI JSIRU R-RIĊERKI U LI MA' JOĦORĠUX DIFETTI FIT-TITOLU)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

17 ta' Ottubru 2022

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' North Delux Developments Limited ("ir-rikorrenti" jew "il-kumpanija rikorrenti") ippreżentat fil-25 ta' Awwissu 2017 li permezz tiegħu talbet lil Maria Elena Richardson ("l-intimata Richardson") u lil Mary Grace Buhagiar ("l-intimata Buhagiar"), flimkien "l-intimati", sabiex jgħidu għaliex m'għandhomx ikunu kkundannati mill-Qorti:

thallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' ghaxart elf Euro (€10,000) jew kull somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din il-Qorti sal-kompetenza massima taghha, rapprezentanti danni sofferti u spejjez inkorsi mill-attrici, inkluz spejjez inkorsi mal-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-hrug tal-permess ghall-izvilupp, spejjez peritali u tas-surveyor, u spejjez notarili, liema spejjez gew inkorsi inutilment mis-socjeta' attrici meta l-kuntratt finali ghax-xiri tal-arja tal-kejl ta' 150mk, sovrastanti l-blokk bl-isem "Sunflower Flats", Triq it-Turisti, Bugibba, li intom obbligajtu ruhkom li tbieghu lis-socjeta' attrici b'konvenju tas-27 ta' Lulju 2016, ma setghax isir bi htija taghkom, stante li rrizulta li l-istess arja mhijiex proprjeta' shiha taghkom.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 2667/2017, u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

Intom ingunti wkoll biex tidhru ghas-subizzjoni.

wara li rat ir-risposta tal-intimati ppreżentata fil-25 ta' Settembru 2017[1] li permezz tagħha rrispondew kif ġej:

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan billi tali talbiet huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

2. Illi l-azzjoni attrici hija improponibli billi l-azzjoni hija ibbazata fuq skrittura privata (konvenju) li llum huma skadut;

3. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq espost l-iskrittura privata fuq imsemmija kienet ikkundizzjonata mir-ricerki tat-titolu;

4. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq espost m'hemm l-ebda htija da parti tal-esponenti li jesponijhom ghal danni tant li lanqas kienu konsapevoli tal-fatti li rrizultaw;

5. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq espost l-azzjonijiet tal-esponenti kienu dejjem ta' diligenza u ta' *bonus pater familias*;

6. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq espost jekk ir-rikorrenti soffrew xi spejjez jew danni, kif qed jirriferu ghalihom ir-rikorrent, dawn kienu responsabbli ghalihom ir-rikorrenti stess;

7. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq espost u *data ma non concesso* r-rikorrenti jridu jipprovaw d-danni hekk reklamati;

8. Illi bla pregudizzju ghal dak fuq espost l-ammont mitlub huwa ezagerat fil-*quantum* tieghu u kif ukoll ir-rikorrenti kkontribwixxiet ghad-danni allegatament sofferti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

wara li semgħet ix-xhieda u/jew qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanzi tagħhom,

wara li rat l-atti proċesswali,

wara li rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta permezz tal-assenjazzjoni magħmula ai termini tal-Artikolu 520(1)(a) tal-Kap. 9 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 11(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-5 ta' Marzu 2020[2],

wara li semgħet it-trattazzjoni finali li saret bil-fomm għan-nom:

---

[1] Fol 3
[2] Fol 59

- tal-intimati, mill-Avukat Dr. Mark A. Mifsud Cutajar

wara li ħadet konjizzjoni tan-nota ta' osservazzjonijiet finali ppreżentata għan-nom

- tal-kumpanija rikorrenti, fil-31 ta' Awwissu 2022, mill-Avukat Dr. Alessandro Lia[3],

qed tagħti din is-

Sentenza

Il-fatti tal-każ

1. Fis-27 ta' Lulju 2016 il-partijiet iffirmaw konvenju[4] quddiem in-Nutar Ruben Casingena li permezz tiegħu l-kumpanija rikorrenti (rappreżentata fuq l-iskrittura mid-diretturi Mark Schembri u Antoine Abela) intrabtet li tixtri u takkwista mingħand l-intimati, li min-naħa tagħhom ntrabtu li jbiegħu u jitrasferixxu l-arja tal-kejl ta' ċirka 150 m² fi blokk bl-isem ta' Sunflower Flats fi Triq it-Turisti, Buġibba, inkluż is-sehem mill-partijiet komuni tal-binja li jinkludu l-entratura, it-tromba tat-taraġ, it-taraġ u dawk il-partijiet kollha intiżi għall-użu komuni.

2. Il-konvenju kien validu għal sena u fost oħrajn kellu s-segwenti kundizzjoni:

   « **2. illi jsiru r-riċerki, u jiġi stipulat li kollox huwa in ordni a sodisfazzjoni tal-kumpraturi** »

3. Skond id-direttur tar-rikorrenti **Antoine Abela**:

   «Wara l-konvenju ahna bdejna bil-process billi applikajna ghall-permessi, morna ghand perit l-ewwel ovvjament, tkellimna mieghu, ghamilna s-surveys necessarji biex naraw l-area li qieghda hemm, l-area li xtrajna u mbaghad riedu nsomma xi surveys ohra ghall-Mepa etc etc u mbaghad applikajna bil-permess eventwalment, jigifieri konna fil-process li nlestu l-permess, johorgu »[5]

4. Ir-rikorrenti, li naturalment riedet tixtri bil-ħsieb li tiżviluppa l-arja, ħarġet l-ispejjeż relatati mal-applikazzjoni għall-permess lill-Awtorita' tal-Ippjanar[6], l-ispejjeż tan-nutar[7] u tal-perit[8]: total ta' € 9,195.57.

5. Skond **l-intimata Buhagiar**[9] (li tiġi oħt l-intimata Richardson), fil-blokka in kwistjoni hemm erba appartamenti. L-appartament numru wieħed (1) kien ta' terza

[3] Fol 152
[4] Fol 18-20
[5] Fol 28
[6] Fol 11-12
[7] Fol 13-14
[8] Fol 15
[9] Fol 73-83

persuna u oriġinalment l-appartamenti numru tnejn (2), tlieta (3) u erbgħa (4) kienu ta' missier l-intimati li kien bi sħab ma' ċertu Joseph Sammut. Missier l-intimati u Sammut ftehmu illi jaqsmu l-proprjeta' tagħhom billi missierhom jieħu l-appartamenti numru 2 u 4 (li huma fuq xulxin) filwaqt li Sammut jieħu l-appartament numru 3 (li jiġi fuq l-appartament numru 1 u li entrambi huma fuq naħa oħra tal-blokka). Skond l-istess intimata, l-intimati kienu dejjem jaħsbu illi l-bejt fuq l-appartament numru 4 huwa proprjeta' tagħhom u li ma' kellux x'jaqsam mal-bejt fuq l-appartament numru 3. Filfatt kien hemm ċint bejn iż-żewġt ibjut u missierhom apparti li kien dejjem jieħu ħsiebu waħdu l-bejt ta' fuq l-appartament numru 4 (u kien anke għamel il-kontrabejt fuqu huwa stess), kien jgħidilhom li dak huwa tiegħu kollu kemm hu filwaqt li l-bejt l-ieħor huwa ta' Sammut. Inoltre filwaqt li kull meta kien isir xi ħaġa fit-taraġ tal-komun l-ispejjeż kienu jinqasmu bejniethom kollha, meta kienu isiru xi xogħolijiet fuq il-bejt ta' missierhom, dan kien ikun responsabbli għalih huwa biss. Wara l-mewt ta' missierhom, u wara li ommhom irrinunzjat għall-eredita' tiegħu, l-intimati wirtu l-proprjeta' fis-sens illi l-intimata Buhagiar ħadet l-appartament numru 2 u l-intimata Richardson ħadet l-appartement numru 4, filwaqt li ħadu nofs indiviż kull wieħed tal-bejt li jiġi fuq l-appartament numru 4. L-intimata Richardson eventwalment u ċioe fl-14 ta' Awwissu 2013 biegħet l-appartament numru 4 lil ċertu Samira Azzopardi.[10]

6. L-istess intimata xehdet illi fil-bidu tal-2016 hi u oħta fetħu kawża kontra l-istess Samira Azzopardi peress illi din kienet ingumbrat il-bejt in kwistjoni u fil-kawża huma ddikjaraw bil-ġurament tagħhom illi huma proprjetarji tal-istess bejt b'mod indiviż.[11] L-istess ġie ddikjarat fil-kuntratt ta' bejgħ datat 14 ta' Awwissu 2013 li permezz tiegħu l-intimata Richardson kienet biegħet l-appartament tagħha lil Samira Azzopardi.

7. F'xi żmien wara l-konvenju (iffirmat fis-27 ta' Lulju 2016) ħareġ illi l-bjut tal-blokka filfatt ma' kienux diviżi bejn l-intimati u Joseph Sammut iżda kienu jiffurmaw bejt wieħed proprjeta' tas-sidien tal-appartamenti bis-sehem indiviz ta' kull wieħed u waħda mill-ko-proprjetarji.

8. L-**<u>intimata Buhagiar</u>** stqarret illi dan kien f'Awwissu jew Settembru 2016 meta kien ċempillha Mark Schembri, wieħed mid-diretturi tar-rikorrenti u qallha li huma kienu avviċinaw lil Joseph Sammut sabiex jixtru l-parti tiegħu tal-arja u dan kien qallhom li ma' setgħax peress illi din kienet indiviża, u ċioe proprjeta' ukoll tal-

---

[10] Fol 88
[11] Fol 84-86

intimati . L-intimata kienet sorpriża madanakollu Schembri qallha li dawn affarijiet żgħar li jistgħu jitranġaw.

9. **Antoine Abela**, direttur tar-rikorrenti, xehed illi saru jafu bil-kwistjoni tal-arja mingħand Joseph Sammut u li dan ġara "*żmien wara l-konvenju*"[12]

10. **Mark Schembri**, id-direttur l-ieħor tar-rikorrenti, xehed illi kien xi ħadd mill-Awtorita' tal-Ippjanar li f'xi żmien (ix-xhud ma' tax indikazzjoni meta seħħ dan) ċempel lill-perit tagħhom sabiex jinfurmah illi kienu rċevew mingħand l-Avukat Anna Mallia, l-avukat ta' Joseph Sammut, li l-arja filfatt kienet tappartjeni lilu ukoll. Sussegwentement Schembri informa lill-intimati b'dan u qallhom li l-aħjar li jġeddu l-konvenju sabiex jirranġaw l-affarijiet. Madanakollu wara li kienu ħadu parir legali l-intimati infurmawh li ma' riedux jġeddu.

11. In kontroeżami, l-istess **Mark Schembri** xehed illi huwa sar jaf bil-problema tal-arja tramite l-Avukat Anna Mallia waqt li kien beda għaddej il-proċess tal-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar.[13]

12. **Aaron Buhagiar**, it-tifel tal-intimata Buhagiar, xehed illi kien fis-sajf tal-2016 illi xi ħadd mir-rikorrenti nfurmaw lill-ommu bil-kwistjoni dwar l-arja.[14]

13. **Joseph Sammut** xehed illi dan seħħ, u ċioe huwa kien ġie avviċinat minn Mark Schembri, f'Awwissu/Settembru 2016, u kien fl-istess perjodu li huwa qallu li l-arja kienet proprjeta' indiviża tas-sidien tal-appartamenti.[15] Xehed ukoll illi huwa rrifjuta l-offerta ta' Schembri sabiex jbiegħ s-sehem tiegħu tal-arja lir-rikorrenti kemm għaliex din ma' kienetx proprjeta' tiegħu biss u kif ukoll għaliex l-appartament tiegħu kien mikri lil terzi. Eventwalment, f'' Mejju 2017 ġie infurmat mill-kerrej illi twaħħal avviż tal-Awtorita' tal-Ippjanar fl-entratura tal-blokka li turi l-pjanijiet tal-applikant, ċertu Larry Pullicino, sabiex jiżviluppa l-arja. Immedjatament, kemm hu u kif ukoll sid l-appartament numru 1, ħadu parir legali biex iwaqqfu dan milli jsir.

14. **L-intimata Buhagiar** xehdet illi sussegwentement, u ċioe f'Novembru 2016, Schembri talabha li tmur tiltaqa' miegħu Buġibba. Il-laqgħa saret fit-23 ta' Novembru ġewwa *bar* u preżenti kien hemm ukoll binha Aaron u ċertu Joe Bajada li saret taf li kien il-bennej tal-proġett li kellhom f'moħħom id-diretturi tal-kumpanija rikorrenti. Fil-laqgħa hija għaddiet kopja ta' kuntratt li kienet sabet fid-dar t'ommha

---

[12] Fol 29
[13] Fol 130
[14] Fol 101
[15] Fol 110

li kien jikkonferma dak li kien qed jgħid Schembri. Schembri u Bajada pero qalu li din ma' kienetx problema u filfatt matul il-laqgħa tawha informazzjoni fuq il-pjanijiet li kellhom għall-iżvilupp. Sussegwentement saret taf li Joseph Sammut ma' riedx ibiegħ lir-rikorrenti u f'Mejju 2017 imbagħad l-affarijiet ħadu żvolta oħra meta twaħħal l-avviż tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Kien hemmhekk illi Sammut ingaġġa lill-Avukat Anna Mallia li din min-naħa tagħha għamlet kuntatt ma' Schembri biex twissih milli jkomplu bil-pjanijiet tagħhom. Meta beda joqrob id-data tal-iskadenza tal-konvenju l-intimata Buhagiar ħadet parir legali sabiex l-intimati ma' jġedduhx. Meta hija infurmat b'dan lil Mark Schembri dan irrabja u hedded li jibda jtella' l-bini u imbagħad jekk irid Schembri jista' jfittex lil-kumpanija. Pero l-konvenju baqa' ma' ġiex imġedded.

15. **Aaron Buhagiar** ikkonferma li attenda għall-laqgħa ta' Novembru 2016 u li mill-laqgħa ħareġ illi d-diretturi tar-rikorrenti riedu jibqgħu għaddejin bil-proċess tal-bejgħ.

16. Mix-xhieda ta' **Oliver Magro,** rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, irriżulta illi l-applikazzjoni għall-permess (PA 03996/17) ġiet sottomessa fl-24 ta' Marzu 2017[16]. Il-proċess twaqqaf meta l-applikazzjoni ġiet irtirata mill-Perit u dan ġie ikkonfermat minn rappreżentanta oħra tal-Awtorita', **Corinne Spiteri**.[17] L-applikazzjoni ġiet irtirata permezz ta' ittra datata 16 ta' Ottubru 2017[18].

17. Skond rappreżentanta oħra tal-Awtorita', **Doreen Duca**, ħareġ ukoll illi l-ammont ta' €2,975.42 ġie rifuż lura lill-applikant fis-27 ta' Jannar 2018 u ċ-ċekk issarraf fid-29 ta' Marzu 2018.[19] Fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tiegħu l-avukat difensur tal-kumpanija rikorrenti stqarr illi flimkien mal-istess nota r-rikorrenti kienet qed tintavola kontestwalment nota oħra ta' riduzzjoni fis-sens illi s-somma mitluba hija dik ta' € 6,170.15. Din in-nota baqgħet ma' ġietx ippreżentata. Ċio nonostante il-Qorti tqis mill-kontenut tan-nota stess illi l-posizzjoni formali tar-rikorrenti hija li l-ammont ta' danni li qed titlob huwa dak ta' **€ 6,170.15**.

18. Jirriżulta ukoll mill-atti illi fis-26 ta' Lulju 2017 ġiet ippreżentata ittra uffiċjali mir-rikorrenti kontra l-intimati b'interpellanza sabiex jaddivjenu għall-kuntratt finali qabel l-iskadenza tal-konvenju.

[16] Fol 47-54
[17] Fol 117-123
[18] Fol 123
[19] Fol 136D

19. Il-kawża infetħet fil-25 ta' Awwissu 2017.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

L-eċċezzjonijiet tal-intimati – it-tieni eċċezzjoni

20. Permezz tat-tieni eċċezzjoni l-intimati jgħidu li l-azzjoni hija improponibbli billi bbażata fuq konvenju li laħaq skada.

21. Skond l-Art. 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (Kodiċi Ċivili):

> **«1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat ... ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.**
>
> **(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien ... »**

22. Din l-eċċezzjoni hija infondata kemm fattwalment u kif ukoll mill-aspett ta' dritt. Mill-atti proċesswali jirriżulta illi:

    1. Il-konvenju kien validu sas-26 ta' Lulju 2017;

    2. L-att ġudizzjarju rikjest mill-Art. 1357(2) ġie intavolat fis-26 ta' Lulju 2017[20] u ġie nnotifikat lill-intimati fis-2 ta' Awwissu 2017 u fis-7 ta' Awwissu 2017 rispettivament;

    3. Ir-rikors ġuramentat rikjest mill-Art. 1357(2) ġie ippreżentat fil-25 ta' Awwissu 2017, ċioe entro tletin jum minn meta kellu jagħlaq il-konvenju.

23. Għalhekk anke jekk għas-saħħa tal-argument ir-rikorrenti kellha l-ħtieġa illi żżomm il-konvenju ħaj sabiex tipproponi l-kawża odjerna, dan hija għamlitu billi osservat id-dettami tal-liġi skrupolużament.

---

[20] Fol 66

24. Inoltre huwa ovvju li f'dan il-każ illi l-bejgħ ma' seta qatt jiġi attwat u onorat min-naħa tal-intimati stante illi rriżulta illi huma ma' kienux is-sidien sħaħ tal-arja li kienet ser tinbiegħ. F'dan ir-rigward fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħha, inkluż tal-Qorti tal-Appell, ingħad illi meta l-konvenju ma jkunx jista' jiġi eżegwit għaliex il-vendituri ma jkunux jistgħu jonoraw l-obbligi assunti fl-istess konvenju, ir-rimedju mhuwiex dak li tintbagħat ittra uffiċjali u jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji għall-eżekuzzjoni tal-konvenju, iżda biss dak għall-istituzzjoni ta' proċeduri għall-ħlas tad-danni sofferti.

25. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Curmi and Partners Limited et v MJS Limited</u>** (PA, 28/11/2011, 1161/2009 AE) ingħad mill-Qorti illi:

> *« Fil-fehma tal-qorti, fejn bejgh ma jistax isir m'hemmx utilita li wiehed jaghmel il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili. B'daqshekk ma ghandux ifisser li l-parti leza titlef il-jedd li titlob rizarciment tad-danni jekk il-bejgh ma jistax isir. F'dan il-kuntest wiehed ma jridx jinsa li fil-gurisprudenza hu accettat li jekk hemm raguni valida ghalfejn wiehed ma jonerax il-weghda ta' bejgh, dak li wieghed ma ghandu l-ebda dritt li gieghel lill-accettant li jaghmel il-bejgh billi jsostni li r-raguni ma baqatx tezisti wara li skada t-terminu tal-konvenju (ara per ezempju Galea et vs Calleja proprio et nomine deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2001). »*

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Dominic Cutajar et v. John Debono et</u>** (PA, 699/1996/1 GCD) inghad illi:

> *« Il-konvenut kien marbut b'konvenju li jbigh lill-attur u, waqt li kien ghadu hekk marbut, biegh lil terzi. Il-bejgh lil terzi kien ifisser illi l-konvenut ma kienx sejjer ibiegh lill-attur; huwa veru illi, meta sar il-bejgh lil terzi, il-konvenju bejn l-attur u l-konvenut kien ghad fadallu zmien biex jaghlaq, u l-konvenut seta', fit-teorija, jerga' jixtri biex ibiegh lill-attur bi prezz inqas minn dak li bih bigh lil terzi. Fil-verita', izda, il-fatt li bigh lil terzi bi prezz oghla huwa xhieda bizzejjed illi l-konvenut ma kellux il-hsieb li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu taht il-konvenju.*
>
> *Ladarba, bl-ghemil tal-konvenut, il-bejgh lill-attur ma setax aktar isir, l-attur seta' biss ifittex ir-rimedju alternattiv taht l-art. 1357(1) tal-Kodici Civili. … …*
>
> *Fic-cirkostanzi, kien ikun ghalxejn ghall-attur li jsejjah lill-konvenut b'att gudizzjarju, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodici Civili, jew li jaghmel ic-citazzjoni msemmija f'dak is-sub-artikolu, jew li jistenna sakemm jaghlaq iz-zmien tal-konvenju. Ir-rimedju ghar-rifuzjoni tad-depozitu u l-likwidazzjoni u hlas ta` danni huwa r-rimedju li jghodd ghall-kaz, u b'ebda mod ma jista' jinghad illi, ghax qieghed ifittex rimedju, l-attur irrinunzja ghall-jeddijiet tieghu. Ghalhekk l-eccezzjonijiet ta' intempestività, ta' nuqqas ta' att gudizzjarju u ta' citazzjoni taht l-art. 1357(2)*

tal-Kodici Civili, u ta' rinunzja ta' drittijiet ... huma kollha michuda, u l-qorti zzid tghid illi tqishom kollha eccezzjonijiet frivoli »

27. Din il-posizzjoni hija waħda loġika għax x'sens ikun fiha l-liġi jekk b'mod stinat torbot lil min ma' jistax jakkwista minħabba l-impossibilita' tal-venditur li jbiegħ (bħal fil-każ in kwistjoni) li joqgħod ta' bilfors jibgħat ittra uffiċjali lill-venditur sabiex jinterpellah jaddivjeni għall-kuntratt finali u *per di piu* illi jiftaħlu kawża sabiex jagħmel hekk ?!

28. Huwa vera illi f'dan il-każ l-ittra uffiċjali ntbagħtet mill-kumpanija rikorrenti iżda kif stqarr l-abbli difensur tar-rikorrenti fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tiegħu dan sar mhux tant għaliex ir-rikorrenti kellha xi speranza illi l-intimati ser jersqu għall-atti finali iżda biss *ex abundante cautēlā* sabiex ma' jiġix wara argumentat mill-intimati li r-rikorrenti tilfet iċ-ċans illi tfittixha għad-danni. Kif ġraw l-affarijiet, ir-rikorrenti ppreżentat l-ittra uffiċjali, mingħajr ma' kellha bżonn, iżda l-intimati xorta waħda għoġobhom iressqu eċċezzjoni f'dan ir-rigward!

29. L-azzjoni tar-rikorrenti filfatt anqas tinkludi talba lill-intimati sabiex jersqu għall-kuntratt finali, iżda hija biss talba għar-risarċiment tad-danni *ex-contractu* stante l-allegat inadempjenza tal-intimati.

30. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, jirriżulta illi waħda mill-kundizzjonijiet tal-konvenju mertu ta' din il-kawża kienet li jsiru r-riċerki u jiġi stipulat li kollox huwa in ordni a sodisfazzjon tar-rikorrent. Jirriżulta ukoll, mhux kuntestat bejn il-partijiet (għalkemm il-Qorti stenniet illi r-rikorrenti tressaq l-aħjar prova f'dan ir-rigward[21]), illi xi żmien wara li ġie ffirmat il-konvenju rriżulta illi l-vendituri intimati ma' kellhomx il-proprjeta' sħiħa indiviża tal-arja u għalhekk il-bejgħ prospettat ċertament ma' setax isir.

31. Għalhekk anke legalment ma' tiswiex din it-tieni eċċezzjoni tal-intimati u għalhekk ser tiġi miċħuda.

It-tielet, raba', ħames u sitt eċċezzjonijiet

32. L-intimat eċċepew ukoll illi l-konvenju kien ikkundizzjonat mir-riċerki tat-titolu, illi l-intimati ma' jaħtux għad-danni tant li lanqas biss kienu konsapevoli tal-fatti li rriżultaw, illi l-aġir tal-intimati kien wieħed ta' diliġenza u *bonus paterfamilias*, illi r-

---

[21] Xi ħaġa li l-Qorti tista' tagħlaq għajnejha dwarha nonostante r-regola tal-bżonn li min jallega jrid jressaq l-aqwa prova li jista' jġib, u dan minħabba ġurisprudenza f'dan ir-rigward tenut kont illi ma' kienx hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar dan il-punt. Ara fost oħrajn: **Jean Pierre Pace v. Dr. Benjamin Valenzia noe.** (Rik Nru 135/2019 VGA, 03/05/2021) u s-sentenzi kkwotati fiha.

rikorrenti stess kkontribwixxiet għad-danni allegatament sofferti u li għalhekk jekk verament ir-rikorrenti soffriet xi spejjez jew danni għandha tkun hija stess responsabbli għalihom

33. L-Art 1125, 1133 u 1136 tal-Kodiċi Ċivili jistipulaw kif ġej:

> **« 1125. Kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni.**
>
> **1133. Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija.**
>
> **1136. Id-debitur hu obbligat biss għal dawk id-danni li basar jew li wieħed seta' jobsor fiż-żmien tal-obbligazzjoni, iżda dan kemm-il darba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni ma jkunx ġej minn għemil tiegħu doluż.»**

34. Kif intqal mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet: **L-Avukat Dr. Louis Cassar Pullicino noe. v. Angelo Xuereb noe. et** (03.07.2003, Ċit Nru. 1264/1991/TM):

> « ir-responsabbilita' ghad-danni tista' tkun wahda minn zewg tipi – (i) dik maghrufa bhala responsabbilita' contrattuale u (ii) dik maghrufa bhala responsabbilita' extra contrattuale jew aquiliana...Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita' contrattuale l-attur ghandu jipprova li huwa kellu favur tieghu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. F'din it-tip ta' azzjoni huwa l-konvenut li ghandu oneru ta' prova iktar difficli impost fuqu, stante li l-konvenut ghandu jiggustifika l-inadempjenza kontrattwali tieghu u jipprova li tali inadempjenza se mai rrizultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll...
>
> ... Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita' extra-contrattuale huwa l-attur li ghandu oneru ta' prova iktar difficli impost fuqu ghaliex f'tali kaz huwa jrid jipprova n-nexus bejn l-agir tal-konvenut u d-dannu minnu soffert. Ir-responsabbilita' ghad-danni tirrizulta mir-rabta guridika jew nuqqas taghha, u dana skond il-kaz, li hemm bejn il-partijiet kontendenti. Torrente jaghti ezempju car sabiex ikun jista' jaghraf id-distinzjoni bejn rabta kontrattwali li taghti lok ghar-responsabbilita' contrattuale u n-nuqqas ta' rabta kontrattwali li taghti lok ghar-responsabbilita' extra contrattuale.
>
> "Se io viaggio in tram, e, quindi, ho concluso un contratto di trasporto, e mi ferisco in un incidente, e' sufficente che io provi di essermi trovato nel tram e di essere stato ferito. Se, invece, mentre passo per la strada, sono investito dal tram, ho l'onere di provare non soltanto

l’incidente, ma anche il dolo o la colpa del vettore o dei suoi agenti”. (Torrente & Schlesinger “Manuale Di Diritto Privato”, para. 394 pg 639)” »

35. F’dan il-każ allura l-Qorti trid tikkunsidra jekk:

    1. L-intimati assumewx xi obbligu partikolari, u jekk iva

    2. Jekk huma kienux inadempjenti fl-esekuzzjoni tiegħu mingħajr ebda ġustifikazzjoni legali

36. M’hemmx dubbju li konvenju, għalkemm mhuwiex kuntratt ta’ bejgħ, huwa minnu nnifsu kuntratt li joħloq obbligi kuntrattwali fuq il-partijiet rispettivi, prinċipalment fosthom l-obbligu tal-partijiet illi qabel id-data tal-iskadenza jidhru fuq l-att finali sabiex jattwaw il-wegħda li jkunu għamlu lil xulxin: il-kumpratur dik li jixtri u jakkwista mill-venditur u l-venditur dik li jbiegħ u jitrasferixxi lill-kumpratur. Kif ġa rajna iktar ‘l fuq, ir-rimedju għall-ksur ta’ din l-obligazzjoni tipprovdiha l-liġi stess fl-Art. 1357. Naturalment f’każ li tkun ingħatat kapparra l-liġi stess tagħti l-liberta’ lill-partijiet li jerġgħu lura mill-kuntratt bir-rimedju extra-ġudizzjarju kontemplat fl-Art. 1359.

37. L-intimati jisħqu illi ġaladarba l-konvenju kellu l-kundizzjoni illi jsiru r-riċerki tat-titlu u li kollox ikun a sodisfazzjon tal-kumpraturi, allura huma ma’ jaħtux jekk mir-riċerki rriżulta illi l-arja li mingħalihom li kienet tagħhom biss, ma’ kienetx filfatt hekk. Dan iżjed u iżjed meta huma ma’ kienux konsapevoli ta’ dan il-fatt. Il-Qorti tqis li la darba kundizzjoni ta’ din in-natura tiddaħħal f’konvenju, il-partijiet jkunu qed jaqblu minn qabel illi f’każ li jirriżulta li t-titolu tal-proprjeta’ jkun wieħed difettuż jew ineżistenti, ikun hemm ġustifikazzjoni sabiex il-partijiet ma’ jersqux lejn il-kuntratt finali. Għalhekk ma’ jistax jingħad illi meta ffirmaw l-konvenju l-intimati qua vendituri obbligaw ruħhom illi huma verament il-proprjetarji tal-arja in kwistjoni. Filwaqt l-aspettanza naturalment hija li min ibiegħ huwa l-proprjetarju ta’ dak li jkun ser ibiegħ, madanakollu l-fatt waħdu li l-partijiet ikunu ssuġġettaw il-konvenju għar-riċerki ifisser li minn qabel huma jkunu qed jilqgħu għall-possibilita’ li jeżisti xi difett fit-titolu jew li saħansitra t-titolu huwa ineżistenti.

38. Dan sintendi ma’ japplikax jekk jirriżulta illi l-venditur kien jaf minn qabel ma’ ffirma bid-difett fit-titolu jew illi huwa filfatt m’ghandu l-ebda titolu fuq dak li ser ibiegħ għaliex hemmhekk imbagħad ikun irid iwieġeb għall-għemil doluż jew saħansitra frawdolenti tiegħu. F’din il-kawża mill-provi rriżulta ampjament illi l-intimati ma’ kellhom l-ebda ideja illi l-arja kienet indiviża ma’ ko-proprjetarji oħra. Il-kawża miftuha minnhom kontra terza persuna ftit xhur qabel l-iffirmar tal-

konvenju hija prova konklussiva dwar dan. Ma' jidhirx il-każ illi l-intimati aġixxew b'xi nuqqas ta' diliġenza.

39. Diversi drabi, kundizzjoni bħal dik mertu ta' din il-kawża tkun hija stess limitata biż-żmien fis-sens illi tkun tapplika biss għal perjodu ta' żmien u appena tiskadi ma' tibqax fis-seħħ. Il-ħsieb warajha huwa sabiex ir-riċerki appożiti jsiru malajr kemm jista' jkun mingħajr dewmien u b'hekk il-partijiet jkollhom ideja ċara kmieni kemm jista' jkun dwar dak li jkun ser jseħħ. Fil-konvenju *de quo* pero' ma' jidhirx li ddaħħlet hemm din ir-restrizzjoni minkejja li kienet tkun fl-interess tagħhom in vista tal-fatt illi riedu japplikaw għall-permessi f'qasir żmien.

40. Inoltre il-Qorti tqis kredibbli u attendibbli x-xhieda tal-intimata Buhagiar, tat-tifel tagħha u ta' Joseph Sammut illi l-problema dwar it-titolu tal-intimati ħarġet f'Awwissu/Settembru 2016 ossia' mhux iżjed minn xahrejn wara d-data tal-konvenju. Fin-nota ta' osservazzjonijiet finali tar-rikorrenti, l-avukat difensur tagħha sostna illi ma' kienux kredibbli l-intimati f'dan ir-rigward u li l-ewwel darba li saret taf ir-rikorrenti b'dan in-nuqqas kien proprju wara li applikat għall-permess. Argumenta ukoll illi ma' jagħmilx sens illi r-rikorrenti applikat għal permess meta kienet taf li kien hemm problema fit-titolu.

41. Il-Qorti pero ma' setgħet tirriskontra l-ebda nuqqas ta' kredibilta' fix-xhieda tal-intimata Buhagiar. Huwa probabbli, fil-fehma tal-Qorti wara li qieset il-provi kollha, illi l-kumpanija rikorrenti konxjament ħadet riskju li tapplika għal permess minkejja li kienet taf bis-sitwazzjoni u dan bl-isperanza illi sadanittant tilħaq tasal f'kompromess mal-ko-proprjetarji l-oħra u possibilment jixtru s-sehem tagħhom.

42. Huwa ukoll indikattiv il-fatt illi l-applikazzjoni għall-permess ġiet sottomessa fl-24 ta' Marzu 2017 ossia' kwazi **tmien xhur** wara l-iffirmar tal-konvenju li kellu perjodu ta' validita' ta' sena. Dan it-tul ta' żmien sabiex issir l-applikazzjoni jagħti kredibilta' lill-posizzjoni tal-intimati illi l-problema bit-titolu ħarġet ftit biss wara li ġie ffirmat il-konvenju u li fil-frattemp id-diretturi tar-rikorrenti ħadu ż-żmien tagħhom sabiex jippruvaw jaslu fi ftehim mal-ko-proprjetarji l-oħra sabiex jixtru s-sehem tagħhom. Ix-xhud Joseph Sammut filfatt ikkonferma illi huwa kien irċieva diversi telefonati mingħand Mark Schembri sabiex jipprova jikkonvinċih jbiegħ is-sehem tiegħu qabel ma' dan qata' qalbu. Il-Qorti temmen li verament kif xehdu l-intimata Buhagiar u t-tifel tagħha d-diretturi tar-rikorrenti ma' kienux qed jqisu l-problema tal-arja bħala impediment għall-proġett tagħhom u li dawn emmnu li din setgħet tiġi ssorvolata billi jintlaħaq ftehim mal-komproprjetarji l-oħra.

43. Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tħoss għalhekk illi l-intimati ma' naqsux fl-obbligi kuntrattwali tagħhom u li tabilħaqq semmai kienet ir-rikorrenti stess illi

kkontribwixxiet għad-danni li allegatament ġew sofferti minnha meta applikat għal permess nonostante illi kienet taf bis-sitwazzjoni tat-titolu tal-intimati. Għalhekk filwaqt li tiċħad it-tieni eċċezzjoni, l-eċċezzjonijiet numru 3, 4, 5 u 6 qed jiġu milqugħa kif ukoll qed tiġi milqugħa l-ewwel eċċezzjoni fis-sens illi t-talba tar-rikorrenti hija infondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt.

Deċiżjoni

44. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi filwaqt li tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati, tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talba tal-kumpanija rikorrenti bl-ispejjeż kontriha.**

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep. Reġistratur