# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Frar, 2023**

**Numru**

**Rikors Numru 814/2017 TA**

**Publius [KI 0011644M] u Rose-Mary [KI 0742350M] konjugi Farrugia**

**Vs**

**Maurizio sive Mauro Azzopardi [KI 0468775M] u Lisa [Lisa Maria] Azzopardi K.I [0055878M]**

**<u>Il-Qorti:</u>**

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Publius u Rose-Mary konjuġi Farruġia (l-Atturi) tas-6 ta' Settembru 2017 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. ''Illi r-rikorrenti jipposjedu l-utile dominju temporanju tal-porzjoni mill-għalqa magħrufha bħala tal-'Hofra' fil-Pieta tal-kejl ta' ċirca tmienja u ħamsin qasab kwadri 58.q.k pari għal-ċirca erbgħa mija u ħamsa u ħamsin metri kwadri ($455m^2$);
2. Illi bis-saħħa ta' skrittura privata datata 27 ta' Ottubru 2016 magħmula bejn il-partijiet quddiem in-Nutar George Spiteri Debono, ir-rikorrenti wiegħdu l-bejgħ tar-rimanenti utile dominju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni fuq l-art surriferita lill-intimati (kopja tal-konvenju qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument A**;
3. Illi ai termini ta' klawsola tmienja tal-istess ftehim l-intimati obbligaw rwieħom illi:

*"Il-kumpratur għandu japplika għall-permessi fi żmien għaxar (10) ġimgħat mil-llum"*

4. Illi minkejja tali obbligu l-intimati naqsu milli japplikaw għal permessi fiż-żmien lilhom konċess mingħajr raġuni valida fil-liġi;

5. Illi l-intimati ġew debitament interpellati permezz ta ittra uffiċjali numru 1134/17 sabiex jersqu għar-Riżoluzzjoni tal-kovenju, iżda naqsu milli jagħmlu dan [kopja tal-ittra uffiċjali qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument B**);
6. Illi għaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawża;
7. Illi l-esponenti personalment jafu bil-fatti.

Għaldaqstant ir-rikorrenti, prevja kwalunkwe provvediment li jidhrilha xieraq u opportun, jitolbu bir-rispett lill din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-intimati kisru klawsola tmienja tal-konvenju stante illi naqsu milli japplikaw għal permessi relattivi fi żmien għaxar (10) ġimgħat mid-data tal-konvenju datat 27 ta' Ottubru 2016;
2. Konsegwentement tirriżolvi l-kovenju datat 27 ta' Ottubru 2016 kif miftiehem bejn il-partijiet;
3. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-atti relattivi għar-riduzzjoni tal-konvenju, kif ukoll tiffissa data, ħin u lok għal publikazzjoni tal-att notarili relattiv;
4. Taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru għan-nom tal-intimati f'każ illi l-istess ikunu kontumaċi għal publikazzjoni l-att relattiv.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1134/2017 kontra l-intimati li minn issa huma nġunti in subizzjoni''.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Maurizio u Lisa Maria Azzopardi (il-konvenuti) li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. ''Illi preliminarjament jiġi eċċepit illi l-kawża odjerna kif ippostulata hija irritwali u dana stante li l-kawżali indikati mill-atturi, kontestati mill-konvenuti, jagħtu lok għal talba għar-riżoluzzjoni tal-ftehim u mhux għar-rexxisjoni. Għalkemm hija sottili, id-differenza bejn talba għar-rexissjoni u dik għar-riżoluzzjoni hija ċara fil-liġi. Fil-każ tar-rexissjoni, il-kuntratt ikun jiswa, imma jkun difettuż u għalhekk jista' jitħassar. Fil-każ tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt, dan ikun jiswa minn kollox, ma jkollu l-ebda difett kostitutiv, imma jkun suġġett għat-tħassir tiegħu minħabba li xi waħda mill-partijiet ma tkunx wettqet jew ma tkunx tista twettaq ir-rabta tagħha taħt l-istess kuntratt. Il-kawżali li fuqhom hija imsejsa l-kawża odjerna huma interament dawk li jwasslu għal talba għar-riżoluzzjoni tal-ftehim filwaqt li t-talba rikorrenti hija għar-rexxissjoni u fir-rigward ma hemm ebda kawżali li tnissel xi indikazzjoni li hemm xi difett kostituttiv fil konvenju mertu tal-kawża. Konsegwentement kif imressqa l-kawża odjerna għandha tiġi respinta.
2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat illi fil-ftehim ossija konvenju mertu tal-kawża ma jirriżulta ebda patt kommissorju espress u kwindi wieħed jassumi li l-azzjoni odjerna hija imsejsa fuq patt kommissorju tacitu. F'dana l-kuntest jiġi rilevat li ma tissusisti ebda ċirkostanza li tiġġustifika t-tħassir tal-konvenju mertu tal-kawża fuq istanza tar-rikorrenti imsejsa fuq il-patt kommissorju tacitu u konsegwentement t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti;
3. Illi ukoll mingħajr preġudizzju jiġi rilevat illi l-bejgħ finali prospettat fil-konvenju mertu tal-kawża kien soġġett għal diversi kondizzjonijiet ossija pattijiet

magħmulin għall-benefiċċju tal-intimati qua kompraturi, inkluż l-patt li l-att finali prospettat huwa soġġett għall-kondizzjoni li jinħarġu permessi għall-iżvilupp ta' propjetajiet residenzjali skond id-DC15 u dan waqt iż-żmien ta' validita ta' dan il-konvenju u għal dan il-għan l-intimati intrabtu li "japplikaw għall-permessi fi żmien għaxar ġimgħat mid-data tal-istess konvenju. Għandu jkun paċifiku illi dana l-patt sar esklussivament għall-benefiċċju tal-intimati qua kompraturi u bħala tali l-istess intimati għandhom il-fakolta illi, jekk iridu, jistgħu jirrinunzjaw għall-istess benefiċċju meta jidrilhom u jkun komdu għalihom fil-mori tal-validita tal-konvenju u ċioe sas-26 ta' April 2018. Illi huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza nostrana illi min ikun obbliga ruħu li jixtri jista' jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, u min ikun obbliga ruħu li jbiegħ ma jistax ma jersaqx għall-eżekuzzjoni ta' dik il-promessa minħabba l-assenza ta' dak il-patt Daqstant ieħor huwa prinċipju ben assodat illi jekk il-kreditur ta' obbligazzjoni ma jridx juża minn dak id-dritt, l-istess huwa padrun jaġixxi diversament, għaliex lilu biss ikun jinteressa li jagħmel hekk, in kwantu l-fakolta tar-rifjut li jadempixxi jew le hija mhollija fidejħ, skond il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti. Jiġi rilevat illi, fl-aħjar ipoteżi għar-rikorrenti, in-nuqqas li tiġi sottomessa applikazzjoni ta' żvilupp mill-intimati kienet tkun fatali għall-istess intimati fl-eventwalita li ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali għab-bażi tal-fatt li ma inħariġx permess tal-bini u kienu jkunu ġustifkati r-rikorrenti f'dawk iċ-ċirkostanzi li jossellevaw il-fatt li ġialadarba ma saritx applikazzjoni fit-terminu prefiss l-intimati għandhom jitqiesu li ma għandhomx raġuni valida biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Iżda li jsejjsu kawża fuq il-patt kommissorju tacitu għab-bażi ta' dana l-fatt ma huwiex konċepibbli u tali azzjoni għandha tiġi respinta;

4. Illi għal finijiet u effetti kollha tal-Liġi u tal-konvenju mertu ta' dina l-kawża, l-intimati qegħdin formalment jirrinunzjaw għall-patt li l-pubblikazzjoni tal-att finali huwa soġġett *'’illi jinħarġu permessi għall-iżvilupp ta' propjetajiet residenzjali skond id- DC15 u dan waqt iż-żmien ta’ validita ta' dan il-konvenju.* ", liema patt jinsab fil-klawsola 2 tal-kundizzjonijiet tal-konvenju mertu ta' dina l-kawża. Konsegwentement kull stipulazzjoni ulterjuri magħmula in konnessjoni ma' jew anċillari għal dana l-patt hija superfluwa u ma għandha ebda effett fil-Liġi fir-relazzjoni kuntrattwali u ġuridika bejn il-kontendenti. Dan japplika ukoll fir-rigward tal-istipulazzjoni illi l-kompratur kellhu "japplika għal permessi żmien għaxar ġimgħat mid-data tal-konvenju", liema stipulazzjoni saret bħala waħda anċillari għal kundizzjoni li l-pubblikazzjoni tal-att finali kien soġġett għall-ħruġ tal-permessi tal-bini, li skond dak hawn mistqarr qed tiġi rinunzjata mill-kompraturi esponenti. Illi b'riżultat ta' dak hawn mistqarr t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu respinti bil-konsegwenza li l-istess rikorrenti ma jkunux żvinkolati mill-obbligi tagħhom kif naxxenti mill-konvenju mertu tal-kawża;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat illi huwa prinċipju ben assodat fil-ġurisprudenza nostrana illi r-riżoluzzjoni bis-saħħa tal-patt kommisorju tacitu ma tingħatax ħlief meta l-inadempiment hu gravi u l-patt inadempjut hu ta' tant importanza li jirrifletti fuq il-prestazzjoni prinċipali li tifforma l-oġġett tal-kuntratt u għalhekk biex tingħata r-riżoluzzjoni, irid ikun hemm inadempiment ta' kundizzjoni essenzjali. Illi fil-każ odjern huwa lampanti illi ma tirriżultax li avverat ruħha inadempiment ta' kundizzjoni essenzjali u konsegwentement anqas tissussisti raġuni valida għar-riżoluzzjoni imsejsa fuq il-patt kommissorju tacitu bir-riżultat li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu respinti;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat illi huwa inkonċepibbli u legalment inammissibbli li r-rikorrenti jirritjenu u jħossu ruħhom ġustifikati li jinżvinkolaw ruħhom mill-ftehim ossija konvenju mertu tal-kawża odjerna meta dak minnhom mistqarr fir-rikors ġuramentat promutur huwa dovut unikament minħabba mankanza da parti tar-rikorrenti stess u dana meta qarrqu bl-intimati u fil-konvenju stess indikaw qisien u kejl tal-art in kwistjoni għal kollox skorretti bir-riżultat li l-intimati ġew imqedha fl-impossibilita li jissottomettu applikazzjoni ta' żvilupp fit-terminu prefiss qabel ma jiġu verifikati l-qisien u l-kejl korrett tal-art bi qbil mar-rikorrenti, li iżda min-naħa tagħhom ma avverat ruħha ebda koperazzjoni għal dan il-għan. Għalhekk l-azzjoni odjerna għandha tiġi respinta.

7. Illi in linea ġenerali t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta azzjoni tkun imsejsa fuq il-patt kommisorju tacitu, għal kuntrarju tal-patt kommissorju espress, jirrendi possibbli li dina l-Onorabbli Qorti tagħti terminu għall-purgazzjoni tal-mora u konsegwentement f'każ li dina l-Onorabbli hija tal-fehma li dak kollhu fuq espost għandhu jiġi respint, fiċ-ċirkostanzi odjerni ikun aktar minn ġust u ekwu li dina l-Onorabbli Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u takkorda terminu lill-intimati sabiex jippurgaw il-mora tagħhom;

9. Salv u b'riserva għal kull eċċezzjoni, risposta u sottomissjoni ulterjuri permessa skond il-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-intimati kontra r-rikorrenti skond il-Liġi''.

Rat il-verbal tal-24 ta' Novembru 2020 fejn jingħad li l-din il-Kawża miexja ma Kawża oħra bl-ismijiet inversi numru 510/18TA u li provi f'dik il-Kawża japplikaw għal din il-Kawża.

Rat l-atti kollha tal-Kawża.

Semgħet ix-xhieda u dokumenti presentati fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

**Punti ta' fatti**

Permezz ta' konvenju tas-27 ta' Ottubru 2016 redatt minn nutar George Spiteri Debono, l-Atturi wedgħu u promettew li jbiegħu u jitrasferixxu lill-Atturi l-utile

dominju temporanju ta' porzjoni minn għalqa magħrufha bl-isem ta' "Il-Hofra" F' Tal-Pieta ta' kejl ċirca 455 metri kwadri u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif aħjar indikati fil-konvenju nkwistjoni (a' fol 5).

Fost il-kundizzjonijiet mifthema bejn il-partijiet hemm dik stipulata fi klawsola 10 tal-konvenju li tiddisponi hekk: *"Il-kumpratur ghandu japplika ghall-permessi fi zmien ghaxar (10) gimghat mill-lum"* u ċioe' mis-27 ta' Ottubru 2016. Id-data ta' skadenza tal-konvenju kienet dik tas-26 ta' April 2018.

L-konvenuti daħlu l-applikazzjoni tagħhom fis-7 ta' Frar 2018 (Ara Xhieda ta' Mathese Debono a' fol 56 u 57 u dik ta' Oliver Magro a' fol 77). Iġifieri l-applikazzjoni nkwistjoni daħlet ħafna wara kif mifthiem fis-sens kif fuq spjegat.

Minħabba t-tardivita' fil-presentazzjoni tal-applikazzjoni, permezz ta' Ittra uffiċċjali numru 1134/17, l-Atturi interpellaw lill-konvenuti jersqu għar-risoluzzjoni tal-konvenju nkwistjoni. Da parti tagħhom kemm fl-eċċezzjonijiet ta' din il-Kawża u anke fil-kawża minnhom istitwita (ara supra) qiegħdin isostnu li huma l-konvenuti li huma inadempjenti fl-obbligi minnhom assunti fil-konvenju imsemmi u di fatti institwew kawża fejn qiegħdin jitolbu lill-Attur, konvenuti f'dik il-Kawża, sabiex jersqu għat-trasferiment tal-għalqa inkwistjoni abbażi ta' dak li jistipula l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

Għalhekk l-Atturi għamlu din il-Kawża.

**Punti ta' Liġi**

Kif anke l-istess Atturi jissottomettu fin-nota ta' osservazzjonijiet, l-azzjoni minnhom esperita hija mpernjata fuq inadempjenza kuntrattwali b'konsegwenza

tal-fatt, li l-konvenuti ma għamlux applikazzjoni ta' żvilupp kif spjegat aktar 'l fuq. Għalhekk jidher ċar, li r-rikors ġuramentat huwa marbut ma ksur ta' klawsola tal-konvenju u ċioe' dik numru 8.

Dak li qiegħdin jargumentaw l-Atturi jista' jiġi riassunt b'dan il-mod: li ġaladarba ma saritx l-applikazzjoni fiż-żmien miftiehem, fil-kuntest tal-klawsoli l-oħra, allura hemm lok li l-konvenju jkun risolut. Fi ftit kliem, qiegħdin jinvokaw dak li jistipula artikoli 1068 tal-Kodiċi Ċivili u ċioe', li "*Il-kondizzjoni riżoluttiva tingħad dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha*".

Propju fir-rigward ta' din il-kundizzjoni ntqal, li fost ir-raġunijiet previsti mill-liġi għar-riżoluzzjoni tal-kuntratti, hemm il-kondizzjoni riżoluttiva taċita fil-każ li waħda mill-partijiet tkun inadempjenti skond id-disposizzjoni ta' l-artikolu 1068. Gie ukoll spjegat li sabiex tali kuntratt jiġi ddikjarat xolt mill-Qorti, hemm bżonn illi l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat għall-konsegwenzi derivanti mir-riżoluzzjoni (Ara **Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., Artikolu 1165 para. 236 u 239** u kif ukoll is-**Sentenza fl-ismijiet Location Malta LTD -vs- Adams Jenny tal-Qorti Ċivili Prim'Awla tad-29 ta' Novembru 2007**)

**<u>Konsiderazzjonijiet</u>**

Il-fattur tal-permessi, jissemma' fi tlett okkażjonijiet fil-konvenju mertu tal-Kawża.

1.Fil-parti intitolata **Prezz u Metodu ta' Hlas** fejn il-partijiet qablu, li prezz tal-propjeta' kien dak ta' €530,000 li kellu jitħallas b'depositu akkont ta' €53,000 li

€26,500 kellu jitħallas <u>mal-ħruġ tal-outline permit</u> u verifika prima facie tar-riċerki u l-ammont l-ieħor jitħallas lill-vendituri <u>mal-ħruġ tal-permessi</u> u meta r-riċerki fit-titolu jkunu verifikati prima facie minn nutar.

Haġa stramba ħafna, kif fl-istess parti ċċitata jingħad ukoll li d-depositu qiegħed jiġi mgħoddi lin-nutar George Spiteri Debono !! Iżda minkejja dan, huwa paċifiku mill-fatti risultanti, li ebda wieħed minn dawn l-ammonti għadu ma tħallas, tant li n-nutar George Spiteri Debono kkonferma li sal-ġurnata ma saru ebda ħlasijiet lill-venditur. Jgħid, li dawn ma sarux, għaliex kien hemm xi diskrepanzi fil-kejl. (a' fol 100 tergo).

2. Fil-parti ntitolata bħala **Kundizzjonijiet** fil-konvenju fi klawsola 2 il-partijiet fthemu illi l-konvenju huwa soġġett li "*jinhargu permessi ghall-izvillupp ta' propjetajiet residenzjali fuq skond id-DC15 u dan <u>waqt iz-zmien ta' validita' ta' dan il-konvenju</u>. Il-vendituri jaghtu l-kunsens taghhom ghall-applikazzjoni tal-permess*". (Emfażi tal-Qorti).

3. Minkejja l-kliem emfasiżżat mill-Qorti, saret żieda ma' klawsola 8 fis-sens, li "*Il-kumpratur ghandu japplika ghall-permess fi zmien ghaxar (10) gimghat mill-lum*" ergo l-applikazzjonijiet kellhom isiru sa nofs Jannar 2017. Ma jirrisultax min mill-partijiet insistiet għal din iż-żieda.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax, ir-redazzjoni xejn feliċi ta' dan il-konvenju b'parti minnu saħansitra tmur kontra oħra. Dan ma jgħin xejn, biex kemm il-partijiet u anke din il-Qorti tkun f'posizzjoni li tagħmel valutazzjoni korretta kemm legali u kif ukoll fattwali bis-serenita' kollha li jistħoqqlu l-mertu ta' din il-Kawża.

L-argument ġuridiku prinċipali tal-konvenuti f'din il-Kawża huwa li l-kundizzjoni fi klawsola 2 tal-konvenju saret unikament a' favur tagħhom, u bħala tali huma setgħu ma jinsistux għaliha u xorta ma jipperikolawx il-validita' tal-konvenju. Hija għażla tagħhom biss li jipprevalixxu rwieħhom mill-benefiċċju ta' din il-kundizzjoni. Tant dan huwa minnu, li l-konvenuti anke jiddikjaraw li qiegħdin jirrinunzjaw formalment għal din il-kundizzjoni (a' fol 16).

Il-kwistjoni li trid tkun ikkunsidrata hi, jekk dak li jingħad fi klawsola 2 hiex tassew għall-benefiċċju tal-konvenuti biss, b'mod li anke tinnewtralizza għal kollox l-effetti tal-addizzjoni tal-kliem ta' klawsola 8, f'każ li l-konvenuti jagħżlu li jirrinunzjaw għal din il-kundizzjoni. Il-Qorti fhemet li ż-żewġ partijiet jaqblu, li dawn il-klawsoli għandhom ikunu meqjusa fil-kuntest ta' dak li jingħad fil-konvenju kull fejn jissemmew il-permessi. Ovvjament, kull wieħed minnhom jgħid dan, minn perspettiva u ottika fattwali differenti, li tiddipendi fuq l-interessi rispettivi tagħhom. L-interess tal-konvenuti, li jibqgħu għaddejjin bil-bejgħ u tal-Atturi li jieqfu minnu, tant li dawn tal-aħħar qiegħdin jitolbu r-riżoluzzjoni tal-konvenju b'din il-Kawża.

Illi l-Qorti hija tal-fehma, li fejn kundizzjonijiet sospensivi f'att ta' konvenju jkunu saru fl-interess ta' u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li tikseb il-ħaġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x'iżomm lil dik l-istess parti li tagħżel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħħ – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom ġraw. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta' kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta' dik l-obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta' kull kreditur ta' obbligazzjoni bħal dik

li jagħżel li ma jibqax jinsisti aktar dwarha, l-iżjed fejn l-obbligazzjoni tkun waħda "*de ineundo contractu*". B'mod partikolari, l-Qorti hija tal-fehma wkoll, li r-rieda tal-parti l-oħra, li tkun wegħdet li tbiegħ m'hijiex meħtieġa biex dan iseħħ u li l-anqas tista' tieħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni tkun għadha sospiża fejn dik il-kundizzjoni tkun saret b'mod ewlieni fl-interess tal-parti l-oħra (Ara App. **Ċiv tal-11 ta' Marzu 1957 fl-ismijiet Xuereb -vs- Muscat et (Kollez. Vol: XLI.i.147)** u **App. Ċiv 31 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet Paul Scicluna -vs- E.T. Mons Nikol Cauchi noe** u **Maġ. (Għ) AE tas-27 ta Ottubru 2009 fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe -vs- Maurice Borġ et**).

Illi qagħda bħal din ma tistax titqabbel mal-każ fejn parti waħda tibdel xi kundizzjonijiet miftehmin fl-att tal-konvenju, għaliex il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti hija r-rinunzja ta' kundizzjoni u safejn tali rinunzja tkun tirrigwarda biss kundizzjoni jew ċirkostanza li tkun saret għall-benefiċċju tal-parti li tirrinunzja għaliha. Fi kliem ieħor, ir-rinunzja ma tridx tkun dwar kundizzjoni li tkun saret għall-benefiċċju tal-parti l-oħra.

Il-Qrati tagħna konstantament ħadu din il-posizzjoni. Fis-**Sentenza tat-23 ta' April 1934 fl-ismijiet Pirotta -vs- Camoin**, ingħad li min ikun obbliga ruħu li jixtri jista' jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, u min ikun obbliga ruħu li jbiegħ ma jistax ma jersaqx għall-esekuzzjoni ta' dik il-wegħda, minħabba l-assenza ta' dak il-patt. Fil-fatt, din hija l-posizzjoni li qiegħdin jieħdu l-konvenuti u kienet tagħmel sens, kieku ma kienx għal dak li ser jingħad aktar 'l isfel.

Imma kif intqal aktar 'l fuq, din il-kundizzjoni trid tittieħed fil-kuntest tal-konvenju kollu u partikolarment fid-dawl tal-istanzi fejn jissemmew il-permessi. Il-

Konvenuti għandhom raġun meta jgħidu li l-kundizzjoni fi klawsola 8 hija anċillari għal dik li tinsab fi klawsola, liema klawsola hija favur l-istess konvenuti. Għalhekk ġaladarba jistgħu jirrinunzjaw għal effetti ta' dik il-klawsola, jsegwi li l-effetti tal-klawsola l-oħra jiġu newtralizzati. Pero' dan ir-raġunament, kien ikun f'waqtu u tajjeb li kieku d-depositu fuq imsemmi, ma kienx marbut mal-ħruġ tal-permessi u dan għaliex il-ħlas tad-depositu huwa element li jirrigwarda intrinsikament l-interessi tal-Atturi.

Għalhekk, billi l-konvenuti jirrinunzjaw għall-effetti ta' klawsola ma jfissirx li b'hekk ikunu ċaħdu lill-Atturi mill-pagament tad-depositu akkont stante li iż-żewġ pagamenti hemm imsemmija huma intrinsikament marbuta mal-otteniment tal-permessi. Konsegwentement, il-klawsola 2 ma hiex waħda minn dawk il-klawsoli li ssir favur parti waħda iżda teffettwa wkoll id-drittijiet tal-parti l-oħra. Kieku l-Qorti tagħti nterpretazzjoni mod ieħor, fid-dawl taċ-ċirkostanzi u klawsoli kuntrattwali li għandha quddiemha, tkun qed tiftaħ bieb biex jiġu elużi id-drittijiet ta' parti.

Għalhekk il-Qorti f'dan l-istadju trid ukoll teżamina jekk dak li jgħidu l-konvenuti fis-sens, li ma sarux l-applikazzjonijiet fiż-żmien imsemmi fi klawsola 8, tort tal-Atturi għaliex ma bdewx jikkoperaw biex isir survey stante diskrepanzi fil-kejl bejn dak li ġie dikjarat fil-konvenju u dak li rejalment kien jesisti. Kif diġa' intqal aktar 'l fuq, in-nutar George Spiteri Debono ddepona li sal-mument li xehed kienu għadu ma tħallew ebda pagamenti miegħu u l-anqas mal-konvenuti ma jgħidu li għamlu dawn il-pagamenti għaliex altrimenti kienu jippresentaw xi xorta ta' prova ta' ħlas.

F'dan ir-rigward Darren Cauchi, għall-Aġenzija Sarah Grech jixhed, li l-konvenut ċempillu u qallu li wara li bagħat lill-perit tiegħu kien sab li l-kejl ma jaqbilx. L-art kienet iżgħar (a' fol 72 tergo rikors numru 510/18). Dan ix-xhud jgħid ukoll, li ma setax jintefa' l-permess, presubilment ried jirreferi għall-applikazzjoni "*ghaliex il-pjanti jekk l-art ckienet sinjal li ha' titfa' l-pjanti fuq art ta' hadd iehor*" (a' fol 72 tergo rikors numru 510/18). L-Atturi talbu jiltaqgħu mal-konvenut biex isibu kompromess. "*Publius ma nafx xi gralu ma riedx ibiegh. Qalilna dak invalid eccettra eccettra* (a' fol 73 rikors numru 510/18).

Il-Perit Joe Barbara jixhed li ġie mogħti x'jifhem li l-kejl kien anqas minn dak mifthiem. (a' fol 44 tergo rikors numru 510/18). Jgħid ukoll li permess numru 6372/28 ħareġ f'April 2019 (a' fol 45 rikors numru 510/18). Fil-fatt l-applikazzjoni daħlet fis-7 ta' Frar 2018 u d-data tal-permess hija 16 ta' Mejju 2019. (Ara xhieda Marthese Debono għall-MEPA a' fol 56 tergo u 57). B'dana kollu l-applikazzjoni saret u l-permess ħareġ, ma hux ċar jekk mhux fuq l-art skond il-konvenju jew b'kejl iżgħar. Il-Qorti tirrileva li l-Atturi qatt ma xhedu biex jikkonfutaw din il-parti talistorja tal-Atturi.

Il-Qorti temmen li l-konvenuti ma bdewx jikkoperaw fuq il-kejl u li kienu l-kawża ta' parti mid-dewmien biex dak li kellu jsir mill-konvenuti ma sarx fiż-żmien mifthiem fi klawsola 8. Imma huwa wkoll veru, li l-permess ħareġ fis-16 ta' Mejju 2019 fil-mori ta' dawn il-proċeduri, il-konvenuti baqgħu ma għamlu ebda pagament. L-anqas jingħad li l-ammont tad-depositu ġie offert u rifjutat u allura depositat taħt l-Awtorita' tal-Qorti. Sa meta din il-kawża tħalliet għas-Sentenza baqa' ma sar ebda ħlas ta' depositu. Jekk naqsu l-Atturi għaliex ma kkoperawx

biex jintlaħaq it-tragward ta' żmien stipulat fi klawsola 8, minn naħa l-oħra, anke l-konvenuti baqgħu ma għaddew qatt għall-ħlas tad-depositu kif miftiehem minkejja li ħareġ il-permess, anke jekk dan ħareġ fil-mori ta' dawn il-proċeduri, kif fil-fatt huwa l-każ. Għalhekk jidher, li ż-żewġ partijiet b'xi mod naqsu mill-obbligi tagħhom.

F'dan ir-rigward ġie ritenut mill-**Qorti Taljana tal-Kassazzjoni fis-Sentenza tagħha tas-7 ta' Novembru 2000 (Numru 11784)** is-segwenti:

"*ai fini della pronuncia di risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive in caso di inadempienze reciproche, il giudice per stabilire la sussistenza dell' inadempimento determinante a carico di uno dei contraenti non puo` limitarsi ad esaminare il comportamento di una sola delle parti, ma deve procedere ad una valutazione unitaria della condotta di entrambi i contraenti per accertare gli inadempimenti reciprocamente lamentate dalle parti ed apprezzarne l' effettiva gravita` ed efficienza causale rispetto alla finalita` economica complessiva del contratto, nonche la conseguente ininfluenza sulla sorte del medesimo.*"

Dan it-tagħlim tad-duttrina u tal-ġurisprudenza Taljana ma jidhirx li hu aljen għall-ermenewtika sentenzjali lokali (**Ara Kollez. Vol. XLIX P I p 518**). Di fatti, fuq l-istregwa ta' dan it-tagħlim, l-Imħallef Maurice Caruana Curran, filwaqt li jitlaq mill-premessa illi l-eċċezzjoni "*inadempleti contractus*" tista' tiġi sollevata b'mod ġenerali fil-kuntratti sinallagmatiċi kollha, u indipendentement mir-riżoluzzjoni tal-kuntratt, jissokta jirrileva illi "*ir-rekwiziti biex din l-eccezzjoni tirnexxi huma (i) l-inadempjenza ta' l-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali mill-ftehim (ii) l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-*

*attur u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenza tal-partijiet*" .(Ara **Sentenza fl-ismijiet Carmelo Cremona -vs- Victor Angilieri", 11 ta' Ottubru 1966**).

Dawn il-Qrati jkomplu jgħallmu li fost ir-raġunijiet previsti mill-liġi għar-riżoluzzjoni tal-kuntratti hemm il-kondizzjoni riżoluttiva taċita fil-każ li waħda mill-partijiet tkun inadempjenti (**Art 1068 tal-Kodiċi Ċivili u ara Sentenza Vol. XLIII P II p 805**). L-awturi jgħallmu wkoll li hemm bżonn, illi l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat għall-konsegwenzi derivanti mir-riżoluzzjoni (**Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., Artikolu 1165 para. 236 u 239**). Issa l-Qorti tqies li n-nuqqas tal-konvenuti ma kienx daqstant gravi li jimmeritali jwassal għar-riżoluzzjoni tal-konvenju, għaliex finalment dak l-ammont tad-depositu jrid jitħallas dejjem mal-prezz finali.

Il-fatt biss li d-depositu ma tħallas fil-ħin, jekk xorta jsir l-Att finali ma jfissirx li l-konvenuti ser ikunu imċaħħda minn dan l-ammont, il-għaliex dan dejjem ser jitħallas finalment fuq il-kuntratt bħala parti mill-prezz miftiehem. L-anqas ma jidher li n-nuqqas ta' ħlas ġab xi dannu lill-Atturi, għalkemm jallegaw li tilfu l-bejgħ tal-art lill-terzi b' kundizzjonijiet aktar favorevoli, tant li anke heddew li minħabba f'hekk ser ifittxu għad-danni, ħaġa li mhux qed jitolbu f'din il-Kawża. (Ara ittra tan-Nutar Bisazza a fol 30 u 31). Sabiex tkun iġġustifikata r-riżoluzzjoni l-inadempjenza trid tkun tant gravi li tirrifletti fuq il-prestazzjoni prinċipali li tifforma l-oġġett tal-kuntratt, li f'dan il-każ huwa l-bejgħ u ħlas ta' dak li ser jinbiegħ. (Ara fost oħrajn **Sentenza fl-ismijiet Dr. Hose' Herrera nomine -vs- Gaetano Debattista et nomine" tal-21 ta' April 2004**)

L-Atturi la xhedu f'din il-Kawża u l-anqas fil-Kawża l-oħra konnessa, rikors numru 510/2108. Wisq anqas ressqu, imqar xi prova li huma sofrew xi danni jew lil min allegatament jgħidu li kien terz li kien lest li jixtri b'kundizzjonijiet aktar favorevoli. Ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt hija komminazzjoni mill-aktar radikali u sa fejn hu possibli din trid tkun proporzjonata ma xi għelt gravi li jkunu sofrew dawk li favurhom tkun saret il-kundizzjoni. Issa dan l-għelt ma jirrikorrix.

Meta kkunsidrat, li (a) l-applikazzjoni saret, għalkemm mhux fiż-żmien mifthiem (b) li parti tad-dewmien kienu jaħtu għaliha l-atturi (c) li l-Atturi ma sofrew ebda danni jew preġudizzju gravi u (d) li l-ammont tad-depositu xorta ser jitħallas fuq il-kuntratt u (e) li mhux ser tkun effettwatha il-prestazzjoni prinċipali li tifforma l-oġġett tal-kuntratt, il-Qorti ma hiex tal-fhema li f'dawn iċ-ċirkostanzi għandha tordna r-risoluzzjoni tal-konvenju.

**<u>Decide</u>**

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

**Tilqa' it-tieni eċċezzjoni** tal-konvenuti u konsegwentement **tiċħad it-talbiet Attriċi** kollha.

Spejjeż kollha a' karigu tal-Atturi.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**