QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Ġunju, 2023.

Numru 8

Rikors numru 675/16/2 MH

Jesmond u Alison konjuġi Abela; Dominic u Mary konjuġi Abela; Anthony u Rita konjuġi Abela;

v.

Joseph u Beatrice konjuġi Galea

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Joseph u Beatrice miżżewġin Galea minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-1 ta' Marzu, 2019, fejn huma ġew ordnati biex jonoraw konvenju li sar mal-atturi u jerqsu b'hekk għal kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' garaxx ġewwa l-Mellieħa.

Daħla

2. B'rikors maħluf tad-9 ta' Awwissu, 2016, l-atturi fissru li b'konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011, huma ntrabtu li jixtru mingħand il-konvenuti u l-konvenuti ntrabtu li jbiegħulhom, garaxx bin-numru 5, fi stat ta' ġebel u saqaf, li jifforma parti minn kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet bl-isem ta' "*Blue Waters*", fi Triq l-Etna, il-Mellieħa, flimkien ma' sehem mhux maqsum ta' 1/8 tal-partijiet komuni fl-imsemmi kumpless. Jisħqu li l-korrispettiv ta' dan il-konvenju tħallas kollu kemm hu lill-konvenuti mal-kitba tal-konvenju.

3. L-atturi jkomplu jgħidu li dan il-konvenju ġie reġistrat kif suppost mal-Kummissarju tat-Taxxi u kien jiskadi sal-20 ta' Lulju, 2016. Iżidu li huma ta' xejn talbu lill-konvenuti, b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju, 2016, biex jersqu għall-kuntratt għaliex dawn baqgħu ma resqux. Minħabba f'hekk, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011 għall-komprovendita tal-garage numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibbli minn common drive-in fi Triq l-Etna, il-Mellieħa formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet jisimhom "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieħa u b'sehem indiviż ta' ottava parti indiviża tal-partijiet komuni tal-garage complex huwa validu skont il-liġi u li l-intimati huma obbligati sabiex jersqu għall-att finali relattiv.*
>
> *2. Tikkundanna lill-intimati biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini tal-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011*

hawn anness bħala dokument A fejn l-intimati jistgħu jissostitwixxu lilhom infushom fuq l-att finali b'terzi persuni f'jum, ħin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti.

3. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att finali.

4. Tinnomina Nutar Jean Paul Farrugia sabiex jippubblika l-att relattiv ta' komprovendita ai termini tal-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 hawn anness u mmarkat bħala dokument A.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju, 2016 u tal-ittra legali tas-6 ta' Lulju, 2016 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.»

4. Il-konvenuti Joseph u Beatrice miżżewġin Galea ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fl-24 ta' Jannar, 2017, fejn qalu hekk:

«Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda għas-segwenti raġunijiet:

1. Illi l-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011 għall-komprovendita tal-garage numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibli minn drive-in komuni fi Triq l-Etna l-Mellieħa formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet jisimhom "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieħa, redatt minn Nutar Jean Paul Farrugia kien jiskadi fl-20 ta' Lulju, 2016;

2. Illi ħadd mir-rikorrent ma' avviċina lil esponenti konjuġi Joseph u Beatrice Galea sabiex jiġi finalizzat l-att finali u dan stante li l-esponenti għamlu diversi tentattivi sabiex jikkuntattjaw lir-rikorrenti sabiex huma jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv u dan qabel ma' għalaq iż-żmien tal-konvenju;

3. Illi l-esponenti konjuġi Joseph u Beatrice Galea ma' ġewx notifikati bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju, 2016;

4. Illi skont l-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 Liġijiet ta' Malta, l-effett tal-wegħda ta' bejgħ tal-konjuġi Joseph u Beatrice Galea u l-effett tal-wegħda tar-rikorrenti li jixtru l-garaxx imsemmi spiċċa meta għalaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, jiġifieri fl-20 ta' Lulju, 2016. Is-sejħa tar-rikorrenti lill-esponenti konjuġi Galea bl-att ġudizzjarju ma' ġietx ippreżentata qabel ma' għadda ż-żmien applikabbli li huwa l-20 ta' Lulju, 2016 sabiex isir il-bejgħ u jiġi ppubblikat l-att finali. L-esponenti Galea qatt ma ġew notifikati b'tali att ġudizzjarju jew ittra uffiċjali. It-talba mir-rikorrenti bir-rikors ġuramentat

skont l-Artikolu 1357 (2) Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex titwettaq il-wiegħda ta' bejgħ mill-esponenti konjuġi Galea lir-rikorrenti ma ġietx ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta għalaq l-imsemmi żmien ċioè l-20 ta' Lulju, 2016 skont l-istess Artikolu tal-Liġi. Għalhekk il-kawża msemmija ma ġietx istitwita fiż-żmien rikjest mil-liġi. Iżjed minn hekk, il-konjuġi esponenti Galea ma ġewx notifikati bl-att ġudizzjarju (il-kawża odjerna) kif tipprovdi l-liġi.

5. Illi l-ftehim oriġinali kien li jew ilestu mix-xogħlijiet kollha appartment 1 (wieħed) u tlieta (3) "Blue Waters", Triq l-Etna, Mellieħa u li sal-lum appartament numru tlieta (3) huwa lest minn kollox iżda appartament numru wiehed (1) ix-xogħlijiet kienu nbdew però sal-lum għadhom ma tkomplewx. Xi sentejn ilu ir-rikorrenti flimkien mal-esponenti kienu ltaqgħu fuq il-post sabiex jitkompla s-shaft li għadu mhux komplet minn kollox sal-lum u sar ftehim li minflok jitkomplew ix-xogħlijiet ir-rikorrenti kellhom jagħtu somma flus ċjoè circa tnejn u għoxrin elf ewro (22,000 ewro) lil konjuġi Galea li l-kopji tal-ittri ufficjali qed jiġu annessi u mmarkati bħala Dok "A" u Dok "B" rispettivament.

6. Illi l-garage bin-numru 5 fil-livell tas-semibasement, aċċessibli minn drive-in komuni fi Triq l-Etna l-Mellieħa formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet jisimhom "Blue Waters" fi Triq l-Etna, l-Mellieħa u b'sehem indiviż ta' ottava parti indiviża tal-partijiet komuni tal-garage complex taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati u li r-rikorrenti obbligaw ruħhom li jixtru mingħand il-konjugi intimati Galea u li dawn tal-aħħar kienu se jbiegħu lir-rikorrenti kellu jkun in shell form. Il-lum fil-fatt dan il-garage huwa fil-fatt lest u mhux shell form.

7. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra.»

5. B'sentenza mogħtija fl-1 ta' Marzu, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża billi: (i) ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti; (ii) laqgħet l-ewwel talba tal-atturi u ddikjarat illi l-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011, jiswa skont il-liġi; (iii) laqgħet it-tieni talba u kkundannat lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv fit-termini

tal-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011, fejn il-konvenuti jistgħu jissostitwixxu lilhom infushom fuq l-att finali b'terzi persuni u għal dan il-għan ffissat il-5 ta' April, 2019, fil-11.00am għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi fl-edifizju tal-Qrati Superjuri, il-Belt Valletta; (iv) laqgħet ir-raba' talba u ħatret lill-Avukata Charmaine Cherrett u l-Prokuratur Legali Nadine Farrugia bħala kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att finali; (v) laqgħet ir-raba' talba u ħatret lin-Nutar Jean Paul Farrugia sabiex jippubblika l-att relattiv ta' xiri-u-bejgħ fit-termini tal-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011; u (vi) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jkunu kollha fuq il-konvenuti.

6. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

> *«Il-kontendenti kienu ffirmaw konvenju fl-20 ta' Lulju, 2011 għall-komprovendita ta' garaxx numru 5 fil-livell tas-semibasement ġewwa l-Mellieħa li kellu jiskadi fl-20 ta' Lulju, 2016. L-atturi jgħidu huma kienu interpellaw lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt a tenur tal-artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk permezz tal-kawża odjerna qegħdin jitolbu fost oħrajn lill-Qorti tiddeċiedi li l-konvenju msemmi huwa validu skond il-liġi u li l-konvenuti huma obbligati sabiex jersqu għall-att finali relattiv. Min-naħa tagħhom il-konvenuti rrespinġew dawn il-pretensjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt. Fost l-eċċezzjonijiet huma rritenew li l-konvenju kien skada fl-20 ta' Lulju 2016 u la qatt ġew avviċinati mill-atturi sabiex jikkonkludu l-kuntratt ta' bejgħ u lanqas ġew notifikati bl-ittra uffiċjali msemmija. Inoltre, għalkemm il-prezz miftiehem fil-konvenju kien għal garaxx in shell form, illum il-ġurnata tali garaxx huwa lest.*
>
> *...*
>
> ***B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI***

Skont il-konvenuti l-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 skada fl-20 ta' Lulju, 2016 għax la ġew notifikati b'ittra uffiċjali a tenur tal-artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili u lanqas saret il-kawża entro t-terminu hemm stipulat.

...

Min-naħa tagħhom l-atturi jirribattu li dan mhuwhiex il-każ għax kemm l-ittra uffiċjali kif ukoll ir-rikors ġuramentat saru skont il-liġi.

...

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern jirriżulta li skont klawsola 11, il-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 kellu jiskadi fl-20 ta' Lulju 2016. L-ittra uffiċjali tal-atturi ġiet preżentata fit-23 ta' Ġunju, 2016 ergo qabel l-iskadenza tal-konvenju. Il-liġi titkellem dwar il-preżentata tal-ittra uffiċjali u mhux dwar in-notifika tagħha. Isegwi li bis-saħħa ta' dik l-ittra uffiċjali l-konvenju ġie validament estiż għal xahar u ċjoè sal-20 t'Awissu 2016. Il-kawża mill-atturi nfetħet fid-9 ta' Awissu 2016 u ċjoè qabel l-iskadenza tat-terminu hekk imġedded.

Jirrizulta illi t-termini tal-artikolu 1357 tal-Kap 16 ġew għalhekk rispettati mill-atturi u l-konvenju in kwistjoni għadu validu.

L-ewwel, it-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti qegħdin għalhekk jiġu miċħuda.

C. ALLEGATA NULLITÀ TAL-KONVENJU TAl-20 TA' LULJU, 2011

Il-Qorti tibda billi tissottolinea li kemm fir-risposta ġuramentata u anke fil-kors tal-proċeduri odjerni l-konvenuti QATT ma ssollevaw xi eċċezzjoni formali dwar in-nullità tal-konvenju msemmi.

Madankollu ripetutament kemm waqt il-provi kif ukoll fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom huma qajmu dan l-argument. Dan għaliex fil-fehma tagħhom peress li l-attriċi Rita Abela mart Anthony Abela ma ffirmatx il-konvenju u peress li dan in-nuqqas jammonta għal att li jirrikjedi l-kunsens tagħha għax huwa att ta' amministrazzjoni straordinarja a tenur tal-artikolu 1322 tal-Kap 16, il-konvenju huwa null skont l-artikolu 1326 tal-istess Att.

Il-Qorti sejra tindirizza dan il-punt għalkemm għar-raġunijiet li ser jiġu elenkati huwa kompletament infondat fil-fatt u fid-dritt.

Bħala fatt huwa paċifiku kif irriżulta mill-provi li għalkemm Rita

Abela kienet fiżikament preżenti fl-uffiċċju tan-nutar meta sar il-konvenju tal-20 ta' Lulju 2011 u hija anke indikata b'isimha bħala waħda mill-kompraturi fl-istess ftehim hija ma ffirmatx dan l-istess konvenju. Rita Abela hija miżżewġa lil Anthony Abela, wieħed mill-kompraturi l-oħra indikat fl-istess konvenju.

L-artikolu 1322 (2) u (3) (a) tal-Kap 16 jgħidu hekk –

> *"(2) Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.*
>
> *(3) Dawn li ġejjin huma l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja:*
>
> *(a) atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, maħluqa jew trasferiti;"*

Huwa minnu għalhekk li a tenur tad-dispożizzjoni appena ċitata l-akkwist tal-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni jikkostitwixxi att ta' amminstrazzjoni straordinarja vestit fil-konjuġi Anthony u Rita Abela flimkien.

Madankollu l-liġi ma tieqafx hawn.

L-artikolu 1326 (1) tal-Att ikompli hekk –

> *"(1) Atti li jeħtieġu l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu.*
>
> *(2) Kull azzjoni għal annullament tista' tittieħed biss mill-parti li kien meħtieġ il-kunsens tagħha u fiż-żmien perentorju ta' tliet snin....."*

Mill-prinċipji suesposti jsegwi li l-fatt waħdu li l-konvenju in kwistjoni ma ġiex iffirmat minn Rita Abela ma jirrendiehx awtomatikament null jew annullabbli kif pretiż mill-konvenuti. Anzi l-liġi tindika li kwistjoni ta' annullament tiffigura f'ċirkustanzi fejn l-att straordinarju jkun sar mingħajr il-kunsens tal-konjuġi l-ieħor u in ogni caso kwalunkwe nuqqas ta' kunsens ta' tali konjuġi tassumi rilevanza biss għall-finijiet ta' rimedju disponibbli għaliha fil-konfront ta' żewġha iżda mhux għal dak li jolqot lil terzi. It-terz għar-raġunijiet esposti fis-sentenza ċitata jibqa estern għar-relazzjoni bejn il-konjugi. Issa fil-każ tal-lum mhux biss ma nġiebet ebda prova ta' xi nuqqas ta' kunsens da

parti ta' Rita Abela talli lanqas ma ntwera li ħadet xi passi a tenur tal-artikolu 1326 tal-Kap 16 fil-konfront ta' żewġha. Anzi Rita Abela kienet parteċipi kemm fl-intavolar tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju 2016 (Fol. 27) permezz ta' liema hija flimkien ma' żewġha Anthony u l-bqija tal-atturi fil-kawża kienu interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att finali ta' trasferiment tal-garaxx in kwistjoni u hija parteċipi wkoll bħala attriċi fil-kawża odjerna. Altru mela milli kien hemm xi nuqqas ta' kunsens min-naħa tagħha għall-konvenju in kwistjoni.

Inoltre u għall-grazzja biss tal-argument jingħad ukoll li għall-massimu, li kieku Rita Abela kellha tieħu xi passi b'suċċess kontra żewġha a tenur tal-artikolu 1326 (1) suċċitat xorta l-konvenju kien jibqa' validu fir-rigward tal-persuni l-oħra firmatarji fih u ċjoè l-bqija tal-atturi u l-konvenuti.

Huwa pależi għalhekk li minn kwalunkwe ottika tħares lejh, dan l-argument tal-konvenuti ma jreġix.

D. MERTU

It-talbiet tal-atturi huma sempliċi u ċjoè qegħdin jitolbu l-infurzar tal-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011 fir-rigward tal-garaxx mertu tal-proċeduri tal-lum. Wara li l-Qorti semgħet il-provi mressqa tissottolinea bla tlaqliq illi l-fattispeċje tal-każ huma tant sempliċi li ma kellhom qatt iwasslu għall-intavolar tal-kawża odjerna li kieku ma kienx għall-attitudni stinata u deplorevoli tal-konvenuti li għal snin sħaħ ippersistew fir-rifjut tagħhom li jersqu għat-trasferiment finali tal-garaxx inkwistjoni u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

Il-Qorti għandha quddiemha konvenju validu, debitament reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Nterni u addirittura bil-prezz miftiehem fl-istess konvenju mħallas kollu lill-konvenuti sa mill-20 ta' Lulju, 2011. Nonostante dan, sal-lum, aktar minn seba' snin wara l-atturi għadhom mingħajr l-akkwist finali tal-garaxx.

L-unika difiża, assai fjakka fil-fehma tal-Qorti, li ġabu l-konvenuti biex jiġġustifikaw l-aġir tagħhom li ma jersqux għall-att finali huwa li allegatament l-atturi kien għad fadlilhom jagħtuhom is-somma ta' circa €22,000 bħala parti
minn "ftehim" bejn il-partijiet li kellu jikkumpensa għan-nuqqas tal-atturi li jikkompletaw xogħlijiet fl-appartament numru 1 fil-blokka bl-isem ta' "Blue Waters", Triq l-Etna, Mellieħa fejn hemm ukoll il-garaxx mertu tal-kawża odjerna. Iżda bir-rispett kollu dan kollu m'għandu x'jaqsam xejn mal-każ tal-lum u kull prova li ġabu l-konvenuti fir-rigward hija għal kollox irrilevanti. Dan għaliex il-konvenju mertu tal-proċeduri odjerni tal-20 ta' Lulju 2011 mhuwiex allaċjat ma xi ftehim ieħor li l-partijiet setgħu laħqu fir-rigward tal-eżekuzzjoni ta' xogħlijiet da parti

tal-atturi fil-blokka msemmija. A skans ta' kull ekwivoku, it-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fil-kuntratt ta' bejgħ tal-5 ta' Ottubru 2009 u kwalunkwe allegata non-osservanza
tagħhom fir-rigward b'ebda mod ma jimpinġu fuq il-konvenju tal-2011 għall-kompro-vendita tal-garaxx mertu tal-proċeduri tal-lum.

Jingħad anzi li mhux biss ma saret ebda kontro-talba dwar xi pretensjonijiet tal-konvenuti kontra l-atturi dwar is-somma allegatament dovuta ta' €22,000 imma lanqas intwera li ġew istitwiti xi proċeduri separati fil-Qrati biex il-konvenuti odjerni jivvantaw tali pretensjonijiet. Dan fil-fehma tal-Qorti jkompli jimmanifesta l-animu xejn eżemplari tal-konvenuti li arbitrarjament u kapriċċożament ilhom snin iċaħħdu lill-atturi mill-proprjetà li tispetta lilhom b'akkwist għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Ċertament għalhekk li fid-dawl tas-suespost it-talbiet tal-atturi altru milli jimmeritaw li jiġu akkolti.

In fine l-Qorti tinnota wkoll li fis-sitt eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jallegaw li llum il-ġurnata l-garaxx in kwistjoni m'għadux in shell form kif miftiehem fil-konvenju iżda huwa lest. Madankollu l-provi mressqa ma jurux dan. Anzi mill-ħaddiema li tressqu jixhdu dwar xogħlijiet li għamlu fil-blokka in kwistjoni ħadd ma ftakar li kien għamel xi xogħlijiet fil-garaxx mertu tal-proċeduri tal-lum. U naturalment, kieku veru dan kien il-każ, kulma kien jeħtiġilhom jagħmlu l-konvenuti kien li jesebixxu ritratti tal-garaxx innifsu lest u komplut, ħaġa li evidentement ma saritx.

Isegwi li għar-raġunijiet suesposti l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu respinti.»

7. Il-konvenuti Galea appellaw minn din is-sentenza fl-20 ta' Marzu, 2019, b'żewġ aggravji. Fl-ewwel aggravju tagħhom, il-konvenuti appellanti jargumentaw li huma għandhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-garaxx għaliex l-atturi appellati naqsu milli jħallsuhom is-somma ta' €22,430.86, kif ġie maqbul bejn il-partijiet talli ma lestewx ix-xogħlijiet fl-appartament numru 1, fl-istess kumpless li miegħu jagħmel parti l-garaxx. Filwaqt li fit-tieni aggravju tagħhom, il-

konvenuti jgħidu li f'kull każ il-konvenju ma jiswiex għaliex dan ma ġiex iffirmat mill-attriċi Rita Abela.

8. L-atturi appellati wieġbu għal dan l-appell fis-27 ta' Marzu, 2019 u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn huma jemmnu li l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud. Minbarra dan, huma talbu wkoll li l-konvenuti appellanti jħallsu l-ispejjeż ta' dan l-appell għal darbtejn peress li l-appell tagħhom huwa wieħed fieragħ u vessatorju.

9. Inżamm smigħ fil-25 ta' Mejju, 2023 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

10. Il-konvenuti appellanti qegħdin fl-appell tagħhom jgħidu li huma m'għandhomx jiġu mġiegħla jersqu għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-garaxx skont il-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011, għal żewġ raġunijiet li ġew mifruxa fuq żewġ aggravji.

11. L-ewwel raġuni li tissemma fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom, hija li l-bejgħ tal-garaxx, imwiegħed bil-konvenju, ma jistax isir minħabba li l-atturi ma ħallsuhomx is-somma ta' €22,430.86 bħala kumpens, hekk kif ġie miftiehem bejn il-partijiet, talli ma lestewx ix-xogħlijiet fl-appartament

numru 1, li jinsab fl-istess kumpless fejn hemm ukoll il-garaxx. Skont il-konvenuti appellanti, kien sar ftehim verbali bejn il-partijiet wara li kien sar il-kuntratt tat-trasferiment ta' dan l-appartament, fis-sens illi l-atturi flok ilestu l-appartament numru 1, kellhom iħallsuhom kumpens ta' madwar €22,000.

12. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-konvenju huwa dak il-ftehim preliminari milħuq bejn żewġ partijiet, li permezz tiegħu dawn jobbligaw ruħhom u jintrabtu li aktar 'il quddiem jidħlu f'kuntratt separat ta' xiri-u-bejgħ skont il-kundizzjonijiet li jkunu ftiehmu fil-ftehim preliminari (ara ***Martin Chetcuti et v. Rosario Gatt et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2008).

13. Malli l-wegħda tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, il-bejjiegħ ikun obbligat li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej fiż-żmien miftiehem u bil-prezz maqbul. Bl-istess mod, malli l-wegħda tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obbligat li fl-istess żmien iħallas il-prezz u jirċievi l-oġġett mibjugħ. Jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir, il-parti li tonqos milli żżomm mal-wegħda tagħha tista' tiġi kkundannata li tħallas id-danni, sakemm din ma turix li hija kellha raġunijiet tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt (ara ***Bertu Bonnici v. Pawlu Cilia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 1993 u ***Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v. Giuseppe Arcidiacono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell

fis-17 ta' Jannar, 2007).

14. Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Dan għaliex bħala punt ta' prinċipju, konvenju magħmul kif suppost, jiddetermina l-obbligu reċiproku tal-partijiet li jwettqu dawk li wegħdu f'kuntratt definittiv.

15. Minn dan jinżel, illi meta parti 'l waħda tiġi msejħa ġudizzjarjament mill-parti 'l oħra biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u b'hekk tonora l-wegħda li tkun għamlet, din ma tistax tirrifjuta li tersaq jekk mhux għal raġuni tabilħaqq ġusta (ara ***Emanuel Bezzina et v. Edward Psaila*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-4 ta' Ottubru, 2006).

16. Kif ingħad fis-sentenza mhux appellata, ***John Vella et v. Emanuel Micallef et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' April, 2022, parti tkun siewja li ma tersaqx għall-kuntratt, jekk ir-raġuni miġjuba minnha tkun waħda li ġġib ħsara kbira lil dik il-parti (ara ***Brinx Ltd v. Francis Said et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Novembru, 2005 u ***George Farrugia et v. Paċifika Masini et*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Kompetenza Superjuri) fis-7 ta' Jannar, 2008), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari (ara ***Nello Micallef v. Carmelo Axiaq et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru,

2000, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa.

17. Eżempji ta' raġunijiet fejjieda, meħuda mill-ġurisprudenza, fejn ġie miżmum li parti tista' tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt jinkludu: (i) meta xerrej barrani ma jiksibx permess bil-liġi biex ikun jista' jixtri ġid immobbli f'Malta (ara ***Perit Joseph Grech v. Avukat Dottor Joseph Schembri nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2011); (ii) jekk il-post imsemmi fil-konvenju jiġi esproprijat mill-Gvern (ara ***Mark Gaffarena et v. Daphne Corrieri pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2021; (iii) jekk jinstab li hemm ħafna ħsarat fil-post li jkun ħa jinxtara (ara ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018; (iv) jekk jinstab li l-post li sejjer jinxtara ma kienx kopert bil-permessi ta' żvilupp (ara ***Kruger Brent Development Limited v. P.A.M. Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2016; (v) jekk lift jibqa' ma jiġix installat skont kif maqbul fil-konvenju (ara ***Andrew Emmanuel Joseph Whibley et v. Nigel Herbert et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018; (vi) jekk il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun soġġett għall-għoti ta' faċilità bankarja lix-xerrejja, u għad li x-xerrejja jkunu ħabirku biex jiksbu dan is-self, il-bank ma jilqax it-talba tagħhom biex jagħti dik il-faċilità (ara ***Charles Muscat et v. Paul Muscat et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Jannar, 2009); (vii) jekk xi ħadd mingħajr mandat jew prokura jwiegħed li ħa jbiegħ post f'isem ħaddieħor (ara ***Christian Satariano v. Soċjetà tad-***

Duttrina Nisranija M.U.S.E.U.M. (Sezzjoni tan-Nisa) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020); (viii) jekk il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun soġġett għall-kundizzjoni li jinħarġu l-permessi ta' żvilupp u dawn ma jinħarġux (ara ***L-Avukat Dr. Christian Farrugia nomine v. Karkanja Developments Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021 u ***Nazzareno Vella pro et noe v. Joseph Abela nomine et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Jannar, 2002); (ix) jekk il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun soġġett għall-kundizzjoni li l-post li ħa jinbiegħ ħa jkun lest u dan il-post jitlestiex (ara ***Peter Paul Ellul Sullivan et v. Gap Developments plc*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 2019); u (x) jekk il-post jinbena b'mod differenti minn kif ġie deskritt fil-konvenju (ara ***Sandra Rainieri v. Mohib sive Michael Abouzidan*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu, 2023).

18. Naturalment ir-raġuni tajba biex parti ma tersaqx għall-kuntratt trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mir-rieda ta' dik il-parti u bla dubju ma tridx tkun ir-riżultat tal-ħażen tagħha (ara per eżempju ***David Falzon v. Mario Formosa et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 2004).

19. Hekk pereżempju, wegħda ta' xiri li ma kinitx soġġetta għall-kundizzjoni li x-xerrej għandu jsib mnejn jiffinanzja x-xiri, ma tistax tiġi maħlula għar-raġuni biss li x-xerrej ma jkollux flus biex jixtri. Dan għaliex

huwa t-tort tax-xerrej, jekk dan ikun daħal għall-obbligazzjoni, bla ma jaċċerta ruħu minn qabel illi kellu l-mezzi meħtieġa biex iżomm ma' dak li wiegħed (ara ***Stephen Holmes et v. Alison June Sibley*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2017).

20. Lanqas ma hija raġuni valida li l-kuntratt ma jsirx minħabba li l-prezz tax-xiri jew tal-bejgħ ma jkunx għadu aktar vantaġġuż (ara ***It-Tabib Dr Carmel sive Lino Gauci Borda et v. Carmelina sive Carmela Azzopardi et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru, 2008). Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Vella Estates Limited v. Helen Azzopardi et*** deċiża fid-9 ta' Jannar, 2009, mhuwiex xogħol il-Qorti li tara jekk obbligazzjoni hijiex aktar vantaġġuża għal parti jew oħra. Dak huwa fid-diskrezzjoni tal-partijiet li jkunu esprimew il-volontà tagħhom fil-konvenju u l-Qorti ma tistax titbiegħed mir-rieda tagħhom peress li r-rabtiet għandhom jinżammu (*pacta sunt servanda*).

21. Sfiq ma' dan, m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għal xi kundizzjoni u dik il-kundizzjoni ma tkunx inkisbet saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex parti tagħżel li ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Madankollu parti f'konvenju ma tistax, biex ma tonorax il-wegħda tagħha, tinqeda bil-fatt li ma seħħewx kundizzjonijiet li kienu stipulati biss fl-interess tal-parti l-oħra

(ara ***E M P Properties Ltd v. Jason Grech*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta’ Marzu, 2023).

22. Illi mħaddma dawn il-prinċipji għall-każ li għandha quddiemha, din il-Qorti bla tlaqliq tgħid li l-Ewwel Qorti kienet għalkollox siewja meta qalet li l-konvenuti ma kellhom l-ebda raġuni tajba biex jirrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

23. Tassew il-konvenuti appellanti ma jistgħux jippretendu li ma jonorawx il-wegħda tagħhom li jbiegħu l-garaxx lill-atturi appellati minħabba xi ħaġa barranija li ma tissemmiex fil-konvenju tal-20 ta’ Lulju, 2011. Dan il-konvenju dwar il-garaxx ma kienx suġġett għall-kundizzjoni li l-atturi appellati jridu jonoraw obbligazzjoni oħra li huma kellhom, b’rabta mat-tlestija ta’ xi appartament fl-istess kumpless ta’ fejn hemm il-garaxx (ara paġni 4 u 5 tal-atti tal-kawża).

24. Kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata, it-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fil-kuntratt ta’ bejgħ tal-appartament tal-5 ta’ Ottubru, 2009 u kull allegat nuqqas marbut ma’ dak il-kuntratt, ma jimpinġix fuq il-konvenju tal-2011 dwar il-garaxx. Fuq kollox, jekk il-konvenuti appellanti riedu li l-atturi appellati jonoraw l-obbligazzjonijiet assunti minnhom fil-kuntratt tal-appartament jew permezz ta’ xi ftehim verbali dwar xi ħlas ta’ kumpens li seta’ sar wara

dak il-kuntratt, kulma kellhom jagħmlu huwa li jitolbu l-infurzar ta' dawk l-obbligazzjonijiet. Żgur però, il-konvenuti appellanti ma jistgħux jistrieħu fuq il-pretest li l-kuntratt tal-bejgħ tal-appartament u/jew tal-ftehim verbali li ġie warajh ma ġewx imħarsa, sabiex huma jinħelsu mill-wegħda tagħhom li jbiegħu l-garaxx, ladarba l-konvenju dwar il-garaxx ma ġiex marbut mal-kuntratt tal-appartament.

25. Jidher ċar illi r-raġuni mogħtija mill-konvenuti appellanti għala ma jridux ibiegħu l-garaxx mhijiex raġuni tajba biex tħollhom mill-konvenju. L-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

26. It-tieni raġuni msemmija mill-konvenuti appellanti għaliex il-konvenju ma jistax jiġi onorat minnhom u li tissemma fit-**<u>tieni aggravju</u>** tal-appell hija dwar in-nuqqas ta' firma fuq il-konvenju ta' waħda mix-xerrejja, jiġifieri, dik ta' Rita Abela mart Anthony Abela. Il-konvenuti appellanti jargumentaw li la Rita Abela ma ffirmatx il-konvenju allura l-konvenju ma jiswiex.

27. Din il-Qorti m'għandhiex għalfejn taħli wisq ħin fuq dan l-aggravju għaliex huwa ċar li dan ma fih ebda mertu.

28. Huwa veru li skont l-**Artikolu 1326(1) tal-Kodiċi Ċivili** jistgħu jitħassru atti dwar trasferimenti ta' ġid immobli, bħalma huma konvenji, li

jsiru minn parti miżżewġa mingħajr il-kunsens tal-parti miżżewġa l-oħra. Madankollu kif jgħid l-**Artikolu 1326(2) tal-Kodiċi Ċivili** dan il-jedd ta' azzjoni għat-tħassir ta' dak l-att jista' jittieħed biss mill-parti miżżewġa li kien meħtieġ il-kunsens tagħha.

29. Dan il-jedd ta' tħassir mhux miftuħ għal terzi għaliex dawn m'għandhomx dritt li jindaħlu ruħhom f'relazzjonijiet familjari li bl-ebda mod ma jinteressawhom. L-att ta' amministrazzjoni straordinarja magħmul minn wieħed biss mill-konjuġi mingħajr il-kunsens tal-konjuġi l-ieħor għalhekk mhux meqjus mil-liġi bħala null fih innifsu imma biss annullabbli fuq talba tal-konjuġi l-ieħor li ma jkunx ta l-kunsens tiegħu.

30. Hekk kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Vincent Spiteri et v. Martin Mangion et*** deċiża fil-5 ta' Ottubru, 2001, il-liġi ma tqisx konvenju li jkun sar minn konjuġi wieħed mingħajr il-kunsens tal-konjuġi l-ieħor bħala null u bla effett fil-liġi. Għall-kuntrarju tqis li hu validu u jorbot anke lill-konjuġi li ma jkunx ta l-kunsens tiegħu sakemm dan ma jiħux il-passi meħtieġa biex dik il-wegħda tiġi annullata.

31. Ifisser għalhekk li fil-każ tagħna, hija Rita Abela biss, bħala l-parti li ma ffirmatx il-konvenju, li jekk xejn, għandha l-jedd bil-liġi li jekk trid titlob it-tħassir tal-konvenju.

32. Rilevanti li ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li Rita Abela ħadet passi biex tħassar il-konvenju li ffirma żewġha Anthony Abela. Bil-maqlub jidher mill-atti tal-kawża, li hija taqbel bi sħiħ mal-wegħda li daħal fiha żewġha, għaliex flimkien ma' żewġha hija bagħtet ittra uffiċjali u ressqet din il-kawża kontra l-konvenuti biex jiġi onorat il-konvenju.

33. Tħares minn fejn tħares għalhekk anke dan it-tieni aggravju ma jistax jintlaqa'.

34. Din il-Qorti tagħlaq din is-sentenza billi taqbel mal-atturi appellati li huwa xieraq li l-konvenuti għandhom iħallsu l-ispejjeż ta' dan l-appell għal darbtejn skont l-**Artikolu 223(4)** tal-**Kodiċi ta' Organizzazjoni u Proċedura Ċivili** għaliex huwa evidenti mill-aggravji fiergħa li ġew imressqa, li dan l-appell sar biss biex jirbħu ż-żmien u biex idewmu lill-atturi appellati milli jieħdu l-garaxx. Dan kollu fid-dawl tal-fatt li l-konvenuti appellanti ilhom li ġew imħallsa tal-prezz kollu għat-trasferiment tal-garaxx sa mid-data tal-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda <u>**tiċħad**</u> l-appell ta' Joseph u Beatrice Galea, b'dana li huma għandhom iħallsu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għal darbtejn minħabba li nstab li dawn il-

proċeduri huma fiergħa u vessatorji.

Is-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda tiġi kkonfermata kollha kif inhi, b'dana iżda li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fit-termini tal-konvenju tal-20 ta' Lulju, 2011, għandu jsir fl-uffiċċju tan-Nutar Jean Paul Farrugia jew f'post ieħor fejn jaqblu l-partijiet, fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da