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, 25 ta' April, 2024.

Numru 1

Rikors numru 913/08/2 GM

Raymond u Mary Grace konjuġi Mallia u skont digriet datat 16 ta' Jannar 2024, l-atti qed jiġu trasfużi f'isem Mary Grace Mallia stante l-mewt ta' Raymond Mallia, Simon u Kelly konjuġi Saliba, u Melanie u Anthony konjuġi Bugeja

v.

Mansueto u Maria Carmela konjuġi Zammit u b'digriet tat-30 ta' Ottubru, 2012, l-atti ġew trasfużi f'isem Stephen Zammit, George Zammit, Joseph Zammit u Michael Zammit, u dan wara l-mewt ta' Maria Carmela Zammit[1]

---

[1] Bit-tħaddim tal-**Artikolu 175(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili,** il-Qorti qiegħda żżid il-kliem, «*u b'digriet tat-30 ta' Ottubru, 2012, l-atti ġew trasfużi f'isem Stephen Zammit, George Zammit, Joseph Zammit u Michael Zammit, u dan wara l-mewt ta' Maria Carmela Zammit*», sabiex b'hekk l-okkju tal-kawża jirrifletti dak li ġie deċiż bid-digriet tat-trasfużjoni tal-ġudizzju li ngħata minn din il-Qorti, fit-30 ta' Ottubru, 2012 (ara paġni 105 u 119 tal-atti tal-kawża).

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Zammit minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, nhar is-6 ta' Frar, 2020, li biha ordnat lill-konvenuti sabiex fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku ta' xiri-u-bejgħ bil-prezz ta' €16,305.61c għal kull garaxx, inkluż sehemhom mill-partijiet komuni, u dan skont l-abbozz tal-ftehim, li hemm f'paġna 241 tal-atti tal-kawża.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-11 ta' Settembru 2008, l-atturi qalu li b'kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005 fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono, il-konvenuti ntrabtu li jbiegħulhom seba' garaxxijiet, li lkoll jinsabu fit-tieni sular taħt l-art, u jiffurmaw parti minn blokka ta' appartamenti bl-indirizz ta' *Santa Maria Court,* fi Triq il-Ħlas, Ħal-Qormi.

3. L-atturi jsostnu li l-konvenuti riedu jimponu fuqhom ċertu kundizzjonijiet li ma kinux imniżżla fil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, u minħabba f'hekk il-kuntratti ta' trasferiment tal-garaxxijiet baqgħu ma sarux. Jgħidu li l-konvenuti ġew formalment mitluba biex jersqu għall-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali tat-13 ta' Awwissu, 2008,

iżda l-konvenuti ma ridux jafu li jiffirmaw il-kuntratti ta' trasferiment. Billi s-sitwazzjoni baqgħet ma nbiddlitx, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1. tiddikjara illi fil-kuntratti ta' trasferiment tal-garages relattivi, l-intimati ma jistgħux jimponu kundizzjonijiet ulterjuri għal dawk espressament stipulati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono;

2. tiddikjara illi l-intimati, mingħajr raġuni valida, naqsu milli jonoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom skont il-kuntratt ta' bejniethom tal-25 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono, u dan stante illi naqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi mingħajr ma jiżdiedu kundizzjonijiet ulterjuri għal dawk espressament riżultanti fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005;

3. tikundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti pubbliċi relattivi, bil-prezz ta' sittax-il elf tliet mija u ħames ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€16,305.61c) (ekwivalenti għal LM7,000) għal kull garaxx, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, inkluż sehemhom mill-partijiet komuni abbażi limitament tal-kundizzjonijiet espressament stipulati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, fl-atti tan-Nutar Dr. Charmaine Debono;

4. tinnomina lin-Nutar Charmiane Debono jew Nutar ieħor alternattiv sabiex jippubblika l-atti relattivi;

5. tinnomina kuraturi deputati għall-eventwali kontumaċja tal-intimati;

6. tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti fuq imsemmija – kollox skont ma ntqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-13 ta' Awwissu, 2008, kontra l-intimati li minn issa jibqgħu inġunti għas-subizzjoni.»

4. Bi tweġiba mressqa fit-2 ta' Ġunju, 2009, il-konvenuti Zammit laqgħu għal din il-kawża billi ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-intimati esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tar-rikorrenti Anthony Bugeja inkwantu l-esponenti ma daħlu fl-ebda obbligazzjoni lejn l-istess rikorrenti Anthony Bugeja;

2. Illi fit-tieni lok u in linea preliminari wkoll, il-kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono ma jekwivalix għal promessa ta' bejgħ da parti tal-esponenti a favur tar-rikorrenti u/jew għal promessa ta' xiri da parti tar-rikorrenti a favur tal-esponenti fit-termini tal-artikolu 1357 et seq tal-Kodiċi Ċivili;

3. Illi konsegwentement ma teżisti l-ebda obbligazzjoni li tagħha r-rikorrenti jistgħu jitolbu l-eżekuzzjoni fil-konfront tal-esponenti u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu milqugħa;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu inkwantu u sakemm jibqa' fis-seħħ mandat ta' inibizzjoni bin-numru 485/2007 fl-ismijiet Raymond Mallia et v. Mansueto Zammit et li ntalab il-ħruġ tiegħu mir-rikorrenti stess fuq kawżali oħra li effettivament jimpedixxi lill-esponenti mill-eżekuzzjoni li qed tiġi mituba mill-esponenti;

5. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

6. Illi kuntrarjament għal dak indikat fir-rikors ġuramentat mhuwiex minnu li l-esponenti ma naqsux milli jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi ta' bejgħ kif indikat fir-rikors ġuramentat;

7. Illi kuntrarjament għal dak indikat mir-rikorrenti, huma l-istess rikorrenti li qed jeżiġu mingħand l-esponenti li jingħataw drittijiet aktar minn dawk indikati fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

8. Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.»

5. B'digriet tat-18 ta' Novembru, 2009, l-Ewwel Qorti ħalliet il-kawża għal sentenza preliminari dwar l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u b'sentenza mogħtija fl-14 ta' Ottubru, 2010, l-Ewwel Qorti qatgħet dawk l-eċċezzjonijiet bil-mod kif ġej:

*«**Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari** tal-imħarrkin miżżewġin Żammit għaliex m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;*

***Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari** tagħhom biss u limitatament fis-sens li tiddikjara li r-rabta kuntrattwali magħmula fil-klawsoli wieħed u għoxrin (21), tnejn u għoxrin (22) u tlieta u għoxrin (23) fl-atti tal-kuntratt*

pubbliku fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono tal-25 ta' Frar, 2005, bejn il-partijiet ma jekwivalix għal wegħda ta' bejgħ u xiri għall-finijiet tal-artikolu 1357 et seq tal-Kodiċi Ċivili, u dan għaliex l-azzjoni attriċi tinbena fuq jedd ta' għażla miftehma fl-istess kuntratt;

***Tordna li s-smigħ tal-kawża** jitkompla bil-ġbir tal-provi tal-atturi għas-smigħ ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2010, u tissejjaħ fl-ghaxra (10) ta' filgħodu; u*

*Tirriżerva li tipprovdi dwar il-**kap tal-ispejjeż** mal-għoti tas-sentenza finali.»*

6. Din il-konklużjoni ma niżlitx tajjeb mal-konvenuti Zammit, u wara li l-Ewwel Qorti ħalliethom iressqu appell minn dik is-sentenza, b'rikors imressaq fl-20 ta' Diċembru 2010, il-konvenuti talbu lill-Qorti tal-Appell sabiex tilqa' b'mod sħiħ l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom .

7. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' April, 2013, din il-Qorti, b'Imħallfin differenti, ċaħdet l-appell tal-konvenuti Zammit, u minbarra li kkonfermat għalkollox is-sentenza tal-Ewwel Qorti, hija kkundannat lill-konvenuti Zammit sabiex iħallsu l-ispejjeż kollha ta' dak l-appell. L-atti b'hekk ġew mibgħuta lura lill-Ewwel Qorti sabiex tkompli bil-każ.

8. Hekk kif il-kawża waslet fl-istadju tal-provi tal-konvenuti, fis-seduta tal-20 ta' Frar, 2014, l-avukati tal-partijiet għarrfu lill-Ewwel Qorti li kienu qegħdin jaħdmu biex jilħqu ftehim barra mill-Qorti.

9. Wara li għal bosta seduti, il-partijiet talbu lill-Ewwel Qorti sabiex tagħtihom aktar żmien sabiex jilħqu l-ftehim imfittex minnhom, fis-seduta

tas-17 ta' Marzu, 2015, l-avukat tal-atturi u l-intimat Mansueto Zammit infurmaw lill-Qorti li: *«il-partijiet qablu dwar il-mertu u l-kundizzjonijiet li għandhom ikunu ppubblikati fl-att notarili iżda għadhom ma waslux dwar il-kwistjoni tal-ispejjeż ġudizzjarji.»*

10. Għalkemm kien hemm xi seduti oħrajn, li fihom ma sar xejn, billi l-partijiet talbu aktar żmien sabiex jilħqu ftehim dwar l-ispejjeż ġudizzjarji, dak il-ftehim ma ntlaħaqx. Imbagħad fis-seduta tad-19 ta' April, 2016, l-avukat tal-atturi ressaq nota li magħha hemeż kopja, *«tal-aħħar abbozz tal-kuntratt li jirrifletti l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet rispettivi.»* F'dik in-nota, li kopja tagħha ġiet mgħoddija wkoll lill-avukat tal-konvenuti, reġa' ġie mtenni li, *«l-uniku aspett li dwaru l-partijiet ma laħqux ftehim dwaru huwa dwar l-ispejjeż pendenti ta' dawn il-proċeduri.»*

11. L-Ewwel Qorti ħalliet il-kawża għall-5 ta' Diċembru, 2019 sabiex dakinhar tagħti s-sentenza finali. Ġara però li fis-26 ta' Novembru, 2019, il-konvenuti ressqu rikors (ara paġni 341 u 342 tal-atti tal-kawża), fejn fih stqarrew hekk:

> *«huwa minnu illi mingħajr preġudizzju għall-kap tal-ispejjeż illum il-ġurnata hemm qbil illi jsir il-kuntratt ta' bejgħ tal-propjetà inkwistjoni konsistenti f'numru ta' garaxxijiet fi blokka ta' appartamenti u l-kundizzjonijiet ġenerali li għandhom jirregolaw l-użu tal-istess garaxxijiet, abbozz ta' liema ġie esibit mill-partijiet, l-esponenti għandu riżerva dwar il-prezz illi bih għandu jinbiegħ kull garage li huwa l-mertu tal-każ odjern.»*

12. Fl-istess rikors tas-26 ta' Novembru, 2019, il-konvenuti komplew

ifissru li skont il-ftehim tal-25 ta' Frar 2005, il-prezz tal-garaxxijiet kien wieħed varjabbli, skont meta kien ser isir il-kuntratt, u minħabba f'hekk qalu li jixtiequ lill-Qorti sabiex:

> *«fis-sentenza tagħha tiddetermina l-prezz tal-garaxxijiet apparti l-kap tal-ispejjeż u dan in vista wkoll tat-tielet talba fir-rikors ġuramentat tal-atturi.»*

13. Għal dan il-għan, fir-rikors tas-26 ta' Novembru, 2019, il-konvenuti talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«jekk hemm bżonn tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex il-partijiet jittrattaw il-kwistjoni tal-prezz varjabbli skont meta jsir il-kuntratt tal-bejgħ; u f'każ illi din l-Onorabbli tħoss illi m'hemmx bżonn illi tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza, tipproċedi sabiex apparti l-kap tal-ispejjeż tipproċedi (sic.), tiddeċiedi wkoll dwar kemm għandu jkun il-prezz tal-bejgħ tal-garaxxijiet ai termini tal-kuntratt de quo.»*

14. B'digriet tal-1 ta' Diċembru 2019, l-Ewwel Qorti ordnat is-sospensjoni tal-għoti tas-sentenza, u rriżervat li tiddegreta b'mod finali dak ir-rikors, wara li tisma' lill-partijiet fis-seduta li fiha kellha tingħata s-sentenza (ara paġna 343 tal-atti tal-kawża).

15. Fis-seduta tal-5 ta' Diċembru, 2019, l-Ewwel Qorti tat żmien lill-atturi sabiex iwieġbu bil-miktub għat-talba tal-konvenuti, u b'risposta tas-17 ta' Diċembru, 2019, l-atturi ressqu għadd ta' raġunijiet, li bihom fissru għalfejn it-talba tal-konvenuti kienet proċeduralment irritwali u għaliex il-prezz kellu jibqa' dak ta' Lm7,000 għal kull garaxx (ara paġni 349 sa 351 tal-atti tal-kawża).

16. Wara li fis-seduta tad-9 ta' Jannar, 2020, l-Ewwel Qorti reġgħet semgħet x'kellhom xi jgħidu l-avukati tal-partijiet, dik il-Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza għas-6 ta' Frar, 2020.

17. B'sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar, 2020, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża bil-mod kif ġej:

> *«Għal dawn il-motivi, il-Qorti:*
>
> *[1] tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni talba;*
>
> *[2] tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni;*
>
> *[3] tilqa' bil-mod ikkwalifikat kif ġej it-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattivi, bil-prezz ta' sittax-il elf tliet mija u ħames ewro u wieħed u sittin ċentezmu (€16,305.61) [ekwivalenti għal Lm7,000] għal kull garaxx, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, inkluż sehemhom mill-partijiet komuni abbażi tal-abbozz esibit a fol 241 et seq tal-proċess;*
>
> *[4] tinnomina lin-Nutar Charmaine Debono sabiex tippubblika l-atti relattivi.*
>
> *[5] tinnomina lill-Avukat Martha Mifsud bħala kuratur għall-eventwali kontumaċja tal-konvenuti.*
>
> *[6] Id-data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jiġu ffissati min-Nutar entro t-terminu ta' tliet xhur fuq imsemmi bi qbil mal-partijiet u fin-nuqqas fuq ordni minn din il-Qorti a rikjesta b'rikors mill-istess Nutar.*
>
> *L-ispejjeż ta' din il-kawża, għajr għal dawk tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet, inklużi dawk tas-sentenza in parte ta' din il-Qorti tal-14 t'Ottubru 2010.»*

18. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu

dawn:

«Ikkunsidrat:

Illi l-fatti rilevanti żvolġew kif ġej:

1. Permezz ta' klawsola numru 21 tal-kuntratt tal-25 ta' Frar 2005 ('Dok A' a fol 5 et. seq.) imsemmi fir-Rikors Ġuramentat, l-atturi, li permezz tal-istess kuntratt xtraw xi appartamenti fil-binja Santa Marija Court, fi Triq il-Ħlas, Ħal Qormi, ingħataw id-dritt tal-użu gratuwitu ta' erba' garaxxijiet fl-istess blokk sal-15 t'Awwissu 2008. Il-garaxxijiet kellhom jiġu servuti bil-lift u bil-bieb ta' barra ta' kull wieħed minnhom komplut. L-atturi ngħataw l-għażla li jixtru l-garaxxijiet sal-istess data tal-15 t'Awwissu 2008 bil-prezz ta' LM7,000 kull wieħed, bi prezz ogħla jekk jagħżlu li jixtruhom wara, u bid-dritt tal-first refusal. L-unika kundizzjonijiet imposti fl-istess kuntratt, marbutin mal-eventwali bejgħ, kienu li l-garaxxijiet kellhom jinbiegħu liberi u franki u inkluż is-sehem mill-partijiet komuni.

2. L-atturi eżerċitaw l-imsemmi dritt tagħhom billi, permezz ta' ittra tat-12 ta' Mejju 2008, talbu li jsir it-trasferiment relattiv «ai termini tal-istess kuntratt» (Fol. 140).

3. Il-konvenuti wieġbu b'ittra tat-23 ta' Mejju 2008 li kienu lesti jersqu għall-kuntratt iżda suġġett għall-kundizzjonijiet li pproponew fl-istess ittra (Fol. 141).

4. L-atturi rreplikaw b'ittra tad-29 ta' Mejju 2008 fejn elenkaw punti ta' qbil u punti ta' diverbju. Inter alia qablu li ma jistgħux isiru alterazzjoni strutturali mingħajr il-kunsens tal-konvenuti. Ġibdulhom l-attenzjoni li l-kundizzjonijiet ma kinux imsemmijin fil-kuntratt de quo.

5. Sussegwentement kien hemm trattattivi, permezz ta' ittri, ittri elettroniċi, u laqgħat, li fihom anke l-atturi pproponew il-kundizzjonijiet tagħhom, fosthom bdil strutturali bit-tniffid ta' żewġ garaxxijiet adjaċenti u l-komunikazzjoni mad-drenaġġ.

6. B'ittra tat-8 t'Awwissu 2008 (fol. 164) l-avukat Josette Grech, għall-konvenuti qablet mal-kundizzjonijiet kif proposti mill-atturi għajr għall-komunikazzjoni mad-drenaġġ.

7. Fit-13 t'Awwissu 2008 l-atturi ppreżentaw ittra uffiċċjali li permezz tagħha interpellaw lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt (fol 15). Ma semmew l-ebda kundizzjonijiet, għajr dawk stipulati fl-istess kuntratt.

8. Fl-1 ta' Settembru 2008 il-konvenuti wieġbu li kienu lesti jersqu għall-kuntratt. Lanqas il-konvenuti ma semmew l-ebda kundizzjonijiet (fol. 165).

9. Fil-11 ta' Settembru 2008 l-atturi fetħu din il-kawża billi ppreżentaw ir-Rikors Ġuramentat.

10. It-trattattivi bejn il-partijiet komplew anke wara li nfetħet il-kawża. Il-partijiet qablu fuq il-kundizzjonijiet kollha li kellhom jirregolaw il-bejgħ tal-garaxxijiet u permezz ta' nota ppreżentata fid-19 t'April 2016, l-atturi ppreżentaw abbozz tal-kuntratt (Ara nota a fol 241 u dok MMX esibit a fol 242 et seq).

11. L-unika ħaġa li l-partijiet baqgħu ma qablux fuqha hija dwar min għandu jħallas l-ispejjeż tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi filwaqt li fir-rikors ġuramentat l-atturi jwaħħlu fil-konvenuti li riedu jżidu kundizzjonijiet mhux stipulati espressament fil-kuntratt, fis-7 paragrafu tar-Risposta Ġuramentata (fol. 26) il-konvenuti jsostnu li kienu l-atturi li kienu qegħdin jesiġu li jingħataw drittijiet aktar minn dawk indikati fl-istess kuntratt. Illi jirriżulta li minkejja li l-ebda kundizzjoni mhux imsemmija fil-kuntratt ma tissemma fl-ittra uffiċjali mibgħuta mill-atturi fit-13 t'Awwissu 2008; u lanqas fl-ittra uffiċċjali responsiva tal-konvenuti tal-1 ta' Settembru 2008; huwa ċar li in segwitu tal-kuntratt, saru trattattivi bejn il-partijiet li fihom kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti pproponew kundizzjonijiet li għalihom kellu jiġi assoġġettat il-bejgħ u li ma kinux ikkontemplati fil-kuntratt de quo. Trattattivi li tkomplew saħansitra wara li ġiet intavolata din il-kawża u li eventwalment, fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża, wasslu lill-partijiet biex jaqblu fuq ċerti kundizzjonijiet li għandhom jiġu nseriti fil-kuntratt;

Illi qabel il-preżentata tal-ittra uffiċċjali mill-atturi, jidher li kien sar qbil dwar il-kundizzjonijiet proposti mill-konvenuti; u almenu jekk wieħed jistrieħ fuq il-korrispondenza bejn il-partijiet, l-uniku diverbju li kien għad fadal kien il-komunikazzjoni mad-drenaġġ – kundizzjoni proposta mill-atturi. Jekk wieħed jieqaf hawn – u tabilħaqq strictly speaking dan huwa l-punctum temporis rilevanti għall-kwistjoni dwar il-kap tal-ispejjeż – allura jfisser, almenu mal-ewwel daqqa t'għajn, li l-kawża saret inutilment mill-atturi għax riedu jimponu kundizzjoni mhux stipulata fil-kuntratt – kif eċċepit mill-konvenuti. B'danakollu, jekk wieħed isegwi l-korrispondenza li tkompliet minnufih wara li nfetħet il-kawża jidher li fil-fatt kien għad hemm diskordja dwar kundizzjonijiet oħrajn kemm kif proposti mill-atturi kif ukoll kif proposti mill-konvenuti;

Illi l-atturi jissottomettu li huwa ċar mit-tieni eċċezzjoni – miċħuda bis-sentenza in parte – li l-konvenuti ma ridux jersqu għall-kuntratt. Din il-Qorti iżda ma tistax taqbel mas-silloġiżmu mressaq mill-atturi li ġaladarba l-konvenuti ħassew (erronjament) li ma kinux marbutin jersqu għall-kuntratt, ergo ma ridux jersqu għall-pubblikazzjoni tiegħu. Fil-fatt il-provi akkwiżiti juru mod ieħor;

Illi għalhekk jirriżulta li ż-żewġ partijiet ikkontribwew għan-nuqqas ta'

> *pubblikazzjoni tal-kuntratt – mhux għalkollox ħtija ta' xi parti jew oħra iżda wkoll minħabba l-mod taciturn u ta' fuq fuq li bih ġiet ikkonfezzjonata l-klawsola inkwistjoni dwar l-option to buy;»*

19. Il-konvenuti Zammit ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti u b'rikors tal-appell tal-25 ta' Frar 2020, talbu lil din il-Qorti sabiex tbiddel is-sentenza tas-6 ta' Frar, 2020, billi: (i) tħassarha f'dik il-parti li fiha l-Ewwel Qorti laqgħet b'mod ikkwalifikat it-tielet talba tal-atturi u kkundannathom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti pubbliċi relattivi bil-prezz ta' €16,306.61, ekwivalenti għal LM7,000 għal kull garaxx, u minflok tordna li l-prezz ta' €16,306.61 ta' kull garaxx għandu jiżdied b'elf liri Maltin għal kull sena, b'effett mill-15 ta' Awwissu, 2008, jew somma oħra li tiġi stabbilita minn din il-Qorti; kif ukoll billi: (ii) tħassar dik il-parti fejn l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet u minflok tordna lill-atturi appellati sabiex ibatu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

20. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fit-2 ta' Ottubru, 2020 u f'din it-tweġiba huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

21. Inżamm smigħ fl-14 ta' Marzu, 2024, u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

22. Kif jixhdu anke t-talbiet finali tar-rikors tal-appell, il-konvenuti Zammit qegħdin jattakkaw is-sentenza appellata fuq is-saħħa ta' żewġ aggravji. Dak tal-ewwel huwa dwar dik il-parti li fiha l-Ewwel Qorti kkundannathom sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-garaxxijiet bil-prezz ta' €16,305.61c (LM 7,000) għal kull wieħed, filwaqt li dak tat-tieni huwa dwar il-kap tal-ispejjeż.

23. Nibdew bl-**ewwel aggravju** li fih il-konvenuti appellanti qegħdin jilmentaw dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn għandu x'jaqsam il-prezz, li bih għandhom jiġu mibjugħa l-garaxxijet li dwarhom hija din il-kawża.

24. F'dan ir-rigward, il-konvenuti jibdew billi jagħmlu referenza għar-rikors tagħhom tas-26 ta' Novembru, 2019 (ara paragrafi 11 sa 13 ta' din is-sentenza) u jilmentaw li minkejja li l-Ewwel Qorti ffissat seduta biex tisma' l-argumenti tal-partijiet dwar dak ir-rikors, dik il-Qorti bħal donnha ma qisitx dawk is-sottomissjonijiet, tant li fis-sentenza appellata m'għamlet l-ebda konsiderazzjonijiet dwarhom, u minflok qabdet u ordnat li l-garaxxijiet għandhom jinbiegħu bil-prezz ta' €16,305.61c, ekwivalenti għal LM7,000, kull wieħed.

25. B'żieda ma' dan, jilmentaw li l-Ewwel Qorti lanqas ma ħadet qies tal-klawsoli relattivi li tniżżlu fil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005 dwar il-prezz li bih kellhom jinbiegħu l-garaxxijiet, *viz*. li jekk il-bejgħ kellu jsir wara l-15 ta' Awwissu, 2008, il-prezz tal-bejgħ kellu jiżdied b'elf liri Maltin għal kull sena.

26. F'dan l-isfond, jisħqu li ma kellux ikun hemm ċaqliq mill-prezz oriġinarjament miftiehem bejn il-partijiet. Jgħidu li l-appellati qatt ma ressqu xi oġġezzjoni jew riżerva dwar il-prezz miftiehem fil-kuntratt, u jargumentaw li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti tmur kontra dik li jsejħulha bħala d-duttrina kuntrattwali taħt l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**, u dan billi l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba. Ifissru li dan l-artikolu tal-liġi jipprovdi wkoll li l-kuntratti ma jobbligawx biss lill-partijiet għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha. Biex isaħħu dan l-argument, l-appellanti jirreferu għall-ġurisprudenza, kif ukoll għal xi letteratura fuq is-suġġett u jisħqu li l-klawsola kuntrattwali dwar il-prezz hija ċara.

27. Jissoktaw billi jressqu l-argument li huma m'għandhomx ibatu minħabba l-fatt li l-bejgħ finali ma sarx qabel il-15 ta' Awwissu, 2008. Jisħqu li huma mxew b'rieda tajba u jinsistu li kienu proattivi fil-kors tad-diskussjonijiet li kellhom mal-appellati. Jgħidu għalhekk li l-kuntratt ma sarx sal-15 ta' Awwissu, 2008 bi ħtija tal-appellati u mhux tort tagħhom.

28. Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju mhux biss huwa legalment fieragħ, iżda sar biss biex jintefa' l-bżar fl-għajnejn.

29. Ibda biex, dan l-aggravju qiegħed jissejjes fuq rikors tas-26 ta' Novembru, 2019, li mhux biss tressaq tard, iżda lanqas biss seta' jitressaq bil-mod ta' kif tressaq.

30. Huwa prinċipju mill-aktar bażiku fil-liġi tal-proċedura, li f'dawk il-kawżi li jitressqu b'rikors ġuramentat, l-eċċezzjonijiet kollha, sew jekk dilatorji, kif ukoll dawk fil-mertu, għandhom jingħataw mill-ewwel fir-risposta ġuramentata (ara l-**Artikolu 728 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Fil-fatt ingħad kemm-il darba, li la huwa korrett u lanqas ma huwa permess bil-liġi tal-proċedura, li parti mħarrka tqajjem difiżi ġodda, jekk ma jkunux ingħataw b'eċċezzjoni formali fit-tweġiba maħlufa għall-kawża, jew inkella permezz ta' xi eċċezzjoni ulterjuri li titressaq bil-barka tal-Qorti (ara ***Santumas Shareholdings plc v. C&M Contractors Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2024).

31. Dan kollu jgħodd sakemm l-eċċezzjoni li tfaqqas f'salt, la tkun waħda ta' bixra perentorja u lanqas ma tkun waħda li bil-liġi tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża (ara ***Palm Shipping Agency Limited v. Korporazzjoni Enemalta*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju,

2023).

32. Kif taraha din il-Qorti, dak li l-appellanti ppruvaw jagħmlu bir-rikors tas-26 ta' Novembru, 2019, kien li jressqu difiża ġdida għall-kawża, fis-sens li l-prezz tal-bejgħ għal kull garaxx ma kellux ikun dak li tniżżel mill-atturi fit-tielet talba tar-rikors maħluf, iżda kellu jkun miżjud bis-somma ta' elf lira għal kull sena mill-15 ta' Awwissu, 2008 'il quddiem.

33. F'dan il-każ, il-kawża nbdiet b'rikors maħluf, u la fit-tweġiba maħlufa għall-kawża u lanqas matul il-kawża, l-appellanti ma ressqu l-ebda eċċezzjoni formali, li biha qajmu d-difiża, li l-prezz tal-bejgħ ma kellux ikun dak li tniżżel fit-tielet talba tal-atturi, iżda kellu jkun bil-mod kif imfisser minnhom fir-rikors tas-26 ta' Novembru, 2019. Hekk ukoll, m'għandux ikun hemm xi dubju li din ix-xorta ta' difiża la hija waħda ta' sura perentorja u lanqas ma hija waħda li bil-liġi tista' titqajjem f'kull stadju tal-kawża.

34. Fil-fehma tal-Qorti, fuq hekk biss, l-appellanti ma jistgħux jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha tidħol fil-kwistjoni mqajma minnhom, u dan għaliex kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, «*meta eċċezzjoni ma tiġix mogħtija formalment, qisha mhijiex quddiem il-Qorti u l-Qorti mhijiex tenuta milli tiddeċidiha»* (ara ***Sandra Rainieri v. Mohib sive Michael Abouzidan*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu, 2023).

Jekk l-appellanti riedu lill-Ewwel Qorti tikkunsidra *«ir-riżervi»* tagħhom dwar kemm kellu jkun il-prezz tal-bejgħ, l-appellanti kien messhom imxew mal-liġi tal-proċedura u talbu lill-Qorti l-permess li jressqu dik id-difiża b'eċċezzjoni formali.

35. Barra minn hekk, il-lealtà u r-rispett lejn il-Qorti u l-kontroparti kienu jitolbu li l-appellanti ma kellhomx jistennew sal-aħħar jiem qabel ma kellha tingħata s-sentenza, biex iressqu dak ix-xorta ta' rikors, u dan għaliex f'dak l-istadju, l-Imħallef ikun x'aktarx ġa lesta l-abbozz finali tas-sentenza.

36. Terġa' u tgħid f'dan il-każ, l-appellanti lanqas ma setgħu jressqu dak ir-rikors li ressqu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi appellati. Kif qegħdin jgħidu sewwa l-atturi fit-tweġiba għall-appell, dak li ntalab fir-rikors tas-26 ta' Novembru, 2019, imur kontra dak li l-partijiet kienu stqarrew flimkien fil-verbal tas-17 ta' Marzu, 2015. Dan meta l-partijiet kienu ddikjaraw li kienu qablu dwar il-mertu u l-kundizzjonijiet li għandhom jiġu ppubblikati fl-att nutarili ta' trasferiment, u li kienet baqgħet pendenti biss il-kwistjoni dwar min għandu jħallas l-ispejjeż tal-kawża (ara paragrafu 9 ta' din is-sentenza u paġna 210 tal-atti tal-kawża).

37. Jekk dan ma kienx biżżejjed, kemm fil-verbal tal-21 ta' Jannar, 2016 (ara paġna 214 tal-atti tal-kawża), kif ukoll f'dak tad-9 ta' Frar, 2016

(ara paġna 215 tal-atti tal-kawża), l-avukati tal-partijiet reġgħu taw lill-Ewwel Qorti x'tifhem li l-pendenza li kien għad fadal kienet biss dwar il-kap tal-ispejjeż ġudizzjarji.

38. Fis-seduta tad-19 ta' April, 2016, ġie mbagħad imressaq b'nota, l-abbozz tal-kuntratti li kienu ftehmu dwaru l-partijiet (ara n-nota f'paġna 241 tal-atti tal-kawża, u l-abbozz tal-kuntratt Dok MMX, f'paġni 242 sa 250 tal-atti tal-kawża). Minn dan l-abbozz, jirriżulta mbagħad biċ-ċar, li waħda mill-kundizzjonijiet li l-partijiet kienu ftehmu dwarha kienet dik dwar kemm kellu jkun il-prezz tal-bejgħ tal-garaxxijiet. Kemm hu hekk, f'dak l-abbozz, li kien dwar erba' garaxxijiet, tniżżel li dak il-bejgħ kellu jsir: *«[g]ħal prezz globali bonarjament miftiehem bejn il-partijiet ta' ħamsa u sittin elf mitejn u tnejn u għoxrin ewro (€65,222)...»* B'matematika sempliċi, dan ifisser li l-prezz ta' kull garaxx kellu jkun ta' €16,305.50, li meta maqluba għal dawk li kienu liri Maltin tiġi daqs is-somma ta' LM6,999.95.

39. Jiġi b'hekk, li din il-Qorti qiegħda tqis li meta fis-seduta tas-17 ta' Marzu, 2015, il-partijiet kienu ddikjaraw li kienu qablu dwar il-mertu u l-kundizzjonijiet li għandhom jiġu ppubblikati fl-att nutarili ta' trasferiment, il-partijiet kienu qablu wkoll li l-prezz ta' kull garaxx ma kellux ikun ta' aktar minn LM7,000.

40. Huwa mgħallem u miżmum fil-ġurisprudenza li dak kollu li jiġi mistqarr fil-verbal tas-seduta jsarraf fi kważi-kuntratt ġudizzjali u jorbot lil min ikun għamlu bħal kull kuntratt ieħor. Ingħad ukoll li verbal li jagħti xhieda ta' transazzjoni ta' kwistjoni bejn il-partijiet u li jitfassal minn reġistratur jew assistent ġudizzjarju, jikkostitwixxi att pubbliku għaliex huwa att magħmul minn uffiċjal pubbliku (ara ***Margaret Galea v. Mario Mario Valmore Galea***, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2014 u ***Maltawide Properties Ltd v. Emanuel Ellul et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ġunju, 2008, mhux appellata). Tassew, kif ingħad dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***HSBC Bank Malta plc v. HDE International Limited et*** deċiża fil-11 ta' Marzu, 2024, dikjarazzjoni fl-atti tal-Qorti hija att pubbliku, daqskemm hu att nutarili.

41. Dan kollu jġib imbagħad miegħu l-konsegwenza li sabiex parti tkun tista' terġa' lura minn dak li tkun stqarret f'verbal ta' kawża, hija teħtieġ il-kunsens tal-parti l-oħra, u fin-nuqqas ta' dak il-kunsens, dak mistqarr fil-verbal jibqa' jorbot sew lilha, lill-kontroparti u saħansitra lill-Qorti (ara f'dan is-sens ***Mary Virginia Grech v. Catania & Sons Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020).

42. Qajla għandu jkun hemm xi dubju, li bix-xorta ta' talba li tressqet fir-rikors tas-26 ta' Novembru, 2019, il-konvenuti appellanti kienu qegħdin jerġgħu lura minn dak li kienu stqarrew fil-verbali li għadha kif saret

referenza għalihom u sewwasew li l-unika kwistjoni li kien fadal bejn il-partijiet kienet biss dwar il-kap tal-ispejjeż.

43. F'ċirkostanzi bħal dawn, l-appellanti kienu marbuta b'dak li stqarrew fil-verbali, u jekk xejn, kien jeħtiġilhom il-kunsens tal-atturi appellati sabiex jinħallu mill-effetti ta' dawk l-istqarrijiet. Il-fatt waħdu li l-atturi opponew għal dak mitlub mill-appellanti fir-rikors tas-26 ta' Novembru, 2019, huwa l-aqwa xhieda tal-fatt li l-atturi ma ħelsux lill-konvenuti mill-effetti ta' dak li ġie mistqarr minnhom fil-verbali, u mingħajr dak il-kunsens, l-appellanti ma setgħux iressqu x-xorta ta' talba li ressqu bir-rikors tas-26 ta' Novembru, 2019.

44. Ma jistax ma jiġix ukoll osservat li bil-mod ta' kif l-appellati wieġbu għal dan l-appell, kif ukoll mit-trattazzjoni li saret quddiem din il-Qorti, jirriżulta biċ-ċar li l-atturi baqgħu ma ħelsux lill-konvenuti mill-effetti tal-istqarrijiet tagħhom. Bħal kull Qorti oħra, din il-Qorti ma tistax twarrab dak li ġie verbalizzat mill-partijiet, u fiha nfisha, din hija raġuni oħra għalfejn l-ewwel aggravju tal-konvenuti Zammit ma jistax jirnexxi.

45. Anke però, li kieku stess, il-Qorti kellha twarrab dan kollu għal ftit, f'kull każ, jibqa' xorta waħda l-fatt li l-appellanti lanqas ma qegħdin jinterpretaw sewwa l-klawsola li tniżżlet fil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, dwar kemm kellu jkun il-prezz tal-garaxxijiet.

46. Fil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, hemm tliet klawsoli li jitkellmu dwar il-prezz tal-bejgħ u preċiżament il-klawsoli bin-numru 21, 22 u 23. Essenzjalment dawn il-klawsoli huma kelma b'kelma bħal xulxin, u l-unika differenza bejniethom hi li kull klawsola tirreferi għal xerrej differenti u għal garaxxijiet differenti (ara Dok A, f'paġni 11 sa 12 tal-atti tal-kawża). It-test komuni ta' dawn il-klawsoli jaqra kif ġej:

> *«Il-bejjiegħa u l-kompraturi [...] jaqblu illi; (a) il-kompraturi [...] ikollhom dritt ta' użu gratuwitu sal-ħmistax (15) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmienja (2008), ta' [...] garage(/s) [...] liema garages għandhom ikunu servuti mil-lifts u bil-bieb ta' barra kull wieħed komplut, liberi u franki minn ċnus u piżijiet u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, inkluż sehem mill-partijiet komuni u (b)* ***<u>illi kemm-il darba l-kompraturi [...] jagħżlu li jixtru l-imsemmija [...] garages, liberi u franki minn ċnus u piżijiet u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, inkluż sehem mill-partijiet komuni, sal-ħmistax (15) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmienja (2008),</u> il-prezz tal-akkwist relattiv bonarjament konvenut bejn il-komparenti bejjiegħa u kompraturi, ikun ta' sebgħat elef lira maltin (LM7,000) għal kull garage***, ***<u>filwaqt illi jekk il-kompraturi [...] jagħżlu li jixtru l-[...] garages wara l-ħmistax (15) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmienja (2008)</u>, il-prezz relattiv ta' sebat elef lira (LM7,000) jiżdied b'elf lira malitja (LM1,000) kull garage, għal kull sena sussegwenti li tgħaddi mill-imsemmija data****. Il-bejjiegħa qegħdin in oltre jagħtu lill-komparenti [...], id-dritt ta' first refusal fuq l-imsemmija garages, bil-prezzijiet fuq indikati, jiġifieri jkollhom il-preferenza fuq terzi persuni għall-akkwist tal-imsemmija garages.»* (l-enfasi huwa tal-Qorti).

47. Fil-fehma tal-Qorti, din il-klawsola hija mfassla b'mod ċar u bil-kuntrarju għal dak li qegħdin jippretendu l-appellanti, iż-żieda fil-prezz ta' elf lira Maltin fis-sena, mhijiex marbuta mad-data li fiha kellu jsir il-kuntratt ta' trasferiment, iżda maż-żmien li fih ix-xerrejja kienu ser ***«jagħżlu li jixtru»*** il-garaxxijiet. Jiġifieri fi żmien li fih kienu ser jitolbu lill-appellanti biex jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ.

48. L-appellanti jeħtiġilhom li jiftakru li l-prinċipji dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti, kif misjuba fl-**Artikoli 1002 *et sequitur* tal-Kodiċi Ċivili**, huma msejsa fuq il-prinċipju (li ironikament qegħdin jirreferu għalih huma stess), li l-partijiet f'kuntratt għandhom jinterpretaw il-kuntratti li jkunu daħlu għalihom b'rieda tajba; u jwettqu dak kollu li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-waqt li għamlu l-ftehim (ara ***Dennis Francalanza v. HSBC Bank Malta plc*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023).

49. F'dan il-każ, il-klawsola dwar il-prezz mhux biss hija ċara, iżda kollox ukoll juri li s-sens tal-kliem li ġie wżat fiha jaqbel mal-intenzjoni li kellhom il-partijiet meta ġew biex fasslu dik il-klawsola. Fis-sewwa, li kieku ma kienx hekk, l-appellanti żgur u mhux forsi, li fl-abbozz li ftehmu dwaru ma kienu ser jaqblu li l-prezz kellu jkun ta' LM7,000 għal kull garaxx. Dan aktar u aktar meta l-ftehim dwar dak l-abbozz jidher li ntlaħaq għas-sena 2015, jiġifieri, madwar seba' snin wara Awwissu tas-sena 2008.

50. Jekk hawn xi ħadd li qiegħed jagħlaq għajnejh għal dak li l-appellanti qegħdin jirreferu għaliha bħala, *«id-duttrina kuntrattwali ai termini tal-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili»* huma għalhekk l-appellanti stess, u mhux l-Ewwel Qorti. Seta' forsi għalhekk ikun ta' aktar siwi għall-

appellanti, li kieku qabel ma' ressqu dan l-aggravju ħasbu ftit u fehmu sewwa s-siltiet li kkwotaw huma stess mill-ġurisprudenza u l-letteratura legali li jitkellmu dwar il-prinċipju li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba.

51. B'żieda ma' dan, il-Qorti jidhrilha li mhuwiex il-każ li l-Ewwel Qorti ma tatx każ ta' dak li tniżżel fil-klawsoli tal-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, u partikolarment dawk dwar kemm kellu jkun il-prezz tal-bejgħ tal-garaxxijiet. Tabilħaqq, sa mill-ewwel paragrafu tal-konsiderazzjonijiet tagħha, l-Ewwel Qorti bdiet billi għamlet referenza għall-klawsola dwar il-prezz, li dawritha fi kliemha u fissritha b'dan il-mod: *«L-atturi ngħataw l-għażla li jixtru l-garaxxijiet sal-istess data tal-15 t'Awwissu 2008 bil-prezz ta' LM7,000 kull wieħed, bi prezz ogħla jekk jagħżlu li jixtruhom wara, u bid-dritt tal-first refusal»* (ara paġna 5 tas-sentenza appellata).

52. Fil-paragrafu ta' wara, l-Ewwel Qorti mbagħad issoktat tgħid li, *«L-atturi eżerċitaw l-imsemmi dritt tagħhom billi, permezz ta' ittra tat-12 ta' Mejju 2008, talbu li jsir it-trasferiment relattiv "ai termini tal-istess kuntratt"»* (ara paġna 6 tas-sentenza appellata).

53. F'għajnejn din il-Qorti, dawn iż-żewġ konsiderazzjonijiet juru li l-Ewwel Qorti fehmet il-klawsola dwar il-prezz, li bih kellu jsir il-bejgħ, bil-mod ta' kif fissritha din il-Qorti aktar kmieni. Kemm hu hekk, jidher li dik

il-Qorti wasslet għall-konklużjoni li l-prezz kellu jkun ta' LM7,000 għal kull garaxx, għaliex l-atturi appellati infurmaw lill-konvenuti appellanti bl-għażla tagħhom li jixtru dawk il-garaxxijiet fit-12 ta' Mejju, 2008, u sewwasew qabel il-15 ta' Awwissu 2008.

54. Din il-Qorti ma ssib xejn ħażin f'dan ir-raġunament, anzi taqbel miegħu għalkollox. Huwa korrett li jingħad li l-atturi appellati għażlu li jixtru l-garaxxijiet, f'Mejju 2008. Xhieda ta' dan hija l-ittra li għamlet referenza għaliha l-Ewwel Qorti, li fiha l-atturi appellati talbu lill-konvenuti appellanti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti dwar it-trasferiment tal-garaxxijiet li jissemmew fil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005 (ara Dok RM1, f'paġna 140 tal-atti tal-kawża). Dwar dan xehdet ukoll l-attriċi Mary Grace Mallia, li fis-seduta tal-1 ta' Lulju, 2013, fissret li f'Mejju tas-sena 2008, huma kienu bagħtu ittra lill-konvenuti Zammit li biha talbuhom biex jersqu għall-akkwist (ara x-xhieda tal-istess Mary Grace Mallia f'paġna 145 tal-atti tal-kawża).

55. Jekk dan ma kienx biżżejjed, fl-atti hemm ukoll ittra uffiċjali tat-13 ta' Awwissu, 2008, li biha l-atturi appellati, għal darb'oħra, interpellaw lill-konvenuti Zammit sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' trasferiment u dan bil-prezz ta' LM7,000 għal kull garaxx (ara Dok B, f'paġna 15 tal-atti tal-kawża).

56. Ġaladarba l-klawsola inkwistjoni tirreferi għaż-żmien li fih l-atturi kienu ser jagħżlu li jixtru l-garaxxijiet, u mill-atti tal-kawża jidher li l-atturi għażlu li jixtru l-garaxxijiet sad-data li biha l-prezz kellu jkun ta' LM7,000 għal kull garaxx, il-prezz tal-bejgħ allura għandu jkun dak ta' LM7,000 u mhux aktar.

57. L-appellanti għalhekk qegħdin jippretendu ħażin, li għaliex il-kuntratti ta' trasferiment ma sarux sal-15 ta' Awwissu 2008, mela allura l-prezz tal-garaxxijiet għandu jiżdied b'elf liri Maltin għal kull sena sakemm isir dak it-trasferiment.

58. Fl-aħħar nett, sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti tqis ukoll li jekk hawn xi ħadd li m'għandux ibati għaliex il-kuntratt ta' trasferiment ma sarx sal-15 ta' Awwissu, 2008, huma l-atturi appellati u mhux il-konvenuti appellanti.

59. Tassew, mill-atti jidher ċar li l-kuntratt baqa' ma sarx f'Mejju tas-sena 2008, għaliex l-appellanti ppretendew li l-atturi kellhom jaqblu ma' ħdax-il kundizzjoni li minn jeddhom għażlu li jimponu fuqhom b'ittra tat-23 ta' Mejju, 2008 (ara kemm Dok RM2 f'paġna 142 tal-atti tal-kawża, kif ukoll ix-xhieda ta' Mary Grace Mallia f'paġna 145 tal-atti tal-kawża).

60. Jekk dan ma kienx biżżejjed, meta mbagħad ġew biex jilqgħu għal

din il-kawża, l-appellanti għażlu li jqajmu eċċezzjoni preliminari li fiha qanqlu d-difiża li ma kienet teżisti l-ebda obbligazzjoni li l-atturi setgħu jitolbu l-eżekuzzjoni tagħha. Agħar minn hekk, l-appellanti għażlu li jkomplu jinsistu fuq dik l-eċċezzjoni, anke wara li ġiet imwarrba mill-Ewwel Qorti, u fil-fatt ressqu appell, li ġie miċħud fil-5 ta' April, 2013. Dan ifisser li minn meta tressqet il-kawża f'Settembru, 2008 sa April 2013 ma sar xejn tort tal-appellanti.

61. Meta jitqies dan kollu, flimkien mal-fatt li l-appellanti għażlu li fl-aħħar minuta tal-kawża, joħroġu mingħalihom it-*trump card* dwar iż-żieda tal-prezz ta' elf liri Maltin fis-sena, il-Qorti jidhrilha li l-appellanti ma jistgħux jipprentendu li jiksbu xi forma ta' vantaġġ finanzjarju minħabba l-fatt li l-atti pubbliċi tat-trasferiment tal-garaxxijiet ma sarux sal-15 ta' Awwissu, 2008, u ser ikunu qegħdin isiru sittax-il sena wara.

62. Fis-sewwa, lanqas ma jista' jingħad li l-appellanti ser ikunu qegħdin ibatu għaliex l-atti tat-trasferiment ser ikunu qegħdin isiru issa, u dan fi żmien meta l-prezz tal-propjetà f'Malta żdied b'mod qawwi meta mqabbel mas-sena 2008. Dak li l-konvenuti ġew ikkundannati li jagħmlu bis-sentenza tal-Ewwel Qorti huwa li jwettqu dak li messhom għamlu snin ilu, u sewwasew fis-sena 2008, u għalhekk huwa bix-xieraq li jkunu l-atturi li għandhom igawdu miż-żieda fil-prezz tal-garaxxijiet u mhux il-konvenuti.

63. L-ewwel aggravju huwa għalhekk **<u>miċħud</u>**.

64. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>** li fih il-konvenuti appellanti qegħdin jilmentaw minn dik il-parti tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn huma ġew ikkundannati sabiex iħallsu nofs l-ispejjeż tal-kawża.

65. F'dan ir-rigward, l-appellanti qegħdin jisħqu li huma ma kellhom ibatu l-ebda spejjeż tal-kawża, għaliex fi kliemhom kienu l-atturi appellati li ressqu dawn il-proċeduri *«b'mod frivolu u vessatorju.»* Ifissru li dawn il-proċeduri ġew imressqa għal xejn b'xejn għaliex qabel ma tressqet il-kawża fil-11 ta' Settembru, 2008, u preċiżament fil-jum tal-1 ta' Settembru 2008, huma kienu wieġbu lill-appellati permezz ta' ittra uffiċjali li biha qalulhom li huma kienu lesti li jersqu għall-kuntratti tal-akkwist tal-garaxxijiet imsemmija.

66. Jissoktaw billi jgħidu li anke l-Ewwel Qorti stess għarrfet li l-kawża saret «*inutilment mill-atturi*» għaliex riedu jimponu kundizzjoni li ma kienx jaħseb għaliha l-ftehim tal-25 ta' Frar, 2005. Ifissru li dik il-kundizzjoni kienet dwar it-tqabbid tal-garaxxijiet mas-sistema tad-drenaġġ, u f'dan is-sens minbarra li jisħqu li huma kellhom kull jedd li jopponu għal dak propost, ifissru li l-oppożizzjoni tagħhom kienet imsejsa fuq raġunijiet oġġettivi u sewwasew bil-għan li jħarsu l-jeddijiet ta' terzi.

67. Itennu li sa mill-bidu nett tal-korrispondenza li kellhom mal-atturi, huma dejjem urewhom li kienu lesti li jħalluhom jerżerċitaw il-jeddijiet tagħhom skont il-kuntratt, u jisħqu li huma dejjem urew rieda tajba u kienu proattivi fid-diskussjonijiet li kellhom mal-appellati.

68. Mingħajr ma hemm għalfejn jingħad ħafna, il-Qorti jidhrilha li dan l-aggravju huwa fieragħ aktar minn ta' qablu.

69. Għalkemm huwa veru li fl-ittra uffiċjali tal-1 ta' Settembru 2008, l-appellanti kienu għarrfu lill-appellati li huma kienu lesti li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti, il-mod ta' kif l-atturi għażlu li jġibu ruħhom waqt il-kawża, juri li fuq il-karta l-appellanti kienu qegħdin jgħidu mod, filwaqt li fil-verità huma kienu qegħdin iġibu ruħhom mod ieħor.

70. Kif taraha din il-Qorti, li kieku l-appellanti kienu ġenwinament lesti li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti, dawn ma kinux ser jilqgħu għall-kawża billi jqajmu l-eċċezzjoni li l-atturi ma kellhom l-ebda obbligazzjoni li tagħha setgħu jitolbu l-eżekuzzjoni kontrihom, u agħar minn hekk jibqgħu jinsistu fuqha anke fil-grad ta' appell. Fil-fehma tal-Qorti, din ix-xorta ta' difiża ma titqajjimx minn min ikun qiegħed jipprova jwettaq kuntratt b'rieda tajba, u minn min ikollu fi ħsiebu li jwettaq dak li l-kreditur tal-obbligazzjoni jkun qiegħed jitolbu jagħmel. Mod ieħor, ix-xorta ta' difiża li l-appellanti għażlu li jressqu f'din il-kawża turi li fil-fond ta' qalbhom, l-

appellanti ma xtaqux li jersqu għall-atti finali tal-bejgħ tal-garaxxijiet u għamlu minn kollox biex il-kuntratt ma jsirx jew isir bil-kundizzjonijiet li riedu huma.

71. Kif qegħdin jgħidu wkoll sewwa l-atturi fit-tweġiba għall-appell, l-appellanti qegħdin ukoll jippruvaw jgħattu x-xemx bl-għarbiel meta qed jgħidu li anke l-Ewwel Qorti għarrfet li l-kawża saret «*inutilment mill-atturi.*»

72. Għad li huwa minnu li l-Ewwel Qorti qalet li, «*mal-ewwel daqqa t'għajn, li l-kawża saret inutilment mill-atturi għax riedu jimponu kundizzjoni mhux stipulata fil-kuntratt – kif eċċepit mill-konvenuti»,* madankollu l-Ewwel Qorti ma waqfitx hemmhekk. Tant li fis-sentenza ta' wara, l-Ewwel Qorti kompliet tgħid hekk: *«B'danakollu, jekk wieħed isegwi l-korrispondenza li tkompliet minnufih wara li nfetħet il-kawża jidher li fil-fatt kien għad hemm diskordja dwar kundizzjonijiet oħrajn kemm kif proposti mill-atturi kif ukoll kif proposti mill-konvenuti.»*

73. Barra minn hekk, fl-aħħar paragrafu ta' qabel il-parti dispożittiva tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti kompliet tgħid li l-appellanti kkontribwew għan-nuqqas tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u kien għalhekk li kkundannathom iħallsu nofs l-ispejjeż tal-kawża.

74. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-Ewwel Qorti kienet pjuttost ħanina mal-appellanti li kkundannathom iħallsu biss nofs l-ispejjeż tal-kawża, u l-Qorti hija tassew mistagħġba dwar kif l-appellanti qegħdin jippretendu li l-atturi appellati għandhom jerfgħu l-ispejjeż kollha tal-kawża

75. L-appellanti jeħtiġilhom jiftakru li fis-sentenza preliminari tal-14 ta' Ottubru, 2010, l-Ewwel Qorti kienet irriżervat l-ispejjeż ta' dik is-sentenza għall-ġudizzju finali, li jfisser li fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti kellha tieħu wkoll qies tal-fatt li l-konvenuti appellanti kellhom tnejn minn tliet eċċezzjonijiet preliminari li ġew miċħuda għalkollox. Fil-fehma tal-Qorti, dan il-fatt waħdu għamel lill-appellanti telliefa f'aktar minn punt wieħed tal-kawża, u fuq hekk biss, l-Ewwel Qorti diġà kellha raġunijiet tajba biżżejjed biex taqsam l-ispejjeż tal-kawża bil-mod ta' kif qasmithom (ara l-**Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**).

76. Fuq kollox, mill-ġabra sħiħa tal-provi jirriżulta li ma huwa minnu xejn li l-kawża saret inutilment mill-atturi appellati. Kif qalet sewwa l-Ewwel Qorti, mill-kopja tal-korrispondenza li għaddiet bejn l-avukati tal-partijiet, wara li nbdiet din il-kawża jidher biċ-ċar li l-appellanti kienu għadhom jinsistu fuq bosta mill-kundizzjonijiet li imponew fuq l-appellati fl-ittra tat-23 ta' Mejju, 2008.

77. Tassew, minn *email* mibgħuta mill-avukat tal-appellati fit-18 ta'

Novembru, 2008 (ara Dok SZ8, f'paġna 175 tal-atti tal-kawża) jidher li l-appellanti kienu għadhom qegħdin jinsistu fuq ċertu kundizzjonijiet li l-atturi ma kinux qegħdin jaqblu magħhom. Fost dawn kien hemm il-kundizzjoni li l-atturi appellati ma setgħu jagħmlu bl-ebda mod xi alterazzjonijiet strutturali fil-garaxxijiet tagħhom, lanqas jekk isiru taħt l-indukrar ta' perit arkitett. Hekk ukoll jidher li l-appellanti ma kinux qegħdin jaqblu bil-mod ta' kif seta' jingħadda s-servizz tal-elettriku fil-garaxxijiet tal-appellati, li fil-fehma tal-Qorti huwa xi ħaġa essenzjali billi l-garaxxijiet jinsabu żewġ sulari taħt l-art.

78. Sfiq ma' dan, hija wkoll ta' rilevanza x-xhieda ta' Stephen Zammit, li b'referenza għall-kundizzjoni dwar il-projbizzjoni assoluta tal-alterazzjonijiet strutturali, stqarr li, *«kieku qbilna ma' dik, kieku kien isir il-kuntratt»* (ara x-xhieda ta' Stephen Zammit f'paġni 194 u 195 tal-atti tal-kawża). Fil-fehma tal-Qorti, din ix-xhieda tkompli turi kif l-appellanti ma ridux jersqu għall-kuntratt sakemm ma kienx ser isir skont il-kundizzjonijiet imposti minnhom.

79. Il-Qorti tissokta billi tosserva li fl-aħħar mill-aħħar kienet il-kawża, li għenet biex ċaqalqet il-pożizzjoni iebsa tal-appellanti fuq bosta mill-kundizzjonijiet unilaterali li kienu qegħdin jinsistu dwarhom.

80. Kemm hu hekk, fl-abbozz finali li l-partijiet qablu fuqu, l-appellanti ċedew għal uħud mill-kundizzjonijiet li kienu qegħdin jinsistu dwarhom u li mingħajrhom ma ridux jersqu għall-kuntratt tat-trasferiment. Pereżempju l-appellanti taw lill-atturi l-possibiltà li jgħaddu s-servizzi tad-dawl u tal-ilma minn fuq trinek li kien sar minnhom, jiġifieri mill-appellanti stess (ara klawsola 9 ta' Dok MMX, f'paġna 245 tal-atti tal-kawża). Hekk ukoll, l-appellanti ma baqgħux jinsistu li l-appellati ma setgħu jagħmlu l-ebda xorta ta' alterazzjonijiet strutturali ġewwa l-ħwejjeġ li kienu ħa jixtru, u niżżlu li jekk dawn kienu ser isiru, kellhom jitwettqu taħt l-indukrar ta' perit arkitett, u dan sakemm titħares l-istabbiltà tal-istruttura tal-blokka u x-xogħlijiet isiru skont il-liġijiet u r-regolamenti (ara klawsola 5 ta' Dok MMX, f'paġna 245 tal-atti tal-kawża).

81. Huwa għalhekk altru milli l-kawża tressqet għalxejn b'xejn jew kienet *«frivola u vessatorja»* bħalma qegħdin jargumentaw ħażin l-appellanti.

82. B'kull rispett, dak li l-Qorti jidhrilha li huwa frivolu, huma l-aggravji li tressqu mill-appellanti stess. Minħabba f'hekk il-Qorti jidhrilha li hemm lok għall-applikazzjoni tas-sanzjoni kif maħsuba f'**paragrafu 10 ta' Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organzizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Din il-Qorti jkollha tistqarr hawnhekk, li ma tistax tifhem għalfejn partijiet jaslu biex jaħlu

flushom u jaħlu l-ħin tal-qorti fuq eżerċizzji fiergħa bħal dawn. Mhuwiex sew li l-Qorti tal-Appell tħabbat wiċċha ma' appelli bla sugu ta' xejn bħal dan li qed jiġi deċiż illum. Dan kollu meta kulħadd jaf kemm hemm pendenti appelli li qegħdin jistennew biex jinqatgħu mill-Qorti tal-Appell. Huwa ħasra wkoll kif professjonisti legali jaċċettaw li joffru s-servizzi legali tagħhom biex iħejju appelli fil-vojt.

83. L-ilmenti tal-appellanti fit-tieni aggravju qegħdin għalhekk jiġu wkoll **<u>miċħuda</u>** u dan ser iwassal biex l-appell tal-konvenuti jiġi miċħud kollu kemm hu.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell imressaq mill-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata tas-6 ta' Frar, 2020, b'dan illi t-terminu ta' tliet xhur għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għandu jibda jgħaddi mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż tal-appell għandhom iħallsuhom il-konvenuti appellanti u billi l-Qorti jidhirlha li dan l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, il-konvenuti qegħdin ukoll jiġu kkundannati li jħallsu bejniethom spejjeż

addizzjonali ta' €1,000 lir-Reġistratur tal-Qorti skont il-**paragrafu 10 ta' Tariffa A** mehmuża mal-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm