QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 4 ta' Ġunju, 2024.

Numru 3

Rikors numru 510/18/1 TA

Maurizio *sive* Mauro Azzopardi u Lisa (Lisa Maria) Azzopardi

v.

Publius Paul Farrugia u Rose-Mary Farrugia

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell mill-promessi-bejjiegħa minn kawża miftuha mill-promessi-xerrejja b'talba għall-infurzar ta' konvenju. Din il-kawża nstemgħet flimkien ma' kawża oħra fl-ismijiet inversi (814/17) li permezz tagħha l-promessi-bejjiegħa talbu li l-konvenju jiġi mħassar.

2. Permezz ta' konvenju tas-**27 ta' Ottubru 2016**, il-konjuġi Farrugia wiegħdu li jbiegħu lil Maurizio u Lisa Azzopardi l-utile dominju temporanju ta' porzjon raba' tal-kejl ta' 455m.k.

3. Il-prezz kien ta' €530,000. Ġie ddikjarat fil-konvenju li €53,000 kienu qegħdin jiġu mgħoddija lin-nutar li abbozza l-konvenju bħala depożitu akkont tal-prezz li minnhom €26,500 kellhom jingħataw lill-bejjiegħa mal-ħruġ tal-*outline development permit* u verifika *prima facie* tar-riċerki, u €26,500 mal-ħruġ tal-permessi u verifika *prima facie* tat-titlu min-nutar. Il-bilanċ kellu jitħallas mal-kuntratt. In-nutar ikkonferma li l-flus ġew iddepożitati għandu iżda "jiena la qatt ġew mitlubin dawk il-flus mingħandi u la qatt ġejt obbligat noħroġhom". Jgħid ukoll li ma sarx il-pagament lill-bejjiegħa minħabba diskrepanzi fil-kejl.

4. Il-konvenju kien:

- Soġġett għall-patt li jinħarġu l-permessi għall-proprjetà residenzjali waqt iż-żmien ta' validità tal-konvenju (Klawsola 2).

- Ix-xerrejja kellhom japplikaw għall-permess fi **żmien 10 ġimgħat**. Din il-klawsola ġiet miżjuda bl-idejn fuq il-konvenju stampat.

- Validu sas-**26 ta' April 2018.**

5. B'ittra uffiċjali, tal-**24 ta' Marzu 2017**, Farrugia ġibdu l-attenzjoni tax-xerrejja li ma kinux applikaw għall-permessi fit-terminu tal-konvenju u li fi klawunkwe każ il-konvenju ma kienx validu skont il-liġi u għalhekk talbu lil Azzopardi jersqu għar-riżoluzzjoni tal-konvenju, iżda dawn m'aċċettawx.

6. Fis-**6 ta' Settembru 2017** il-konjuġi Farrugia fetħu kawża (Rik. Ġur. 814/17) kontra l-konjuġi Azzopardi.

7. Fir-risposta ġuramentata tagħhom (Para. 4) ippreżentata fit-**8 ta' Novembru 2017** ix-xerrejja rrinunzjaw formalment għall-imsemmija klawsola numru 2.

8. Ix-xerrejja applikaw għall-permessi fis-**7 ta' Frar 2018.**

9. Fit-**22 ta' Mejju 2018** Azzopardi fetħu kawża kontra Farrugia biex jersqu għall-kuntratt.

10. Il-permess inħareġ fis-**16 ta' Mejju 2019.**

11. Il-qisien tal-art ingħataw mill-bejjiegħ iżda wara li sar il-konvenju, ix-xerrej qal lil Darren Cauchi (*estate agent*) li skont *surveyor* li kien

qabbad kien sab kejl inqas. Għalhekk ma setax japplika għall-permess bi pjanta ikbar mill-art li kien hemm. Cauchi xehed li x-xerrej ipprova jilħaq ftehim mal-bejjiegħ iżda dan irrifjuta. Il-Perit Joe Barbara, inkarigat mix-xerrej ukoll xehed li x-xerrej semmielu l-problema tal-kejl.

12. Permezz tar-rikors ġuramentat tagħhom l-atturi talbu lill-Qorti biex tinforza l-konvenju.

13. Il-promessi-bejjiegħa eċċepew il-*lis alibi pendens*; in-nullità tar-reġistrazzjoni tal-konvenju; in-nuqqas li jsir depożitu; in-nuqqas tal-atturi li jaderixxu mal-obbligu u kundizzjonijiet tal-konvenju.

14. Permezz ta' verbal tal-15 ta' Ottubru 2018 il-partijiet qablu li l-provi fil-kawża fl-ismijiet inversi kellhom japplikaw għal din il-kawża.

15. B'sentenza tat-28 ta' Frar 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet attriċi wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Il-fattur tal-permessi, jissemma' fi tlett okkażjonijiet fil-konvenju mertu tal-kawża.
>
> > 1. Fil-parti intitolata Prezz u Metodu ta' Ħlas 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 mal-ħruġ tal-*outline permit* u verifika *prima facie* tar-riċerki u l-ammont l-ieħor jitħallas lill-vendituri mal-ħruġ tal-permessi 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 ftehemu illi l-konvenju huwa soġġett li "jinharġu permessi għall-iżvilupp ta' propjetajiet residenzjali fuq skond id-DC15 u dan waqt iż-żmien ta' validita' ta' dan il-konvenju. Il-vendituri jagħtu l-kunsens tagħhom għall-applikazzjoni tal-permess". (Emfażi tal-Qorti).
>
> 3. Minkejja l-kliem emfasizzzat mill-Qorti, saret żieda ma' klawsola 8 fis-sens, li "Il-kumpratur għandu japplika għall-permess fi zmien għaxar (10) gimgħat mill- lum" ergo l-applikazzjonijiet kellhom isiru sa nofs Jannar 2017. Ma jirrisultax min mill-partijiet insistiet għal din iż-żieda.

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 tinnewtralizza għal kollox l-effetti tal-addizzjoni tal-kliem ta' klawsola 8, f'każ li l-konvenuti jagħżlu li jirrinunzjaw għal din il-kundizzjoni kif fil-fatt għamlu fil-mori ta' dawn il-kawżi.

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-atturi, li jibqgħu għaddejjin bil-bejgħ u tal-konvenuti li jieqfu minnu, tant li dawn tal-aħħar qiegħdin jitolbu r-riżoluzzjoni tal- konvenju fil-kawża l-oħra.

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 dikli 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 Borg 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 newtraliżżati. 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-konvenuti.

Għalhekk, f'dan il-każ, billi l-atturi jirrinunzjaw għall-effetti ta' klawsola ma jfissirx li b'hekk ikunu ċaħdu lill-konvenuti 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 "għaliex il-pjanti jekk l-art ċkienet sinjal li ħa titfa' l-pjanti fuq art ta' ħaddieħor" (a fol. 72 *tergo* rikors numru 510/18). L-Atturi talbu jiltaqgħu mal-konvenut biex isibu kompromess. "Publius ma nafx xi gralu ma riedx ibiegħ. Qalilna dak invalid eċċetra eċċetra (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 tal-istorja 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 depożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti. Sa meta din il-kawża tħalliet għas-sentenza baqa' ma sar ebda ħlas ta' depożitu. 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.i.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 tiegħu 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.ii.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).

Il-fatt biss li d-depożitu ma tħallasx 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-riżoluzzjoni tal-konvenju".

16. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza.

Ikkunsidrat:

17. Qabel tikkunsidra l-aggravji, din il-Qorti tqis li huwa opportun tagħmel esposizzjoni qasira tal-aspetti legali tal-istitut tal-patt kummissorju taċitu.

18. Il-patt kummissorju taċitu ma kienx rikonoxxut mid-Dritt Ruman. Fil-kuntratti bilaterali, il-kundizzjoni riżoluttiva taċita twieldet fid-dritt antik Franċiż fil-*pays du droit coutumier.* Il-kumpilaturi tal-*Code Napoleon* ikkonsagrawh fl-Art. 1184 tal-istess kodiċi. Ġie milqugħ fl-Art. 1165 tal-kodiċi ċivili Taljan tal-1865. Iddaħħal ukoll fil-kodiċi ċivili tagħna (Art. 1068).

19. F'din il-kawża si tratta ta' kondizzjoni riżoluttiva taċita. Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terga' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħallikieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula (Art. 1066(1) tal-Kodiċi Ċivili). Jekk din il-kondizzjoni tkun **espressa** fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall *ipso jure* (Art. 1067 tal-Kodiċi Ċivili). Il-kondizzjoni riżoluttiva tingħadd dejjem

bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha. Iżda, f'dak il-każ, il-kuntratt ma jinħallx *ipso jure*, u l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ (Art. 1068 tal-Kodiċi Ċivili). Skont Art. 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, fil-kuntratti kummerċjali, il-kundizzjoni *de quo* tipproduċi l-ħall *ipso iure* tal-kuntratt, u ma jkunx leċitu għall-Qorti li tagħti żmien. Ħadd mill-partijiet ma allega li l-konvenju kien ta' natura kummerċjali u għalhekk din il-Qorti mhix sejra tikkunsidrah bħala tali.

20. Ħlief għall-każ tal-patt kummissorju espress, il-liġi ħalliet f'idejn il-Qorti biex tiddeċiedi jekk tħollx il-kuntratt jew le, "**skont iċ-ċirkostanzi**" (proviso għall-Art. 1068). Dan hu l-uniku kriterju li nsibu fil-liġi li fuqu għandha timxi l-Qorti. Il-liġi ma tgħidx x'jistgħu jkunu ċ-ċirkostanzi. Matul iż-żmien, il-ġurisprudenza kkunsidrat ċirkostanzi bħall-gravità tan-nuqqas ta' twettiq; il-mala fede, il-forza maġġuri, kif ukoll il-possibilità li n-nuqqas jiġi rranġat. Il-leġislatur iħalli lill-Qorti fil-liberta` li tqis l-importanza tan-nuqqas ta' twettiq, skont in-natura ewlenija jew sekondarja tal-obbligazzjoni mhux esegwita, u skont l-interess u l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratt. Iċ-ċirkostanzi partikolari tal-fatt jinħtieġu indaġni bl-ikbar reqqa u b'mod ħieles mill-Qorti, biex tkun tista' tiddeċiedi b'mod ġust; xi drabi billi tippronunzja r-riżoluzzjoni immedjata, u drabi oħrajn tikkonċedi lill-parti inadempjenti dilazzjoni biex tesegwixxi l-kuntratt. Ebda preċett

assolut ma ġie impost fuq il-Qorti; il-liġi ħalliet f'idejha biex tiddeċiedi każ każ skont id-diskrezzjoni prudenti tagħha.[1]

21. Fis-sistema legali tagħna, il-pretenzjoni riżolutorja bla bażi hija mħarsa mill-*ministerio iudicis.* L-għażla dwar il-konservazzjoni jew ix-xoljiment tal-kuntratt mhijiex għalkollox f'idejn il-partijiet, imma assoġġettata għall-kontroll pubbliku. In-nuqqas ta' twettiq ta' kuntratt jitqies li jippreġudika interessi ta' karattru ġenerali. Għalkemm il-kontroll neċessarju u preventiv tal-Qorti jġib miegħu ħafna inkonvenjenzi (żieda fl-ispejjeż, telf ta' ħin; deterrent dgħajjef tar-rimedju riżolutorju; żieda fil-litiġjożità), huwa jevita r-riskju li l-kuntratt jiġi xjolt anke mingħajr tibdil gravi tas-sinallagma.[2] F'din l-indaġni, iċ-ċirkostanzi partikolari ta' fatt jinħtieġu attenzjoni mill-iktar diliġenti tal-Qorti.[3]

22. Id-dottrina u l-ġurisprudenza elaboraw dan il-kriterju, billi stabbilew illi:

(1) L-obbligazzjoni li ma tkunx ġiet imwettqa trid tkun waħda **prinċipali, u mhux biss aċċessorja jew sekondarja.[4]** Tkun prinċipali meta tirrifletti fuq il-prestazzjoni prinċipali li tifforma l-oġġett tal-kuntratt.

---

[1] Ara Giorgio Giorgi, Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano Vol IV, Fonti delle Obbligazioni 2a edizione (1886) para. 216, pp.222 u 223.
[2] Vincenzo Roppo, Trattato del Contratto (2006) Vol V – Rimedi - 2, paġni 149, 150.
[3] Ara Giorgio Giorgi, Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano Vol IV, 2a ediz. (1886) Vol. IV, numru 216, paġna 222.
[4] (Baudry-Lacantinerie Obbligaz II, para 912).

Jiddependi mill-interpretazzjoni tal-volontà tal-partijiet kontraenti biex wieħed jara jekk l-obbligazzjoni li ma ġietx esegwita hijiex prinċipali jew aċċessorja. Hi prinċipali jekk l-attur probabilment ma kienx jikkuntratta jekk seta' jipprevedi l-inadempiment tal-obbligazzjoni da parti tal-konvenut; f'dan il-każ il-kuntratt jista' jiġi annullat. Hi sekondarja jekk il-prospettiva tal-inadempiment tal-obbligazzjoni aktarx ma kinitx timpedixxi lill-attur li jikkonkludi l-kuntratt; u f'dan il-każ l-attur għandu d-dritt għar-riżarċiment tad-danni.[5] Ingħad minn ġuristi Taljani li:

> *"L'inadempienza che giustifica la giudiziale risoluzione del contratto deve consistere in una violazione essenziale degli obbligi assunti;* ***deve cioe` riferirsi ad obbligazioni sostanziali, le cui inosservanza impedisca in tutto o in parte il regolare e normale svolgimento del contratto****, secondo le finalita` che le parti si sono proposte nel concluderlo e la funzione economica che esso e`destinato ad esercitare".*[6]

Il-Kassazzjoni Franċiża wkoll iddeċidiet favur ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt jekk b'konsegwenza tal-ksur, il-kuntratt ma jkunx jista' jibqa' jservi l-iskop tiegħu[7].

(2) In-nuqqas irid ikun wieħed **gravi**. Il-Qorti ta' Kassazzjoni tal-Belġju rriteniet li nuqqas ikun gravi jekk in-nuqqas tad-debitur ineħħi l-vantaġġ ekonomiku li l-kreditur seta' jieħu mill-kuntratt, b'mod li l-eżekuzzjoni

---

[5] (Baudry-Lacantinerie, loc. Cit.; Laurent, Diritto Civile, Vol. XVII para 127; Hawkins v. Cassar 06.10.1952 Prim'Awla (Imħ. J. Caruana Colombo) XXXVII.ii.763.

[6] Casati e Russo, Diritto Civile Italiano paġna 519 *et seq* iċċitata fi France Cutajar v. Francis Fenech 06.10.1999 Qorti tal-Appell.

[7] Genicon (n2) (438) ff.

tiegħu ma tkunx iktar utli għalih. Tagħti importanza partikolari għall-gravità tad-dannu kkawżat lill-kreditur bin-nuqqas tad-debitur.[8]

Il-Kassazzjoni Franċiża ħadet ukoll qies ta' fatturi oħrajn bħall-konsegwenzi tal-ksur[9], in-natura tal-kuntratt[10], jekk in-nuqqas ta' twettiq ikunx totali jew parzjali[11]; l-imġieba tal-partijiet, partikolarment turija ta' mala jew bona fede[12].

23. Din il-Qorti tosserva li kemm il-PECL[13] kif ukoll il-UNIDROIT japplikaw l-istess prinċipji bħal dawk appena esposti:

> *"Both PECL and the UNIDROIT Principles contain guidance as to the types of breach that justify termination…[14] Under the PECL, the right arises where the breach is 'fundamental'. A fundamental breach is committed where strict compliance with the obligation is of the essence of the contract; or* ***the breach substantially deprives the injured promise of what he expected from the contract****, unless the result was not foreseen, or was not reasonably foreseeable by the promisor; or where the breach is intentional and the promisee has reason to believe that the promisor will not perform. The UNIDROIT principles add to these criteria that the court should also take into account whether the promisor would suffer disproportionate loss if the breach were treated as fundamental".*[15]

---

[8] Pierre van Ommeslaghe – Droit des Obligation Tome Primier (2010) para. 589 paġna 896; Hawkins v. Cassar 06.10.1952 Prim'Awla (Imħ. J. Caruana Colombo) XXXVII.ii.763.
[9] Cass civ(1) 24 ta' Frar 1970, Bull civ I no 362; Cass civ 30 ta' Novembru 1949, RTD civ 1950, 183 note H & L Maseaud.Genico.
[10] Cass com 11 ta' April 1995, Contrats Concur Consom 1995 no 125 note L Levenuer.
[11] Cass civ (1) 4 ta' Jannar 1995, Bull civ I no 14.
[12] Cass civ (3) 29 April 1987, RTD civ 1987, 536 note J Mestre; Cass civ (3) 3 ta' Ġunju 1992, Gaz Pal 1992 II 656 note J-P Barbier.
[13] Principles of European Contract Law.
[14] Art. 8.103 PECL and art. 7.3.1 UNIDROIT Principles.
[15] Art. 7.3.1 UNIDROIT Principles.

24. L-istess linja ta' ħsieb ġiet espressa fir-rapport bi tħejjija għall-emendi fil-kodiċi ċivili Franċiż tal-2016, għalkemm ma tpoġġiex espressament fit-test tal-liġi emendata:

> *"The Avant-projet Terre' took a similar approach to these instruments. It provided criteria for determining the seriousness of the breach, in particular whether the obligation breached was of primary importance, substantially deprived the promise of what he could legitimately expect from the contract, or was intentional"*.[16] [17]

Ikkunsidrat:

25. Adrian Dingli, kumpilatur tal-kodiċi ċivili tagħna, ma jsemmix is-sors li uża għall-Art. 1068.[18] B'danakollu x-xebħ juri biċ-ċar li huwa bbażat fuq il-*Code Napoleon*.

26. Il-kodiċi ċivili Franċiż, wara l-emendi tas-sena 2016, tbiegħed mill-mudell oriġinali. Illum, taħt id-dispożizzjonijiet ġodda ta' dan il-kodiċi, kuntratt jista' jiġi xjolt jew mill-applikazzjoni ta' klawsola riżolutorja; jew, meta n-nuqqas ta' twettiq ikun serju biżżejjed, permezz ta' avviż mill-kreditur lid-debitur jew minn deċiżjoni mill-Qorti (Art. 1224). Il-kreditur jista', a riskju tiegħu, jittermina l-kuntratt permezz ta' avviż, wara li jkun, jekk possibbli, sejjaħ lid-debitur biex iwettaq l-obbligazzjoni. Id-debitur jista' jmur il-Qorti biex jikkontesta x-xoljiment; f'liema każ il-kreditur irid

---

[16] Art. 109 Avant-projet Terre'.
[17] The Code Napoleon Rewritten, edituri: John Cartwright & Simon Whittaker. Kapitlu 15, paġni 334-335 Termination for Contractual non-performance, miktub minn Solene Rowan.
[18] Sir Adrian Dingli, Commenti e Fonti all'Ordinanza VII del 1868.

jipprova l-gravità tan-nuqqas ta' twettiq (Art. 1226). Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tista' tintalab ixxolji l-kuntratt (Art. 1227). Il-Qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħraf jew tiddikjara x-xoljiment tal-kuntratt jew tordna t-twettiq tiegħu bil-possibilità li tagħti lid-debitur iktar żmien biex jagħmel hekk, jew tagħti biss id-danni (Art. 1228).

27. Għalhekk ix-xoljiment fil-każijiet maħsubin fil-kodiċi Franċiż, tneħħew in parti mill-ħarsien tal-Qorti u tpoġġew f'ħoġor il-kreditur. Dan sabiex il-liġi Franċiża ssir iktar attraenti għall-investituri, u b'mod partikolari tikkompeti mal-liġi Ingliża.

Ikkunsidrat:

28. L-aggravji tal-atturi appellanti huma, fil-qosor, dawn:

29. **L-ewwel u t-tieni aggravji** huma l-istess: In-nuqqas ta' ħlas tad-depożitu akkont tal-prezz kienet raġuni biżżejjed sabiex il-Qorti tħoll il-konvenju.

30. **It-tielet aggravju** hu li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi dwar il-kwistjoni tal-kejl. Il-konvenuti ma tellgħux lis-*surveyor* li qabbdu biex ikejjel. Tellgħu lin-nutar, lis-sensar, u lill-Perit Joseph Barbara li l-ebda wieħed minnhom ma kkonstata l-kejl hu. Huma stess

ma telgħux jixhdu dwar il-kejl. B'danakollu l-Qorti straħet fuq dawn il-provi. Min-naħa l-oħra l-atturi ppreżentaw *survey* ta' Chris Mifsud iżda l-Qorti injorat din il-prova.

31. Il-konvenuti, fir-risposta tal-appell tagħhom, wieġbu dwar l-ewwel żewġ aggravji li €53,000 tħallsu dakinhar tal-konvenju, kif xehed in-nutar; dwar it-tielet aggravju li din il-Qorti ma tiddisturbax leġġerment l-evalwazzjoni tal-provi li tkun saret mill-Ewwel Qorti.

Ikkunsidrat:

Dwar it-tielet aggravju.

32. Din il-Qorti tqis li hu opportun tikkunsidra t-tielet aggravju qabel l-ewwel u t-tieni aggravju għaliex id-deċiżjoni dwaru għandha effett fuq il-konsiderazzjoni dwar l-ewwel żewġ aggravji.

33. Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-proċessi taż-żewġ kawżi u ssib li l-konvenuti tellgħu, bħala prova tan-nuqqas ta' kejl kif stipulat fil-konvenju: (1) lin-Nutar George Spiteri Debono, li rrepeta dak li qalulu l-konvenuti; (2) lill-Perit Joe Barbara li la aċċessa s-sit u lanqas ra l-pjanti imma qagħad fuq dak li qallu l-konvenut dwar dak li qal li sab is-*surveyor* minnu mqabbad; (3) ma tellgħux lis-*surveyor* Mario Attard Trevisan, minnhom

imqabbad, biex jixhed; u (4) lanqas telgħu huma stess biex jikkorroboraw ix-xhieda l-oħra. Min-naħa l-oħra l-atturi ppreżentaw *survey* minn Chris Mifsud li juri li l-kejl deskritt fil-konvenju huwa tajjeb u tellgħu lill-istess *surveyor* biex jikkonferma *viva voce* s-*survey* tiegħu.

34. Il-konvenuti ma ppreżentawx l-aħjar prova; anzi, ma ppreżentaw l-ebda prova valida li kien hemm kejl nieqes. Għalhekk ma jirriżultax li kellhom bażi li fuqha setgħu ma jħallsux id-depożitu fil-ħin.

35. Dan ifisser li l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-atturi kienu b'xi mod jaħtu għan-nuqqas tal-konvenuti li japplikaw fiż-żmien ta' għaxar ġimgħat stipulat għall-permessi tal-bini.

36. It-tielet aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

Dwar l-ewwel żewġ aggravji.

37. Hawn si tratta ta' konvenju, jiġifieri wegħda ta' bejgħ u xiri. Mhuwiex kuntratt definittiv, imma wegħda li jiġi konkluż kuntratt. Huwa konvenzjoni *de innuendo contractu.* B'danakollu anke għall-ftehim ta' dan it-tip, japplikaw ruħhom il-principji generali li jirregolaw il-kuntratti u skont dawn il-principji l-adempiment tal-istess konvenzjonijiet għandu

jkun preċiżament konformi għall-obbligazzjoni.[19] L-iskop ewlieni tal-konvenju, kemm ta' min jintrabat li jbiegħ, kif ukoll ta' min jintrabat li jixtri, huwa li jassigura ruħu kemm jista' jkun li jsir il-kuntratt tal-bejgħ. Il-kundizzjoni li l-promessi xerrejja japplikaw fi żmien 10 ġimgħat għall-permessi trid titqies f'dan il-kuntest. Il-konvenju kien marbut mal-kundizzjoni li jinħarġu l-permessi għall-iżvilupp residenzjali skont id-DC 15 waqt iż-żmien ta' validità tal-konvenju. Għalhekk ċertament it-terminu ta' 10 ġimgħat kien ta' importanza kbira għall-promessi-bejjiegħa biex ikun hemm żmien biżżejjed, sakemm jiskadi l-konvenju, biex l-applikazzjoni għall-permessi tkun tista' tiġi pproċessata. Altrimenti jekk il-promessi-xerrejja jitnikkru biex japplikaw – jew addirittura ma japplikawx – il-konvenju jsir rabta ċoff u jispiċċa fix-xejn. Dan kien ksur fundamentali għaliex marbut mas-sustanza tal-konvenju.

38. L-atturi rrinunzjaw għall-kundizzjoni sospensiva li rabtet il-bejgħ finali mal-ħruġ tal-permess. Għamlu dan waqt li l-perjodu tal-konvenju kien għadu ma skadiex, iżda wara l-konvenuti fetħu l-kawża 814/17 kontra tagħhom.

39. L-azzjoni hija poter ġuridiku ta' soġġett kontra soġġett ieħor, imma dipendenti fuq l-Istat u bbażata fuq il-possibilità ta' attività mill-Istat permezz tal-Qorti. Għalhekk id-domanda ġudizzjali jkollha (a)

---

[19] **Adam Galea v. Tarcisio Calleja** deċiża minn din il-Qorti fil-25.05.2001.

dikjarazzjoni tar-rieda li tiġi attwata l-liġi u (b) sejħa għall-attività tal-Qorti. Din l-attività, biex twettaq il-liġi, għandha bżonn ta' perjodu ta' żmien: imma d-domanda ġudizzjali, bħala dikjarazzjoni tar-rieda li tiġi mwettqa l-liġi, fiha nfisha diġà teżawrixxi s-setgħa ġuridika li twettaq il-liġi; diġà jkun fiha potenzjalment l-attwazzjoni tal-liġi. Għalhekk:

> *"…la sentenza che accoglie la domanda deve attuare la* ***legge come se cio` avvenisse al momento della domanda giudiziale****: la durata del processo non deve andare a detrimento dell'attore.*[20]
>
> *… La futura attuazione della legge dovra considerarsi* ***come avvenuta nel momento della domanda".***[21]

40. Bħala prinċipju ġenerali, l-atturi kellhom kull dritt jirrinunzjaw għall-kundizzjoni kuntrattwali magħmula favur tagħhom. Mar-rinunzja tal-kondizzjoni sospensiva, il-kondizzjoni riżoluttiva taċita marbuta mat-terminu ta' 10 gimgħat ġiet reża ineffikaċi u ma setghat tħalli l-ebda konsegwenza. Iżda setgħu jagħmlu dan **wara li l-konvenuti fetħulhom kawża biex ixolju l-konvenju**? Setgħu jċaqalqu l-lasti wara l-ftuħ tal-proċess?

41. Fil-fehma tal-Qorti, ir-risposta hija fil-pożittiv. Dan mhux każ ta' kondizzjoni riżoluttiva **espressa**, li meta l-kondizzjoni sseħħ, il-kuntratt jinħall *ipso jure*, u l-qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut (Art. 1067 tal-Kodiċi Ċivili). U allura s-sitwazzjoni ġuridika tiġi ffriżata u ffissata

---

[20] Giuseppe Chiovenda, Principii di Diritto Processuale Civile 2a ediz. Riveduta u notevolmente aumentata (1923)paġni 108 u 109.
[21] Chiovenda op.cit. paġna 550.

fil-mument li tiġi ppreżentata d-domanda lill-Qorti, li f'każijiet bħal dawn tikkonferma x-xoljiment li jkun diġà seħħ. Min-naħa l-oħra, fil-każ ta' kondizzjoni riżoluttiva **taċita**, hija l-Qorti li xxolji l-ftehim, li, għalhekk jibqa' jeżisti waqt is-smigħ tal-kawża. Waqt il-kawża, għalhekk, il-konvenuti xorta setgħu jirrinunzjaw għal dritt li kien jiskatta mill-konvenju.

42. B'effett tar-rinunzja msemmija, l-ostaklu li kien hemm għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt spiċċa. Il-kuntratt definittiv seta' jsir qabel il-perjodu ta' skadenza tal-konvenju. Anzi, l-atturi qegħdin jitolbu, permezz ta' din il-kawża, li l-bejgħ isir. L-appellanti ma sofrew l-ebda preġudizzju, għaliex l-iskop tal-konvenju da parti tal-promessi-bejjiegħa ntlaħaq; u ntlaħaq fiż-żmien pattuwit.

43. Għalhekk, id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti hija waħda tajba u din il-Qorti taqbel magħha, anke jekk fuq konsiderazzjonijiet in parti differenti minn tagħha.

Decide

44. Għal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li qiegħda tilqa' t-tielet aggravju tirrespinġi l-aggravji l-oħra u allura tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi n-Nutar George Spiteri Debono għandu jippubblika l-kuntratt f'jum, ħin u lok avżati minnu lill-partijiet u lil Dottor

Alexander Scerri Herrera bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi, iżda mhux iktar tard minn xahrejn mid-data ta' din is-sentenza.

45. **Billi l-atturi taw lok għaċ-ċirkostanzi li wasslu għal din il-kawża, wara li ma wieġbux tempestivament għall-intima uffiċjali tal-konvenuti, li ressqu l-kawża fl-ismijiet inversi 814/2017TA, u ċċaqalqu biss meta nfetħet dik il-kawża, l-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tagħhom.**

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
rm