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, 3 ta' Ottubru, 2024.

Numru 5

Rikors numru 1029/16/1 MH

Romina Veneziani

v.

Ferdinando Veneziani

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-attriċi Romina Veneziani, minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar l-10 ta' Lulju, 2020 li permezz tagħha ċaħdet it-talbiet attriċi, u b'hekk ma kkundannatx lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ favur l-attriċi tas-sehem tiegħu mill-proprjetajiet imsemmija fil-konvenji

tat-12 ta' Ottubru, 2015. Bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi.

Daħla

2. Illi permezz ta' rikors maħluf imressaq nhar l-10 ta' Novembru, 2016, l-attriċi fissret li b'konvenju tat-12 ta' Ottubru, 2015, iffirmat quddiem in-Nutar Carmel Gafà, il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi u hija obbligat ruħha li tixtri u takkwista nofs indiviż ta' appartament numru wieħed fil-livell tal-pjan terran li jagħmel parti minn blokka ta' appartamenti bin-numru 168 bl-isem Bramble Court, fi Triq Caravaggio ġewwa Ħal Għargħur, kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess battal inkluż bis-sehem indiviż *pro rata* tal-partijiet komuni tal-blokk li jinkludu l-entrata, l-entratura, it-taraġ, it-tromba tat-taraġ, u l-lift xaft u l-lift għall-prezz totali ta' tnejn u erbgħin elf u seba' mitt ewro (€42,700), li jitħallsu kollha fuq l-att finali.

3. Tissokta tfisser li permezz ta' konvenju ieħor ukoll tat-12 ta' Ottubru 2015 iffirmat quddiem l-istess Nutar, il-konvenut Ferdinando Veneziani obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi u hija obbligat ruħha li tixtri u takkwista nofs indiviż tal-garaxx fil-*basement level* bin-numru 170, fi Triq Caravaggio, ġewwa Ħal Għargħur li jiġi taħt il-blokk bl-isem Bramble Court fi Triq Caravaggio Ghargħur, kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens

annwu u perpetwu ta' €16.42, kif ukoll nofs indiviż tal-arja li tiġi fuq l-appartament 3 inkluża l-arja li tiġi fuq it-tromba tat-taraġ *usque ad coelum* tal-Blokk imsemmi kif soġġetta l-arja għall-€16.42 ċens annwu u perpetwu u inkluż sehem indiviż *pro rata* tal-partijiet komuni li jinkludu l-entrata, it-taraġ, it-tromba tat-taraġ, il-lift u l-lift xaft, għall-prezz ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) għall-garaxx u tletin elf ewro (€30,000) għall-arja, li jitħallsu kollha fuq l-att finali.

4. Tgħid li fil-mori tal-konvenji, fost xi kwistjonijiet oħrajn li nqalgħu bejn il-partijiet fir-rigward tal-istess konvenji, il-konvenut mar lura minn fuq il-ftehim li kellu magħha b'rabta mal-lift li ried jiġi installat fil-blokka ta' appartamenti, bil-konsegwenza li xi kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenji ma setgħux jitwettqu. Dan ukoll għaliex il-konvenut stess waqqaf lill-perit arkitett maħtur fuq il-proġett fil-fond inkwistjoni milli jipproċedi bl-ipproċessar kif maqbula bejn il-partijiet.

5. L-attriċi tgħid li qabel l-iskadenza tal-konvenji, il-konvenut irrifjuta li ssir estensjoni tal-validità tal-konvenji. Mhux hekk biss, talli huwa naqas milli jersaq għall-ippubblikar tal-atti finali skont il-konvenji qabel l-għeluq tat-terminu tagħhom, u dan minkejja li ġie msejjaħ biex jagħmel dan b'żewġ ittri uffiċjali tal-11 ta' Ottubru 2016 mibgħuta skont l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

6. Għalhekk l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«(i) Tordna lill-konvenut sabiex jersaq għal att pubbliku finali ta' bejgħ fejn huwa jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi lill-attriċi nofs indiviż ta' flat numru wieħed fil-ground floor level formanti parti minn blokk ta' appartamenti numru 168 Bramble Court Triq Caravaggio Għargħur kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess battal inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni tal-blokk li jinkludu l-entrata entratura taraġ tromba tat-taraġ u lift shaft u lift, kif aħjar deskritt u skont il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju fuq imsemmi tat-12 ta' Ottubru 2015;

(ii) Tordna lill-konvenut sabiex jersaq għal att pubbliku finali ta' bejgħ fejn huwa jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi lill-attriċi nofs indiviż tal-garage fil-basement level numru 170 Triq Caravaggio Għargħur sottostanti il-blokk bl-isem Bramble Court Triq Caravaggio Għargħur kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 kif ukoll nofs indiviż tal-arja sovrastanti flat 3 inkluża l-arja sovrastanti it-tromba tat-taraġ usque ad coelum tal-Blokk numru 168 Bramble Court Triq Caravaggio Għargħur kif soġġetta l-arja għall-€16.42 ċens annwu u perpetwu stante li l-blokk kollu hu soġġett għall-€82.11 ċens annwu u perpetwu u inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni li jinkludu l-entrata taraġ tromba tat-taraġ lift u lift shaft, kif aħjar deskritt u skont il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju fuq imsemmi tat-12 ta' Ottubru 2015;

(iii) Tiffissa lok, jum u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' bejgħ;

(iv) Tinnomina n-nutar pubbliku Dottor Carmel Gafà jew nutar ieħor tal-għażla tal-Qorti sabiex jippubblika l-atti ta' bejgħ;

(v) Tinnomina kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-konvenut f'każ ta' kontumaċja tiegħu fuq l-atti pubbliċi, bil-poteri/obbligazzjonijiet kollha inerenti fil-kuntratt ta' bejgħ;

(vi) Fl-eventwalità li l-bejgħ finali skont il-konvenji ma jkunx jista' jsir, tiddikjara li ż-żewġ konvenji tat-12 ta' Ottubru 2015 ma setgħux jiġu mwettqa minħabba nuqqasijiet attribwibbli lill-konvenut u li b'konsegwenza ta' tali inadempjenza tal-konvenut, l-attriċi sofrew danni;

(vii) Wkoll, fl-eventwalità li l-bejgħ finali skont il-konvenji ma jkunx jista' jsir, tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

(viii) Wkoll, fl-imsemmija eventwalità, tordna lill-konvenut sabiex iħallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż u, jekk ikun il-każ, bl-imgħaxijiet skont il-liġi, u b'riżerva għal kwalunkwe dritt ta' azzjoni oħra li l-attriċi jista' jkollha kontra l-konvenut fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji intavolati minn terzi kontriha b'konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenut li jaddivjeni għall-att finali.»

7. Il-konvenut ressaq ir-risposta maħlufa tiegħu fl-20 ta' Diċembru, 2016 li permezz tagħha eċċepixxa illi:

«1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija vessatorja stante li l-intimat minn dejjem kien dispost li jersaq għall-kuntratt u hija r-rikorrenti li ma riditx tersaq għall-kuntratt finali skont dak pattwit fil-konvenju;

2. Illi dan jirriżulta ċar mill-komunikazzjoni magħmula mill-intimat man-Nutar Gafà qabel ma skada l-konvenju, l-attendenza tal-intimat għall-appuntament mogħti lilu mill-istess Nutar sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt, kif ukoll għal bosta skambji ta' korrispondenza bejn il-kontendenti u l-Avukati tagħhom fejn minn dejjem kien ċar illi l-intimati ma kellhom l-ebda riżervi li jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-komprovendita, anke wara li skada l-istess konvenju;

3. Illi l-partijiet waslu fi ftehim għall-bejgħ tal-proprjetà a bażi ta' dak pattwit fil-konvenji li għalihom issir referenza mir-rikorrenti, iżda r-rikorrenti, fl-aħħar mument baqgħat iżżid kundizzjonijiet marbuta mal-kostruzzjoni ta' lift shaft u installazzjoni ta' lift fiż-żona kumuni mingħajr ma riedet tintrabat bi pjanti u termini ta' kif kienu ser isiru ix-xogħlijiet, oltre li riedet tinkludi fl-akkwist parti mill-partijiet komuni illi ma kinitx mertu tal-istess konvenji. Illi dan minkejja illi qabel ma sar l-inkontru sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt tal-komprovendita, l-intimat kien ingħata kopja tal-kuntratt finali li però ma kienet finali xejn għaliex ir-rikorrenti baqgħet tinsisti li l-istess tiġi emendata, tant illi l-istess kuntratt ma sarx. Illi tali emendi żdiedu wara l-iskadenza tal-istess konvenju b'mod illi komplew jagħmlu l-kuntratt tal-komprovendita iżjed u iżjed mhux aċċettabbli stante li ma kienx jirrifletti dak pattwit fil-konvenji.

4. Illi għaldaqstant, il-proċedura odjerna m'hija xejn ħlief abbuż mis-sistema ġudizzjarja stante li kull ma għamlu r-rikorrenti kien li jabbużaw mill-proċeduri stabbiliti fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jottjenu estensjoni għat-terminu tal-konvenju;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

8. B'sentenza finali mogħtija nhar l-10 ta' Lulju, 2020 l-Ewwel Qorti

ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi.

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

> «***Ikkunsidrat***:
>
> *Permezz ta' din l-azzjoni l-attriċi qiegħda titlob l-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' komprovendita li ġiet maqbula bejnha u bejn ħuha l-konvenut permezz ta' żewġ konvenji kif ukoll ħlas ta' danni fl-eventwalità li tali eżekuzzjoni ma tkunx tista' sseħħ. Dan peress li fil-fehma tagħha l-konvenut naqas fl-obbligu tiegħu li jersaq għall-kuntratti finali għal raġunijiet imputabbli biss lilu.*
>
> *Min-naħa tiegħu l-konvenut jirrespinġi dawn il-pretensjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt; anzi jirribatti li huwa minn dejjem kien lest li jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u kienet proprju l-attriċi li ma riditx tersaq għall-kuntratt finali skont dak miftiehem fil-konvenji ffirmati bejniethom.*
>
> *Il-Qorti rat il-provi mressqa u a bażi tagħhom tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet –*
>
> *Huwa paċifiku li l-blokka ta' appartamenti bin-numri 168 u 170, Bramble Court, Triq Caravaggio, Għargħur ġiet għand il-kontendenti b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom*[1] *.*
>
> *Huwa paċifiku wkoll li matul is-sena 2015 l-attriċi u l-konvenut kellhom xi diskussjonijiet bejniethom li wasslu biex fit-**12 ta' Ottubru 2015** ġew iffirmati żewġ konvenji permezz ta' liema l-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi lill-attriċi li min-naħa tagħha wegħdet u obbligat ruħha li tixtri u takkwista –*
>
> > *(i) nofs indiviż ta' flat numru wieħed fil-ground floor level mill-blokk ta' appartamenti fuq msemmi kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess battal inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni tal-block li jinkludu l-entrata, entratura, taraġ, tromba tat-taraġ u lift shaft u lift. Dan għall-prezz totali ta' tnejn u erbgħin elf u seba' mitt ewro (€42,700), li jitħallsu kollha fuq l-att finali. Dan il-konvenju kien validu għal perjodu ta' sena mid-data tal-iffirmar u suġġett għal diversi kundizzjonijiet fosthom li sal-att finali l-kompratriċi tottjeni loan minn bank kummerċjali u li*

[1] Affidavit attriċi *fol* 39.

joħorġu l-permessi relattivi għall-konverżjoni minn one bedroom apartment għal three bedroom apartment u illi tinbena l-arja sovrastanti l-flat 3; u

(ii) nofs indiviż tal-garaxx fil-basement level sottostanti l-blokk ta' appartamenti fuq msemmi kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 kif ukoll nofs indiviż tal-arja sovrastanti flat 3 inkluża l-arja sovrastanti it-tromba tat-taraġ usque ad coelum tal-blokka fuq imsemmija kif soġġetta l-arja għal €16.42 cens annwu u perpetwu stante li l-blokk kollu hu soġġett għal €82.11 ċens annwu u perpetwu u inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni li jinkludu l-entrata, taraġ, tromba tat-taraġ, lift u lift shaft, kif deskritt fil-konvenju msemmi, għall-prezz ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) għall-garaxx u tletin elf ewro (€30,000) għall-arja, li jitħallsu kollha fuq l-att finali. Dan il-konvenju wkoll kien validu għal perjodu ta' sena mid-data tal-iffirmar u suġġett għal diversi kundizzjonijiet fosthom li sal-att finali l-kompratriċi tottjeni loan minn bank kummerċjali u li joħorġu l-permessi relattivi tal-bini mill-awtoritajiet għall-bini tal-penthouse.

Il-kontendenti jsostnu li t-tnejn li huma kellhom ir-rieda li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratti finali li mill-provi rriżulta li kellu jseħħ fit-12 ta' Ottubru 2016 quddiem in-Nutar Charles Gafà u fil-frattemp bdew jieħdu passi biex id-diversi pattijiet u kundizzjonijiet li kien hemm stipulati fil-konvenju jiġu attwati.

Jirriżulta però li fil-perjodu ta' dik is-sena bejn l-iffirmar tal-konvenji u d-data li fiha kellhom isiru l-kuntratti ta' komprovendita spuntaw diversi problemi bejn il-partijiet.

L-attriċi Romina Veneziani xehdet hekk[2] *–*

> *«Wara li għamilna l-konvenji qabbadna lill-perit Manwel Darmanin sabiex jagħmlilna l-pjanti ta' kif ħa jiġi l-blokk bil-penthouse, bil-lift, b'kollox, inkluż bl-alterations li ried jagħmel ħija fl-appartament tiegħu għax jekk niftakar sew ħija ried iġib l-appartament tiegħu three bedroomed u anki kienu se jsiru xi gallariji fuq wara tal-appartamenti f'kull sular. L-istess perit kellu japplikalna mal-MEPA għall-permessi u deher li kollox kien sejjer sew. Però ftit żmien qabel kellu jsir il-kuntratt, jien u l-partner tiegħi Franco Scicluna konna ltqajna mal-perit b'kumbinazzjoni fl-istess triq tagħna u dan qalilna li ma kienx ser ikompli b'xogħlu minħabba li Ferdinando kien tah struzzjonijiet biex iwaqqaf kollox. Ngħid li f'dak l-istess żmien jiena kont qiegħda bis-sick leave u kont fi stat ta' saħħa ħażin...Jien naf li ħija ħafna drabi jaqbad u jagħmel l-affarijiet ta' rasu u kif ifettillu, allura ma tantx kont tajt kas li waqqaf lill-perit dak iż-żmien. Anke minħabba li ma kontx fi stat ta' saħħa tajjeb kif diġà għidt, ma ridtx li jinqala' nkwiet ma' ħija u ħallejt kollox għaddej. Tant huwa hekk, li f'Settembru tal-2016 jiena saħansitra għammidt u kont parrina lit-tifla ta' ħija u tal-partner tiegħu li llum hija martu.»*

[2] *Fol* 40.

Għal kull buon fini l-Qorti tirrileva li l-allegazzjoni tal-attriċi li kien il-konvenut li ta l-istruzzjonijiet lill-perit biex iwaqqaf kollox ma ġietx korroborata mill-perit Manuel Darmanin li fix-xhieda tiegħu[3] *kkonferma biss li l-kawża li waqaf kollox min-naħa tiegħu kien id-diżgwid bejn iż-żewġ partijiet. Jingħad ukoll li l-partijiet kienu ser japplikaw mal-MEPA għall-bini ta' penthouse u emendi ġol-istess appartamenti u hu kien inkarigat biex japplika f'isimhom. Jirriżulta wkoll li skont il-pjanti li kien laħaq prepara, il-lift kellu jgħaddi minn ġol-appartamenti u minn ġol-maisonette mhux mill-common area.*

L-attriċi kompliet tixhed li fil-fehma tagħha fit-12 ta' Ottubru 2016 il-kuntratti kienu se jsiru. Hija qalet hekk –

> *«Jien għalija l-kuntratt kien għadu ħa jsir. In-nutar Gafà kien tana appuntament sabiex nitkellmu minħabba li r-riċerki kienu għadhom mhux lesti kollha. Ferdinando kien ġie għall-appuntament iżda meta n-Nutar talbu biex issir estensjoni tal-konvenju ħija qal li ma riedx estensjonijiet u li kollox kellu jipproċedi kif miftiehem u nżommu mal-konvenju. In-Nutar għalhekk laħaq lesta r-riċerki u tana data oħra sabiex isir il-kuntratt finali. Għalhekk erġajna ltqajna kollha għand in-Nutar biex suppost niffirmaw il-kuntratt iżda dik id-darba ħija mbagħad beda jinsisti li ried kopja tal-pjanti bil-kejl eżatt minn fejn kien ser jgħaddi x-xaft tal-lift u t-taraġ. Ħija beda jirrifjuta li jiffirma l-kuntratt qabel ikollu dawk il-pjanti u anke minħabba li f'dik il-ġurnata qal li suppost kellu jattendi l-avukat tiegħu miegħu, Dr Ian Stafrace, iżda dan infurmah li ma setax jattendi u ħija baqa' jirrifjuta li jiffirma l-kuntratt. Fil-fatt Ferdinando kien talab ukoll lin-Nutar sabiex jagħtih kopja tad-draft biex jgħaddiha lill-avukat tiegħu.*
>
> *Jien bdejt inħoss li ħija beda jġib ħafna skużi fl-aħħar biex ma jsirx il-kuntratt finali u fil-fatt iż-żmien baqa' għaddej u kien ser jiskadi l-konvenju. Meta jien rajt hekk, daħħalt ittra uffiċjali sabiex ħija jersaq għall-kuntratt u b'hekk il-konvenju ġie awtomatikament estiż b'xahar ieħor*[4]*. In-Nutar reġa' tana appuntament ieħor fl-uffiċju tiegħu tal-Mosta biex niffirmaw il-kuntratt u jien kont mort għall-appuntament mal-partner tiegħi Franco Scicluna, lesta biex niffirma u nikkonkludi. Però jien u Franco għamilna ħin twil nistennew għand in-Nutar iżda ħija Ferdinando baqa' ma tfaċċax. Minħabba f'hekk jiena ma kellix triq oħra ħlief niftaħ din il-kawża.»*

Min-naħa l-oħra l-konvenut Ferdinando Veneziani xehed hekk[5]*–*

> *«Wara li għamilna l-konvenju bdejna nitkellmu kif nistgħu nagħmlu xi alterazjonijiet u jien urejtha illi jien interessat ukoll imma xi tliet xhur wara riedet li twaqqa' l-blokka sħiħa u terġa' ttella' mill-ġdid, jien m'għedtilhiex le mill-ewwel u tajtha l-pariri tiegħi wkoll bħal mal-perit qal fil-Qorti xehed; li tkellimna u rċivejna iktar minn darba imma fl-aħħar, spiċċajna li jien irrid nidħol għall-ispejjeż biex inwaqqgħu u ntella' l-appartament tiegħi mill-ġdid ukoll li erbgħin elf (€40,000) minn mitt elf (€100,000) ma ttihomlix mal-kuntratt, iżda ttihomli meta tkun tista'. Jien hawn ma qbiltx*

---

[3] *Fol* 52 *et seq*.
[4] L-ittri uffiċjali ġew intavolati fil-11 ta' Ottubru 2016 *a fol* 10 u 13.
[5] *Fol* 169 *et seq*.

għax għal prezz li jien beħħejt (recte: biegħejt) lanqas kien biżżejjed biex inkopri l-ispejjeż li ħa nagħmel apparti li rrid ngħix fil-kera sakemm ikun lest kollox.

Għalhekk jien ġbidtilha l-attenzjoni u għidtilha li jien mhux se nidħol fl-ebda spejjeż għax hi taf daqsi liema ammont beħħejtilha (recte: biegħejtilha) u li qatt ma kien jagħmel sens li jien kont nidħol f'dawk l-ispejjeż kollha.

Niftakar sewwa li xahar qabel il-kuntratt qatet il-kuntatt kollu u jumejn qabel li kien ħa jiskadi li jien kont kellimt lill-Avukat Ian Stafrace sabiex nara x'kienet il-pożizzjoni tiegħi. Niftakar li n-nutar kien kellimni u talabni sabiex nestendu il-konvenju peress li Romina ma kellhiex affarijiet lesti sabiex tixtri. L-Avukat tiegħi kien ċempel lin-nutar Gafà u anke bagħtlu email u infurmah li jiena ma kontx lest li nestendi l-konvenju.

Minn hemm l-Avukat kellem lin-nutar u qallu biex jibgħatlu kopja tal-kuntratt li jien ħa niffirma. Fil-fatt in-nutar bagħat email lill-avukat tiegħi wara nofsinhar f'dik il-ġurnata stess li konna ħa niltaqgħu għall-kuntratt. L-avukat qalli li ma sab l-ebda oġġezzjoni li jien ma niffirmax għax il-kuntratt kien jaqbel mal-konvenju. Qalli wkoll li jekk ikun ħa jsir xi tibdil, għandi ninfurmah mill-ewwel qabel ma niffirma. Kien infurmani li illi huwa ma setax jattendi miegħi għaliex kellu xi appuntament tat-tfal tiegħu, iżda jekk ikun hemm il-bżonn inċemplulu.

Niftakar li meta dħalt għal-kuntratt kienu xi s-sebgħa ta' filgħaxija u jien sibt pjanta u l-kuntratt fuq il-medja, u meta n-nutar beda jżid fuq il-kuntratt u qalli li rrid niffirma fuq pjanta li kien hemm fuq il-mejda jien ċempilt minnufih lill-avukat tiegħi u għidtlu x'kien qed jiġri. B'hekk l-avukat tani l-parir li jien nista' ma niffirmax ladarba biddlu l-kuntratt u kien qalli biex ngħaddih man-Nutar.

Waqt li n-Nutar kien fuq il-Mobile mal-avukat tiegħi, oħti u l-partner tagħha qajmu argument b'għajjat u bdew jirrikattaw illi jekk jien ma niffirmax jien ħa neħel għaxart elef euro multa favur tagħhom u ħamest elef spejjeż lill-avukat tiegħi, għax qalu li l-avukat tiegħi kien kellem lill-oħti huwa stess u li kien qed jagħmel hekk biex jeħodli l-flus. Dan id-diskors kien sar quddiem in-Nutar u quddiem Jason, li jien kont ħadt miegħi biex ikun preżenti fil-kuntratt. Jien m'emminthiex illi l-avukat tiegħi kien kellimha, u wara li n-Nutar kellem lill-avukat tiegħi fuq il-mobile kien erġajt kellimtu. Huwa qalli li ma jistax jagħtini parir li niffirma mingħajr ma jkun ra d-dokument, u peress li n-Nutar kien infurmah illi Romina kienet bgħatitli ittra uffiċjali qabel ma skada l-konvenju, huwa tani parir li ma niffirmax il-kuntratt u ssir laqgħa l-ġimgħa ta' wara u jekk ikun hemm qbil jiġi ffirmat il-kuntratt. Dan iżjed u iżjed meta jien bdejt nispjegalu illi fuq il-pjanta li kienu tawni kienu inkludew biċċa mill-appartament tiegħi u li ma kienx inkluż fil-konvenju.

Niftakar li jiena kont irċevejt ittra bil-Qorti u kif jindika kollox bl-emails l-avukat tiegħi pprova jsib soluzzjoni magħhom biex jintlaħaq ftehim, imma dan qatt ma sar u wara reġgħu qaluli biex nerġa' nitla' għal kuntratt mingħajr ma kien hemm ebda ftehim. Fil-fatt l-avukat tiegħi kien avża lin-Nutar li jien mhux ħa nkun preżenti għaliex ma kien hemm l-ebda ftehim fuq li oħti riedet iżżomm fil-kuntratt. Oħti ppretendiet illi minkejja li ma kien hemm xejn minn dan fil-konvenju, twaqqa' t-taraġ tal-

komun u tinstalla lift, iżda ma riditx tintrabat bi żmien kemm il-blokka kienet ser tibqa' bla taraġ sakemm ix-xogħol isir. Jien kont lest li nagħmel kuntratt f'dan is-sens, anke jekk dan ma kienx skont il-konvenju. Jien dak kull ma ridt iżda oħti sabet kull skuża biex ma tintrabatx. Dak iż-żmien jien kelli tarbija ta' 6 xhur u żgur ma stajtx nibqa' bla taraġ għal żmien twil. Ridna wkoll pjanta bil-qisien biex inkunu nafu kemm kien ser jibqa' spazju ta' taraġ u kemm kien se jiġi kbir il-lift. Anke din oħti ma riditx tagħmilha. Jiena qatt ma stajt niffirma kuntratt mingħajr dawn id-dettalji, u peress li oħti baqgħet ma riditx tintrabat, jiena għażilt li ma nersaqx għall-kuntratt.»

*Il-Qorti f'dan l-istadju ma tistax ma tinnutax li għal dak li jirrigwarda l-iffirmar tal-kuntratti nhar it-12 t'Ottubru 2016, fl-atti ġie esibit biss l-abbozz tal-kuntratt ta' bejgħ tan-nofs indiviż tal-flat numru 1[6] u **<u>f'dan l-abbozz esibit ma jissemma xejn fuq lift u lift shaft li kienu ssemmew fil-konvenju relattiv</u>**.*

Jirriżulta wkoll mid-dokumenti esibiti li sat-12 ta' Ottubru 2016 stess wara nofsinhar jidher li l-affarijiet ma kinux għadhom daqstant kristalizzati tant li l-avukat tal-konvenut wara nofsinhar kien bagħat email lin-nutar Gafà biex isaqsih jekk il-partijiet kinux ser jestendu l-konvenju[7] u email oħra ftit tal-ħin wara fejn l-avukat reġa' kiteb lin-nutar li peress li kompratriċi kienet intavolat l-ittri uffiċjali skont il-liġi d-data għall-iffirmar tal-kuntratti setgħet tiġi posposta. Jirriżulta però li dakinhar il-partijiet dehru għall-iffirmar tal-kuntratti relattivi quddiem in-Nutar nhar it-12 ta' Ottubru 2016 u t-tnejn li huma kienu akkumpanjati minn terzi persuni li xehdu wkoll fil-kawża.

Jirriżulta ulterjorment li waqt li kienu għand in-nutar qamu problemi li dwarhom il-kontendi spiċċaw jitlewmu. Dwar dak li seħħ fl-uffiċċju tiegħu nhar it-12 ta' Ottubru 2016 xehed in-Nutar Charles Gafà[8]. Huwa semma fost oħrajn li l-partijiet kienu marru biex jiffirmaw il-kuntratti iżda waqt li kien qiegħed jaqrahulhom il-konvenut ried iċempel lill-avukat tiegħu, kif fil-fatt għamel, għax ried l-assistenza tiegħu. Qal ukoll li l-konvenut beda jsemmi li bil-lift kienet ser toħodlu parti mill-flat u ried ikun jaf il-lift kif ġej. L-attriċi bdiet tgħid lill-konvenut li l-perit kien jaf x'inhu jagħmel u l-konvenut beda jargumenta li t-taraġ ser jiġi dejjaq. Dakinhar ma ġewx iffirmati l-kuntratti. Wara t-12 ta' Ottubru 2016 in-Nutar kien bagħat l-abbozzi lilll-partijiet u sa fejn jiftakar anke lill-avukati tagħhom u għamlu data oħra għall-iffirmar tal-kuntratt, f'liema data l-attriċi kienet marret imma l-konvenut m'attendiex. Xehed li dakinhar stess aktar qabel huwa kien iltaqa' b'kumbinazzjoni mal-avukat tal-konvenut li kien qallu li l-konvenut ma kienx ser jidher għax ma qablux. Però x-xhud kien wieġbu li la l-appuntament kien sar huwa kien ser jonorah imbagħad sta għall-partijiet.

In kontroeżami n-Nutar xehed li l-konvenju kien ġie mġedded għax il-

[6] *Fol* 190 *et seq* (li erronjament ġie indikat bħala flat numru 2 li però jidher li ġie korrett min-nutar ftit wara skont *email* tat-12 ta' Ottubru 2016 *a fol* 203).
[7] *Fo*l 198.
[8] *Fol* 72 *et seq*.

permessi ma kinux għadhom ħarġu u lanqas il-bank loan a favur l-attriċi kien għadu ma ħariġx. Ikkonferma li fl-10 ta' Ottubru 2016 l-avukat tal-konvenut kien bagħtlu email fejn infurmah li l-klijent tiegħu kien lest li jiffirma l-kuntratt skont it-termini tal-konvenju dment li l-kuntratt isir sat-12 ta' Ottubru 2016 però ma kienx lest jikkonċedi estensjonijiet[9]*. Fil-fatt ix-xhud ikkonferma li l-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt kien ingħata għat-12 ta' Ottubru 2016 u l-avukat tal-konvenut kien infurmah li huwa ma setax jattendi mal-klijent għall-iffirmar tal-kuntratt minħabba impenji familjari, madankollu kien talbu biex jibagħtlu l-abbozz tal-kuntratt minn qabel ħalli jilħaq jarah u l-klijent jattendi waħdu għall-iffirmar tal-kuntratt bl-abbozz approvat. U fil-fatt hekk ġara tant li l-konvenut kien attenda waħdu fit-12 t'Ottubru għall-iffirmar tal-kuntratt bl-abbozz approvat mill-avukat. Ix-xhud ikkonferma li però li waqt il-qari tal-abbozz qam diżgwid bejn il-partijiet għax l-attriċi pproduċiet pjanta (li ma kinitx imsemmija fl-abbozz mibgħut lill-avukat tal-konvenut) u li l-konvenut intalab jiffirmaha. Ikkonferma wkoll li l-konvenut ma riedx jiffirma dokumenti li ma kienx rahom l-avukat tiegħu u n-nutar kien saħansitra ċempel lill-avukat dwar dan għall-liema l-avukat kien wieġeb li hu ma kienx lest jagħti parir lill-klijent fuq it-telefon. Għalhekk in vista tal-fatt li fil-frattemp l-attriċi kienet fi kwalunkwe każ bagħtet l-ittri uffiċjali, ftehmu li d-dokumenti l-ġodda jintbagħtu lill-avukat tal-konvenut sabiex jarahom u jimxu minn hemm.*

B'hekk ikompli jirriżulta mill-atti li ġaladarba l-kuntratti ma ġewx iffirmati fit-12 ta' Ottubru 2016, mill-għada stess reġgħu komplew taħditiet bejn il-partijiet tramite l-avukati tagħhom bl-isperanza li tiġi żblukkata din il-problema li nqalgħet bejn il-partijiet. Saru diversi skambji ta' emails fir-rigward[10]*.*

Min-naħa tiegħu n-Nutar Gafà kompla jixhed li wara li l-iffirmar tal-kuntratti relattivi ma sarx kif pjanat fit-12 ta' Ottubru 2016, huwa kien ikkupjat b'diversi skambji bejn l-avukati tal-partijiet u l-abbozz oriġinali tal-kuntratti li kien ħejja n-Nutar reġa' beda jiġi emendat. Ftakar ukoll li kienet qamet kwistjoni fuq il-lift fejn il-konvenut kien qiegħed jgħid li dment li l-lift ser isir fil-partijiet komuni ma kienx hemm problema ħlief li ried ikun jaf meta ser jitwaqqa' t-taraġ, kemm ser idum it-taraġ imwaqqa' u d-dimensjonijiet tal-lift kemm ser ikunu. Dan peress li l-konvenut kellu nteress dirett fil-viċenda stante li huwa kellu appartament fil-blokka u għalhekk ried ikun jaf kemm ser idum dan l-inkonvenjent. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-attriċi ma riditx tikkommeti ruħha dwar dawn l-aspetti għax qalet li ma kienx jiddependi minnha peress li x-xogħlijiet kienu ser isiru minn terzi. Kien hemm diversi proposti u kontroproposti biex tiġi żblukkata din is-sitwazzjoni iżda finalment l-unika pendenza li kien fadal kien dawn il-kwistjonijiet u ċjoè kemm il-konvenut ser idum bla taraġ, u fuq il-qies tat-taraġ u l-lift għax fil-frattemp il-pjanta kienu laħqu rawha. In-Nutar qal li quddiemu l-attriċi baqgħet ma ntrabtitx għal dak li jirrigwarda qisien u żmien ta' kemm kellu jdum dan l-iżvilupp.

[9] *Fol* 103.
[10] *Fol* 204.

Mill-atti jkompli jirriżulta nfatti li l-abbozzi tal-kuntratti ta' komprovendita reġgħu ġew emendati u fl-24 ta' Ottubru 2016 in-Nutar bagħat lill-partijiet kopja tal-abbozzi emendati[11]*. Fl-atti ġie esibit biss l-abbozz emendat rigwardanti n-nofs indiviż tal-garaxx fil-basement level sottostanti l-blokk ta' appartamenti u n-nofs indiviż tal-arja sovrastanti flat 3 inkluża l-arja sovrastanti it-tromba tat-taraġ usque ad coelum tal-blokka*[12]*. L-emenda rilevanti tgħid hekk –*

> *«Il-kompratriċi jew aventi kawża tagħha ikollha d-dritt li, salv il-permessi relattivi, tibni sular jew sulari ulterjuri fuq l-arja in vendita, illi tiftaħ twieqi/aperturi oħra li jagħtu għal fuq il-fondi sottostanti, li tikkonnettja s-servizzi presenti tas-sistema ta' drains u drenaġġ u servizzi oħra sabiex iservu s-sulari l-ġodda kif ukoll testendi u tuża l-partijiet komuni inkluż it-taraġ u t-tromba tat-taraġ għas-sulari l-ġodda u dan qed isir bil-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-venditur. Il-venditur qiegħed jagħti l-kunsens tiegħu minn issa stess sabiex il-kompratriċi jew aventi kawża tagħha tkun tista' tibni l-imsemmija arja kif fuq spjegat u dan mingħajr ebda korrispettiv.*
>
> *Il-venditur qiegħed jagħti id-dritt lill-kompratriċi li taċċetta li, salv il-permessi relattivi, tagħmel lift shaft u tinstalla lift u spejjeż tagħha fil-partijiet komuni tal-blokk u ċjoè fit-tromba tat-taraġ tal-blokka u għalhekk a spejjeż tagħha għandha dritt timmodifika u/jew twaqqa' u terġa' tibni taraġ tal-komun u tlesti t-tromba tat-taraġ l-istess mod li qiegħda llum skont l-arti u s-sengħa b'materjal tajjeb u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett u skont il-pjanti u permessi approvati. Il-modifikazzjoni tat-taraġ tal-komun għandha ssir fl-iqsar żmien possibbli sabiex il-venditur ikun jista' jaċċedi għall-appartament residenzjali tiegħu.»*

It-taħditiet bejn il-partijiet tramite l-avukati tagħhom fil-frattemp però xorta komplew għax ma kienx għadu ntlaħaq ftehim aħħari. Wara skambju ta' diversi emails jirriżulta li l-partijiet ikkonċentraw l-aktar fuq żewġ kwistjonijiet li kien għad fadal u ċjoè:

1. *id-disinn ta' kif ġej il-lift u kemm ser jibqa' kbir it-taraġ ġaladarba ssir il-blokka tal-lift u*

2. *kemm kien ser jittieħed żmien biex jiġi finalizzat dan ix-xogħol.*

Il-konvenut kien qiegħed jinsisti li huwa jkollu dawn l-assikurazzjonijiet biex jiffirma l-kuntratti partikolarment għaliex kwalunkwe xogħlijiet fir-rigward li kienet bil-ħsieb li tagħmel l-attriċi kien ser ikollhom inevitabilment impatt u inkonvenjent fuqu u fuq il-familja tiegħu li kienu jgħixu fl-istess blokka inkluż il-fatt li hu kien għad kellu tarbija ta' ftit xhur.

Jirriżulta li d-data ġdida mogħtija għall-iffirmar tal-kuntratti finali kienet it-8 ta' Novembru 2016.

---

[11] *Fol* 204.
[12] *Fol* 206 *et seq*.

Fis-7 ta' Novembru 2016[13] *però l-avukat tal-konvenut kiteb lill-avukat tal-attriċi li jekk il-klijenta tiegħu kellha bżonn aktar żmien biex toħroġ bi proposta konkreta fuq kif kellhom isiru l-lift shaft u t-taraġ, il-konvenut kien dispost li jestendu l-konvenju biex dan isir. L-avukat tal-konvenut kiteb ukoll li huwa ma kienx ser jagħti parir lill-klijent jiffirma kuntratt li ma jispeċifikax dawn l-affarijiet.*

Fl-istess jum, fis-7 ta' Novembru 2016[14] *in-Nutar kiteb lill-partijiet biex jinfurmahom li jekk l-għada, minflok jiffirmaw il-kuntratt, riedu li jestendu l-konvenju, huwa xorta kien disponibbli li jiltaqgħu l-għada fil-ħin miftiehem fl-uffiċċju tiegħu. L-attriċi rrispondietu ftit minuti wara li hi u l-avukat tagħha kienu ser ikunu preżenti fil-ħin miftiehem però ma tatx aktar dettalji. Min-naħa l-oħra l-avukat tal-konvenut irrisponda kmieni l-għada filgħodu, u ċjoè fit-8 ta' Novembru 2016 fejn staqsa jekk il-partijiet kinux ser jiltaqgħu biex jestendu l-konvenju sakemm jiġu finalizzati d-dettalji tat-taraġ u tal-lift.*

Fit-8 ta' Novembru 2016[15] *l-avukat tal-attriċi rrisponda lill-avukat tal-konvenut li l-klijenta tiegħu ma xtaqitx testendi l-konvenju aktar, u li hija kienet disposta li tiffirma l-kuntratt dakinhar fuq żewġ kundizzjonijiet u ċjoè –*

i. Jew iż-żewġ partijiet iżommu mal-ftehim oriġinali li jpoġġu l-lift ġewwa l-appartamenti;

ii. Jew il-lift isir flok it-taraġ b'dana però li l-klijenta (l-attriċi) ma setgħetx tintrabat b'dimensjonijiet u dettalji relatati fil-kuntratt u lanqas kienet disposta li taċċetta klawsola bil-penali.

Jirriżulta però li l-partijiet reġgħu għal darb'oħra ma waslux għal kompromess peress li l-konvenut ma kienx dispost jiffirma l-kuntratt mingħajr ma jingħata l-garanziji u d-dettalji minnu mitluba dwar it-taraġ u l-lift filwaqt li l-attriċi baqgħet tinsisti li hija ma setgħetx tintrabat b'timeframes għat-tlestija tax-xogħlijiet u lanqas kellha żmien biżżejjed (wara li ħareġ mix-xena l-perit Manuel Darmanin) biex issib perit ġdid li jħejji l-pjanti relattivi dwar id-dimensjonijiet tal-lift u l-wisa' rimanenti tat-taraġ.

B'hekk fit-8 ta' Novembru 2016 dehret biss l-attriċi għand in-Nutar filwaqt li l-avukat tal-konvenut kien informa lin-Nutar dakinhar filgħodu li l-klijent tiegħu ma kienx ser jattendi għall-appuntament peress li l-partijiet baqgħu ma laħqux ftehim.

Omissis

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok li kif irriżulta mis-suespost, meta l-partijiet kienu marru għand in-Nutar

[13] *Fol* 214.
[14] *Fol* 227.
[15] *Fol* 213.

fit-12 ta' Ottubru 2016, il-konvenut mar preparat biex jiffirma l-kuntratti skont l-abbozzi mibgħuta min-nutar stess u li kienu ġew approvati mill-avukat tiegħu. Irriżulta però li dak il-ħin bdew jiżdiedu xi klawsoli marbuta mal-lift u t-taraġ fuq insistenza tal-attriċi[16] *li l-konvenut ma riedx jiffirma għalihom peress li dan kien ifisser bidliet mill-abbozz approvat mill-avukat tiegħu hekk kif kien mibgħut lilu minn nutar dakinhar stess. Kien hemm ukoll il-kwistjoni tal-pjanta li kienet intiża li tkun annessa mal-kuntratti u l-konvenut intalab jiffirma iżda li huwa ma kellux għarfien tagħha qabel u għalhekk irrifjuta wkoll li jiffirma għaliha mingħajr il-parir tal-avukat tiegħu, assenti dakinhar. B'hekk, in vista tal-mod kif żviluppaw l-affarijiet fl-aħħar ħinijiet qabel ma kellhom jiġu ffirmati l-kuntratti l-Qorti ma tistax tatribwixxi responsabbiltà lill-konvenut li ma ffirmax il-kuntratti f'ċikostanzi bħal dawk fejn inaspettatament spiċċa rinfaċċjat b'modifiki proposti quddiem in-nutar u dan meta huwa kien sprovvist minn parir legali dwar l-implikazzjonijiet legali ta' dak li kien qiegħed mitlub jiffirma għalih.*

Il-Qorti tqis ulterjorment li huwa minnu li l-konvenji tat-12 ta' Ottubru 2015 kienu jistipulaw li inkluż fit-trasferiment tal-immobbli msemmija kellu jkun hemm fost oħrajn lift u xaft għal-lift u li ovvjament dan ried jgħaddi minn x'imkien iżda l-istess konvenji ma kinux jindikaw dettalji u speċifikazzjonijiet ta' kif u minn fejn kellu jgħaddi tali lift u x-xaft u wisq inqas kif kellhom isiru. Kien għalhekk li kien jispetta lill-partijiet li sa qabel l-iffirmar tal-kuntratti finali jaslu għall-ftehim dwar dawn id-dettalji sabiex ikunu jistgħu jitniżżlu fil-kuntratti ta' komprovendita. Dan żgur ma kienx xogħol li kellu jsir u jiġi diskuss, ukoll b'mod imprevedibbli, ftit qabel ma jiġi ffirmat l-att finali ta' konpravendita. Kif l-attriċi ħadet żmienha li tfittex li jiġu redatti l-pjanti li produċiet għal għarrieda lil ħuha, daqstant ieħor kellu dritt ix-xerrej li jingħata żmien ampju u adekwat li jeżamina l-istess pjanti b'kunsultazzjoni teknika apposita.

M'hemmx dubju li, wara li ġew estiżi l-konvenji bis-saħħa tal-ittri uffiċjali tal-11 ta' Ottubru 2016, it-trattativi bejn il-partijiet baqgħu għaddejjin b'mod intensiv bil-għan li tiġi żblukkata d-deadlock fis-sitwazzjoni, madankollu lanqas l-abbozz tal-kuntratt kif emendat minn-nutar (u mibgħuta lill-partijiet fl-24 t'Ottubru 2016) ma kien biżżejjed bħala soluzzjoni aħħarija. Tant li, anke mill-iskambju ta' korrispondenza elettronika esibita in atti, sa dakinhar stess tat-tieni data li fiha kellhom jiġu ffirmati l-kuntratti fit-8 ta' Novembru 2016, kienu għadhom għaddejjin il-komunikazzjonijiet bejn il-partijiet dwar it-triq 'il quddiem.

Il-Qorti inoltre tinnota li proprju fit-8 ta' Novembru 2016 kien għadu qed jirrenja stat sħiħ ta' inċertezza dwar jekk kienx ser isir l-iffirmar tal-kuntratti ta' komprovendita jew le tant li l-avukat tal-konvenut bagħat jistaqsi jekk hux ser jiġi estiż il-konvenju sakemm jiġu solvuti l-kwistjonijiet dwar it-taraġ u l-lift, l-avukat tal-attriċi jiddikjara li hija riedet tersaq għall-iffirmar tal-kuntratti dakinhar stess (u pproponiet żewġ għażliet dwar it-taraġ u l-lift) u saħansitra n-nutar innifsu informa lill-

[16] *Fol.* 249 *et seq.*

partijiet li jekk huma kellhom il-ħsieb li jestendu l-konvenju minflok jiffirmaw il-kuntratti ta' bejgħ huwa xorta kien disponibbli li jiltaqgħu fl-uffiċċju tiegħu fil-ħin mogħti lilhom sabiex issir tali estensjoni.

Bħala fatt, f'din il-kobba mħabbla sal-aħħar, baqa' qatt ma ntlaħaq qbil fuq abbozz finali ta' kuntratti ta' komprovendita tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut m'għandux jinstab responsabbli għal dak li seħħ u lanqas għandu jitqies li mar lura mill-ftehim li kellu mal-attriċi in konnessjoni mal-lift u x-xaft tal-lift u t-taraġ, kif pretiż mill-attriċi, u dan stante li huwa sal-aħħar nett dejjem wera disponibbiltà u rieda tajba li jintlaħaq qbil fuq l-attwazzjoni ta' dak miftiehem fil-konvenju. Huwa kien proattiv u ressaq proposti u kontro-proposti matul il-kors kollu tat-taħditiet. Saħansitra fit-tieni tentattiv għall-iffirmar tal-ftehim fit-8 ta' Novembru 2016 huwa offra li jerġgħu jestendu l-konvenji bil-għan li jilħqu qbil fuq d-dettalji li kienu għadhom pendenti. Għar-raġunijiet li tafhom biss l-attriċi però, hija rrifjutat din l-offerta u unilateralment reġgħet fetħet il-bieb beraħ billi reġgħet poġġiet fuq il-mejda ż-żewġ għażliet li kienu ilhom jiddibattu dwarhom żmien twil

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut kien ġustifikat li nhar it-8 ta' Novembru 2016 ma resaqx għall-iffirmar tal-kuntratti ta' komprovendita għax jekk parti mill-kundizzjonijiet li l-partijiet kienu qablu dwarhom (anke jekk b'mod ġeneriku u mingħajr dettalji fil-każ tal-lift u x-xaft tal-lift u t-taraġ) ma setgħux jiġu attwati, dan ma kienx minħabba nuqqasijiet imputabbli lilu f'għajnejn il-liġi. Inoltre mill-provi l-Qorti hija sodisfatta li l-konvenut leġittimament talab ċerti dettalji u garanziji mingħand l-attriċi kemm rigward qisien kif ukoll sabiex jiġi mogħti time-frame għat-tlestija tax-xogħol stante li kien hemm involuti fil-viċenda kemm id-drittijiet proprjetarji tiegħu fil-blokka ta' appartamenti kif ukoll iċ-ċirkostanzi familjari tiegħu bħala residenti huwa stess b'familtu fl-istess blokka b'tarbija ta' ftit xhur. In-nuqqas tal-għoti ta' dawn il-qisien u garanziji kien ser jirreka preġudizzju serju għad-drittijiet imsemmija tal-konvenut.

Il-Qorti tqis ukoll li l-partijiet kellhom sena ċans biex jiffinalizzaw il-ftehim finali wara l-iffirmar tal-konvenji, f'liema sena l-partijiet kienu għamlu ħafna diskussjonijiet fuq il-kwistjoni tal-lift u t-taraġ inkluż dwar ir-rikjesti tal-konvenut għall-garanziji u time-frames imsemmija. ***Għalhekk, huwa meqjus li kien hemm biżżejjed ċans anke għall-attriċi li tkun f'qagħda li tipprovdi dak mitlub mill-konvenut u la hija baqgħet tippersisti li ma tridx tintrabat b'dawn il-garanziji, minħabba liema ma ntlaħaqx qbil finali bejn il-partijiet, id-deċiżjoni finali tal-konvenut li ma jersaqx għall-iffirmar tal-kuntratti fit-8 ta' Novembru 2016 ma kinitx waħda kappriċċuża u lanqas dettata mill-mala fidi.***

Fid-dawl tas-suespost, i-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel ħames talbiet tal-attriċi għandhom jiġu miċħuda.

> *Għall-istess konklużjoni tasal il-Qorti fir-rigward tal-bqija tat-talbiet attriċi rigwardanti d-danni. Kif ingħad, il-Qorti hija tal-fehma li l-bejgħ finali skont il-konvenji mertu tal-kawża odjerna ma sarx mhux tort tal-konvenut iżda għal raġunijiiet li għalihom ma kienx jaħti huwa u għalhekk m'għandux jirrispondi għal ebda danni.*
>
> *Għall-istess raġunijiet, u sa fejn kompatibbli ma' dak appena deċiż l-eċċezzjonijiet tal-kovenut sejrin jiġu milqugħa.»*

10. L-attriċi appellat minn din is-sentenza finali, b'rikors imressaq fit-30 ta' Lulju, 2020 b'żewġ aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti b'mod żbaljat iddeċidiet il-kawża skont eċċezzjonijiet li ma kellhiex, u laqgħet eċċezzjoni li ma teżistix; u (ii) mingħajr ħsara għall-ewwel aggravju, l-intimat appellat xorta waħda ma kellux raġuni valida biex huwa ma jersaqx għall-kuntratt finali ta' bejgħ.

11. Il-konvenut wieġeb għall-appell permezz ta' risposta mressqa fis-27 ta' Awwissu, 2021 u ta r-raġunijiet għala l-appell kellu jiġi miċħud.

12. Inżamm smigħ quddiem din il-Qorti fis-6 ta' Ġunju, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum.

Konsiderazzjonijiet:

13. Din hija kawża dwar eżekuzzjoni ta' konvenju.

14. Din il-Qorti se tibda billi tistħarreġ l-**<u>ewwel aggravju</u>**, li permezz

tiegħu l-attriċi tgħid li l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża fuq eċċezzjonijiet li ma kinux tressqu. Fi ftit kliem, l-appellanti qiegħda tgħid li l-Ewwel Qorti qajmet u ddeċidiet eċċezzjoni *ex officio*.

15. L-appellanti tgħid li meta wieħed iħares lejn it-talbiet tagħha fir-rikors maħluf għar-rigward taż-żewġ proprjetajiet, wieħed isib li kien qiegħed jintalab li l-konvenut jiġi ordnat jersaq għall-att pubbliku finali ta' bejgħ skont il-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju tat-12 ta' Ottubru, 2015.

16. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellanti tgħid li l-konvenut appellat iddikjara li huwa minn dejjem kien dispost jersaq għall-kuntratti.

17. L-attriċi appellanti tgħid li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-konvenut kellu raġun ma jersaqx għall-konvenju, u b'hekk ċaħdet it-talbiet tagħha biex isir il-kuntratt skont il-konvenju, dan meta l-Ewwel Qorti kellha dikjarazzjoni fl-eċċezzjonijiet tal-konvenut li huwa ried jersaq. Tissokta tgħid li l-Ewwel Qorti kellha quddiemha żewġ partijiet li t-tnejn li huma riedu li jsir il-kuntratt skont il-konvenju, iżda l-Qorti għażlet triq li huma ma ridux. Tgħid li l-Ewwel Qorti ħolqot eċċezzjoni li l-intimat ma ressaqx u ddeċidietha hija stess. Iżżid li tant il-konvenut kien qiegħed jaqbel mat-talba tagħha li eċċepixxa li l-kawża kienet vessatorja.

18. L-appellanti tisħaq li ladarba hija talbet fir-rikors maħluf biex il-konvenut jiġi ordnat jersaq għall-kuntratt skont il-konvenju, allura l-Ewwel Qorti kellha ta' bilfors tilqa' t-talba, u mbagħad tistħarreġ biss jekk il-kawża kinitx vessatorja b'referenza għall-kap tal-ispejjeż. Tgħid li ftit li xejn jiswa x'ingħad mill-konvenut waqt ix-xhieda tiegħu, għaliex il-parametri tat-tilwima jiġu inkwadrati fir-rikors u fit-tweġiba, u mhux fix-xhieda tal-partijiet. Tissokta tgħid li lanqas jiswew il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti li l-konvenut kellu raġun li ma ffirmax l-abbozz tal-att pubbliku finali preżentat lilu għaliex it-talba quddiemha ma kinitx biex isir il-kuntratt skont l-abbozz, iżda skont il-konvenju.

19. L-attriċi appellanti targumenta li l-eċċezzjoni mressqa mill-Ewwel Qorti ma kinitx waħda minn dawk l-eċċezzjonijiet li setgħet tqajjem minn jeddha billi ma kinitx kwistjoni li tirrigwarda l-ordni pubbliku. Tagħlaq l-argumenti tagħha dwar dan l-aggravju billi ssostni li l-binarju tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet ma kinitx jekk il-kuntratt għandux isir, imma jekk il-kawża saritx għalxejn.

20. Illi l-konvenut appellat wieġeb li l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss illi l-konvenut kellu raġun ma jersaqx għall-kuntratt finali u ma kellu jagħmel tajjeb għal ebda ħtija min-naħa tiegħu f'dan ir-rigward. Kien għalhekk li l-kuntratt finali ma sarx u dan minħabba ħtija li ma kinitx tiegħu, u għalhekk huwa implikat li l-konvenju oriġinali wasal għat-terminu naturali tiegħu billi

l-kuntratt finali ma ġiex iffirmat.

21. L-appellat jgħid li jekk l-appellanti għal darb'oħra qiegħda titlob li l-partijiet jersqu għall-kuntratt skont il-konvenju tat-12 ta' Ottubru, 2015 tidher biċ-ċar li hija qiegħda intenzjonalment ittawwal bla bżonn dan iż-żmien kollu bl-intenzjoni ċara li taħli l-ħin u dan għaliex taf biżżejjed li l-kuntratt finali ma kien qatt jixhed il-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju. Jissokta jgħid li huwa kien dejjem lest jiffirma l-kuntratt finali iżda skont il-kundizzjonijiet maqbula bejniethom fil-konvenju msemmi u mhux skont kundizzjonijiet oħra. Għalhekk itenni li dan it-tentattiv qarrieqi min-naħa tal-appellanti mhu xejn għajr ħela ta' żmien u diżrispett sħiħ lejn il-proċess ġudizzjarju.

22. Illi kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, il-Qrati għandhom dejjem jiddeċiedu l-mertu li jkollhom quddiemhom fil-limiti tal-kontestazzjoni ta' dak li jkun qiegħed jintalab u jiġi eċċepit mill-partijiet. Imma l-Qrati jistgħu jissollevaw minn jeddhom *ex officio* kwistjonijiet ta' ordni pubbliku. Hekk pereżempju, f'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili nhar it-12 ta' Lulju, 1965 fl-ismijiet ***Joseph Gatt v. Joseph Galea*** (12.07.1965), inkiteb illi: *«F'okkażjonijiet oħra din il-Qorti ssenjalat il-prinċipju magħruf illi l-Imħallef Ċivili għandu, fl-għoti tas-sentenzi f'kawżi joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi, waqt li hu obbligat li jokkupa ruħhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-ġudizzju mill-*

partijiet, min-naħa l-oħra ma jistax jittratta u jirriżolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu, a meno che non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imħallef hu obbligat li jirrileva ex officio.» (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-ismijiet ***Uffiċjal Mediku Ewlieni v. Maria Carmela Attard*** maqtugħa fis-17 ta' Frar, 2021).

23. Biss però, hekk kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Raymond Grasso v. Methode Electronics Malta Limited et*** mogħtija fit-12 ta' Marzu, 2024, irrispettivament mill-eċċezzjonijiet imressqa, jaqa' fuq l-attur li jipprova l-allegazzjonijiet tiegħu. Il-Qorti hija dejjem marbuta tkun sodisfatta li l-attur irid iġib il-prova tal-fatti kostituttivi kollha bażi tad-dritt dedott fil-ġudizzju.

24. Mod ieħor jingħad li: *«biex l-attur jirbaħ il-kawża, huwa jrid mhux biss jegħleb l eċċezzjonijiet tal-konvenuti, iżda jrid juri wkoll li huwa għandu jedd li jressaq l-azzjoni magħżula minnu, għaliex jekk le, il-Qorti, ukoll jekk il konvenuti ma jressqux eċċezzjonijiet, u anzi jibqgħu kontumaċi, ikollha tiċħad it-talbiet tiegħu......... B'daqshekk, l-Ewwel Qorti ma tkunx qiegħda tiddeċiedi fuq kwistjoni li taqa' 'l barra mill-oġġett tal-ġudizzju, għaliex indipendentement mill-inizjattiva tal-konvenut, hija kellha kull jedd li tistħarreġ jekk l-azzjoni tal-attur tissodisfax l-elementi kollha»* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Kevin Attard v.***

Philip Cardona et mogħtija fil-5 ta’ Ottubru, 2023 u s-sentenzi msemmija fl-istess sentenza *i.e.* ***Giuseppe Wismayer v. Giovanni Magri*** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fl-24 ta’ Novembru, 1934 u ***Concorde Developments Limited v. B. Grima and Sons Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Jannar, 2017). Lanqas jista’ jingħad li l-Ewwel Qorti ħasdet lill-attur appellant bl-argumenti tagħha għaliex biex tasal għad-deċiżjoni, hija kellha ta’ bilfors tħaddem dak li tgħid il-liġi (ara ***George Agius et v. Charles V. Schembri et*** deċiża mill Qorti tal-Appell fl-14 ta’ Lulju, 2005).

25. Illi din il-Qorti mill-ewwel tgħid li dan l-aggravju mhu siewi xejn billi l-appellanti tipprova tpoġġi quddiem din il-Qorti stampa li hija sempliċi, iżda li bħala fatt mhux hekk huwa l-każ. Filwaqt li huwa minnu li l-ewwel żewġ talbiet attriċi għandhom l-għan sabiex il-Qorti tordna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ u xiri skont il-kundizzjonijiet hekk kif maqbul fil-konvenji, fuq ix-xaqliba l-oħra ma kienx hemm biss l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-konvenut. Kien hemm eċċezzjonijiet oħra mressqa minnu. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, l-ewwel eċċezzjoni trid tinqara flimkien mal-eċċezzjonijiet l-oħrajn u mhux waħedha kif trid l-attriċi.

26. Kemm huwa hekk, din l-ewwel eċċezzjoni jista’ jingħad li xxaqleb aktar lejn dikjarazzjoni ta’ fatt li l-konvenut dejjem kien lest li jiffirma l-

kuntratt finali sakemm dan kien jaqbel ma' dak li kien miftiehem oriġinarjament bejn il-partijiet fil-konvenji ffirmati nhar it-12 ta' Ottubru, 2015. Il-konvenut kompla jeċċepixxi billi fisser għalfejn ma ffirmax il-kuntratt finali li ġie ppreżentat lilu, peress li dan kien differenti minn dak maqbul fuq il-konvenju. L-aktar eċċezzjoni li hija turija ta' kemm il-konvenut ma kienx qiegħed jaqbel ma' dak mitlub mill-attriċi hija l-aħħar eċċezzjoni. Permezz ta' din l-eċċezzjoni huwa ovvju li l-konvenut mhux talli mhux qiegħed jgħid li huwa kien lest li jiffirma l-kuntratt (li jkun ifisser li qiegħed jammetti t-talbiet), talli qiegħed jisħaq li l-azzjoni attriċi mhi xejn għajr abbuż tal-proċeduri legali sabiex ikun hemm estensjoni għat-terminu tal-konvenju.

27. Fuq kollox meta jitqies li l-provi miż-żewġ naħat kienu ffukati fuq ir-raġuni għalfejn il-kuntratt finali ma ġiex ippubblikat u meħud ukoll inkonsiderazzjoni n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut (l-attriċi ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet) huwa ċar li l-konvenut ma kienx qiegħed jaċċetta li jiffirma l-kuntratt finali, u dan għar-raġunijiet minnu msemmija u li se jiġu mistħarrġa taħt it-tieni aggravju.

28. Minn dan jinżel, li l-Ewwel Qorti ma qajmet l-ebda eċċezzjoni minn jeddha. Kull ma għamlet kien li qieset l-azzjoni li kellha quddiemha, anke fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imressqa, u sabet li l-konvenut kellu raġuni valida biex ma jersaqx għall-kuntratt finali. Mod ieħor, qieset l-elementi

meħtieġa biex l-attriċi tirnexxi fl-azzjoni tagħha magħdud l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li meta jinqraw f'daqqa bl-ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma jistgħu jinqraw bħala li l-konvenut kien lest jiffirma l-kuntratt finali fid-dawl taċ-ċirkostanzi kif żviluppaw u kif imfissra minnu.

29. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

30. Ngħaddu issa għat-**tieni aggravju**. L-appellanti tgħid li l-Ewwel Qorti straħet fuq żewġ raġunijiet għaliex ikkunsidrat li l-konvenut kellu raġun biex ma jersaqx għall-kuntratt finali, ċjoè l-kwistjoni tal-lift u l-fatt li ġie ppreżentat b'abbozz ftit mibdul li ma kellux ċans jara mal-avukat tiegħu.

31. Tgħid li l-kwistjoni tal-avukat hija raġuni fiergħa għaliex kulma ried kien li l-appellat ikollu ftit ħin biex jara l-kuntratt mal-avukat u kellu ċ-ċans kollu fit-tletin jum li għaddew minn meta hija ppreżentat l-ittra uffiċjali b'riħet l-**Artikolu 1347(2) tal-Kodiċi Ċivili**, u fit-tul ta' erba' snin kemm dam is-smigħ tal-kawża. Iżżid tgħid illi li kieku l-appellat ried verament jersaq għall-kuntratt, kien huwa li jippreżenta ittra uffiċjali biex isejħilha tersaq skont il-konvenju biss, u jippreżenta kawża. Din kienet kollha skuża għaliex ir-raġuni vera kienet li l-proprjetà kienet laħqet għoliet u xtaq li jikseb prezz akbar tagħha.

32. Tissokta tgħid li dwar ix-xaft tal-lift, li kieku kienet teżisti problema dwar jekk kellux isir lift din ma kellhiex taffettwa l-konklużjoni tal-kuntratt skont il-konvenji kif miftehma, imma jekk xejn kellha tkun kwistjoni *post contractum* mertu ta' liġi totalment differenti, ċjoè l-**Att dwar il-*Condominia***. Tirreferi għall-**Artikoli 8(4)** u **8(5)** tal-istess liġi. Tgħid li dan l-Att jagħti rimedji speċifiċi inkluż f'ċertu istanzi setgħa għal referenza għal arbitru biex jiddeċiedi dwar nuqqas ta' qbil bejn kondomini. Tisħaq li raġuni valida biex wieħed ma jersaqx għall-kuntratt finali trid tkun inerenti għall-konvenju nnifsu. Tgħid li l-kwistjoni dwar kemm il-konvenut ser idum bla taraġ, il-qies tat-taraġ u l-lift hija kwistjoni dwar kondomini, u mhux kwistjoni dwar relazzjoni ta' bejjiegħ u xerrej.

33. Iżżid li l-abbozz tal-kuntratt kellu jservi biss sabiex wieħed jara l-kawża saritx għalxejn u mhux biex tintlaqa' t-talba jew le. Anke dwar dan, l-emenda dwar il-lift xaft (aktar 'il fuq ikkwotata mill-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha) kellha l-iskop biex isserraħ l-inkwiet tal-konvenut. Għaldaqstant tagħlaq billi tgħid li ma tistax tifhem x'hemm preġudizzjevoli fil-klawżola, u li kollox kien skuża għaliex l-appellat ma riedx ibiegħ sehmu.

34. L-appellat laqa' għal dan l-aggravju billi wieġeb li huwa kellu problema meta l-kuntratt li ġie propost mill-appellanti ma kienx jaqbel mal-konvenju. Jgħid li meta parti tiġi bi proposti ġodda fil-ġurnata maqbula

għall-iffirmar, l-appellat kien ġustifikat li joqgħod lura milli jiffirma xi ħaġa li ma kinitx mitkellma mal-avukat tiegħu qabel. Jgħid li din il-Qorti tal-Appell għandha tosserva illi mill-mod ta' kif kienu formulati t-talbiet attriċi u issa dik appellanti, dan tal-lum mhux każ fejn qiegħda ssir talba sabiex tinbidel xi kundizzjoni tal-konvenju, jew sabiex il-Qorti tissostitwixxi dak li kien miftiehem bejn il-partijiet, iżda tal-lum huwa każ fejn l-attriċi qiegħda titlob it-twettiq tal-konvenju b'kundizzjonijiet differenti minn dak miftiehem bilateralment. Ifakkar li l-kuntratt intbagħat lilu min-Nutar dakinhar stess li kellu jiġi ffirmat mingħajr lanqas ħadd ma qallu bit-tibdil fil-kundizzjonijiet.

35. L-appellat jgħid li dwar il-lift kienet l-appellanti li pproponiet l-inklużjoni tal-lift fil-kuntratt finali ta' bejn il-partijiet, liema proposta saret wara l-konvenju. B'hekk l-appellat kellu kull dritt ikollu riżervi fuq din il-proposta billi kienet se tiġi mdaħħla fil-kuntratt finali. Jissokta jgħid li huwa kellu kull riżerva ġenwina li l-proprjetà inkwistjoni hija d-dar prinċipali tiegħu u ta' familtu, u billi twelditlu tarbija ġdida, ried biss aktar informazzjoni dwar il-parametri ta' kemm huwa u familtu kienu se jiġu affettwati mis-sitwazzjoni. Huwa qatt ma oġġezzjona għall-inklużjoni tal-lift fil-blokk, iżda hekk kif ikkonferma n-Nutar Gafà ried ikun jaf kif ġej u jara jekk kienx se jeħodlu parti mill-appartament tiegħu. Huwa pprova jilħaq ftehim iżda l-appellanti webbset rasha.

36. Qabelxejn din il-Qorti se tirreferi għall-prinċipji li jeħtieġ li żżomm

quddiem għajnejha f'kawża bħal dik tal-lum.

37. Fis-sentenza tad-29 ta' Ottubru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***It-Tabib Dr Carmel sive Lino Gauci Borda et v. Carmelina sive Carmela Azzopardi***, il-Qorti tal-Appell tenniet hekk: *«Huwa meħtieġ li sabiex konvenju jkun validu (li) dan jiġi redatt bil-miktub. Inoltre għandu jikkontjeni s-segwenti elementi:- (a) jirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom; (b) jikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim; (ċ) jidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit; (d) jistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir ittrasferiment; u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim»* (ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Jannar, 2010 fl-ismijiet ***Island Farmhouses Limited v. Michelina Xerri proprio et nomine***; u dik tas-7 ta' Diċembru, 2023 fl-ismijiet ***Avukat Dottor Robert Zammit v. Constantino Abela et***).

38. 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.

39. Bħala aspett ġuridiku tal-effett tal-wegħda li għaliha japplika l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, jingħad li l-wegħda tal-persuna li tbiegħ ġid tagħha hija waħda unilaterali, daqskemm unilaterali hija l-wegħda ta' min jgħid li jrid jixtri. Fi kliem ieħor, il-konvenju huwa *«obbligazzjoni bilaterali li tibqa' dejjem ġuridikament diviża b'żewġ obbligazzjonijiet unilaterali li f'kull waħda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jieħu l-benefiċċju tal-prestazzjoni»* (ara sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar, 1998 fil-kawża fl-ismijiet ***Dominic Charles Humphreys et v. Victor (Major) Tonna et*** (mhix pubblikata). Illi jidher, għalhekk, mill-kliem innifsu tal-liġi, li l-għan ta' dak l-artikolu huwa wieħed li jipprovdi għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula bejn żewġ partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal raġunijiet li l-liġi ma tippermettihomx. L-iżjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qiegħda żżomm lura milli tersaq għall-ftehim biex tagħmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija mogħtija s-setgħa li tindaħal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1 ta' Frar, 2024 fl-ismijiet ***Univest Enterprises Ltd v. Josephine Mary Kilford et***).

40. Sfiq ma' dan, *«il-volontà tal-ġudikant qatt ma għandha tissostitwixxi dik tal-kontraenti. Kemm-il darba li skrittura privata li permezz tagħha l-kontraenti jintrabtu f'relazzjoni ta' kompro-vendita tkun ċara, id-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija għandha l-obbligu li tagħti eżekuzzjoni għal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu, u xejn aktar»* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fid-29 ta' Ottubru, 2004 fl-ismijiet ***It-Tabib Dr Carmel sive Lino Gauci Borda et v. Carmelina sive Carmela Azzopardi***).

41. Din il-Qorti fliet il-provi u l-atti mill-ġdid u waslet għall-istess konklużjoni milħuqa mill-Ewwel Qorti. Fis-sentenza tagħha, l-Ewwel Qorti fissret sew l-*iter* ta' dak li seħħ u kif u meta seħħ bejn il-partijiet. Għalhekk din il-Qorti ma tqisx li għandha għalfejn terġa' tirrepeti l-istess fid-dettall.

42. B'danakollu, din il-Qorti ma tistax ma tinnutax li l-attriċi għamlet ċertu dikjarazzjonijiet li jirriżultaw li mhumiex veritieri jew li baqgħu biss allegazzjonijiet. Ibda biex, l-attriċi tgħid li l-konvenut waqqaf lill-Perit milli jkompli jaħdem fuq il-proġett, mentri l-istess Perit fuq il-pedana tax-xhieda ma kkonfermax dan, anzi qal li huwa waqaf minħabba d-diżgwid li nqala' bejn il-partijiet. Barra minn hekk, lanqas ma rriżulta li l-konvenut kien interessat li jbiegħ lil xi terzi għaliex sab prezz aħjar. L-*emails* li ntbagħtu bejn l-avukati sabiex tinstab soluzzjoni bejn il-partijiet jixhdu proprju l-

kuntrarju ta' dak allegat.

43. Miżmum dan, mill-provi rriżulta li l-partijiet, aħwa, wirtu l-blokka inkwistjoni mingħand il-ġenituri tagħhom. Jirriżulta wkoll li l-konvenut għandu appartament fl-istess blokka. Il-kwistjoni ta' bejn il-partijiet inqalgħet wara l-iffirmar tal-konvenji, minn liema jirriżulta li ma tħallas ebda depożitu mill-attriċi mal-iffirmar. Jirriżulta wkoll li kien hemm estensjoni tat-terminu għall-konvenju billi l-attriċi ma kienx għad kellha l-finanzi. Jirriżulta wkoll li l-abbozz tal-kuntratt intbagħat lill-avukat tal-konvenut proprju dakinhar li kellu jiġi ffirmat l-att finali. Minkejja dan kollu u minkejja li l-avukat tal-konvenut ma setax ikun preżenti miegħu, il-konvenut mar biex jiffirma l-kuntratt. Id-diffikultà nqalgħet għaliex dakinhar li l-konvenut mar biex jiffirma l-kuntratt, l-attriċi ħarġet pjanta u riditu jiffirmaha. Din il-pjanta ma kinitx imsemmija jew mehmuża mal-konvenji u l-konvenut ma kienx raha qabel. Il-kwistjoni kienet fuq l-inklużjoni tal-bini tal-lift li l-appellanti riedet li tidħol ukoll fuq il-kuntratt.

44. Il-konvenut ma ffirmax dakinhar wara li kellem lill-avukat tiegħu fuq it-telefown. Dak li huwa interessanti hu li l-attriċi ġurnata qabel id-data tal-iffirmar tal-kuntratt (li kienet id-data tal-iskadenza tal-konvenju) kienet diġà preżentat l-ittri uffiċjali sabiex testendi l-konvenji.

45. Anke jekk fit-12 ta' Ottubru, 2016 il-kuntratt ma ġiex iffirmat, il-

konvenut permezz tal-avukat tiegħu wera li huwa ried jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt. Kien hemm skambju ta' *emails* matul il-ġranet ta' wara. Il-konvenut ma kienx kontra li jsir il-lift, iżda ried ikun jaf id-dettalji dwaru, ċjoè d-daqs, minn fejn kien se jgħaddi, it-tul ta' żmien biex jinbena x-xaft għal-lift u l-installazzjoni tiegħu. Dan jirriżulta li kien ta' interess għalih billi huwa għandu l-appartament fil-blokka u allura kien jaffettwah direttament kemm jekk kinitx se titnaqqar parti mill-proprjetà tiegħu (billi kien hemm anke kwistjoni minn fejn kellu jgħaddi l-lift) u kemm se jdum mingħajr taraġ billi t-taraġ ried jitwaqqa' u jerġa' jinbena.

46. Din il-Qorti ma taqbilx li dawn huma kwistjonijiet li kellhom jiġu ffaċċjati wara l-iffirmar tal-kuntratt billi jaqgħu taħt l-**Att dwar il-*Condomia***. Billi kwistjonijiet bħal dawn jistgħu jagħtu lok għal tħaddim dwar il-liġi tal-kondominji, fiċ-ċirkostanzi previsti mil-liġi, ma jfissirx li l-partijiet qabel l-iffirmar ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri għandhom iħallu kwistjonijiet pendenti. Kemm jista' jkun, partijiet qabel l-iffirmar ta' kuntratt għandhom jagħmlu ċert li l-affarijiet ikunu ċari u kristallizzati sabiex titwarrab il-possibbiltà ta' tilwim fil-futur. F'dan il-każ b'mod partikolari meta l-partijiet għandhom appartament kull wieħed fil-blokka.

47. Miżmum dan, huwa magħruf li 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. 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). 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.

48. Minn dan għandu jinżel li d-deċiżjoni tal-konvenut li ma jersaqx għall-iffirmar tal-kuntratt finali ma kinitx waħda kapriċċuża. Huwa sab ruħu quddiem ftehim differenti minn dak oriġinarjament miftiehem. U anke meta wera ruħu li kien lest li jiddiskuti ma' oħtu dwar il-lift u x-xaft, u b'hekk dan jiġi rifless fil-kuntratt finali, baqgħet twebbes rasha biex tgħaddi bilfors

tagħha. Huwa minnu li meta trid tqabbad terzi biex iwettqu x-xogħlijiet mhux dejjem ikun hemm kontroll iżda lanqas mhu sew li ma jkunx hemm żminijiet imposti u termini ċari biex l-inkonvenjent jitnaqqas kemm jista' jkun. Appaltatur dejjem jista' jimponi kundizzjonijiet u penali fil-kuntratt ta' xogħol u huwa dak li setgħet tagħmel l-attriċi mat-terzi.

49. Dan iġibna għall-kwistjoni li tant saħqet fuqha l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħha, ċjoè li l-Ewwel Qorti u din il-Qorti għandhom jordnaw lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali għaliex hija talbet li l-konvenut jersaq għall-att finali skont il-konvenji tat-12 ta' Ottubru, 2015 u allura skont kif oriġinarjament miftiehem.

50. Illi għal din il-Qorti, il-kwistjoni mhux daqstant ovvja kif qiegħda tpoġġiha l-appellanti, fis-sens li donnu m'hemmx għażla ħlief li t-talba tagħha trid bilfors tintlaqa'. Il-*punctum temporis* li huwa ferm importanti fil-każ tagħna huwa meta ntbagħtet l-ittra uffiċjali u meta kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt.

51. Kemm hu hekk, intqal mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et v. Edward Psaila*** deċiża fl-4 ta' Ottubru, 2016 li, *«meta wieħed għandu motiv ġust biex jirrisilixxi minn dik il-promessa, ma tistax il-parti l-oħra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv wara li jkun għada ż-żmien tal-promessa, tobbligah jeżegwiha.»*

52. F'kull każ, wieħed irid iħares lejn l-eżegwibbiltà *o meno* tal-konvenju fil-mument li kellu jsir il-kuntratt, u ċjoè, sad-data tal-għeluq tiegħu. Hekk, pereżempju, permessi tal-bini li joħorġu wara li jiskadi l-konvenju jew xogħlijiet ta' tiswija fil-fond li wkoll isiru wara dik id-data, ma jrendux konvenju li ma setax isir fid-data tal-iskadenza tiegħu, esegwibbli (ara ***Adam Galea v. Tarcisio Calleja pro et noe*** deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Mejju, 2001 u ***John Vella no*e *v. Maria Regina Farrugia et*** deċiża wkoll minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru, 2001, fejn intqal li bdil ta' ċirkostanzi wara li l-pożizzjoni tkun kristallizata fil-mument ta' skadenza tal-konvenju, ma jbiddel xejn mis-sitwazzjoni tal-każ) (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** maqtugħa fit-13 ta' Marzu, 2018).

53. Illi rriżulta fil-każ tal-lum li meta ntbagħtu l-ittri uffiċjali mill-attriċi, ġurnata qabel l-iskadenza tal-konvenju, l-għada l-attriċi ppretendiet lill-konvenut jiffirma l-kuntratt b'kundizzjonijiet ġodda minn dak miftiehem fil-konvenji. Din il-pożizzjoni tagħha baqgħet tissussisti iżda ma waslux, tant li mbagħad meta n-Nutar reġa' tahom data oħra biex jiġi ffirmat l-att finali, l-avukat tal-konvenut avża lin-Nutar li l-kien ta l-parir lill-konvenut biex ma jiffirmax. Din il-Qorti ma tlumx lill-konvenut li tilef il-fiduċja fl-attriċi ladarba hija ġabet ruħha kif ġabet ruħha. Ma jridx jintesa li r-regoli li jgħoddu għall-kuntratti jgħoddu wkoll għall-konvenji. Dan ifisser għalhekk li l-obbligu li

n-negozjati jsiru b'rieda tajba jrid ikun preżenti dejjem. Żgur huwa li l-attriċi ma ħasbitx fil-lift fl-aħħar minuta, allura x'waqqafha milli tipprova titkellem fuq din ix-xewqa tagħha u tressaq pjan fattibbli lill-konvenut biex ikollu żmien jara l-pożizzjoni tiegħu u fejn seta' kien hemm emenda għall-konvenju jew tibdil maqbul fil-kuntratt finali?

54. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tippremja lil min mexa b'rieda ħażina. Jibqa' l-fatt li dakinhar tal-iffirmar tal-kuntratt fit-12 ta' Ottubru, 2016, il-konvenut kellu raġuni valida biex ma jiffirmax u l-istess jingħad meta ngħatat data oħra qabel ma ġiet preżentata l-kawża tal-lum.

55. Relevanti dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Olive Gardens Investments Limited v. Charles Sant Fournier et*** maqtugħa fil-31 ta' Mejju, 2019, li:

> «*Isegwi li għalkemm is-soċjetà attriċi mxiet impekkabilment mal-proċedura kontemplata fil-provvediment tal-liġi marbuta mal-wegħda ta' bejgħ, jirriżulta tassew li s-soċjetà attriċi kienet baqgħet tinsisti għall-estensjoni tal-konvenju u mhux sabiex tersaq għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Kwindi din il-Qorti tasal sabiex taqbel mal-konvenuti li l-ħsieb wara l-proċeduri odjerni kien wieħed, dak li s-soċjetà attriċi tirbaħ iż-żmien. Wara kollox, kif rilevat mill-ewwel Qorti seta' jsir il-kuntratt fuq il-bqija tal-proprjetà immobbli u ssir estensjoni limitatament fir-rigward tal-kappella. Din il-Qorti, bħal ta' qabilha, tqis mill-aktar relevanti l-prinċipju li, parti waħda f'konvenju ma tistax u m'għandhiex titħalla tuża d-dispożizzjonijiet tal-liġi biex ittawwal l-effett tal-konvenju minħabba li dik l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minħabba xi nuqqas tagħha stess. Dan il-prinċipju ġie sottolinjat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Ġunju, 2002 (konfermata minn din il-Qorti fl-1 ta' Lulju, 2005) fil-kawża fl-ismijiet* ***Steve Cachia et v. Nicholas Cutajar et****. Fl-istess sentenza ngħad ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-liġi qegħdin hemm sabiex jistabbilixxu proċedura kif parti f'konvenju tista' tissalvagwardja d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess konvenju u ma jistgħux jitqiesu effettivi fil-konfront ta' parti li effettivament tkun trid li*

tersaq għall-att definittiv.»

56. Sfiq ma' dan, din il-Qorti tqis li l-prinċipju ta' *adimplenti non est adimplendum* huwa indirettament inkorporat fl-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** stess. Dan qiegħed jingħad għaliex l-**Artikolu 1357(2)** jikkontempla sitwazzjoni fejn parti tkun ħerqana biex tinforza l-wegħda tal-bejgħ u l-parti oħra ma tkunx: f'dak il-każ il-parti li tkun ħerqana biex tagħmel il-kuntratt għandha r-rimedju li tipproċedi kontra l-parti l-oħra sabiex din tal-aħħar tiġi ordnata twettaq il-wegħda li għamlet, dejjem sakemm ikun minħabba nuqqas ta' din tal-aħħar li l-bejgħ ma jkunx sar. Isegwi allura li persuna ma tistax tinvoka l-**Artikolu 1357(2)** b'suċċess jekk jirriżulta li l-bejgħ ma jkunx sar proprju minħabba nuqqas tagħha stess u mhux tal-parti l-oħra. Il-persuna li tonqos milli tonora l-wegħda tal-bejgħ magħmula minnha ma tistax imbagħad tinqeda bl-**Artikolu 1357(2)** biex iġiegħel lill-parti l-oħra, li għall-kuntrarju dejjem kienet disposta li tonora l-wegħda tal-bejgħ, sabiex tagħmel il-bejgħ anke wara li ż-żmien tal-konvenju jkun għalaq (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Novembru, 2023 fl-ismijiet ***Darani Investments Ltd v. Anthony Attard Montalto et***).

57. Minn dan it-tagħlim ġurisprudenzjali jinżel li mhux f'loku li parti li tort tagħha ma jkunx ġie ffirmat il-kuntratt, tagħmel użu mil-liġi biex ittawwal iż-żmien. L-attriċi meta ppreżentat l-ittri uffiċjali fl-istess nifs stenniet lill-konvenut jiffirma kuntratt b'kundizzjonijiet differenti minn dak miftiehem

fuq il-konvenju. B'żieda ma' dan, it-talba fir-rikors maħluf ma setgħetx ħlief tkun kif saret billi l-attriċi taf tajjeb li legalment ma kellha l-ebda jedd li titlob lill-konvenut jersaq għall-kuntratt b'kundizzjonijiet differenti minn dak maqbul fil-konvenji.

58. Għaldaqstant anke dan it-tieni aggravju mhux mistħoqq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti **tiċħad** l-appell ta' Romina Veneziani, u tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm