QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' April, 2025.

Numru: 12

Rikors numru: 83/2022/1 GG

Mario Ellul u Christine Ellul

v.

Grandmasters Properties Ltd

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-atturi Mario u Christine Ellul minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Settembru, 2024, li biha ċaħdet it-talbiet tagħhom sabiex il-kumpanija konvenuta Grandmasters Properties Limited tiġi mġiegħla tersaq għal kuntratt ta' trasferiment ta' garaxx f'Ħaż-Żabbar skont it-termini ta' konvenju ffirmat bejniethom fit-3 ta' April, 2019.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-1 ta' Frar, 2022, l-atturi Mario u Christine miżżewġin Ellul fissru li b'konvenju tat-3 ta' April, 2019, il-kumpanija konvenuta ntrabtet li tbiegħilhom garaxx f'Ħaż-Żabbar, bil-prezz ta' €35,000.

3. Stqarrew li qabel ma għalaq iż-żmien tal-konvenju huma kienu bagħtu ittra uffiċjali 5394/2021 lill-kumpanija konvenuta sabiex din tersaq għall-att finali. Billi iżda l-kumpanija konvenuta baqgħet ma resqitx għall-kuntratt, l-atturi jgħidu li kellhom jiftħu din il-kawża, li biha talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lir-rikorrenti l-garaxx bin-numru sitta u sebgħin (76), li jifforma parti mill-kumpless imsejjaħ 'The Muses Residences', fi Triq John Delia, Ħaż-Żabbar, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, taħt il- il-pattijiet u kundizzjonijiet li ntrabtu u obbligaw ruħhom bihom l-intimati fl-imsemmi konvenju;*
>
> *2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss min din l-Onorabbli Qorti jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-trasferiment minnhom favur ir-rikorrenti;*
>
> *3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-istess kuntratt u dana taħt dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti jogħġobha timponi;*
>
> *4. Tiffissa l-post, il-jum u l-ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.*
>
> *Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż, kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.»*

4. Il-kumpanija konvenuta Grandmasters Properties Limited wieġbet fl-4 ta' Marzu, 2022 u qajmet dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin:

> *«1. Illi s-soċjetà konvenuta hija pprojbita legalment milli tiffirma l-kuntratt finali kif mitlub in vista tal-fatt li wħud mill-proprjetarji tal-istess Blokka fejn jinsab il-garage de quo ħarġu mandat ta' Inibizzjoni kontra l-istess soċjetà liema mandat iġib in-numru 1374/18 AE.*
>
> *2. Illi mill-atti tal-istess mandat u atti sussegwenti u konnessi għall-istess għandu jirriżulta li s-soċjetà konvenuta għamlet tentattivi ġudizzjarji sabiex tali mandat ma jibqax jolqot proprjetajiet fejn kien hemm ġa konvenji pendenti bħal dan inkwistjoni però ma kellhiex eżitu pożittiv.*
>
> *3. Illi għalhekk ma għandha tbati ebda spejjeż tal-preżenti proċedura partikolarment meta tqis li kulma kellhom jagħmlu l-atturi fiċ-ċirkostanzi kien li jitolbu estensjoni tal-istess konvenju sakemm jibqa' in vigore l-imsemmi mandat.*
>
> *4. B'riżerva li jitressqu risposti ulterjuri jekk ikun il-każ.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa inġunti għas-subizzjoni.»*

5. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru, 2024, l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta u b'hekk issoktat billi ċaħdet it-talbiet tal-atturi. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Ewwel Qorti kienu dawn:

> *«**Provi**:*
>
> *Illi l-provi mressqa miż-żewġ partijiet u li ma jeħtieġu ebda dibattitu dwarhom huma s-segwenti:*
>
> *Fit-3 ta' April, 2019, il-partijiet daħlu f'wegħda (konvenju)[1] għall-bejgħ u xiri ta' «garage bin-numru stradali sitta u sebgħin (76) Triq John Delia, liema triq tiżbokka għal Triq iċ-Ċimiterju, Żabbar, dan il-garage sottopost għall-beni tal-aventi kawża tal-kumpanija venditriċi, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu. Dan il-Garage jifforma parti mill-kumpless The Muses Residences» u dan versu l-prezz ta' €35,000 u kondizzjonijiet fosthom li: « Din il-proprjetà ser tinbiegħ mingħajr ebda dejn u/jew ipoteka, ħielsa minn kull xorta ta' dritt favur terzi, inkluż ta'*

[1] *Skrittura a fol 6 tal-atti proċesswali kkonfermata b'affidavit u kopja awtentikata tan-Nutar Dr William Azzopardi fol 36 u 37.*

kirja, ħielsa minn kull xorta ta' litigazzjoni u mingħajr ebda requisition order[2]»;

Dan il-konvenju kien validu sat-3 ta' April, 2020 bl-aħħar estensjoni tiegħu valida sat-30 ta' Jannar, 2022[3];

L-atturi jgħidu illi kienu verbalment awtorizzati jagħmlu xogħlijiet ta' tkomplija f'dan il-garage sabiex ikunu jistgħu jużawh sakemm isir l-att finali tant illi għamlu nefqa ta' elf u ħamsa u sittin elf ewro u tmenin ċenteżmu (€1,065.80) li kienet tinkludi bieb u dan għaliex kienu assigurati li l-att ta' trasferiment kellu jsir fi żmien viċin;

Illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar, 2024, is-soċjetà konvenuta qablet li din il-Qorti tieħu konjizzjoni tal-Atti tal-Mandat 1374/2018 AE minflok ma dawn ikunu allegati bħala kopja stante li dawn huma voluminużi. Eżaminati l-atti tal-Mandat 1374/2018 jirriżulta li dawn huma fl-ismijiet ***Tyrone Zerafa pro et noe et kontra Grandmasters Properties Ltd*** *u li dawn jinsabu formanti parti mill-**kawża 1072/18 TA (FD) fl-ismijiet John Carl Grech pro et noe et kontra Grandmasters Properties Ltd** pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta. Il-Mandat ta' Inibizzjoni appena msemmi nħareġ sabiex is-soċjetà intimata tinżamm milli tbiegħ, tneħħi, titrasferixxi jew tiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu, u b'mod partikolari l-proprjetaijiet elenkati fid-Dok TM1 liema dokument isemmi l-garaxxijiet fil-kumpless The Muses, Triq ta' Lanza, Żabbar fosthom dak numru 76. Oltre l-proprjetajiet hemm imsemmija hemm ukoll indikat «Kwalunkwe proprjetajiet oħra immobbli appartenenti lill-kumpanija intimata – jew jikkonċedu xi dritt fuq l-istess, u dan bi kwalsiasi titolu, reali jew personali, oneruż jew gratuwitu, a favur ta' kwalsiasi persuna oħra ». Dan il-mandat, ossia r-rikors għall-ħruġ tal-mandat, kien intavolat fit-30 ta' Awwissu, 2018;*

Illi minn eżami ta' dawk l-atti jidher li l-mandat inħareġ fuq talba tas-sidien tal-blokka The Muses Residence biex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom fuq l-allegazzjoni, kif esperita fir-rikors maħluf (kawża) li segwiet, li l-blokka intiera hija aflitta minn difetti strutturali stante li mhix mibnija skont l-arti u s-sengħa. Għalkemm din l-informazzjoni ma hija ta' ebda utilità għall-kwistjoni hawn devoluta, dan qed ikun hawn senjalat għall-kompletezza tal-kwadru;

Il-Liġi:

*Il-pretensjoni tal-atturi hija regolata bl-**artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:*

> *«1357 (1) Il-wegħda ta' bejgħ bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikolu ta'*

---

[2] *Klawsola numru 6.*

[3] *Ara kopja tal-estensjonijiet esibiti mehmuża mal-affidavit tan-Nutar Dr William Azzopardi a fol 39 et seq u depożizzjoni ta' James Mifsud (ex rappreżentant tas-soċjetà konvenuta) a fol 33 u 34 tal-atti proċesswali.*

qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obblgu li jħallas id-danni lill-aċċettant;

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.»

Ikkunsidrat:

L-artikolu tal-Kodiċi Ċivili appena msemmi huwa mertu ta' diversi sentenzi tal-qrati tagħna minn fejn jemerġi insenjament dwar iż-żmien li fih għanda ssir l-ittra uffiċjali sabiex tinterpella lill-parti taddivjeni għall-att finali u jekk din jeħtieġ li tkun notifikata jew le jew jekk hux suffiċjenti li tkun ippreżentata kif ukoll iż-żmien li fih jeħtieġ li din l-ittra tkun segwita b'rikors maħluf[4]. Il-kwistjoni odjerna ma tirrikjedi ebda eżami f'dan ir-rigward għaliex jirriżulta paċifikament mill-patti li l-konvenju kien imġedded diversi drabi qabel l-iskadenza tiegħu għajr għall-aħħar skadenza fejn allura r-rikorrenti ppreżentaw ittra uffiċjali li biha interpellaw lis-soċjetà konvenuta biex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali u li fiż-żmien li trid il-liġi ressqu l-kawża odjerna. Is-soċjetà konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward u l-Qorti fliet l-atti sabiex tara jekk hemm xi nuqqas f'dan is-sens u rriżulta fin-negattiv;

Il-kwistjoni kollha għalhekk tippernja fuq il-fatt illi s-soċjetà konvenuta, skont hi, ma tistax tersaq għall-bejgħ tal-garage għaliex hija inibita b'ordni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili milli tagħmel dan. Kif ġa osservat supra, din il-Qorti eżaminat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1374/18 AE u ma hemm l-ebda dubju li l-garaxx inkwistjoni huwa kolpit fl-effetti tal-istess mandat. Issa, ir-rikorrenti donnhom iridu jfissru li ma kinux jafu bl-eżistenza ta' dan il-mandat qabel daħlu għal din il-wegħda li jixtru l-garaxx. Dan, però, huwa kollu inutli għar-riżoluzzjoni ta' din il-kwistjoni. Fl-ewwel lok, il-mandat inkwistjoni kien intavolat fit-30 ta' Awissu, 2018 filwaqt illi l-konvenju kien iffirmat fit-3 ta' April, 2019 u r-rikorrenti kienu jafu li hemm xi forma ta' kwistjoni pendenti fuq is-soċjetà konvenuta jew il-proprjetà tagħha li magħha jagħmel dan il-garaxx. L-istess rikorrenti jammettu dan tant li kienu mwiegħda li l-kwistjoni pendenti kellha tinqata' fi żmien qasir;

Oltre minn hekk, tajjeb li jkun osservat illi fuq il-konvenju ma tħallas ebda depożitu u li l-prezz kellu jitħallas fl-intier tiegħu fuq l-att finali. Ħaġa din li hi indikattiva tax-xjenza tar-rikorrenti. Fil-kontroeżami tiegħu, l-attur ammetta illi fid-data tal-konvenju kien mgħarraf mis-soċjetà konvenuta illi kien hemm kwistjoni mal-inkwilini kif ukoll li l-konvenju kien imġedded

[4] *Per eżemplari ara sentenza* ***riċenti E&V Petroni Limited v. Vicarist Limited*** *1074/2019 per Onor Imħallef Miriam Hayman 15.12.2021.*

diversi drabi proprju għaliex il-kwistjoni mal-inkwilini ma kinitx għadha riżolta.

Illi l-oġġezzjoni mressqa mis-soċjetà konvenuta għat-talba tar-rikorrenti hi sic et simplicitur li ma tistax tagħmel dan għaliex hija legalment projbita milli tagħmel hekk proprju b'ordni tal-Qorti anke jekk għamlet diversi tentattivi sabiex tiskaġuna dan il-garaxx u proprjetajiet oħra li fuqhom hemm jew kien hemm konvenji għall-bejgħ tagħhom;

Il-Qorti tqis illi r-raġuni mressqa mis-soċjetà konvenuta hija waħda leġittima stante li ma tistax tordna lis-soċjetà konvenuta tersaq għall-bejgħ tal-oġġett meta hija espressament projbita milli tagħmel hekk b'ordni ta' Qorti. Issa għalkemm dik l-ordni hija b'xi mod marbuta ma' kawża inizzjata minn terzi fuq mertu kompletament differenti, ma jidhirx li jkun għaqli li din il-Qorti takkorda t-talba tar-rikorrenti fuq kondizzjoni riżoluttiva fis-sens illi tordna li jsir il-bejgħ wara li tgħaddi in ġudikat il-kawża tat-terzi u f'każ li din ikollha eżitu pożittiv fejn it-terzi jirrilaxxaw il-garaxx mill-effetti tal-mandat. Dik, fil-fehma tal-Qorti ma tkun twassal għall-ebda riżoluzzjoni, anzi, toħloq kwistjoniiet oħra;

Għalhekk tqis illi r-raġuni għaliex is-soċjetà konvenuta ma tistax tersaq għall-bejgħ tal-garaxx hija waħda leġittima u li kienet magħrufa lill-partijiet qabel ma daħlu fil-wegħda tal-bejgħ u xiri tal-istess garaxx.

Għal dawn ir-raġunijiet taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.»

6. L-atturi talbu għat-tħassir ta' din is-sentenza b'rikors tal-appell imressaq fis-16 ta' Ottubru, 2024. Iż-żewġ aggravji tagħhom huma: (i) li mhux veru li l-atturi daħlu għall-konvenju bl-għarfien li l-kumpanija konvenuta kienet imxekkla milli tersaq għall-att finali minħabba li kienet milquta b'mandat ta' inibizzjoni maħruġ kontriha minn terzi; u (ii) li f'kull każ il-mandat ta' inibizzjoni maħruġ minn terzi ma jolqotx il-jeddijiet u l-obbligi li jitnisslu mill-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**.

7. Il-kumpanija konvenuta wieġbet għal dan l-appell fid-29 ta' Ottubru,

2024 u tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud.

8. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża u fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1374/2018AE, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

9. It-tilwima li hemm bejn il-partijiet hija dwar konvenju li sar fit-3 ta' April, 2019, li permezz tiegħu l-kumpanija konvenuta Grandmasters Properties Limited intrabtet li tbiegħ lill-atturi, garaxx f'Ħaż-Żabbar għall-prezz ta' €35,000 (ara paġna 6 tal-atti tal-kawża).

10. Fi klawsola 6 ta' dan il-konvenju ġie ddikjarat li, «*Din il-proprjetà ser tinbiegħ mingħajr ebda dejn u/jew ipoteka, ħielsa minn kull xorta ta' dritt favur terzi, inkluż ta' kirja,* ***ħielsa minn kull xorta ta' litigazzjoni*** *u mingħajr ebda requisition order.*»

11. Issa kif rajna aktar kmieni, l-Ewwel Qorti qieset li l-kumpanija konvenuta kellha raġuni legali biex ma tonorax din il-wegħda tagħha li tbiegħ il-garaxx lill-atturi, peress li l-garaxx kien suġġett għal mandat ta'

inibizzjoni li terzi persuni, mhux parti f'din il-kawża, kisbu kontra l-kumpanija konvenuta. Barra minn hekk, fil-konsiderazzjonijiet tagħha biex ħelset lill-kumpanija konvenuta mill-ħarsien tal-wegħda tagħha, l-Ewwel Qorti qieset ukoll, kemm il-fatt li l-attur kellu ħjiel li kien hemm problema biex isir il-bejgħ tal-garaxx, kif ukoll li l-atturi ma ħallsu l-ebda depożitu fuq il-kitba tal-konvenju.

12. L-atturi iżda jikkontestaw din id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti għaliex isostnu li mhux veru li huma kellhom għarfien dwar dan il-mandat ta' inibizzjoni (**l-ewwel aggravju**); u li f'kull każ, il-jedd tagħhom li jippretendu li l-kumpanija konvenuta tħares il-wegħda tagħha toħroġ mid-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** (**it-tieni aggravju**).

13. Iż-żewġ aggravji tal-atturi jduru mal-mistoqsija dwar jekk il-kumpanija konvenuta setgħetx tinħeles mill-wegħda tagħha li tbiegħ il-garaxx fuq ir-raġuni li dan il-garaxx jinsab milqut b'mandat ta' inibizzjoni maħruġ minn terzi persuni.

14. Biex twieġeb din il-mistoqsija, din il-Qorti jeħtiġilha żżomm f'moħħha li konvenju huwa dak il-ftehim preliminari milħuq bejn żewġ partijiet, li permezz tiegħu dawn jobbligaw ruħhom u jintrabtu li aktar 'il quddiem jidħlu f'kuntratt separat ta' xiri-u-bejgħ skont il-kundizzjonijiet li jkunu ftiehmu fil-ftehim preliminari (ara ***Martin Chetcuti et v. Rosario***

Gatt et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2008).

15. Malli l-wegħda tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, il-bejjiegħ ikun obbligat li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej fiż-żmien miftiehem u bil-prezz maqbul. Bl-istess mod, malli l-wegħda tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obbligat li fl-istess żmien iħallas il-prezz u jirċievi l-oġġett mibjugħ. Jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir, il-parti li tonqos milli żżomm mal-wegħda tagħha tista' tiġi kkundannata li tħallas id-danni, sakemm din ma turix li hija kellha raġunijiet tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt (ara ***Bertu Bonnici v. Pawlu Cilia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 1993 u ***Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v. Giuseppe Arcidiacono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Jannar, 2007).

16. Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża jew dwar ħaġa li m'għandha x'taqsam xejn mal-konvenju (ara ***Jesmond Abela et v. Joseph Galea et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023). Dan għaliex bħala punt ta' prinċipju, konvenju magħmul kif suppost, jiddetermina l-obbligu reċiproku tal-partijiet li jwettqu dawk li wegħdu f'kuntratt definittiv (ara ***Rudolph Cassar v. C&M Contractors Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Mejju, 2024).

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

18. Hekk pereżempju, wegħda ta' xiri li ma kinitx soġġetta għall-kundizzjoni li x-xerrej għandu jsib mnejn jiffinanzja x-xiri, ma tistax tiġi maħlula għar-raġuni biss li x-xerrej ma jkollux flus biex jixtri. Dan għaliex huwa t-tort tax-xerrej, jekk dan ikun daħal għall-obbligazzjoni, bla ma jaċċerta ruħu minn qabel illi kellu l-mezzi meħtieġa biex iżomm ma' dak li wiegħed (ara ***Stephen Holmes et v. Alison June Sibley*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2017).

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

konvenju u l-Qorti ma tistax titbiegħed mir-rieda tagħhom peress li r-rabtiet għandhom jinżammu (*pacta sunt servanda*).

20. Rilevanti ħafna wkoll għall-każ li għandna quddiemna, dak li saħqet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Jeffrey Farrugia v. Melvyn Mifsud*** deċiża fit-8 ta' Jannar, 2024, jiġifieri, illi l-wegħda ta' bejgħ m'għandhiex l-effett reali ta' trasferiment ta' proprjetà għaliex tali wegħda toħloq biss obbligazzjoni personali li sejjer isir il-bejgħ. Ifisser għalhekk illi l-wegħda li tinbiegħ il-proprjetà tiswa wkoll, anke jekk fil-mument li jkun ġie ffirmat il-konvenju, dak li jkun wiegħed li ħa jbiegħ, ma jkunx is-sid ta' dik il-proprjetà. F'każ bħal dak, il-wegħda tal-bejgħ magħmula fil-konvenju toħloq obbligazzjoni fuq min intrabat b'dik il-wegħda, illi jikseb dik il-proprjetà biex b'hekk ikun jista' jbiegħha validament skont kif imwiegħed fil-konvenju. Jekk iżda min ikun wiegħed li jbiegħ dik il-proprjetà ma jseħħlux jikseb dik il-proprjetà, dan ma jfissirx illi huwa jkun inħeles mill-obbligazzjoni u mill-wegħda li jkun għamel. Mod ieħor, dan ikun ifisser illi dak li ma jżommx mal-wegħda tiegħu jkollu jwieġeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed.

21. Illi fil-każ tal-lum, il-kumpanija konvenuta wegħdet fil-konvenju tat-3 ta' April, 2019 li hija mhux biss kienet ħa tbiegħ il-garaxx lill-atturi iżda ntrabtet ukoll li dan il-garaxx hija kienet ħa tbiegħu lill-atturi ħieles kemm minn kull xorta ta' dritt favur terzi, kif ukoll minn kull xorta ta' litigazzjoni.

Jiġi b'hekk, li lil hemm minn kull mandat ta' inibizzjoni li jista' jkun hemm fuq il-garaxx, ladarba l-kumpanija konvenuta wegħdet li hija kienet sejra tbiegħ il-garaxx ħieles minn kull xorta ta' litigazzjoni, mela allura hija tista' tiġi mġiegħla minn Qorti skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** sabiex twettaq dak li hija wegħdet fil-konvenju.

22. Terġa' u tgħid, jirriżulta li l-kumpanija konvenuta kienet taf meta ffirmat il-konvenju tat-3 ta' April, 2019, illi l-garaxx li kienet qiegħda twiegħed li ħa tbiegħ kien milqut b'mandat ta' inibizzjoni għaliex dan il-mandat kien inħareġ fid-9 ta' Ottubru, 2018. U la kien hemm mandat ta' inibizzjoni fis-seħħ, jgħodd l-**Artikolu 874(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jgħid li kull bejgħ, trasferiment jew tneħħija sussegwenti ta' ħwejjeġ immobbli li għalihom jirreferi l-mandat ikun null u bla ebda effett. Minkejja dan però, il-kumpanija konvenuta xorta waħda wegħdet lill-atturi li hija kienet ħa tbiegħilhom lill-atturi ħieles minn kull tilwima ġudizzjarja.

23. Jekk il-kumpanija konvenuta riedet tħares il-pożizzjoni tagħha hija messha daħlet kundizzjoni fil-konvenju li tagħmilha ċara li l-wegħda tagħha kienet suġġetta għall-kundizzjoni li jitneħħa l-mandat ta' inibizzjoni. Tassew il-kumpanija konvenuta kien ikollha raġuni fejjieda li tinħall mill-wegħda tagħha jekk il-partijiet ikunu ftiehmu li r-rabta tinħall jekk il-mandat ta' inibizzjoni jibqa' ma jitneħħiex. Il-kumpanija iżda mhux

talli ma daħħlitx kundizzjoni bħal din fil-konvenju, iżda talli ddikjarat fil-konvenju li hija kienet qiegħda twiegħed li sejra tbiegħ il-garaxx ħieles minn kull xorta ta' litigazzjoni.

24. Jista' jkun li l-kumpanija konvenuta kien mingħaliha li sejra tneħħi l-mandat ta' inibizzjoni bla problemi ta' xejn. Dan iżda ma jista' jkun ta' ebda wens għaliha, għaliex huwa tort biss tal-kumpanija konvenuta, jekk hija daħlet għall-obbligazzjoni li tbiegħ garaxx, bla ma aċċertat ruħha minn qabel illi hija kellha l-mezzi meħtieġa sabiex iżomm ma' dak li qiegħda twiegħed u bla ma daħħlet kundizzjoni fil-konvenju li tinħall mill-wegħda tagħha jekk kemm-il darba ma jirnexxilhiex tneħħi l-mandat ta' inibizzjoni sad-data li jagħlaq il-konvenju.

25. L-Ewwel Qorti iżda qalet fis-sentenza tagħha li l-atturi kienu jafu meta ffirmaw il-konvenju li kien hemm xi forma ta' kwistjoni pendenti dwar il-garaxx. Il-kumpanija konvenuta saħanistra żżid tgħid fir-risposta tal-appell tagħha, li meta l-atturi daħlu għal konvenju huma ġa kellhom rieda ħażina jew inkella daħlu għall-konvenju għar-riskju esklussiv tagħhom.

26. B'danakollu, din il-Qorti mhijiex daqstant konvinta bħall-Ewwel Qorti li l-atturi kienu tabilħaqq daqshekk konxji bil-fatt li kien hemm mandat ta' inibizzjoni biex il-garaxx ma jinbiegħx; jew aħjar li huma kienu qegħdin jifhmu eżattament x'kienet il-kwistjoni ġudizzjarja li kien hemm

bejn il-kumpanija konvenuta u t-terzi persuni li tolqot il-garaxx. Dan qiegħda tgħidu għaliex fil-kontroeżami tiegħu l-attur Mario Ellul imkien ma qal li huwa kien jaf li kien hemm mandat ta' inibizzjoni. Anzi huwa ċaħad li kien jaf bil-mandat u stqarr biss li għalkemm James Mifsud, li kien qed jidher fil-konvenju għall-kumpanija konvenuta, kien tarraflu li kien hemm xi problema ma' terzi persuni, madankollu huwa qallu li din kienet ħa tissolva fi tliet xhur (ara paġni 51 sa 52 tal-atti tal-kawża).

27. F'kull każ, jekk l-atturi kinux jafu jew le bil-mandat ta' inibizzjoni dakninhar li sar il-konvenju, huwa għalkollox irrilevanti għas-soluzzjoni tat-tilwima li hemm bejniethom. Dak li jħoll u jorbot mhuwiex dak li kienu jafu l-partijiet jew x'seta' tkellmu bil-fomm il-partijiet bejniethom dakinhar tal-konvenju iżda li jiswa huwa dak li l-partijiet wegħdu u niżżlu fil-kitba tal-konvenju (ara ***Island Farmhouses Limited v. Michelina Xerri pro et noe et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar, 2010). Tassew, jekk kemm-il darba l-konvenju li bih jintrabtu l-partijiet ikun ċar, 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 ***Angelo Bartolo et v. Patri Alexander Vella nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu, 2024).

28. Fil-każ tagħna, il-kumpanija konvenuta wegħdet fil-konvenju li hija kienet ħa tbiegħ il-garaxx lill-atturi ħieles minn kull xorta ta' litigazzjoni u

dan bla ma semmiet xejn fl-istess konvenju dwar il-mandat ta' inibizzjoni. Għalhekk ladarba l-kumpanija konvenuta daħlet f'obbligazzjoni bħal dik mingħajr kundizzjonijiet marbuta mat-tneħħija tal-mandat ta' inibizzjoni, mela allura irrispettivament ta' jekk l-atturi kinux jafu jew le bil-mandat ta' inibizzjoni, dawn xorta waħda għandhom kull dritt li skont id-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** jitolbu lill-kumpanija konvenuta sabiex tonora l-obbligazzjoni li ntrabtet biha.

29. Hekk ukoll huwa għalkollox immaterjali l-fatt li l-atturi ma ħallsux depożitu fuq il-konvenju, ladarba n-nuqqas ta' ħlas ta' depożitu ma ntrabatx fil-konvenju mal-fatt li kien hemm fis-seħħ mandat ta' inibizzjoni li jolqot il-garaxx imwiegħed li jinbiegħ.

30. L-Ewwel Qorti għalhekk ma kinitx siewja meta laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta u tat x'tifhem li din kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt finali minħabba l-fatt li hija kienet espressament ipprojbita milli tidħol f'kuntratt ta' bejgħ b'ordni tal-Qorti mogħtija f'mandat ta' inibizzjoni.

31. Naturalment, din il-Qorti mhijiex qiegħda tgħid hawnhekk li l-kumpanija konvenuta hija ħielsa li ma tobdix il-mandat ta' inibizzjoni. Ma ninsewx ukoll, li kif ingħad aktar kmieni, kuntratt ta' bejgħ magħmul bi ksur ta' mandat ta' inibizzjoni huwa null bil-liġi. Mod ieħor, dak li qiegħda

tgħid hawnhekk din il-Qorti huwa biss, li l-kumpanija konvenuta hija marbuta li xorta tonora l-wegħda tagħha minkejja l-mandat ta' inibizzjoni, b'dana li jekk f'din il-kawża l-Qorti tilqa' l-ewwel talba tal-atturi illi l-kumpanija konvenuta hija obbligata li tonora l-wegħda tagħha u sa dakinhar li għandu jseħħ il-bejgħ, il-kumpanija konvenuta ma tkunx tista' tbiegħ il-garaxx għaliex ma tkunx neħħiet l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni, mela allura hija tkun tista' tiġi esposta biex tagħmel tajjeb għad-danni mġarrba mill-atturi.

32. Dan ukoll ma jfissirx illi din is-sentenza għandha xi effett fuq it-terzi persuni li kisbu l-mandat ta' inibizzjoni fuq il-garaxx għaliex hija biss il-kumpanija konvenuta li hija marbuta bl-obbligazzjoni li tbiegħ il-proprjetà ħielsa minn kull xorta ta' litigazzjoni jew tħallas id-danni. It-terzi persuni ma huma taħt ebda obbligazzjoni li jċedu l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni miksub minnhom.

33. L-aggravji tal-atturi għalhekk sejrin jintlaqgħu fis-sens li l-obbligazzjoni ewlenija tal-kumpanija konvenuta li tbiegħilhom il-garaxx skont kif imwiegħed fil-konvenju tat-3 ta' April, 2019 għadha fis-seħħ u ma nħallitx minħabba l-fatt li dan il-garaxx jinsab milqut bil-mandat ta' inibizzjoni 1374/2018AE.

34. Filwaqt li l-ilqugħ ta' dan l-appell sejjer iwassal biex tiġi miċħuda l-

ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta, dan però ma jistax iwassal għall-ilqugħ tat-talbiet attriċi għaliex għad iridu jiġu deċiżi l-eċċezzjonijiet l-oħra mqajma mill-kumpanija konvenuta u li baqgħu ma ġewx deċiżi mill-Ewwel Qorti.

35. Minħabba f'hekk l-atti tal-kawża sejrin ikollhom jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi t-talbiet tal-atturi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet l-oħra.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-appell tal-atturi Mario u Christine Ellul u b'hekk tħassar is-sentenza appellata sa fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta Grandmasters Properties Ltd u ċaħdet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom. Minflok din il-Qorti qiegħda tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta għaliex il-fatt li nħareġ mandat ta' inibizzjoni ma jeħlisx lill-kumpanija konvenuta mill-wegħda li għamlet lill-atturi fil-konvenju tat-3 ta' April, 2019.

L-ispejjeż ta' quddiem l-Ewwel Qorti għandhom jibqgħu riżervati għal meta din tagħti s-sentenza finali tagħha, filwaqt li l-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-kumpanija

konvenuta.

Fl-aħħar nett, il-Qorti tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi t-talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta li għadhom ma ġewx deċiżi sa issa.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss