QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)

ĠURISDIZZJONI SUPERJURI – SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DR. MONICA VELLA LL.D., M. JUR.

Rikors Ġuramentat Nru 21/2017 MV

Francis Bonello (K.I.24268 G) 'Vox Clamantis', 73, Triq Sant' Anton, Xagħra.

Vs

Alfred Camilleri kemm f'ismu proprju kif ukoll in rapprezentanza ta' Mary armla ta' Michael Bertuello, ta' Angelo Camilleri, ta' Anthony Camilleri u ta' Peter Camilleri.'

'Trillium', Trejqet Giuseppe Sultana, Xagħra.

Joseph Camilleri

'Camilleri', Triq l-Imġarr, Qala.

Agnes Portelli

‘Toronto Ont’, Triq it-Tempju, Qala

Pawla Mizzi

19, Triq San Franġisk, Qala.

Illum 10 t’April 2025

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ta’ Francis Bonello, detentur tal-karta tal-identita 24268 G, li jaqra s-segwenti:

“1. Illi permezz ta’ konvenju datat 6 ta’ Frar 2015 kif sussegwentament estiz bl-iskrittura tal-11 ta’ Jannar 2016 il-konvenuti kienu wiegħdu u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-istess attur art fabbrikabbli li għandha faċċata fuq Triq it-Tiġrija, Nadur, Għawdex.

2. Illi fost affarijiet oħrajn, il-konvenju kien jiggarantixxi lill-attur il-ftuħ tal-aperturi u aċċess minn fuq passaġġ li hemm fuq in-naħa tal-punent tal-art in kwistjoni.

3. Illi l-art in kwistjoni kellha ċerti diffikultajiet għall-iskop li riedha l-attur senjatament il-fatt li fuq in-naħa ta’ wara kienu jitrabbew in-naħal kif ukoll li minn taħt l-art in kwistjoni kienet għaddejja mina tal-ilma, fatturi dawn li kienu jostakolaw ċertu zvilupp li seta jsir mill-art in kwistjoni imma li l-attur kien lest li jixtri.

4. Illi pero’, sussegwentament wara li saru r-riċerki rrizulta li l-isqaq li hemm fuq in-naħa tal-Punent tal-art in vendita ma jappartjenix lill-atturi, izda lil terzi persuni u għalhekk kien ovvju li ma kienux f’posizzjoni li jiggarantixxu li l-art tiġi trasferita bid-dritt ta’ ftuħ ta’ aperturi, twieqi, bibien u sporġenzi fuq l-isqaq li hemm fuq in-naħa tal-punent tal-istess art.

5. Illi konsegwentament, il-bejgħ tal-art baqa' ma sarx izda sadanittant l-attur laħaq għamel ħafna spejjes u sofra ħafna danni minħabba l-mankat negozju u trasferiment li ma seħħx minħabba l-ingann u l-għemil qarrieqi tal-konvenuti.

6. Illi l-attur interpella inutilment lill-konvenuti sabiex dawn jaddivjenu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minnu sofferti izda dawn baqgħu inadempjenti.

Jgħidu għalhekk l-istess konvenuti ma għandhiex dina l-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi bħala rizultat tal-għemil qarrieqi u doluz da parti tagħhom li rrizulta fil-mankat bejgħ u negozju kif fuq ingħad.

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur id-danni hekk likwidati skond it-talba preċedenti."

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra bonarju tal-31 ta' Ottubru 2016 u tal-ittra uffiċjali tal-4 ta' Mejju 2016.

Rat ir-rispsta ipprezentata tal-intimat Alfred Camilleri kemm f'ismu kif ukoll in rapprezentanza ta' Mary armla ta' Michael Bertuello, ta' Angelo Camilleri, ta' Anthony Camilleri u ta' Peter Camilleri, Joseph Camilleri, Rosario Rapa, Agnes Portelli u Pawla Mizzi – karta tal-identita numri 34045G, 6537G, 36750G, 57246G u 57038G rispettivament, fejn eċċepew:-

"1. Illi t-talbiet attriċi huma kompletament infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

2. Illi fl-ewwel lok, fit-termini tal-artikolu 1357, l-effetti tal-wegħda tal-bejgħ iffirmata bejn il-partijiet spiċċaw mal-iskadenza tat-terminu miftiehem għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ ġaladarba l-ebda waħda mill-partijiet ma sejħet lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ qabel ma għadda z-zmien applikabbli, u l-ebda waħda mill-partijiet ma segwiet dik it-talba b'ċitazzjoni fi zmien tletin jum. Skont il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna fil-materja, dan ifisser li fin-naqqas tal-prezentata ta' tali ċitazzjoni, kull waħda mill-partijiet hija *ipso iure* meħlusa minn kull obbligu, vinkolu jew responsabbilita naxxenti minn dik il-wegħda ta' bejgħ.

3. Illi fit-tieni lok, il-lanjanza tal-attur dwar l-ezistenza ta' mina ġiet sorvolata bl-iffirmar tal-iskrittura ta' estensjoni tal-11 ta' Jannar 2016 u għalhekk ċertament li ma tistax isservi ta' bazi għal xi talba għal rizarċiment ta' danni.

4. Illi fit-tielet lok, il-fatt li fil-viċinanzi kienu jitrabbew naħal huwa irrilevanti u ċertament ma jikkostitwixxix xi ċirkostanza li tista tpoġġi lill-esponenti f'doluz jew tirrendihom ħatja ta' għemil qarrieqi, kontrarjament għal dak allegat mill-attur.

5. Illi fir-raba lok, l-attur qatt u taħt l-ebda ċirkustanza ma ġie 'imwaqqaf minn sidien terzi milli jiftaħ aperturi, inkluzi twieqi, bibien, u sporġenzi fqu l-isqaq fuq in-naħa tal-punent' u għalhekk, kuntrarjament għal dak allegat mill-attur fir-rikors ġuramentat, ma seħħ

xejn li seta jintotalah li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, jew li jitlob xi rizarċiment ta' danni mingħand l-esponenti li kieku kien ġie ippublikat dak il-kuntratt.

6. Fil-verita, għalkemm l-esponenti jirrikonoxxu u dejjem irrikonoxxew li dan l-isqaq ma jappartjenix lilhom, huwa fatt li huma minn dejjem kien jagħmlu uzu minn dan l-isqaq, u jgawdu aċċess illimitat għal fuqu, kif ukoll ma hemm ebda element ġuridiku li jista jipprojbihom milli jiftħu aperturi għal fuq dan l-isqaq. In effetti dan l-isqaq huwa wieħed li jintuza kontinwament mill-pubbliku bħala *short cut* sabiex minn Triq it-Tiġrija jaċċedi għal toroq oħra pubbliċi fil-viċinanzi, kif sejjer jiġi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Illi fil-ħames lok, il-konvenju tas-6 ta' Frar 2015 kien jistipula li jekk l-attur japplika għall-permessi ta' zvilupp fuq l-art in vendita dan kien awtorizzat li jagħmlu 'a spejjez u riskju tiegħu', u għaldaqstant ċertament li huwa ma jistax jitlob rifuzjoni ta' xi spejjez li huwa seta' nkorra għal dan il-għan.

8. Illi, finalment, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attur huwa mgħobbi bil-piz li jipprova li kwalunkwe ammont li huwa jitlob bħala rizarċiment ta' dawn l-allegati danni jkunu verament ammont li huwa inkorra u għaldaqstant f'dan ir-rigward, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ma tilqax l-eċċezzjonijiet preċedenti, huma jirrizercaw id-dritt li jikkontestaw, u qegħdin minn issa jikkontestaw il-kwantum tat-talbiet tiegħu. Jiġi spjegat li dan qed ingħad għaliex, waqt diskussjonijiet mizmuma interament mingħajr preġudizzju bejn il-partijiet tramite l-avukati rispettivi tagħhom, irrizulta li l-attur qiegħed jippretendi danni f'ammonti fenomenali u l-esponenti wisq jibzgħu li

huwa sejjer jiġi b'dan l-istess atteġġjament anke waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

9. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."

Rat l-atti kollha.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda.

Rat u qieset il-provi u d-dokumenti kollha mressqa mill-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti fil-Qosor

Dan il-kaz jirrigwarda talba tal-attur għal dikjarazzjoni li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni minnu sofferti, b'talba għal likwidazzjoni tal-istess danni u kundanna ta' ħlas tal-istess, Il-partijiet f'din il-kawza kienu firmatarji ta' konvenju data 6 ta' Frar 2015 kif sussegwentament estiz bi skrittura oħra tas-16 ta' Jannar 2016 fejn il-konvenuti wiegħdu li jbiegħu arti fi Trig it-Tiġrija Nadur, Għawdex li kienet konfinanti min naħa tal-Punent ma' passaġġ. L-attur jgħid li huwa kien indott mill-konvenuti li jaħseb u jemmen li seta jiftaħ bibien, twieqi u aperturi oħra kif ukoll jagħmel sporġenzi fuq dan il-passaġġ, izda wara riċerki li saru irrizulta li s-sqaq li hemm fuq in-naħa tal-Punent tal-art in kwistjoni ma jappartjenix lill-atturi izda lil terzi għalhekk il-konvenuti ma kenux f'posizzjoni li jiggarantixxu li l-art tiġi trasferita bid-dritt ta' ftuħ ta' twieqi, aperturi u bibien kif ukoll sporġenzi fuq in-naħa tal-istess sqaq. L-attur jgħid li għalhekk il-bejgħ

ma setax isir u hu laħaq għamel ħafna spejjez u sofra danni minħabba l-mankat negozju. L-intimati minn naħa tagħhom jiċħdu l-pretensjonijiet kollha tal-attur u jgħidu li dawn huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u li għandhom jiġu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Il-Provi

Xehed **in-Nutar Dr Paul Pisani** li huwa jaf lill-attur għax huwa klijent tiegħu. Jixhed dwar il-konvenju mertu tal-kawza. Jispjega illi matul il-kors tar-riċerki irrizulta illi fil-konfini kien hemm passaġġ u l-attur irrealizza li fuq dan il-passaġġ huwa ma setax jiftaħ twieqi, u li għalhekk il-proġett li kellu f'moħħu l-attur ma setax isir u li għalhekk il-bejgħ ma sarx.

Xehdet **in-Nutar Joanne Cauchi** illi taf lill-attur għax għamlet konvenju bejn l-attur u Bingemma Properties.

Xehdet **Maryanne Cauchi** li xehdet li dehret għat-tifel tagħha fuq konvenju mal-konvenuti wara li l-konvenju bejn il-partijiet f'din il-kawza kien waqa'.

Xehed l-**Arkitett u Inġinier Ċivili Saviour Micallef**, li kien inkarigat mill-attur sabiex jagħmel pjanijiet, pjanti u xogħol ieħor li jaqa fil-mestier tiegħu fil-proġett propost li kellu jsir mill-attur fi Triq it-Tiġrija, Nadur, Għawdex. Jgħid li meta hu kien ġie avviċinat mill-attur, is-sit fejn kellu jitla l-bini propost ma kienx għadu proprjeta tal-attur, izda dan kien daħal f'konvenju mas-sidien sabiex huwa jakkwista s-sit in kwistjoni. Jispjega li huwa mar fuq il-post, qabbad surveyor jagħmillu

survey tal-post inkluz tal-livelli sabiex huwa jkun jista jfassal il-pjanti. Is-survey sar u huwa beda jiddiskuti mal-attur dwar l-aħjar mod kif setgħu jutilizzaw din l-art għal skopijiet urbanistiċi. Iddeċidew li l-aħjar mod kien li jinbnew zewġt idjar, bil-*basement garage, pool* wara kull dar u b'zewġt sulari '1 fuq mit-triq. Wara li tlestew il-pjanti dettaljati, fit-30 ta' Ġunju 2015 huma issottomettew l-*iscreening application* mal-MEPA; fit-30 ta' Lulju 2015, il-MEPA ħarġet l-*iscreening letter*. Jispjega illi l-MEPA ħarġet zewġ kontijiet, l-ewwel kont u it-tieni kont kif emendat (Dok SM1). Jixhed illi huwa sar jaf li qrib ħafna tal-art kien hemm min izomm in-naħal u setgħu jinqalgħu il-problemi jekk dawn in-naħal jattakkaw lir-residenti. Kien ta parir lill-attur sabiex imur id-Dipartiment tal-Agrikoltura ħalli jara jekk kienx hemm il-permess sabiex in-naħal jinzamm u jekk kienx hemm xi distanza '1 bogħod mill-abitat li n-naħal kellu jinzamm. Fil-fatt in-naħal kien irreġistrat. L-attur qabel li jipprovdi sit alternattiv fejn sid in-naħal seta jallontana il-post fejn seta jinzamm in-naħal. L-attur anke daħal f'konvenju ma' terzi għall-akkwist tal-proprjeta oħra mingħand terzi persuni sabiex in-naħal jitpoġġa x'imkien ieħor. Sussegwentament, l-attur skopra illi minn taħt dan is-sit kienet għaddejja mina tal-ilma, li kienet sejra tippreġudika kemm wieħed seta jiskava fil-fond biex jizviluppa l-proġett. Jgħid li huwa ta parir lill-attur sabiex jagħmel survey tal-mina biex jaraw kif sejra taffettwa l-proġett u ċioe minn fejn hi għaddejja u kemm qiegħda fil-fond. Irrizulta li l-mina kienet fonda ħafna u għalhekk ma kenitx sejra tiġi milquta mill-iskavar li kien hemm propost. Ta parir lill-attur sabiex jiċċekkja mal-Malta Resources Authority ukoll. Din l-Awtorita nfurmat lill-attur li sakemm il-mina ma kenitx ser tintmess, ma kienx ser ikun hemm problemi. Dawn l-intoppi ittardjaw il-proġett għal diversi xhur. Għaldaqstant l-attur avviċina lill-proposti vendituri sabiex jiġi emendat il-konvenju. L-attur u l-perit tiegħu reġgħu bagħtu il-pjanti emendati li jinkorporaw il-mina lill-MEPA. L-attur mar iħallas il-kont tal-

MEPA. Fl-4 ta' Marzu l-applikazzjoni ġiet aċċettata l-applikazzjoni (DOK SM2). Ikompli jixhed u jgħid illi l-applikazzjoni tal-bini kienet tinkludi proposta li waħda mid-djar kellu jkollha aċċess u aperturi fuq l-isqaq li hemm fuq in-naħa tal-Punent. Fit-13 ta' April il-MEPA talbu fost ħwejjeġ oħra prova li l-applikant kellu d-dritt li jiftaħ aperturi fuq il-passaġġ in kwistjoni (DOK SM3) Ix-xhud ta parir lill-attur imur għand in-nutar u jara jekk mir-riċerki li għamel kienx jirrizulta dan id-dritt. L-attur kien infurmah li irrizulta ċar illi l-passaġġ kien privat u li ma kienx ser ikollu id-dritt li jiftaħ l-aperturi fuqu. Dan il-fattur biddel għal kollox il-possibilatijiet ta' zvilupp li seta jsir. Jixhed li l-ftehim mal-vendituri kien li l-ftuħ ta' aperturi fuq il-passaġġ in kwistjoni seta jsir. In vista ta' dan l-attur kien inkarigah jirtira l-applikazzjoni. Finalment spjega li waqt it-trattattivi bonarji kien ħareġ kont tiegħu, li kien wieħed 'moderat' u inqas minn dak dovut lilu skont it-tariffa li hija ta' tlieta fil-mija tal-ispiza li kien stmat li ser jiswa l-proġett propost u ċioe il fuq minn mitejn elf ewro *shell.*

Illi xehed l-**attur** permezz ta' affidavit illi huwa kien jaf li kien hemm biċċa art għall-bejgħ in-Nadur fi Triq it-Tiġrija li kienet tajba għall-izvilupp ta' proġett li huwa kellu f'moħħu. Innegozzja prezz ma' wieħed mill-konvenuti, Alfred Camilleri, ta' €375,000 bil-patt u bil-kondizzjoni li huwa jkun jista jiftaħ twieqi u bibien fuq il-passaġġ li jiġi fuq in-naħa tal-punent. Jgħid li Alfred Camilleri kien assigurah li ma kien hemm l-ebda problema ta' ftuħ ta' aperturi anzi dawk li kellhom il-bini in-naħa l-oħra tal-isqaq kienu talbuh permess biex jiftħu t-tieqa li hemm ezistenti fuq dan l-isqaq. Qallu ukoll li meta l-Kunsill Lokali tan-Nadur ried jiksi l-passaġġ bil-concrete kienu talbuh peremss qabel ma ksewh. Jispjega li huwa dejjem tkellem mal-konvenut Alfred Camilleri li pero dejjem kien jassigurah li huwa kien qiegħed jikkonsulta mal-komproprjetarji l-oħra u jaġixxi bil-kunsens tagħhom.

Barra minn hekk huwa kellu ukoll il-prokura ta' dawk minnhom li kienu imsefrien u li kien jikkonsulta magħhom permezz tat-telefon. Illi ġie iffirmat il-konvenju fis- 6 ta' Frar 2015. Jixhed li waħda mill-kondizzjonijiet li huwa kien insista fuqhom kienet dik li ma jiġix imwaqqaf minn xi ħadd li għandu xi pretensjonijiet fuq il-passaġġ milli jiftaħ twieqi u aperturi. Fil-fatt kienu daħħlu klawsola speċifika li l-attur seta jiftaħ aperturi – bibien u twieqi – u sporġenzi fuq il-passaġġ ossia sqaq. Ikompli jispjega li wara li ġie iffirmat il-konvenju huwa beda jagħmel il-preparamenti sabiex jottjeni permess tal-izvilupp biex jibni zewġ *farmhouses* bil-pool. Inkariga lill-AIC Saviour Micallef. Għamlu diversi laqgħat, inkariga surveyor. Ra li kien hemm in-naħal mizmum, u beda jinkwieta li l-quddiem dawn setgħu jkunu ta' fastidju lil min ikun qed jagħmel uzu mill-*farmhouses*. Il-konvenut Alfred Camilleri infurmah ta' min kienu in-naħal, sar jaf ukoll ta' min kienet l-art. L-attur jgħid li mar il-Bee Unit, fejn qalulu li kien hemm liċenzja sabiex jinzammu dawn in-naħal. Mar ikellem lis-sid ta' l-art fejn kien jinzamm in-naħal, u wara ħafna laqgħat u diskussjonijiet ftehmu li huwa jixtri biċċa art sabiex il-persuna li kienet izzomm in-naħal ikollha post alternattiv fejn trabbi n-naħal, il-bogħod minn fejn kien ser isir dan l-izvilupp. Sussegwentament l-attur skopra mingħand terzi ukoll li kienet għaddejja mina minn taħt l-art li kien ser jakkwista. Mar il-Malta Resources Authority għax il-mina kienet reġistrata magħhom. Jgħid li l-konvenuti ma infurmahx li minn taħt l-art tagħhom kienet għaddejja mina. Jixhed illi huwa staqsta lill-konvenut Alfred Camilleri għalfejn ma qallux b'din il-mina. Dan ikkonferma li kien jaf biha u li ġieli anke daħal fiha meta kien għadu tfal. Pero qallu li huwa ma jaħsibx li l-mina kienet ser ittellfu mill-izvilupp. L-attur qal lill-konvenut li biex jitkomplew in-negozjati kellhom jagħmlu survey tal-mina li jindika ezattament minn fejn kienet għaddejja. Il-konvenut ippropona jew li jaqa l-konvenju jew jekk isir survey dan isir a spejjez komuni bejn il-partijiet. Jgħid li s-surveyor qallu li survey iqum sitt

mitt ewro, u mal-konvenut qabel li jħallas €200 huwa, u €400 il-konvenuti. Mis-survey irrizulta li setgħu jibqgħu għaddejjin bil-proġett. Il-konvenju ġie imġeded fil-11 ta' Jannar 2016 fejn zdiedet klawsola fis-sens li l-attur jiddikjara li huwa jaf bil-mina imma li jekk jirrizulta li jekk din toħloq problem huwa jkollu dritt ma jersaqx għall-bejgħ. Ikompli jispjega u jgħid li wara dan huwa kompla bil-proġett mal-Perit Micallef u ssottomettew l-applikazzjoni għall-bini mal-MEPA. Indikaw lill-awtoritajiet bl-ezistenza tal-mina. Jixhed li irċeva ittra datata 13 ta' April 2016 mingħnad il-MEPA li kienet tgħid testwalment hekk *in view that private passage is not included on the site, architect is to declare on plans that applicant has right to open apertures on private passage.* Mar għand in-nutar biex isiru riċerki jekk huwa setax jiftaħ twieqi u bibien għal fuq il-passaġġ. In-nutar tah parir li mir-riċerki li meta missier il-vendituri xtara l-art in kwistjoni ma jirrizultax li kien xtraha bid-dritt li jiftaħ twieqi u bibien għal fuq il-passaġġ in kwistjoni. Il-perit infurmah li huwa ma setax jagħmel id-dikjarazzjoni kif mitlub mill-MEPA. Għaldaqstant sabiex joħroġ il-permess kien meħtieġ pjanti ġodda b'tali mod li jinfetħux twieqi u bibien fuq dan il-passaġġ. Jgħid li ma kienx iktar vijabbli li jkompli bil-proġett. Waqqgħu il-konvenju, pero l-attur jgħid li huwa kien għamel ħafna spejjez fuq dan il-proġett u li skond huwa il-konvenuti kienu qarrqu bih. Bdew negozjati bejn l-avukati rispettivi tal-partijiet sabiex jaraw jaslux għal xi ftehim. Il-konvenju sussegwentament skada mingħajr ma sar il-kuntratt.

Xehed **Tonio Schembri** permezz ta' affidavit. Jgħid li huwa għandu aġenzija tal-bejgħ u tal-kiri ta' proprjeta immobbli li ġġib l-isem ta' Gozo Homes, fi Triq Ninu Cremona, Victoria, Għawdex. JIftakar li kien mar għandu l-attur Francis Bonello u bdew jiddiskutu l-pjanijiet ta' x'seta jagħmel bil-proprjeta li kien ser jakkwista mingħand il-

konvenuti u li qiegħda fi Triq it-Tigrija, Nadur Għawdex. It-taħditiet bdew hekk kif l-attur iffirma l-konvenju. Jgħid li ltaqgħu diversi drabi biex jiddiskutu dan il-proġett – tal-inqas ħames darbiet. Jgħid li huwa mar jara l-art fuq il-post, u iddiskuta mal-attur sabiex iġibu l-aħjar li setgħu mill-posizzjoni fejn kienet tinsab il-proprjeta. Waħda mill-affarijiet li iddiskutew kien in-naħal li kien hemm, u kif dawn jistgħu jdejjqu lil min ikun hemm. Kien ippjanat li jinbnew zewġ *farmhouses*. Tkellmu dwar it-tqassim tal-ispazji, u fuq il-furnishing, il-ħsieb li dawn jinkrew għall-villeġġjatura, u il-ħsieb kien li l-proprjeta tiġi riklamata kemm lokalment kif ukoll barra minn Malta. Ix-xhud jgħid li huwa iffurma stampa ċara ta' kemm ser jiġu jiswew. Jgħid li zewġ farmhouses ta' seba u ta' ħames t'ikmamar rispettivament iġibu introjtu ta' ħamsa u disgħin elf ewro (€95,000) fis-sena inkluz l-ħlas tal-aġenti. Huwa ipprepzenta kopja ta' dawn il-*projections*, li tħejjew peress li l-attur kellu bzonnhom għall-fini ta' self. Finalment jgħid ukoll illi kien hemm ukoll il-possibilita li l-*farmhouses* jintuzaw bħala *Bed and Breakfast*.

Xehed **Alfred Bugeja,** li spjega li l-attur mar ikellmu sabiex jirranġa miegħu għaliex huwa kellu l-għalqa ta' wara bin-naħal ġo fiha. Jispjega li huwa kien qal lill-attur li huwa kien dispost li jċaqlaq lin-naħal mill-għalqa ta' wara għall-għalqa ta' quddiem. Pero jgħid li huwa baqa fil-post fejn oriġinarjament kien bin-naħal tiegħu għax il-partijiet spiċċaw ma irranġawx bejniethom.

Illi xehed **Mark Cini** li sab zewġ *files* - wieħed fuq l-*outline permission* u l-ieħor fuq il-*full development permission*. L-*outline development permission* inħarġet, izda l-*full development permission* kienet ġiet irtirata. Dan ix-xhud ipprezenta dawn l-applikazzjonijiet. Spjega li l-pjanta tindika li l-passaġġ fuq in-naħa tal-Punent mhux parti mis-sit u

fuqhom kellhom jinfetħu xi aperturi, b'hekk kien intalab mill-MEPA prova li l-applikant għandu proprjeta jew dritt tal-passaġġ.

Xehed **Martin Azzopardi**, in rapprezentanza tal-HSBC. Jaf lill-attur bħala klijent tal-bank fejn jaħdem ix-xhud. Jgħid li l-attur mar il-bank meta għamel konvenju fuq proprjeta fi Triq it-Tiġrija, in-Nadur. Jgħid ukoll li l-attur urieħ pjanta u anke xi *sketches* ta' kif kien ħa jagħmel il-proprjeta. Finalment l-attur ma kienx applika għas-self.

Xehed **Anthony Mario Bajada**, in rapprezentanza tal-Lombard Bank, li għaraf lill-attur bħala klijent. Jgħid li l-attur ma marx għand il-bank li tiegħu huwa impjegat għal loan relatata mal-art mertu ta' din il-kawza.

Xehed **Francis Camilleri**, li huwa wholesaler, u li jaf lill-attur għax imur għandu biex jixtri. Jgħid ukoll li jafu għax mar ikellmu fuq xi mina, u ix-xhud qal lill-attur biex jieħu ħsieb ħalli ma jagħmilx ħsara lill-mina. Jispjega li din il-mina tgħaddi minn taħt il-proprjeta li kien ser jixtri l-attur mingħand il-konvenuti. Din il-mina tibda mill-proprjeta tax-xhud. Jispjega ukoll li din hija mina reġistrata.

Xehed **John Paul Cefai**, li huwa surveyor u li kien iltaqa' mal-attur biex jagħmel survey ta' proprjeta fi Triq it-Tiġrija. Huwa esebixxa il-pjanti li għamel. Is-survey kien in konnessjoni ma' fejn kienet tgħaddi l-mina, u sabiex jaraw l-għoli tal-mina.

Reġa xehed **Anthony Mario Bajada**, in rapprezentanza tal-Lombard Bank, illi kien hemm madwar tliet / erba' laqgħat mal-attur rigwardanti xi self li l-attur ried jieħu in konnessjoni mal-proġett mertu ta' din il-kawza. Meta kienu kwazi lestew kollox, l-attur infurmah biex iwaqqaf kollox minħabba xi problema ta' xi dritt li jiftaħ xi twieqi fuq xi sqaq li hemm maġenb din il-proprjeta in kwistjoni.

Xehdet **Antonella Said,** manager l-APS, li xehdet li l-attur huwa klijent tal-APS, peress li hu kellu diversi proġetti. Fir-rigward tal-aħħar proġett tgħid li tkellmu ukoll, pero dan imbagħad sfaxxa. Dan wara li ltaqgħu xi għaxar -ħmistax – il darba. Ix-xhud tgħid li l-attur kien spjegalha li huwa kellu jwaqqaf kollox fil-proġett mertu ta' din il-=kawza għax kellu xi problem fuq xi sqaq fil-ġenb.

Xehed **Joseph Refalo**, li kien għamel konvenju mal-attur sabiex jixtri bicca art maġenb il-art mertu ta' din il-kawza. Huwa jispjega li l-attur ried din il-biċċa art li kellu huwa biex izidha mal-art tal-proġett ħalli jkollu ġnien ikbar. Spjega li l-attur qallu li meta japplika għall-permessi inqalgħulu xi problem minħabba xi sqaq u xi twieqi. Jispjega li l-art li huwa kien ser ibiegħ lill-attur kienet imwellija għand Alfred Bugeja li kien irabbi xi naħal ġo fiha. Finalment jgħid li l-konvenju ma seħħx minħabba dawn il-problemi li ltaqa magħhom l-attur fl-art mertu tal-proġett.

Xehed **Charles Spiteri**, li huwa principal VAT Support Officer li jaħdem id-Direttorat għar-Regolazzjoni Veterinarja. L-attur kien mar jiċċekkja għand ix-xhud jekk huwa huwiex irreġistrat sabiex irabbi in-naħal u staqsieh ukoll jekk hemmx li xi liġijiet illi jaraw id-distanza illi n-naħal irid jinzamm mill-abitat. Ix-xhud wieġbu li ma hemmx.

Il-konvenut **Alfred Camilleri** xehed permezz tal-affidavit. Jixhed illi huwa ltaqa mal-attur peress li l-attur kien interessat li jixtri l-art mertu ta' din il-kawza li hija tiegħu u ta' ħutu. Fis- 6 ta' Frar 2015 sar konvenju, li ġie estiz fil-11 ta' Jannar 2016, l-estensjoni saret minħabba kwistjoni li tikkonċerna mina sottoteranea tal-ilma u ftehmu li jekk ma joħorġux il-permessi ta' zvilupp ta' *basements* il-konvenju jaqa. Jispjega li li z-zmien tal-konvenju laħaq skada u l-attur ma weriex interess li jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali minkejja li intbagħtitlu mill-konvenuti ittra uffiċjali. Jixhed li l-attur ma resaqx għall-kuntratt finali, u jfisser li huwa u ħutu kienu iddispjaċuti li l-kuntratt ma sarx. Jispjega li huma sussegwentament biegħu din l-art lill-konjugi Cauchi. Jixhed illi l-attur wera nuqqas ta' interess li jixtri u fil-fatt qajjem ilmenti li jikkonsistu li huwa ma setax jiftaħ aperturi fuq l-isqaq fuq in-naħa tal-punent tal-istess art, ilmenta fuq xi naħal u finalment ilmenta fuq il-presenza ta' mina tal-ilma. Il-konvenut ikompli jixhed li la huwa u lanqas ħutu ma waqqfuh milli jiftaħ aperturi fuq l-isqaq. Jgħid li l-konvenuti dejjem għamluha ċara li l-isqaq li jirreferi għalih l-attur li huwa biswit il-proprjeta mertu tal-kawza ma hux tagħhom izda kienu bħal diversi nies oħra kienu jagħmlu uzu minn dan l-isqaq. Jispjega li l-isqaq kien uzat kontinwament mill-pubbliku. Jgħid li fuq il-kwistjoni tan-naħal l-attur kien ried li l-konvenuti inaqqsulu xi ħaġa mill-prezz imma jispjega li huma irrifjutaw li jnaqqsu il-prezz. Rigward il-mina jgħid li l-attur kien qabbad *surveyor* Jean Paul Cefai li kien hejja rapport u jgħid li għal dan ir-rapport kienu ħallsu il-konvenuti. Jgħid li anke minħabba l-presenza tal-mina l-attur ried li jitnaqqas il-prezz izda l-konvenuti irrifjutaw. Jixhed illi l-konvenju sar bil-kondizzjoni li l-attur japplika għall-permessi ta' zvilupp fuq l-art in vendita a spejjez u riskju tiegħu, u jgħid li għaldaqstant l-konvenuti bl-ebda mod ma għandhom l-obbligu li jirrifondu xi spejjez li huwa seta għamel fir-rigward. Spjega li wara li waqa' kollox mal-attur, il-konvenuti daħlu f'konvenju mal-konjugi Cauchi, bl-istess prezz u b'inqas

kondizzjonijiet. Jixhed li l-konjugi Cauchi applikaw għal u ottjenew permess inkluz permess li jiftħu aperturi għal fuq l-isqaq li hemm maġenb il-proprjeta.

Xehed **Carmelo Cremona** permezz tal-affidavit, li qal li li huwa u ħutu kemm-il darba għaddew mill-isqaq u ħadd qatt ma waqqfu jew waqqafhom, u li jaf ukoll li jgħaddu ħafna nies minn dan l-isqaq. Fl-istess sens xehed permezz tal-affidavit **Joseph Muscat.** Illi xehed ukoll **Joseph Grima** permezz tal-affidavit, li huwa għandu l-proprjeta kantuniera mal-isqaq li jagħti għal Triq it-Tiġrija. Jgħid li huwa kellu jwaqqa l-post u jerġa jibnieh mill-ġdid. Jgħid li huwa għamel twieqi li jagħtu għal fuq l-isqaq, bil-permess tal-awtoritajiet, u illi fl-istat oriġinali tal-proprjeta ma kienx hemm dawn it-twieqi. Finalment jgħid li huwa jara lin-nies għaddejjin minn dak l-isqaq.

Xehed wieħed mill-konvenuti **Joseph Camilleri**, ukoll permezz tal-affidavit, li essenzjalment jispjega dak li xehed huh Alfred Camilleri. Hu jgħid ukoll li huwa jiftakar lin-nannuh jgħaddi b'mod regolari mill-isqaq u t-tfal tal-iskola.

Xehdu permezz tal-affidavit **Maria Stella Cremona** u **Francesco Camilleri** li ukoll kienu jgħaddu mill-isqaq.

Xehed in kontro ezami l-**Perit Saviour Micallef**, li jibda sabiex jixhed dwar il-problema tan-naħal, u jgħid li din ġiet sorvolata peress li l-klijent kien irranġa biex jixtri raba ħalli n-naħal jittieħed x'imkien ieħor. Xehed ukoll li wara li xi nies li kienu juzaw il-mina sabiex isaqqu minnha kienu ilmentaw mal-attur, huwa kien ta parir lill-attur

sabiex jagħmel survey tal-mina, u minn din is-survey irrizulta li l-mina ma kenitx ser tiġi affettwata. Jixhed ukoll li l-applikazzjoni ġiet irtirata, u li l-Planning tagħti rifuzjoni meta l-applikazzjoni tiġi irtirata. F'dan il-kaz l-attur kellu rifuzjoni ta' €6,370.02c. jgħid ukoll li l-attur ħallas €50 għall i*screening application* u € 9,316.36 c, u li minnhom ħa lura €6,370.02c. Jgħid li l-kont tiegħu kien ta' €4,130, u li l-attur ħallas parti minu. Jgħid li wara li ma xtarax l-art l-attur, xtraha ħaddieħor, u huwa kien ukoll il-perit ta' dawk li xtraw sussegwentament mingħand il-konvenuti. Jispjega li fil-kaz tal-attur kien hemm problema sabiex huwa jagħmel dikjarazzjoni li kien hemm id-dritt li jinfetħu aperturi. Jispjega li l-applikanti il-ġodda fil-fatt kienu spiċċaw fethu aperturi fuq il-passaġġ. Jispjega li fil-kaz tax-xerrejja il-ġodda il-MEPA ma waqqfitux milli jiftaħ aperturi u li huwa ma jafx ir-raġuni għal dan. Ri ezaminat ix-xhud esebixxa il-istima ta' x'involva il-proċess.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, l-attur qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara responsabbli għad-danni sofferti minnu bħala rizultat tal-allegat egħmil qarrieqi u doluz da parti tal-konvenuti li rrizulta fil-mankat bejgħ u negozju, tillikwida d-danni sofferti mill-attur u finalment tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur id-danni hekk likwidati skond it-talba preċedenti.

Il-Qorti ghalhekk tqis illi l-principju applikabbli f'din il-kawza huwa dak tal- *culpa in contrahendo* fejn qed tintalab dikjarazzjoni ta' aġir doluz mill-konvenuti qabel ma ġie iffirmat il-kuntratt, u ċioe fi stadju tal-konvenju.

Il-Ligi u Guriprudenza Applikabbli

Dwar is-suġġett tal-*culpa in contrahendo,* din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tal-**Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju, 2023, Rikors Numru 1090/19 Astra Associated Services s.r.l. (Kodiċi Fiskali Taljan numru 05277601000) vs Aerospace Engineering Services Ltd (C-75422)** li irreteniet hekk:

L-istitut tar-responsabilità pre-kuntrattwali, jew culpa in contrahendo, ma ġiex introdott fil-Kodiċi Ċivili tagħna bħal ma sar f'pajjiżi oħra bħal l-Italja u l-Ġermanja.

Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' xi disposizzjoni leġislattiva appozita illi tirregola l-materja tal-*culpa in contrahendo*, huwa opportun illi din il-Qorti tagħmel analizi tal-ġurisprudenza prevalenti f'dan il-qasam u kif dan ġie zviluppat.

Il-kawza monumentali u *landmark* f'dan ir-rigward hija is-sentenza tal-Qorti tal-Appell bl-ismijiet l-**Avukat Peter Fenech noe vs Dipartiment tal-Kuntratti.** Fil-**Prim' Istanza**, il-**Qorti Ċivili, Prim' Awla, tal-14 ta' Frar, 2012, Citazzjoni Numru. 977/2009 fl-ismijiet l-Avukat Peter Fenech noe vs Dipartiment tal-Kuntratti** irreteniet hekk:

Jirrizulta li dik tal-lum mhijiex azzjoni ghal danni kontrattwali propju ghaliex il-partijiet qatt ma waslu ghal relazzjoni ex contractu bejniethom[1].

[1] Fol 11 tas-sentenza ċitata.

Imbagħad dik l-**<u>Ewwel Qorti</u>** kompliet hekk:

In kwantu jirrigwarda pre-contractual liability, irid jingħad li l-eżistenza ta' dan l-istitut fil-liġi tagħna għadu dubbjuż u mhux ben definit. Dan l-istitut ma ġiex introdott fil-Kodiċi Ċivili tagħna bħal ma sar f'pajjiżi oħra bħall-Italja u l-Ġermanja. Kien hemm kawżi fejn il-qrati tagħna daħlu f'din il-materja iżda ma jistax jingħad li l-qrati tagħna ħadu posizzjoni ċara, netta, definita u inekwivoka għaliex tidher b'mod ġenerali r-riluttanza tal-qrati tagħna li jaċċettaw b'mod inkondizzjonat materja li mhix kodifikata[2]

Fis-sentenza imsemmija, il-Prim Awla għamlet riassunt tas-sentenzi li jirrigwardaw *pre contractual liability* u estrapolat il-prinċipji enunċjati mill-Qrati tagħna matul is-snin. Wara din l-analizi, il-Qorti iddeċidiet illi l-kaz quddiemha ma kienx kaz ta' *culpa ex contractu* jew *extra contractu*, lanqas ma kien kaz ta' *culpa aquiliana, culpa ex delicto* jew *dolo* u għalhekk ma setgħetx issib lill-konvenut ħati tad-danni. <u>Izda</u>, minn dan il-kaz ġie intavolat appell. Fid-**29 ta' April 2016, il-Qorti tal-Appell** irrevokat is-sentenza tal-Ewwel Qorti - wara li għamlet riferenza għall-osservazzjonijiet li kienet għamlet il-Qorti f'sentenza tas-26 ta' Novembru 1971 mill-Qorti tal-Appell (Sede Kummerċ) f'**Pullen pro et noe v. Matysik et –,** u irreteniet hekk[3]:-

Meta partijiet jidħlu fi trattativi bil-ħsieb li jintrabtu b'kuntratt bejniethom, ġà f'dak il-waqt jinħoloq kuntratt: mhux il-kuntratt li bil-ħsieb tiegħu jkunu qegħdin jinnegozjaw iżda ftehim de ineundo contractu li bis-saħħa tiegħu l-partijiet jintrabtu, mhux illi jagħtu l-

[2] Fol 18 tas-sentenza ċitata.
[3] Fol 16 tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ċitata.

kunsens għall-kuntratt li dwaru jkunu qegħdin jittrattaw, iżda illi jinnegozjaw in bona fide u illi ma jirtirawx min-negozjati għal raġuni li ma tkunx tiswa fil-liġi jew li tkun in mala fide. Jekk parti tonqos minn dan l-obbligu imnissel mill-kuntratt – jew pre-kuntratt – de ineundo contractu, ikollha tagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti l-oħra. Il-kejl ta' dawn id-danni ma huwiex il-valur tal-kuntratt li ma seħħx, appuntu għax dak il-kuntratt ma seħħx u ma ħoloq ebda rabta, iżda dak li jissejjaħ l-"interess negativ", i.e. id-danni li l-parti l-oħra ma kinitx iġġarrab li kieku ma daħlitx fin-negozjati: l-ispejjeż li tkun daħlet fihom biex tagħmel jew tqis l-offerta u, possibilment, l-opportunitajiet mitlufa. Dan l-interess negativ ġie mfisser tajjeb ħafna fis-sentenza fuq imsemmija ta' Pullen v. Matysik: »the damages to which plaintiffs are entitled are, however, to be restricted to the actual losses they incurred up to the time that the negotiations broke down whether they consist in actual expenses incurred or depreciation of material or otherwise but are not to include any profits which they would have derived from the concession of the boutique as in that way they would be benefitting from an obligation which never came into existence.

Din il-Qorti tosserva illi l-Qorti tal-Appell fis-sużitat kaz **Fenech noe** ġiet espressament ikkonfermata l-ezistenza tal-kunċett tal-*culpa in contrahendo* fis-sistema legali Maltija.

Din il-Qorti tkompli sabiex tagħmel riferenza ukoll għall-kawza aktar riċenti u deċiża mill-Qrati tagħna, fit-3 ta' Ottubru, 2024 **Rikors numru: 732/2014/1 Raymond Zammit u Silvana Zammit v. Paul**

Caruana u martu Maria Caruana għal kull interess li jista' jkollha fejn ġie ritenut hekk mill-**Qorti tal-Appell**[4]:

B'rabta mal-kunċett tar-rieda tajba, kif ingħad drabi oħra minn dawn il-Qrati, minbarra li l-liġi tipprovdi li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi (Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili), hekk ukoll fil-fażi in contrahendo, fil-kors tan-negozjati, hija ta' rilevanza l-imġieba tal-partijiet. Tqiesu sinifikanti d-dmirijiet tal-informazzjoni u tal-kjarezza u d-dover tat-twettiq tal-atti kollha meħtieġa għall-effikaċja tal-kuntratt, li jorbtu wkoll mar-regola tal-lealtà u tal-korrettezza. Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Avv. Nicholas Valenzia noe. v. Hermes Aviation Limited, fejn saret referenza wkoll għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Francis Carbone v. Bart Attard u dik tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat-23 ta' April, 2010, fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Grima v. James McClean fejn hemm ingħad: «il-buona fede ma għandhiex biss valur merament teoriku. Din anzi għandha f'sens oġġettiv tkun intiża bħala regola komportamentali ta' raġonevolezza u, fuq kollox, ta' lealtà u ta' korrettezza ... Espress f'dawn it-termini l-prinċipju tal-buona fede jimponi limitu fl-eżerċizzju tad-drittijiet. Dan kemm għaliex għall-pretendent tad-dritt f'rapport ma' ħaddieħor il-buona fede tirrappreżenta l-metru ta' mġiba, kif ukoll hi kejl importanti ta' valutazzjoni mill-ġudikant.

Ikkunsidrat:

Qabel ma' tinoltra oltre', il-Qorti tqis li ghandha taghmel riassunt tal-punti saljenti li johorgu minn dan il-kaz

[4] Fol 22 tas-sentenza ċitata

1. Illi permezz ta' konvenju data 6 ta' Frar 2015 kif sussegwentament estiz bl-iskrittura tal-11 ta' Jannar 2016 il-konvenuti kienu wiegħdu u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur art fabbrikabbli li għandha faċċata fuq Triq it-Tiġrija, Nadur, Għawdex, sabiex dan jizvillupaha għall-proġett li l-attur kellu f'moħħu, u ċioe zewġt idjar fuq stil tradizzjonali – *farmhouses* – bis-*swimming pool* sabiex dawn sussegwentament jinkrew lit-turisti kif ukoll lill-Maltin.

2. Illi fost affarijiet oħrajn, il-konvenju kien suġġett għall kondizzjoni illi l-attur ma jiġix imwaqqaf minn sidien terzi milli jiftaħ aperturi inkluzi twieqi, bibien u sporġenzi fuq l-isqaq fuq in-naħa tal-punent tal-art trasferita.

3. Illi l-art in kwistjoni kellha ċerti diffikultajiet għall-iskop li riedha l-attur senjatament il-fatt li fuq in-naħa ta' wara kienu jitrabbew in-naħal kif ukoll li minn taħt l-art in kwistjoni kienet għaddejja mina tal-ilma, fatturi dawn li kienu jostakolaw ċertu zvilupp li seta jsir mill-art in kwistjoni imma li l-attur kien lest li jixtri. Jirrizulta illi dawn il-problemi ġew sorvolati.

4. Illi pero', sussegwentament wara li sar il-konvenju u wara li saru r-riċerki appoziti rrizulta illi ftuħ ta' aperturi, twieqi, bibien u sporġenzi fuq l-isqaq li hemm fuq in-naħa tal-punent tal-istess art ma setax iseħħ.

5. Illi konsegwentament, il-bejgħ tal-art ma sarx izda l-attur jallega illi huwa laħaq għamel ħafna spejjes u sofra ħafna danni minħabba l-mankat negozju u trasferiment li ma seħħx.

Ikkunsidrat:

Mill-ġurisprudenza suċitata, jirrizulta illi l-kunċett ta' *precontractual liability* jeżisti, però sabiex tissussisti il-*precontractual liability* l-attur jeħtieġlu l-ewwel u qabel xejn jipprova il-*mala fede* tal-konvenuti, u dan in linea mal-artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili illi jistipula illi *għandu dejjem jingħadd li wieħed huwa bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha.* Għaldaqstant, il-buona fede ghandha tigi prezunta u l-mala fede ghandha tigi ppruvata minn min jallegaha.

Inoltre, kif intqal mill-**Qorti tal-Appell Superjuri f'sentenza tal-25 ta' Ottubru, 2023. Ċitazzjoni numru 1218/2002/1 JA Citadel Insurance plc (C-21550) v. Shield Services Limited (C-23079), u Mark u martu Michelle Randon** *il-mala fede trid tiġi manifestata f'ingann ta' ċertu gravità.*

L-attur jissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li huwa ġie ndott jaħseb u jemmen li huwa seta jiftaħ bibien, twieqi u aperturi oħra kif ukoll jagħmel sporġenzi fuq dan il-pasaġġ.

Jiġi osservat illi bejn il-partijiet f'din il-kawza kien hemm ftehim bil-miktub, u għalhekk din il-Qorti ser tanalizza dak li ftehmu il-partijiet dwar dan l-allegat dritt mill-attur li huwa seta jiftaħ aperturi fuq il-passaġġ. Dan skond ma ġie ritenut fis-sentenza tal-QORTI CIVILI PRIM' AWLA tat-22 ta' Gunju, 2004 **Citazzjoni Numru. 1663/1994/1 Clive Simpson noe vs John Saliba noe** fejn intqal hekk:- "… *huwa prinċipju ta' dritt li meta ftehim jiġi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim għandu joħroġ mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn żvolgew. Hu preżunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu,*

jkun ġie mniżżel fil-kitba, u dak li jkun diskuss iżda ma jirriżultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li ġie rinunzjat (ara Frendo vs. Caruana, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Jannar, 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi ċara, dak li kien miftiehem għandu joħroġ mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'moħħom il-partijiet (ara Brincat vs. Saliba, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 1983)."

Fir-rigward ingħad ukoll hekk mill-**QORTI CIVILI PRIM' AWLA fl-4 ta' Ottubru, 2005 Citazzjoni Numru. 1949/1997/1 Joseph Aquilina fil-kwalita' tieghu ta' Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-Beni ta' lentitajiet Religjuzi Djocesani kollha ta' Malta, Vs Mark Portell**i:- "*Illi jigi osservat li l-presunzjoni qawwija, logika u guridika, hija li meta l-partijiet jkunu ftehmu li jinkorporaw ftehim ta' bejniethom f' kitba, huma jkunu nizzlu bil-kitba fl-iskrittura relattiva dak kollu li jkunu ftehmu fuqu. Dan huwa il-bazi tal-massima legali contra scriptum non est argumentum.*

Ikkunsidrat:

Kif intqal, bejn il-partijiet kien hemm ftehim bil-miktub, u ċioe l-konvenju – fol 63 tal-atti – illi kien espressament issoġġetta l-bejgħ finali għal numru ta' kondizzjonijiet - waħda minn dawn il-kondizzjonijiet tgħid testwalment hekk *bil-patt li l-kompratur ma jiġix imwaqqaf minn <u>sidien terzi</u> milli jiftaħ aperturi, inkluzi twieqi, bibien, u sporġenzi fuq l-isqaq fuq in-naħa tal-punent tal-art trasferita.* Kwindi, jibda sabiex jingħad illi l-konvenuti minn dejjem irrikonoxxew li l-isqaq fuq in-naħa tal-punent tal-art trasferita ma jappartjenix lilhom, izda kien japparjteni lil *sidien terzi.* Jingħad ukoll illi l-partijiet għamlu l-att tal-bejgħ finali suġġett għall-kondizzjoni illi

ebda *sid terz* ma jwaqqaf lill-attur mili jiftaħ aperturi fuq l-isqaq fuq in-naħa tal-punent tal-art trasferita PERO ma jirrizulta minn imkien minn dan il-ftehim ta' bejn il-partijiet illi l-konvenuti taw il-garanzija lill-attur illi huwa seta b'xi dritt jiftaħ aperturi fuq l-isqaq in kwistjoni.

Għaldaqstant in linea mal-ġurisprudenza suċitata illi tgħid *contra scriptum non est argumentum* ma jistax jingħad illi jirrizulta ippruvat illi bejn il-partijiet sar xi qbil dwar / ingħatat garanzija mill-konvenuti lill-attur illi huwa kellu dan id-dritt. La darba dan l-għoti ta' garanzija ma tirrizultax mill-konvenju, l-attur ma rnexxielux jipprova illi din il-garanzija ingħatatlu mill-konvenuti. Lanqas ma irnexxielu l-attur jipprova illi l-konvenuti ħbewlu l-fatt illi l-passaġġ kien jappartjeni lil sidien terzi.

Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-attur ma irnexxielux jipprova xi ingann, xi egħmil qarrieqi jew doluz da parti tal-konvenuti. Stabbilita li ma ġietx ippruvata il-*mala fede* tal-konvenuti, din il-Qorti tirritjeni illi l-attur ma jistax jirnexxi fit-talbiet tiegħu, kif dedotti fl-azzjoni odjerna. Dan għaliex kif intqal iktar 'l fuq, sabiex jirnexxi fil-kawza tiegħu għall-pre contractual liability, l-ewwel element li kien jeħtieġlu jipprova l-attur hija l-*mala fede.* U la darba dan l-element ma giex pruvat, allura jonqos wiehed mill-elementi rikjesti mil-ligi sabiex it-talba tal-attur tirnexxi.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti, qeghda Tiċħad it-talbiet tal-attur.

Spejjez ta'din il-kawza huma kollha a karigu tal-attur.

Il-Qorti tordna wkoll illi kopja ta’ din is-sentenza ghandha tinghata lill-partijiet minnufih u titpogga immedjatament fis-sistema digitali tal-Agenzija tal-Qrati.

Moghtija illum 10 t’April 2025 fil-bini tal-Qorti, Ghawdex.

Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Magistrat

Margaret De Battista

Deputat Registratur