QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29 ta' Mejju 2025

Numru 6

Rikors Numru 762/2022

FF Limited, DLC Properties Ltd u G&A Properties Ltd
vs
Professur Simon Grima u martu Leanne Grima

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' FF Limited, DLC Properties Ltd u G&A Properties Ltd (Is-Soċjetajiet Attriċi) tat-22 ta' Awwissu 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

> 1. Illi b'konvenju ta' bejgh datat 25 ta' Novembru 2021 (Dok. FF1), il-konvenuti flimkien u solidalment bejniethom intrabtu u obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-esponenti, li accettaw, u flimkien bejniethom intrabtu li jixtru u jakkwistaw minghandhom id-dar ufficjalment markata bin-numru tnejn u disghin (92), u l-garaxx ufficjalment markat bin-numru disghin (90), mibnija fuq plot numru tlieta (3) mill-artijiet 'Tal-Ibwar', Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, bl-arja libera taghha u bis-sottoswol, kif ahjar deskritti u indikati fl-istess konvenju, u bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess konvenju.

2. Illi dan il-konvenju kien debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi bin-numru PS202134140 (Dok. FF2).

3. Illi din il-weghda ta' bejgh saret soggetta fost ohrajn ghall-*'kundizzjoni rizoluttiva miftiehma favur il-Kompraturi li ma hemm ebda ostakolu, legali jew fattwali, fil-Proprjeta' jew it-titolu tal-Vendituri dwarha, ghall-izvilupp taghha'*, u *'illi ma hemm xejn fil-Proprjeta', jew f'xi parti minnha, fil-lok u/jew fil-vicinanzi taghha u/jew fit-titolu tal-Vendituri dwarha, jew xi parti minnha, li jista' b'xi mod jillimita l-izvilupp taghha mill-massimu konsentit bil-ligijiet vigenti'* (ara kundizzjoni numru hamsa (5) tal-konvenju datat 25 ta' Novembru 2021, Dok. FF1).

4. Illi fl-istess konvenju, il-konvenuti irrikonoxxew u accettaw li s-sit okkupat mid-dar in vendita ghandu potenzjal kummercjali ta' zvilupp f'*'kumpless ta' garages basement level u mhux inqas minn hames sulari 'l fuq mill-bankina, u dan skond il-pjanti annessi mal-istess konvenju bhala 'Dok. B' u 'Dok. C'* (ara kundizzjoni numru sitta (6) tal-konvenju, Dok. FF1), u taw id-dritt esklussiv lill-esponenti li jemendaw dawn il-pjanti fil-parametri tal-*policies* ta' zvilupp vigenti u applikabbli ghall-proprjeta'.

5. Illi inoltre, bl-istess konvenju, il-konvenuti taw lill-esponenti d-dritt ta' ghazla, u ghalhekk accettaw li jkunu marbutin li jwettqu l-bejgh, bi prezz aggustat *pro rata* f'kaz li l-esponenti ma jottjenux permess ghall-izvilupp shih miftiehem (ara kundizzjoni numru sitta (6) tal-konvenju).

6. Illli kif ser jirrizulta ahjar fil-kors tas-smigh tal-kawza, qabel gie ffirmat dan il-konvenju, l-esponenti kienu ddikjaraw car mal-konvenuti li riedu jixtru din id-dar ghal skop kummercjali ta' zvilupp u negozju, u wrewhom li jafu li bini iehor fl-akwati kien soggett ghal servitu' ta' *altius non tollendi*, li allura teskludi l-izvilupp pattwit, pero' l-konvenuti insistew li d-dar in vendita ma kellhiex din ir-restrizzjoni.

7. Illi immedjatament wara li gie ffirmat il-konvenju fil-25 ta' Novembru 2022, il-konvenut Simon Grima talab u nsista mal-esponenti li tigi emendata l-kundizzjoni numru sitta (6), fis-sens li tizdied il-kwalifika favur il-konvenuti li, fil-kaz li ma johrogx permess ghall-izvilupp shih miftiehem, *'fl-eventwalita' illi l-Vendituri ma jaqblux dwar l-aggustament tal-prezz pro rata, l-ispejjez inkorsi mill-Kompraturi in konnessjoni mal-applikazzjoni tal-permessi ikunu a kariku esklussiv tal-Vendituri'*. Kien proprju ghalhekk li giet iffirmata skrittura ohra b'din l-emenda erbat ijiem biss wara, fid-29 ta' Novembru 2022. (Dok. FF3)

8. Illi sa dakinhar, l-esponenti ma kellhomx raguni ghalxhiex jahsbu li l-konvenuti kienu qed iqarrqu bihom dwar it-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni, u l-potenzjal ta' zvilupp taghha.

9. Illi rrizulta sussegwentement mir-ricerki li ghamel in-Nutar inkarigat mill-esponenti, li l-konvenuti nfushom kienu xtraw din id-dar soggetta ghall-

kundizzjoni subenfitewtika li l-bini ma jistax ikun oghla minn zewg sulari, b’tarag u *washroom*.

10. Illi hekk kif l-esponenti gharrfu lill-konvenuti b’dan, l-istess konvenuti accettaw mill-ewwel li l-proprjeta’ in vendita hija mghobbija b’din il-kundizzjoni li xxekkel l-izvilupp shih taghha kif miftiehem, u nfurmaw lill-esponenti li dahlu f’negozjati mas-subdirettarja biex jottjenu t-thassir ta’ din il-kundizzjoni.

11. Illi permezz ta’ ittra ufficjali tat-22 ta’ Lulju 2022 (Dok. FF6), debitament notifikata lill-konvenuti, l-esponenti sejhulhom biex, sa mhux aktar tard mill-iskadenza tal-konvenju, jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh relattiv skond l-istess konvenju. Bl-istess ittra ufficjali, l-esponenti avzaw lill-konvenuti li kienu ser ifittxuhom ghad-danni, inkluz telf ta’ qligh, jekk jirrizulta li l-bejgh imwieghed ma jistax jitwettaq.

12. Illi minkejja dan, sal-lum il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega skond il-ligi, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti naqsu minghajr raguni valida milli jwettqu l-obbligi assunti minnhom favur l-esponenti bil-konvenju msemmi datat 25 ta‘ Novembru 2022, inkluz li jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh tal-fond fuq imsemmi 90 u 92, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, bil-prezz u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju msemmi;

(ii) konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-publikazzjoni tal-att tal-bejgh relattiv;

(iii) konsegwentement ukoll tinnomina lin-Nutar Dottor Jean Carl Debono biex jippublika l-att tal-bejgh relattiv, fil-gurnata, post u hin li din il-Qorti joghgobha tiffissa, u kuraturi deputati saiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

(iv) f’kaz li din il-Qorti ssib li l-ezekuzzjoni tal-konvenju msemmi mhix possibbli, *in toto* jew *in parti*, tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma solidalment responsabbli ghall-ispejjez, danni u telf kollu li jgarrbu l-esponenti b’rizultat tan-nuqqas taghhom li jwettqu b’mod shih u ghal kollox l-obbligi assunti minnhom favur l-esponenti bl-istess konvenju;

(v) tillikwida l-imsemmija spejjez, danni u telf, okkorrendo bin-nomina ta‘ esperti nominati ghal dan l-iskop;

(vi) tikkundanna lill-konvenuti sabiex, flimkien u solidalment bejniethom, ihallsu lill-esponenti s-somma shiha hekk likwidata u dovuta.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta‘ Lulju 2022 u tal-mandat ta‘ inibizzjoni pprezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet kummercjali kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Professur Simon Grima u martu Leanne Grima (il-konvenuti) tat-28 ta’ Ottubru 2022 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. Fl-ewwel lok, kuntrarjament għal dak li ntqal fir-rikors, l-intimati dejjem kienu (u għadhom) lesti li jersqu għall-kuntratt finali għal-bejgħ tal-proprjeta;

2. Fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda impossibilita li bejgħ isir- il-konvenju kien (bhal kull konvenju iehor) soġġett għas-soliti riċerki notarili, u l-uniku diffikulta li hemm kienet li waqt li kienu qegħdin isiru dawn ir-riċerki notarili, instabu ċerti resttrizzjonijiet (li l-esponenti assolutament ma kinux jafu bihom;

3. Fit-tielet lok, f` kull waqt u stadju, l-esponenti dejjem aġixxew in bona fede fil-konfront tar-rikorrenti- dan kif se jidher tul is-smigħ tal-kawża;

4. Fir-raba lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-konvenju, il-partijiet ftehmu minn qabel illi fir-riċerki jekk jinstab impediment legali għall-izvilupp mahsub minnhom, dan ikollu effett u konsegwenza rizoluttiva tal-istess konvenju- għalhekk ma jistgħux ir-rikorrenti issa jagħżlu triq differenti u jitolbu xi haġa differenti minn dak id-dritt li tahom l-istess konvenju iffirmat minnhom;

5. Fil-hames lok, jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li hemm xi danni x` jithallsu, dawn id-danni jridu jiġu pruvati, u jridu jkunu danni proporzjonali, veri, attwali, u mhux futuri jew ipotetiċi li huma immirati biss biex jagħmlu kapitali mill-esponenti, u dejjem wara li jittiehed kont ta` kif setgħu jiġu evitati u / jew minimizzati d-danni.

6. Mill-bqija t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt-fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ohra. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u b`riserva li k-esponenti jressqu kull eċċezzjoni ulterjuri illi jistġħu ikunu awtorizzati jressqu skont il-liġi.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Il-kontendenti daħlu f'konvenju datat 25 ta' Novembru 2021 li permezz tiegħu l-konvenuti wegħdu li jitrasferixxu b'titolu ta' vendita lill-Atturi d-dar bin-numru 92 u l-garage ta' magħha bin-numru 90 fi Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk bl-arja libera tagħha u bis-sottoswol, kif aħjar deskritta fil-konvenju inkwistjoni (a' fol 6).

Dan il-konvenju kellu diversi kundizzjonijiet fosthom il-kundizzjoni risoluttiva numru ħamsa. L-atturi, anke kif rikonixxut f'dan il-konvenju, kienu qed jixtru dan il-fond biex jiżvillupawh f'numru ta' appartamenti u penthouse u kif ukoll garaxxijiet sottostanti.

Kif jippremettu l-istess Atturi, qabel ma ġie ffirmat il-konvenju, taw x'jifhmu lill-konvenuti li t-territorju magħruf bħal Tal-Bwar, li fuqu kienet kostruwita din id-dar, x'aktarx huma kolpiti minn servitu' tal-*altius non tollendi*. Fattur skond l-Atturi, iffrustra l-pjanijiet kummerċjali tagħhom. B'dana kollu l-Atturi insistew li ma kinux jafu b'din il-kundizzjoni u għalhekk il-konvenju seta' jsir.

Wara li kien iffirmat il-konvenju, il-konvenut Simon Grima talab li tinbidel kundizzjoni numru 6 marbuta mal-aġġustament tal-prezz fl-eventwalita' li ma jinħarġux il-permessi relattivi tal-iżvillupp. Għalhekk ġiet iffirmata l-iskrittura tad-29 ta' Novembru 2021 (a' fol 10).

Meta n-nutar inkarigat mill-Atturi għamel ir-riċerki f'wiċċ l-ilma feġġħet il-kundizzjoni ta' dak li tul il-kawża il-partijiet dejjem qiesu bħala l-*altuis non tollendi*. Rinfaċċjati b'din l-informazzjoni, il-konvenuti nbarkaw fuq trattativi

mal-ante Kawża tagħhom u ċioe' Astra Limited biex titneħħa' din il-kundizzjoni. Kien eżerċizzju inutli, stante li għall-kanċellament inkwistjoni kien qed jintalab korrispettiv projbittiv.

Il-konvenuti għamlu proposta li l-konvenju jaqa' b'dana li jħallsu l-ispejjes li kienu nkorrew l-Atturi, fosthom ta' aplikazzjoni mal-MEPA. L-Atturi insistew li jridu jkomplu bil-konvenju u ssuġerew li l-konvenju jiġi estiż. Din l-estensjoni ma saritx u għalhekk issa l-Atturi qegħdin jagħmlu din il-Kawża biex jesegwixxu l-wegħda li għamlu l-konvenuti u f'każ li dan ma jkunx jista' jsir il-konvenuti jiġu kkundannati għad-danni.

Punti ta' liġi

L-azzjoni li qed jipproponu l-Atturi hija ai termini tal-artikolu 1537 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjedbħalma jingħad fl-artikoli ta' 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-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(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 tiġi xippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien".

L-għan prinċipali taħt il-provvediment tal-Artikolu 1357, huwa li min iwiegħed li jagħmel il-bejgħ (u fl-istess vena l-Artikolu 1360 jipprovdi għal min iwegħed li jixtri) l-obbligu li jwettaq dak li jkun wiegħed. Hu biss fejn il-bejgħ ma jkunx "*jista' iżjed isir*" li jirriżulta obbligu li parti tagħmel tajjeb għad-danni li tkun sofriet il-parti l-oħra riżultat tal-inadempjenza kuntrattwali. Din il-Qorti ma ssib xejn ħażin li ż-żewġ pretensjonijiet jitressqu f'azzjoni waħda, iżda dan mhux b'mod kumulattiv, imma b'mod alternattiv. It-talba ta' danni ssir mill-aktar relevanti f'każ li l-azzjoni sabiex jitwettaq l-obbligu prinċipali tal-bejgħ ma tirnexxix, u għalhekk l-uniku rimedju li jkun jifdal għall-kredituri f'dak il-każ, tkun l-azzjoni għad-danni.

Kif ingħad drabi oħra mill-Qrati tagħna, il-liġi taħseb għad-danni naxxenti minn konvenju fil-kuntest ta' nuqqas ta' adempiment ta' obbligazzjoni, biss meta l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed (ara **Sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili – [mhux appellata] -tad-29 ta' Settembru, 2016, fl-ismijiet Angelo Zahra et -vs- Carmelo Vella et**). Hekk ukoll, permezz tas-**Sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Diċembru, 2010, fl-ismijiet Alexandra Dalmas -vs- Mark Micallef et.** F'din l-aħħar Sentenza l-Qorti ttrattat il-każ fejn saret talba kemm dwar l-inadempiment, kif ukoll talba għad-danni.

Konsiderazzjonijiet

L-Atturi jgħidu fir-rikors ġuramentat tagħhom li l-wegħda ta' bejgħ mertu ta' din il-Kawża, hija soġġetta fost oħrajn għall-"*kundizzjoni rizoluttiva*

miftehma favur il-kompraturi li ma hemm ebda ostaklu legali, jew fattwali, fil-propjeta' jew titolu tal-vendituri dwarha, għalli-izvillupp tagħha" u "*illi ma hemm xejn fil-propjeta' jew f'parti minnha, fil-lok/jew fil-vicinanzi tagħha u/jew fit-titolu tal-vendituri dwarha, jew parti minnha li jista' b'xi mod jillimita l-izvillupp tagħha mill-amsimu konsentit bil-ligijiet vigenti"* (ara klawsola 5 tal-konvenju.

Pero' apparti din il-kundizzjoni riżoluttiva, hemm oħra fi klawsola 6. Waqt li l-ewwel kundizzjoni taħseb għall-materja ta' natura legali jew fattwali, it-tieni kondizzjoni hija intrinsikament relatata mal-ħruġ tal-permessi mill-Awtoritajiet kompetenti. Din hija l-istess klawsola li tul din il-kawża intqal ħafna dwarha peress li l-konvenuti talbu aġġustament fiha, liema aġġustament ġie aċċettat. Pero' dwar dan aktar 'l quddiem.

Issa li jrid ikun ikkundisrat hu, in-natura legali tal-kundizzjoni taħt artikolu 5. Skond artikolu 1061(1) tal-Kodiċi Ċivili *"Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terga' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmul".* Konformi ma' dan l-awturi jispjegaw li *"il verificarsi della condizione risolutiva fa si che il contratto s'abbia a ritenere come non avvenuto, e che percio` la cosa non abbia mai cessato di appartenere a chi l'ha ceduta".* (Ara **Ricci, Corso Teorico Pratico di Diritto Civile" Vol. VI, para 120**).

Pero' 1069. (1) jiddisponi li *"Meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li*

lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli.

(2) Fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-konvenut jista' jiġi kkundannat għall-ħlas tad-danni".

Minn din il-parti tal-liġi tista' tinstilet din il-konklużjoni: Li parti ma tistax titlob l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni u kif ukoll u b'mod kumulattiv id-danni minħabba inadempjenza. Dawn iż-żewġ għażliet li għandha l-persuna li favuriha saret l-obbligazzjoni huma disponibbli biss b'mod alternattiv. Interpretazzjoni mod ieħor minn hekk tkun strumentali biex issir inġustizzja mad-debitur.

Għalhekk meta tqies dan kollu, sa fejn jirrigwarda l-azzjoni kif ippostulata mill-Atturi din hija konformi mhux biss mal-artikolu 1061 tal-Kodiċi Ċivili, iżda wkoll ma' artikolu 1357, li wkoll jipprospetta l-esekuzzjoni tal-wegħda tal-bejgħ u fin-nuqqas li ma jistax isir il-bejgħ jistgħu jintalbu d-danni, iżda mhux it-tnejn flimkien. Iżda b'differenza mill-kundizzjoni risoluttiva, taħt artikolu 1357 ma tistax tintalab ir-risoluzzjoni iżda biss li minn wiegħed jersaq għall-kuntratt.

B'dan il-mod il-Qorti ġiet li ndirizzat ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti.

Sa fejn jirrigwarda klawsola 5, hija marbuta mal-karatteristiċi kemm fattwali jew legali tal-post suġġett tal-wegħda u li b'xi mod twassal għar-responsabbilta' ta' min qiegħed iwiegħed biex iwettaq il-wegħda jew jagħmel tajjeb għad-danni bil-mod li ser jingħad aktar 'l isfel. Mentri fil-każ

tal-klawsola 6 hawn għandna kundizzjoni riżoluttiva li hija ankrata f'fatt oġġettiv: joħroġ jew ma joħroġx il-permess mill-Awtorita' kompetenti għall-iżvilupp, sakemm ovvajment, il-parti li twiegħed li twettaq l-obbligazzjoni favur il-parti l-oħra, b'għemilha ma twettaqx atti li jkun waslu għaċ-ċaħda tal-ħruġ tal-permessi li f'dan il-każ trid twieġeb għad-danni.

Issa sabiex din il-Qorti tara jekk l-Atturi għandhomx raġun fil-mertu huwa importanti li jiġu meqjusa b'qies u attenzjoni dak li għandha quddiemha.

Jibda biex jingħad li l-Atturi jgħidu li sa ċertu stadju huma ma kellhom ebda raġuni biex jaħsbu li l-konvenuti kienu qed iqarrqu bihom (ara premessa 9). Ergo dan ifisser, li allura l-Atturi hekk kif ġie "skopert" is-servitu' *altius non tollendi* huma kellhom kull raġun għalfejn jemmnu li l-konvenuti kienu qegħdin jaġixxu in mala fede. Di fatti, il-Perit Ian Cutajar jixhed, li wara li nbidel il-konvenju fuq insistenza tal-konvenuti, irrejalizza li dan kien qiegħed jagħmel hekk għaliex kien konsapevoli tal-kundizzjoni restrittiva u ċioe' is-servitu' inkwistjoni (a' fol 286 tergo). Di fatti dan il-perit jattribwixxi din it-talba għat-tibdil f'din il-klawsola għaliex "*X'aktarx irrejalizza li tista' tapplika għall-altius non tollendi u ggennen*" (a' fol 286 tergo). Jirrisulta wkoll li Michael Fenech qal lill-konvenut li ħażin ikun għalih jekk qed jidħak bih fil-fatt dan jgħid li meta ħareġ is-servitu' ċempel lill-konvenut għaliex kien irrabjat u diżappuntat (a' fol 35).

Issa kull min jallega l-mala fede jew il-qerq għandu l-obbligu jipprovah. Mhux biss għaliex hija regola ġenerali li tinsab anke fil-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta iżda għaliex allegazzjoni ta' qerq u malafede hija serja ħafna. Tant

biex f'dan l-istadju tkun ukoll indirizzata l-kwistjoni tal-aġġustament ossia emenda fi klawsola 6 tal-konvenju jiġi osservat is-segwenti. Jidher li l-Atturi semmew ħafna dan l-espisjodu biex bħal donnhom juru li l-konvenuti kellhom x'jaħbu u dan senjatament għall-eżistenza tas-servitu' *altuis non tollendi* dan kif anke jidher mix-xhieda tal-perit fuq imsemmi u anke mir-raġunament sekwenzjali tal-premessi fir-rikors ġuramentat (premessi 8, 9, u 10).

Issa l-konvenuta tixhed dwar l-emenda fil-konvenju. Hi tgħid li huma insistew għaliha għax ma fehmux il-frażi *"għad-diskrezzjoni assoluta*" u wara fehmet li jekk ma joħorġux il-permessi l-anqas biss ikunu jistgħu jiddiskutuha (a' fol 569 tergo). Il-konvenut jinsisti li l-aġġustament mitlub ma kienx marbut mal-fatt tal-*altius non tollendi* iżda mal-biża' li seta' ma jinħariġx il-permess għal dak l-għoli (a' fol 445). In-Nutar Sandra Valentino xehdet Hekk: "*Niftakar illi kien cempilli Simon għaliex kien qiegħed jinkwieta fuq kundizjoni partikolari fil-konvenju u jiena issugerejtlu kif tista' tigi miktuba b'mod li jkun izjed 'fair'. Din il-klawsola kellha x'taqsam mal-fatt illi l-konvenju kellu jkun soggett għall-kundizzjoni fuq imsemmija u cioe' li jinhareg il-permess sabiex l-imsemmija dar titwaqqa' u tinbena f'numru ta' garages, izda ma niftakarx ezatt id-dettalji ta' din il-klawsola ..."* (a' fol 510 ara wkoll xhieda tal-konvenuta a' fol 560 tergo).

Dan kollu jagħmel sens. Fil-fatt tajjeb li jingħad, li din il-bidla ma ntalbitx fi klawsola 5 għaliex li kieku kien jagħmel sens. Din il-klawsola biss setgħet

tirreferi għal xi servitu' li jista' joħroġ fir-riċerki. Klawsola 6 tassew tirreferi għall-ħruġ tal-permessi tal-Awtorita' li ma għandha x'taqsam xejn ma dak li fehmu l-Atturi. Għalhekk is-suspett tagħhom kien infondat.

Imma kemm tassew jista' jreġi l-qerq da parti tal-konvenuti? Jidher ċar, li huwa paċifiku bejn il-partijiet, li l-konvenuti kellhom ċertu għaġġla biex ibiegħu d-dar tagħhom. Di fatti Michael Fenech qal, li kienu ser jaċċettaw li jagħmlu l-konvenju għaliex il-konvenuti kienu mgħaġġla biex jixtru villa f'tas-Silġ għaliex altrimenti kienu jridu jistennew ix-xhur lin-nutara jagħmlu ir-riċerki (a' fol 34). Il-konvenuti saħansitra laqqgħu lil Michael Fenech mal-bejjiegħ biex juru li tassew kienu fuq konvenju u x'aktarx ukoll biex jipprovaw jieħdu estensjoni għax-xiri tal-Villa f'Tas-Silg (a' fol 570 tergo u ara wkoll affidavit ta' Michael Fenech a' fol 34 sitt paragrafu).

Issa Michael Fenech jixhed li l-konvenut qalilhom li ċ-ċens kien mifdi u saħansitra li ma kien hemm ebda kundizzjoni fiċ-ċens (a' fol 33 ara xhieda Adrian Aquilina a' fol 263 u xhieda ta' Jeffrey Fenech a' fol 265). Michael Fenech talab li l-konvenut jibgħatlu l-kuntratti kollha ta' wara l-akkwist tal-propjeta' da parti tagħhom. Fit-22 ta' Novembru 2021 permezz ta' email bagħtlu l-kuntratt u l-konvenju ta' meta xtara u ċ-ċedola tal-fidi fuq imsemmija. Din ġiet presentata fit-8 ta' Marzu 2021 (a' fol 575). Kuntratti ta' qabel ma bagħtlu xejn.

Il-konvenut qal lill-Atturi li setgħu jiġbru r-riċerki mingħand in-Nutar Joe Tabone li kien ippubblika l-kuntratt tal-akkwist tal-Konvenuti (Ara wkoll mix-xhieda tal-konvenut in kontro eżami a' fol 585 tergo). Il-Qorti kkunsidrat li

Michael Fenech ma hux xi wieħed li għadu jibda f'dan ix-xogħol. Anzi minn dak li qal hu stess, żokortu waqgħet fin-negozju tal-bini, di fatti anke fl-affidavit tiegħu jgħid li lill-konvenuti kien qalilhom li dak it-territorju jafu u kien jaf b'xi restrizzjonijiet (a' fol 340). Huwa ċar li Michael Fenech kien jaf ħafna aktar mill-konvenuti dwar kif kien milqut il-fond tagħhom u dan jirriżulta *ex admissis* minn bosta dikjarazzjonijiet b'insistenza li għamel f'dan ir-rigward tul il-Kawża.

Di fatti, f'waħda mid-diskussjonijiet li kellhom ix-xhud staqsih ċar u tond jekk kienx hemm xi kundizzjoni li tillimita l-iżvillupp dan għaliex kien jaf li f'dak it-territorju kbir kien hemm ċans li jillimita l-iżvillupp għal żewġ sulari. Il-konvenut assigurah, li l-proprjeta' ma kinitx milquta' minn kundizzjoni bħal din. Meta kien qiegħed jinqara' l-konvenju min-nutar, Michael Fenech reġa' ġibed l-attenzjoni quddiem kulħadd li dawk l-inħawi x'aktarx kienu milquta' mis-servitu' ta' *altius non tollend*i, iżda l-konvenut għal darba oħra assigura li dan ma kienx il-kaz (Ara wkoll xhieda tal-Perit Ian Cutajar a' fol 286). Il-konvenut jaqbel li dan id-diskors tassew sar meta marru għall-konvenju (a' fol 585).

Il-konvenut jispjega li dan il-kliem ma nissillu ebda suspett dwar xi limitazzjoni bħal din, għaliex qabel xejn kien ħa *bridge loan* mill-bank u dan kellu kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti. Aktar minn hekk waqt li kien ilu disgħa xhur fuq konvenju ma' Milju Ltd, dawn qatt ma qanqlu xejn minn dan u ma xtrawx għaliex ma ħarġux il-peremssi u mhux minħabba xi limitazzjoni fil-kuntratt (a' 587 tergo). Jekk l-Atturi kellhom xi dubbju li r-

riċerki saru fl-ewwel konvenju, ma kien hemm xejn xi jżommhom milli jressqu lid-diretturi ta' Milju Limited iżda dan ma għamluhx, anke jekk il-prova tal-mala fede jew qerq kellhom jagħmluha huma.

In-nutar Jean Carl Debono jixhed li waqt il-konvenju din qamet u kien hemm diskussjoni dwarha iżda jgħid "*pero' jidhirli li ovvjament konna ddiskutejna mal-partijiet u l-vendituri kienu fdew ukoll iċ-cens u qalu li ma kienx hemm kundizzjonijiet"* (a' fol 93). Issa tajjeb li jingħad, li l-konvenuti jgħidu li l-ġara tal-konvenuti, allura fl-istess triq, xtrat mingħand Michael Fenech. L-arja tal-ġara hija livell ma' dik tal-konvenuti u din ukoll talbet permess biex tibni. Skond il-konvenuta din qalet li kien in-Nutar li sab li hi wkoll kellha *altius non tollendi* u n-nutar għal darba oħra kien Joe Tabone. Il-konvenuti saru jafu b'dan wara li ffirmaw il-konvenju tal-Atturi (a' fol 593 tergo u 594). Għalkemm il-ġara ma tressqitx bħal xhud l-anqas ma jirriżulta li in kontro-eżami l-konvenuti ġew mistqosija dwar dan il-fatt.

Wara li l-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha, din il-Qorti hija konvinta li Michael Fenech kien pjenament konsapevoli bl-eżistenza ta' dan is-servitu'. Dan ix-xhud mhux biss huwa familjari mat-territorju iżda tant huwa moħmi f'dan ix-xogħol, li anke l-frażijiet legali jaf. F'email minnhom Michael Fenech jgħid lill-konvenut li jekk ser jitlob li tkun kanċellata din il-limitazzjoni jqies li tiddaħħal il-frażi li jużaw in-nutara *"de caelo ad inferos ... ossia purchasing up to heaven best tiehu parir ta' avukat"* (a' fol 451). Daqshekk kien familjari ma' dan ix-xogħol.

Dan apparti l-ammonimenti li għamel dwar dan is-servitu' u l-fatt li kien diġa' biegħ propjeta' bieb ma' bieb dik tal-konvenuti. F'sms minnhom Michael Fenech qal lill-konvenut: *Hi Simon. Jekk ma kontx taf bil-kundizzjoni ta' altius non tollendi, zgur li ma kellniex tort ahna. Jien zgur li avzjatek qabel iffirmajna u inti merejtni"* (a' fol 454 u 488). Allura l-Qorti tistaqsi, indipendentement mill-għaġġla li kellhom l-Atturi biex ibiegħu ma kienx ikun aħjar li jsiru riċerki qabel? Kieku l-Atturi, la kienu jagħmlu spejjes u wisq anqas joqgħodu jdaħħlu kundizzjoni li x'aktarx kienu jafu aprijoristikament li qatt jew kienet remota li tista' sseħħ. F'dan ir-rigward il-Qorti għandha d-dubbju tagħha dwar min kien in *mala fede* għaliex ma tinsistiex li tidħol kundizzjoni li taf li mhux ser isseħħ u imbagħad għaliex ma sseħħx titlob id-danni. Dan qiegħed jingħad indipendentement minn jekk il-konvenuti kinux tassew jafu biha.

Kwantu jirrigwarda lill-konvenuti, meta kien qiegħed jixhed in kontro eżami l-konvenut jgħid li ma jiftakarx li n-nutar kien qalilhom b'din il-kundizzjoni (a' fol 597). Peress li l-frażi inkwistjoni ma tispeċifikax liema hi "*deed of acquisition"* hu jagħti x'jifhem li fehem li dik ir-referenza kienet għall-kuntratt tiegħu (a' fol 86). In fatti għall-mistoqsija in kontro eżami x'fehem b'dik il-frażi jgħid li r-referenza kienet għall-kuntratt "*Tiegħi stess*". F'dan ir-rigward il-konvenut jixhed ukoll li "*Jiena fhimt li fil-kuntratt tiegħi, ma kien hemm l-ebda klawsola fuq il-kuntratt tiegħi jien kont qed nitkellem. Qatt ma semma', in-Nutar Tabone qatt ma semmieli li kien hemm dik il-problema"* (a' fol 586 tergo). In-nutar Joe Tabone li ppubblika l-kuntratt tal-akkwist mill-konvenuti

jgħid hekk : "*Jidher li Simon Grima ma kienx jaf bil-kundizzjoni li ma jistax isir zvillupp tal-propjeta' li ser jixtri. Dak in-nhar il-kuntratt ta' xiri, din il-kundizzjoni ma kienetx ser tgħamillu differenza, għax hu xtara dar għar-residenza tiegħu u mhux biex jizvilluppha"*.

Meta l-konvenut ġie mgħarraf minn Michael Fenech li kien hemm problema dan jgħid li tah paniku. Mar jieħu parir u kellem lin-Nutar Miriam Musumeci Macelli li sont hu daħlet fil-kompjuter u niżlet il-kuntratti kollha dak il-ħin (a' fol 451). Fil-fatt din in-nutar tixhed *"Illi jiena l-kuntratti nizzilthom download mill-portal nutarli ezatti kif qtajt minn ma' Simon Grima (dan isehh għaliex hadd iehor ikun diga' ordnhom)"*. Dan kien fl-14 ta' Marzu 2022 (a' fol 506). Kien ikun interessanti li din il-Qorti tkun taf min kien għamel id-*downloading* ta' dawn ir-riċerki qabel. Imma li hu ċert, tajjeb jew ħażin, il-kuntratti niżlithom fi ftit ħin meta sa ftit qabel dawn kienu qishom is-sigriet ta' Fatima. In-nutar Joe Tabone jixhed li meta nqalet din il-kwistjoni u kellmu l-konvenut dan "*deher ixxukjat, imbellah ifhimni"* (a' fol 597 tergo). In-nutar Miriam Musumeci Macelli ukoll tiddiskrivi lill-konvenut bħala li "*instema' agitat u inkwetat*" (a' fol 505). Anke l-konvenut jirrakonta, li meta Michael Fenech informah l-ewwel darba bil-problema ħassu xxukkjat tant li Michael Fenech qallu biex joqgħod bil-qegħda (a' fol 450).

Għalkemm il-kundizzjoni ta' *altius non tollendi* tassew kienet kundizzjoni li teżisti, il-Qorti temmen li l-konvenuti tassew ma kinux jafu bl-eżistenza tagħha (Ara xhieda ta' Dr. Rachel Bonello a' fol 189 tergo u a' fol 200 dan is-servitu' ġie impost b'kuntratt fl-atti tan-nutar Pierre Cassar tal-14 ta'

Marzu 1990 a' fol 230). Wieħed irid iżomm distint bejn, li kienu jafu li ma kinitx teżisti. Għalihom li ma kinux jafu kienet tfisser li ma kinitx teżisti għaliex fil-kuntratt tagħhom dan is-servitu' ma kienx imsemmi apparti ċ-ċirkostanzi l-oħra kollha imsemmija aktar 'l fuq.

L-aktar argument loġiku hu, x'hemm x'taħbi fiha kundizzjoni bħal din meta bir-riċerki dejjem kienet ser titla' fil-wiċċ. L-*altius non tollendi* huwa dritt rejali u mhux personali, bħal ma huwa komodat jew kirja. Dritt rejali dejjem ser jitlalek fil-wiċċ. Mill-komportament tal-konvenuti kemm fl-awla u kif ukoll meta xehdu, il-Qorti hija tal-fehma li dawn ma humiex nies li jaġixxu b'mod li jistiednu l-inkwiet. L-eżami tal-karattru huwa wieħed mill-benefiċċji tax-xhieda viva voce. Di piu; anke l-Atturi jirrikonoxxu li l-konvenut huwa wieħed ta' reqqa. Dan jirriżulta anke mill-Affidavit tal-konvenut li ma ħalla ebda dettal jaħrablu. Il-Qorti ma temminx li dan kien jipprova jqarraq b' xi ħaġa li kienet ser toħroġ żgur.

Issa kif ingħad aktar 'l fuq, il-konvenju huwa suġġett għal żewġ kundizzjonijiet resoluttivi (ara klawsoli 5 u 6 tal-konvenju). F'dan il-każ il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana, qalet li "*Ir risarcimento del danno pressupone un inadempimento imputabile, con la consegwenza che, allorquando sia da rigettare la domanda li risoluzione del contratto per mancanza di colposita' o per la scarsa mancanza di esso, viene meno il presupposto per l'accoglimento della domanda accessoria di risrcimento*" (**Cass, 7 ta' Dicmebru N. 3334, *Guist Civ*, Mass 1973, 176**).

Dan ifisser li meta tkun teżisti kundizzjoni risolettiva, sabiex tintlaqa' ir-risoluzzjoni tal-kuntartt u jintalbu l-eventwali danni jrid ikun hemm imputabbilita' lill-parti li tkun inadempjenti. Issa f'dan il-każ il-Qorti ma tarax li kien hemm imputabbilita' lill-konvenuti, għaliex għalkemm il-kundizzjoni tassew li kienet teżisti, tant li anke l-Atturi kienu jaf biha minn qabel, il-Qorti hija konvinta li l-konvenuti ma kinux jafu biha. Dan qiegħed jingħad għaliex l-Atturi qegħdin jimputaw mala fede lill-konvenuti, meta lil din il-Qorti bil-kemm ma jirriżultalhiex li pjuttost kien bil-kontra. Dan qed jingħad għaliex xi ħadd li jrid id-danni minħabba li ma avveritx ruħha obligazzjoni li kien jaf li mhux ser isseħħ, ma għandha xejn mis-sewwa.

Pero' l-Qorti tirrileva wkoll, li sabiex kundizzjoni bħal dik tkun ta' suċċess għall-kreditur, dan irid l-ewwel jitlob espressament ir-risoluzzjoni tal-kuntratt qabel jitlob id-danni. Issa f'dan il-każ l-Atturi qed jistrieħu fuq l-artikolu 1357 li ma jinvokax ir-risoluzzjoni tal-ftehim, iżda biss jekk il-kuntratt ma jkunx jista' jsir.

Fl-aħħar nett il-Qorti tħoss li għandha tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet: Il-Qorti tirrileva li ma hiex regola *sine qua non* li jekk fir-riċerki jemerġu xi piżijiet jew limitazzjonijiet imposti mill-ante kawża tal-bejjiegħ il-konsegwenza hi li l-bejjiegħ awtomatikament jirrendi ruħu għad-danni. Għalkemm fit-tejorija ma hemmx ħtieġa ta' riċerki għaliex l-aqwa garanzija hija l-buona fede fil-kuntratti, ir-riċerki jsiru biss, biex min ser jixtri jkollu moħħu mistrieħ li qed jixtri, qed jixtrīħ tajjeb. Fi ftit kliem il-buona fede tkun avvalata minn riċerki in regola.

F'dan il-każ il-persuna li trid tixtri għandha dritt ma tersqax għall-att finali. It-talba alternattiva għad-danni tesiġi test suġġettiv fis-sens, li mhux biss il-bejgħ tassew oġġettivament ma jistax isir, iżda li min ibiegħ ikun wettaq xi għemil li minħabba f'hekk min ser jixtri jsofri d-danni. Issa kif jirriżulta mill-atti dan ma jirriżultax fil-konfront tal-konvenuti u ċioe' li wettqu att li bih ikkawżaw id-danni.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti għar-raġunijiet fuq spjegati qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti.

Tiċħad it-talbiet kollha Attriċi.

Spejjes għall-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur