QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 30 ta' Ġunju 2025

Numru 10

Rikors Numru 569/2022

Joseph Grech (KI nru 199390M) u Nathalie sive Nathalie-Marie Grech nee' Grima (KI nru 360788M)

vs

1. **Nicholas Schembri (KI nru 72161M)**
2. **Justin Schembri (KI nru 547089M)**
3. **Nicholette Schembri (KI nru 483091M) u b'digriet datat 6 ta' Novembru 2024 kunjom Nicholette Schembri għandu jaqra Nicholette Cachia ġia Schembri**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph Grech u Nathalie sive Nathalie-Marie Grech nee' Grima (l-Atturi) tat-28 ta' Ġunju 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi fl-erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) ir-rikorrenti u l-intimat Nicholas Schembri flimkien ma martu Rosina sive

Rosette Schembri dehru fuq u iffirmaw konvenju, fejn l-intimat Nicholas Schembri flimkien ma martu Rosina sive Rosette Schembri obbligaw ruhhom u wieghdu li jbieghu u jitrasferixxu lill-istess rikorrenti li min-naha taghhom obbligaw ruhhom u wieghdu li jixtru u jakkwistaw l-garage internament immarkat bin-numru tlettax (13) illi jinsab fil-*basement level* parti mill-blokk bl-isem ta' Zinnia, fi Triq il-Granmastri, Marsaskala, bl-uzu tal-partijiet komuni kollha tal-*garage area*, kif ahjar deskritt fl-istess konvenju datat erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), u dana ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

2. Illi dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi;

3. Illi sussegwentement permezz ta' skrittura datata disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) il-konvenju surreferit ossia l-konvenju datat l-erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) gie mgedded sal-hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), ghal liema skrittura dehru l-intimati Nicholas Schembri, Justin Schembri u Nicolette Schembri stante l-mewt ta' Rosina sive Rosette Schembri. Din l-estensjoni giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi;

4. Illi permezz ta' skrittura datata disgha (9) ta' Dicembru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), dan il-konvenju rega' gie estiz sal-wiehed u tletin (31) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), liema estensjoni giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi;

5. Illi sussegwentement permezz ta' skrittura datata sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), dan il-konvenju rega' gie estiz sat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), liema estensjoni giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi;

6. Illi permezz ta' skrittura datata sbatax (17) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), dan il-konvenju rega' gie estiz sat-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), liema estensjoni giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi;

7. Illi billi l-intimati ma resqux ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju u l-estensjonijiet relattivi, ir-rikorrenti ipprezentaw ittra ufficjali fit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) fil-konfront tal-intimati*,* f'liema ittra ufficjali interpellaw lill-intimati sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment favur tar-rikorrenti ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju u dan ai termini tal-ligi;

8. Illi l-intimati nonostante debitament interpellati sabiex jersqu, jaddivjenu u jiffirmaw l-att finali ta' bejgh u trasferiment tal-proprjeta fuq indikata baqghu inadempjenti;

9. Illi minhabba l-fatti fuq esposti kellha tinfetah il-prezenti kawza;

10. Illi ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Ghaldaqstant, jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja l-ghoti ta' kull dikjarazzjoni ohra necessarja u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara illi l-intimati huma obbligati ai termini tal-ligi u kif ukoll ai termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju datat erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), kif debitament estiz, debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, illi jersqu u jaddivjenu ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment li permezz tieghu huma ghandhom ibieghu, jassenjaw u jitrasferixxu favur ir-rikorrenti l-proprjeta indikata fil-konvenju ossia l-garage internament immarkat bin-numru tlettax (13) illi jinsab fil-*basement level* parti mill-blokk bl-isem ta' Zinnia, fi Triq il-Granmastri, Marsaskala, bl-uzu tal-partijiet komuni kollha tal-*garage area*, kif ahjar deskritt fl-istess konvenju datat erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) u fl-estensjonijiet relattivi, u dana ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

2. Tordna u tikkundanna lill-intimati jersqu u jaddivjenu ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment permezz ta' liema huma ghandhom ibieghu, icedu, jassenjaw u jitrasferixxu favur ir-rikorrenti l-proprjeta indikata fil-konvenju ossia l-garage internament immarkat bin-numru tlettax (13) illi jinsab fil-*basement level* parti mill-blokk bl-isem ta' Zinnia, fi Triq il-Granmastri, Marsaskala, bl-uzu tal-partijiet komuni kollha tal-*garage area*, kif ahjar deskritt fl-istess konvenju datat erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) u fl-estensjonijiet relattivi, u dana ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

3. Tiddikjara, tordna u tikkundanna lill-intimati, jekk ikun mehtieg, sabiex jersqu ghall-publikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment;

4. Tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment u jekk ikun mehtieg ghall-publikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment;

5. Tinnomina u tiddelega lin-Nutar Pubbliku Jean Pierre Attard u/jew kwalunkwe Nutar iehor nominat minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex jippubblika

l-kuntratt ta' bejgh u trasferiment relattiv u jekk ikun mehtieg kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment, fil-jum, hin u post li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti;

6. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-kuntratt ta' bejgh u trasferiment relattiv u jekk ikun mehtieg kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment, fil-jum, hin u post li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti.

7. F'kaz li jirrizulta illi l-att finali ta' bejgh u trasferiment ma jkunx jista' jigi ppublikat, ai termini tal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju datat erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) u l-estensjonijiet relattivi, tiddikjara lill-istess intimati responsabbli ghad-danni;

8. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

9. Tikkundanna u tordna lill-intimati jhalsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali bin-numru 2243/2022 u tal-mandat t'Inibizzjoni intavolat kontestwalment u b'rizerva ta' atti kawtelatorji li jistghu jigu intavolati fil-mori tal-proceduri kontra l-intimati ingunti minn issa ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra li tikkompeti lir-rikorrenti skond il-Ligi, kontra l-intimati.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Nicholas Schembri, Justin Schembri u Nicholette Cachia ġja Schembri (il-konvenuti) tal-10 ta' Jannar 2023 li biha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. Illi l-atturi naqsu milli josservaw l-obbligi kontrattwali tagħhom naxxenti mill- konvenju redatt min-nutar Jean Pierre Attard fl-erbgħa (4) ta' Frar 2021 (il-"Konvenju") u dan billi naqsu milli jidhru fuq l-att finali ta' bejgħ mingħajr raġuni valida fil-liġi hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' din il-kawża;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-intenzjoni tal-esponenti kienet li l-bejgħ tal-garage internament immarkat bin-numru tlettax (13) li jinsab fil-basement level parti mill-blokka bl-isem Zinnia, fi Triq il-Granmastri, Marsaskala, kif aħjar deskritt fil-Konvenju (il-"Garaxx") jsir

lill-atturi fit-terminu tal-Konvenju madankollu fl-aħħar ta' Mejju 2022 l-atturi talbu li jerġa jiġi estiż il-Konvenju għal darba oħra stante li kien hemm xi problema fiż-żona ta' Marsaskala mar-Reġistru tal-Artijiet. Kif ser jirriżulta fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-Konvenju ġie estiż għal erbgħa (4) darbiet u l-esponenti ma kienux lesti li jibqaw jġeddu l-Konvenju inutilment;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-terminu tal-Konvenju l-esponenti biegħu u ttrasferixew numru ta' garaxxijiet oħra, li jinsabu fil-blokka bl-isem Zinnia fi Triq il-Granmastri, Marsaskala, b'Nutara Pubbliċi differenti, u għalhekk ma kien hemm ebda raġuni valida għaliex l-att finali ta' bejgħ ma l-atturi għal bejgħ tal-Garaxx ma jsirx fit-terminu previżt fil-Konvenju.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti dejjem osservaw it-termini tal-Konvenju u għalhekk m'għandhomx jiġi kkundannati jħalsu ebda danni lill-atturi;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

B'riżerva għal kwalunkwe azzjoni kontra l-atturi

Bl-ispejjez.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda ta' dawk imressqa fil-perkors tas-smiegħ.

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

Punti ta' fatti

Il-konvenut Nicholas Schembri, flimkien ma' martu Rosina sive Rostte Schembri, permezz ta' konvenju datat 4 ta' Frar 2021, wegħdu u promettew li jbiegħhu u jitrasferixxu lill-Atturi l-garage internament immarkat 13, illi jinsab fil-basement level parti minn blokk bl-isem ta' Zinnia, fi Triq il-Granmastri, Marsaskala bil-kundizzjoniet u pattijiet

stipulati fl-imsemmi konvenju. Irid jingħad li fil-mori tal-konvenju mietet Rosina Schembri u flokha daħlu l-ulied fuq imsemmija.

Illi minħabba xi żball li kien hemm fid-deskrizzjoni tal-propjeta' fil-causa mortis u kif ukoll minħabba problemi li n-Nutar Pierre Attard ħass li kien essenzjali jindirizza fost oħrajn rigwardanti reġistrazzjoni tal-imsemmija propjeta' mal-Land Registry, dan il-konvenju ġie estiż għal mhux anqas minn erbgħa darbiet biex b'hekk il-validita' tal-konvenju ġiet estiża għat-30 ta' Mejju 2022.

Kif fehmet il-Qorti l-konvenuti ma kinux lesti li jestendu għaliex kien għadda wisq żmien sal-punt li l-prezzijiet tal-garaxxijiet għolew sostanzjalment.

Għalhekk l-atturi kellhom jagħmlu din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni kjarament abbażi tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi. Ċivili. Dan l-artikolu jiddisponi s-segwenti:

"(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 tal-Artikolu 1357, huwa li min iwiegħed li jagħmel il-bejgħ (u fl-istess vena l-Artikolu 1360 jipprovdi għal min iwiegħed 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 li f'din il-Kawża hija waħda alternattiva.

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

Jibda biex jingħad li l-konvenuti fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom mill-ewwel jgħidu li kienu l-Atturi li naqsu milli jidhru fuq il-kuntratt finali tal-bejgħ. L-Atturi jgħidu li fit-28 ta' Ġunju 2022 għamlu din il-Kawża u kien fl-istess, b'ittra datata 28 ta' Ġunju 2022, li l-konvenuti nfurmawhom li kienu lesti li jersqu għall-kuntratt iżda minkejja dan huma baqgħu qatt ma ressqu (l-Attriċi tikkonferma dan a' fol 115). Din il-parti tax-xhieda ta' l-Attriċi qatt ma ġiet miċħuda mill-konvenuti u dan meta kellhom l-opportunita' kemm fix-xhieda tagħhom u anke meta kkontroeżaminaw lill-Atturi.

Min-naħa tiegħu l-konvenut Nicholas Schembri meta xehed huwa qal, li l-kuntratt ma seħħx minħabba fittaġni tad-dettalji da parti tan-nutar Pierre Attard. In-nutar jixhed dwar dan il-punt. Dan jispjega li sakemm saret il-Kawża l-kwistjoni tal-land registry kienet għadha mhux sorvolata u qal li hu bħala nutar ma kienx lest li jagħmel il-kuntratt u fakkar li fl-2019 ir-reġistrazzjoni saret mandatorja (a' fol 123). Dr. Claude Sapiano għal Land Registry jgħid li l-applikazzjoni ġiet finalment reġistrata fil-11 ta' Awwissu 2022 u l-applikazzjoni saret fil-11 ta' Mejju 2022. Qal ukoll li l-passaġġ minn fuq Rosina għal fuq it-tfal kien għadu mhux reġistrat u mhux faċli tirreġistrah għaliex ikkomplikat. Hu proċess li jdum (a' fol 123 tergo). Pero' jikkonferma li fit-titolu ma kienx hemm problemi (a' fol 126). Il-konvenut

jikkonferma li anke n-nutar tiegħu, Veronica Mizzi Young, kienet qaltlu li kien proċess ikkumplikat (a' fol 187). Għall-korrettezza, irid ukoll jingħad li dan in-nutar spjega b'mod car li għalkemm kien hemm nutara li kienu jippublikaw anke meta ma kienx għad ikun hemm ir-reġistrazzjoni, huwa ħass li għalih din kienet kwistjoni ta' korrettezza proċedurali li jinsisti li qabel il-kuntratt issir ir-reġistrazzjoni għaliex alitrimenti seta' jkun hemm problemi aktar 'l quddiem. Hu ma riedx li jieħu riskji.

Fid-dawl ta' din il-kwistjoni, l-Attur jgħid li l-kuntratt ma sarx fuq parir tan-nutar tagħhom u jiċħad li n-nutar kien qalilhom li setgħu jmorru għand nutar ieħor (a' fol 174). L-Attriċi tikkonferma dan (a' fol 177 tergo). Pero' l-konvenut isostni mod ieħor li fil-fatt in-nutar kien qalulhom dan il-kliem (a' fol 184). Il-Qorti tagħmilha ċara, li għaliha ftit jimporta jekk in-Nutar qalilhomx dan il-kliem. L-Atturi kellhom kull raġun li joqgħodu fuq il-parir tan-Nutar u jekk għażlu jibqgħu miegħu dan għaliex kien fl-interess tagħhom, li l-affarijiet isiru sewwa.

Anke jekk in-Nutar oġġettivament kien qiegħed jiffitta żżejjed, din il-Qorti ma ssibx x'tiċċensura bil-mod kif mexa għaliex ma għażilx li jaqta' għad-dritt, bħal ma donnu ried il-konvenut. Di fatti l-konvenut, minkejja li ma kienx hemm ir-reġistrazzjoni mal-Land Registry, għalih ma kien hemm ebda problema għaliex setgħet issir wara l-bejgħ. In-Nutar isostni mod ieħor. Il-konvenut ikompli jgħid, li l-bejgħ ma sarx minħabba persistenza tan-nutar għaliex ried li r-reġistrazzjoni ssir qabel. In-nutar Pierre Attard spjega, li sakemm saret il-Kawża l-kwistjoni tal-land registry kienet

għadha mhux sorvolata u qal li hu bħala nutar ma kienx lest li jagħmel il-kuntratt u fakkar li fl-2019 ir-reġistrazzjoni saret mandatorja (a' fol 123). Il-konvenut jgħid ukoll, li l-estensjonijiet saru fuq insistenza tan-Nutar li baqa' retiċenti li jkun kollox in regola, inkluża l-Land Registry u kien għalhekk li l-kuntratt qatt ma sar (a' fol 18). Jinsisti, li l-att finali ma sarx sforz l-aġir tan-nutar li nħatar mill-Atturi (a' fol 185). F'ittra lin-nutar dan qallu "*if this contract cannot be done due to the title issue, I am not obliged to keep extanding indefinitely. It is neither fair to expect us such and <u>does not make business sense</u>*" (a' fol 186) (Emfażi tal-Qorti.)

Huwa minnu li l-konvenut kien qiegħed iħares lejn il-vertenza minn ottika kummerċjali. Fil-waqt li l-Qorti tifhem lill-konvenut u ċioe' li jista' jkun li d-dewmien kien minn aspett ta' negozju ma jagħmilx sens, min-naħa l-oħra, li l-affarijiet riedu jsiru sewwa u skond il-liġi u li għalhekk ma jiġġustifikax l-argument tal-Konvenut.

F'dan ir-rigward, huwa rilevanti dak li jixhed il-konvenut. Fl-affidavit tiegħu dan jimmanifesta l-preokkupazzjoni tiegħu li minn meta kienu ffirmaw il-konvenju, il-prezz tal-garage kien tela' b'mod sostanzjali. Għalhekk informa lill-Atturi li ma kienx interessat li jerġa' jestendi l-konvenju jekk il-garage ma jinxtarax entro t-terminu ffissat u ċioe' sat-30 ta' Mejju 2022. Fuq mistoqsija tal-Qorti, il-konvenut jagħmilha ċara, li issa ma jridx ibiegħ, għaliex skond hu għandu l-artijiet biex iżomm garage magħhom. Jgħid ukoll "*Mela jiena nibni l-arja li għandi fuq il-blokka li kelli, ha jkolli post għall-bejgħ mingħajr garage u ma tbiegħux illum"* (a' fol 288). Jistaqsi

"*Allura lili tlumni lili li jiena nutar ma riedx jagħmel il-kuntratt u erbgħa ohra għamlu u nippubblikah u tal-lands meta giet irrangata m'għaddietx u għadda kollox?*"

L-Attur jixhed, li meta kollox kien jidher sewwa, il-konvenut u wliedu informawh li ma kinux lesti li jbiegħu b'dak il-prezz (a' fol 104). Dan seħħ meta kellem lill-konvenut u li dan qallu biex jinsew kollox għaliex ma jridx jitrasferixxi u dan kien lejn l-għeluq tal-iskadenza. Dan il-kliem kien qalulu meta skond il-konvenut kien qiegħed Għawdex, f'Mejju tal-2002 kien qallu li ma jridx iġġeded aktar (a' fol 17 u tergo). Il-konvenut jiċħad li qal dan il-kliem. Iżda fid-dawl ta' kemm il-konvenut insista li kien inbidel il-valur tal-garaxx minn meta sar il-konvenju sakemm kellu jsir il-kuntratt, il-Qorti temmen li hija ħafna aktar verosimili l-verżjoni ta' l-Atturi milli tal-konvenuti.

Skond l-Attur il-konvenut kien qiegħed jaħsibha fuq il-prezz u li t-tfal tiegħu li wirtu lil ommhom Rosina Schembri li mietet fil-mori tal-konvenju, ma ridux jersqu għall-kuntratt għalkemm xi jiem wara l-konvenut infurmah li kienu lesti li jersqu (a' fol 103). L-Attriċi tikkonferma dan (a' fol 113). B'dana kollu in kontro-eżami l-Attur jgħid li l-konvenut qatt ma qallu li ma kienx lest li jiffirma l-kuntratt finali sakemm skada l-kuntratt (a' fol 174). Fl-aħħar nett Dr. Claude Sapiano għal Land Registry jgħid, li l-applikazzjoni ġiet finalment reġistrata fil-11 ta' Awwissu 2022 u l-applikazzjoni saret fil-11 ta' Mejju 2022. Dan ifisser li llum ma għandu jkun

hemm ebda ostaklu biex isir il-kuntratt finali. F'kawża simili għal din li għandha l-Qorti intqal hekk :

"*Kompratur għandu l-jedd li jesigi mhux biss garanzija tajba izda wkoll trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjeta` fil-mument tal-kuntratt ta' akkwist. Issa, fil-kaz in ezami l kompraturi qegħdin jitolbu t-trasferiment tal-plots in kwistjoni nonostante dak li l-konvenut qiegħed isejjah ostakolu legali. Tali ostakolu, jekk jezisti peress illi skond l-allura Registratur ta' l-Artijiet dan ma jezistix, m'għandux ifixkel li jsir il-kuntratt definittiv kemm peress illi l-konvenut, kif ingħad, esprima ruhu li kien lest jersaq għall-kuntratt kif ukoll peress illi mill-fatt li l-atturi ntavolaw dawn il proceduri jirrizulta illi l-atturi huma lesti jiehdu kull riskju huma*". (Ara **Sentenza tas-17 ta' Novembru 2006, fl-ismijiet Paul Balzan u Ludgardu sive Richard Camilleri vs Saviour Caruana, Prim Awla Qorti Ċivili**).

F'din il-Kawża l-Atturi kienu lesti li jieħdu r-riskju, iżda n-nutar in *abbundantia cautela* ma kienx lest li jieħu dan ir-riskju. Huwa komportament ta' nutar bħal dan li jevita kawżi intuli fil-futur.

Għalhekk il-Qorti hija tal-konvinċiment li t-talbiet Attriċi għandhom jintlaqgħu.

Il-Qorti ħasbet dwar l-ispejjes tal-kawża għaliex finalment tassew li l-kuntratt finali ma sarx fuq insistenza tan-nutar magħżul mill-Atturi għalkemm kif ingħad anke l-konvenuti bdew jekwivokaw dwar jekk għandhomx jersqu għall-kuntratt finali stante awment fil-valur tal-garaxx.

Fis-**Sentenza ta' l-4 ta' Lulju, 2014 fl-ismijiet Josephine Casabene et vs Joseph Caruna, Prim Awla** saret din l-osservazzjoni:

"*F'dan ir-rigward għal dak li jikkoncerna l-ispejjez il-qorti hi tal-fehma li dawn għandhom jagħmlu tajjeb għalihom l-Atturi, gialadarba jidher li meqjus dak li jingħad fir-rapport tan-nutar Dr Borg Caruana, li giet inkarigata minnhom, riedu li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt jigi pospost. Għalhekk l-atturi jridu jagħmlu tajjeb għall-ispejjez tal-kawza*".

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, id-dewmien kien dovut għall-fatt li n-Nutar ried jagħmel xogħolu sewwa, kwalita' rari llum. Dan ifisser, li bix-xogħol tajjeb li għamel, anke jekk il-konvenut ma qabilx miegħu, ġew li bbenefikaw iż-żewġ partijiet. Għalhekk ikun jagħmel sens li f'din il-Kawża, l-ispejjes tagħha jibqgħu mingħjar taxxa bejn il-partijiet.

Deċide

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

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi.

Tilqa' mit-tieni sas-sitt talbiet Attriċi u tordna għalhekk il-pubblikazzjoni tal-kuntratt liema pubblikazzjoni għandha ssir min-Nutar Hans (Karl) Attard li qed ikun maħtur għal dan l-iskop. Tordna wkoll li l-pubblikazzjoni għandha ssir fis-6 ta' Ottubru 2025 fit-tieni sular tal-Qrati tal-Ġustizzja fil-

11.30am ħdejn il-Kamra ta’ l-Avukati. Taħtar ukoll lill-Avukat Claudio Zammit sabiex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi kuntratt. **Tastjeni milli tipprovdi għas-sebgħa, tmien u disgħa talbiet Attriċi.**

Spejjes mitluba, flimkien ma’ l-ispejjes ta’ din il-Kawża għandhom jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur