MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 1727/1997/1

Charles u Maria konjuġi **MUSCAT**

vs

Paul u Phyllis konjuġi **MUSCAT**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-28 ta' Lulju, 1997, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrkin naqsu bla raġuni tajba li jersqu għall-kuntratt finali in esekuzzjoni tal-konvenju iffirmat bejn il-partijiet fl-4 ta' Jannar, 1997; (b) tordna li jitħallew jirtiraw is-somma ta' tnax-il elf lira maltin (Lm 12,000)[1] li l-imħarrkin iddepożitaw akkont tal-prezz dak inhar tal-imsemmi konvenju, flimkien mal-imgħaxijiet miġmugħin fuqha; (ċ) issib li l-imħarrkin jaħtu għad-danni mġarrbin mill-atturi minħabba n-nuqqas tagħhom li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; (d) tillikwida d-danni mġarrbin

[1] € 27,952.48 fi flus tal-lum

mill-atturi minħabba dan in-nuqqas tal-imħarrkin; u (e) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu d-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-11 ta' Ġunju, 1998, li biha laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu li kellhom raġunijiet tajbin biex ma jersqux għall-kuntratt, u dan minħabba li l-proprjeta' kienet milquta minn għadd ta' ipoteki u minħabba li sa dak iż-żmien il-bini ma kienx kopert kollu bil-permessi meħtieġa. F'kull każ, laqgħu għat-talba tal-atturi għal-likwidazzjoni tad-danni għaliex ukoll kieku ma kellhomx raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt, il-fatt li l-imħarrkin ikunu żammew għandhom is-somma mħallsa akkont tal-prezz, ikun biżżejjed biex jagħmel tajjeb għal xi ħsara li setgħu ġarrbu minħabba li l-kuntratt ma sarx;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Novembru, 1998[2], li bih ordnat lill-partijiet iressqu x-xhieda li setgħu bil-mezz tal-affidavit fi żmien sittin (60) jum;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-10 ta' Mejju, 1999[3], li bih iddikjarat li l-provi mressqin f'din il-kawża jkunu jgħoddu wkoll għall-kawża bejn l-istess partijiet imma f'ismijiet maqluba (Ċitazz. Nru. 1817/97) fejn l-imħarrkin f'din il-kawża qegħdin ifittxu lill-atturi f'din il-kawża għar-radd lura tas-somma mħallsa akkont u l-ħlas tad-danni[4];

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-10 ta' Mejju, 1999, li bih ħatret lill-Avukat Dottor Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor ix-xhieda tal-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju, id-depożizzjonijiet mogħtija u l-provi dokumentali mressqa mill-partijiet;

---

[2] Paġ. 19 tal-proċess
[3] Paġ. 20 tal-proċess
[4] Is-sentenza f'dik il-kawża qiegħda tingħata llum ukoll min din il-Qorti flimkien ma' din is-sentenza

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta’ April, 2008[5], li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta’ Noti miktuba;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fid-9 ta’ Ġunju, 2008[6];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fid-19 ta’ Settembru, 2008[7], bi tweġiba għal dik tal-imħarrkin;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri mill-avukat tal-imħarrkin;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta’ Ottubru, 2008, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għaż-żamma ta’ somma mħallsa akkont tal-prezz fuq att ta’ konvenju ta’ bejgħ u xiri ta’ villa fil-Mellieħa, liema kuntratt baqa’ ma sarx, u għall-ħlas ta’ danni minħabba li l-imħarrkin naqsu bla raġuni tajba li jersqu għall-kuntratt biex jixtru l-imsemmi ġid;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qalu li kellhom raġunijiet tajbin biex ma jersqux għall-kuntratt u li, f’kull każ, l-atturi ma jistħoqqilhomx jitolbu l-ħlas tad-danni għaliex la ġarrbu danni bin-nuqqas tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u se’ jkunu tħallsu biżżejjed jekk kemm-il darba se’ jseħħilhom iżommu s-somma mħallsa akkont tal-prezz dak inhar tal-konvenju;

Illi mill-fatti li jirrigwardaw il-każ joħroġ li fl-4 ta’ Jannar, 1997[8] l-atturi (aktar ’il quddiem imsejħin “il-bejjiegħa”) resqu għal att ta’ konvenju li bih intrabtu li jbiegħu lill-imħarrkin (aktar ’il quddiem imsejħin “ix-xerrejja”), li, min-naħa tagħhom, wegħdu li jixtru mingħandhom il-villa bl-isem ta’ “*Villa Unser Traum*” mibnija fuq *plot* numru

[5] Paġ. 305 tal-atti tal-kawża 1817/97JRM
[6] Paġġ. 306 – 313 tal-atti tal-kawża 1817/97JRM
[7] Paġġ. 314 – 320 tal-atti tal-kawża 1817/97JRM
[8] Dok “A”, f’paġġ. 5 – 6 tal-proċess (għalkemm il-kopja esebita ġġib id-data tal-4.1.1996)

għaxra (10), fi Triq Għajn Żejtuna, Mellieħa, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Il-prezz kien ta' mija u għoxrin elf lira maltin (Lm 120,000), li minnhom tnax-il elf lira tħallsu akkont mix-xerrejja dak inhar tal-konvenju. Din is-somma tħalliet f'idejn in-Nutar John Gambin u kellha tinżamm f'kont fiss f'bank intestat f'isem l-imsemmi nutar. Kull ingħax li jinġema' fuq dik is-somma joħduh il-bejjiegħa meta jsir il-kuntratt flimkien mas-somma nfisha;

Illi waħda mill-kundizzjonijiet tal-konvenju kienet li x-xerrejja kellhom jiksbu self minn bank partikolari fi żmien tmien (8) ġimgħat u li jekk kemm-il darba t-talba tagħhom ma tintlaqax mill-bank, kellhom il-jedd li jirtiraw mir-rabta tal-konvenju u jieħdu lura s-somma mħallsa minnhom akkont. Mill-bqija, il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ għal sitt (6) xhur;

Illi sa Marzu tal-1997[9], ix-xerrejja kien seħħilhom jiksbu s-self mill-bank. Sa Mejju, n-nutar Gambin kien temm ir-riċerki u għadda l-*file* lill-bank biex japprovaw il-proċess u jagħtu data għal meta kellu jkun ippubblikat il-kuntratt[10]. Minn dak it-tiftix, ħareġ li fuq il-post il-bejjiegħa kellhom dejn kemm mal-Bank of Valletta u kif ukoll mal-HSBC (dak iż-żmien kien għadu jissejjaħ Mid-Med Bank)[11]. In-nutar kien kellem lill-bejjiegħ biex jagħmel kulma kien meħtieġ biex jikseb ir-rinunzja (*waiver*) mingħand dan tal-aħħar għaliex il-Bank of Valletta ma kinux qegħdin jaċċettaw li jagħtu s-self lix-xerrejja mingħajrha. L-attur talab lin-Nutar tiegħu biex iħejji l-att nutarili meħtieġ biex issir ir-rinunzja, u sa dak inhar li kellu jsir il-kuntratt mal-imħarrkin, kien sar abbozz ta' dak l-att ta' rinunzja[12]. Imma l-att ma kienx ġie pubblikat. Dik il-*waiver* saret fl-1998, jiġifieri wara li kien waqa' l-konvenju u fiż-żmien li kienet qiegħda tinstema' din il-kawża[13];

Illi, sadattant, il-bejjiegħa wkoll kienu kisbu faċilita' bankarja fil-bidu ta' Lulju[14] bil-ħsieb li jeħilsu l-villa

[9] Dok "TA", f'paġġ. 28 sa 31 tal-proċess
[10] Xhieda tan-Nutar Dr. John Gambin 15.11.1999, f'paġġ. 48 – 50 tal-proċess
[11] Dokti "JD" u « JDM », f'paġġ. 91 – 8 u 124 – 5 tal-proċess
[12] Xhieda tan-Nutar John Debono 4.12.2000, f'paġ. 69 tal-proċess
[13] Xhieda tal-P.L. Jonathan DeMaria 23.2.2004, f'paġ. 126 tal-proċess
[14] Dok "JG3", f'paġġ. 39 – 40 tal-proċess

tagħhom minn dejn ieħor li kien jgħabbiha. Ingħata appuntament biex isir il-kuntratt iżda sa dak inhar ir-rinunzja (*waiver*) ma kinitx għadha ngħatat. Din ingħatat (mhux mingħajr kundizzjonijiet) fit-3 ta' Lulju, 1997[15]. Imma dak inhar li kellu jsir il-kuntratt – fil-bini tal-bank innifsu – il-partijiet ma ltaqgħux. Fit-3 ta' Lulju, 1997, ix-xerrejja ressqu ittra uffiċjali kontra n-nutar biex jgħidulu li ma kinux se' jkomplu bix-xiri tal-post. Il-kawża nfetħet f'Lulju tal-1997. Il-bejjiegħa sabu l-bejgħ tal-post lil ħaddieħor f'Ġunju tal-1998, bil-prezz ta' mija u għaxart elef lira Maltin (Lm 110,000)[16]. L-imħarrkin, min-naħa tagħhom, kisbu villa band'oħra fil-Mellieħa f'Marzu tal-1998 bil-prezz ta' mija u tmintax-il elf lira Maltin (Lm 118,000)[17];

Illi f'dan il-waqt il-Qorti trid tagħmilha ċara li din il-kawża kienet qiegħda tinstema' ma' oħra li l-imħarrkin f'din il-kawża kienu fetħu kontra l-atturi f'din il-kawża (Ċitazz. Nru. 1817/97). Fid-dawl tad-degriet mogħti kif fuq ingħad li bih il-provi mressqa f'kawża kienu jgħoddu għall-oħra, ġara li, waqt il-ġbir tal-provi, saret riferenza għal dokumenti li kienu mressqa fl-atti ta' kawża waqt li kienet qiegħda tingħata x-xhieda fil-kawża l-oħra. Minbarra dan, depożizzjonijiet li saru minn xhud f'kawża tqiegħdu flatti tal-kawża l-oħra b'mod li, fejn xhud kien imressaq minn parti, fil-fatt kien qiegħed jitressaq mill-parti l-oħra: għalhekk, ġieli ġara li meta xhud kien qiegħed jirreferi għall-"atturi", dan seta' jfisser li kien qiegħed jirreferi għall-"konvenuti". Biex iżżid mad-diffikulta' jirriżulta wkoll li ż-żewġ partijiet iġibu l-istess kunjom. Dan kollu qiegħed jingħad biex ifisser li l-qari tax-xhieda jrid isir b'reqqa kbira filwaqt li wieħed iżomm quddiem għajnejh il-ħin kollu l-qafas sħiħ taċ-ċirkostanzi proċedurali li fih dik ix-xhieda tkun ingħatat;

Illi mill-ħafna <u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> marbutin ma' dan il-każ, l-ewwel li jkollha titqies hija dik dwar jekk ix-xerrejja kellhomx raġuni tajba biex ma jersqux biex jixtru l-post mingħand l-atturi;

---

[15] Dok "JG2", f'paġġ. 37 – 8 tal-proċess
[16] Xhieda ta' Simon Bonett 14.12.2004, u Dok « CMZ1 » f'paġġ. 150 – 1 u 224 sa 231tal-proċess
[17] Dok "PMZ1", f'paġġ. 168 sa 176 tal-proċess

Illi huwa magħruf li l-wegħda ta' xiri u bejgħ f'att ta' konvenju tnissel f'kull waħda mill-partijiet rabta lejn il-parti l-oħra li l-wegħda mogħtija tinżamm. Sakemm ma jkunx għadu sar il-kuntratt tax-xiri-u-bejgħ, dik ir-rabta tkun biss wegħda, iżda hija wegħda li l-parti l-oħra tista' tisħaq li titwettaq ladarba jkunu jeżistu l-kundizzjonijiet xierqa u ladarba t-talba ssir bil-mod u fiż-żmien maħsub fil-liġi. Il-konvenju jnissel ukoll effetti ta' obbligazzjoni ċivili. Bħal kull rabta oħra, in-nuqqas ta' twettiq ta' dik l-obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment li jagħti jedd għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra. Iżda jekk tinħoloq raġuni li minħabba fiha l-persuna li wegħdet lil persuna oħra ma tkunx tista' żżomm dik il-wegħda għal raġuni tajba, allura ma jingħatax lill-parti l-oħra d-dritt li titlob id-danni, lanqas li ġġegħelha twettaq ir-rabta tagħha[18];

Illi fil-każ li għandna quddiemna, qiegħed jingħad li ġara sewwasew dan. L-imħarrkin qegħdin jgħidu li ma kienx għażla tagħhom li ma resqux għall-kuntratt mal-atturi, imma minħabba li kien hemm raġunijiet tajbin biżżejjed li żammewhom milli jibqgħu sejrin bil-proċess bla ma jidħlu fi problemi. L-imħarrkin isemmu żewġ raġunijiet biex jiġġustifikaw id-deċiżjoni tagħhom li ma jersqux għall-kuntratt. L-ewwel raġuni hi li, fi żmien wara li kien iffirmat il-konvenju, mit-tiftix li sar ħareġ li fuq il-post li kienu ntrabtu li jiksbu kien hemm ipoteka speċjali favur bank li l-atturi bejjiegħa ma kinux semmewlhom meta sar il-konvenju. It-tieni raġuni hi li biċċa mill-bini li kienu se' jixtru ma kienx kopert bil-permessi tal-bini meħtieġa;

Illi dwar **l-eżistenza tal-ewwel raġuni** m'hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet. L-attur bejjiegħ jistqarr[19] li kien minnu li kien hemm dak id-dejn, li dak id-dejn kien jaf bih ukoll fil-waqt li kien qed isir il-konvenju, li ma qal xejn b'dak id-dejn la lill-imħarrkin xerrejja u lanqas lin-nutar li kien qiegħed jagħmel il-konvenju, u li sa dak inhar li kellu jsir il-kuntratt dak id-dejn (u l-ipoteka li kienet torbot il-post b'sigurta' ta' dak id-dejn) kien għadu ma tħallasx. Min-

---

[18] P.A. RCP **30.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Perit Joseph Grech vs Avv. Joseph Schembri noe*** (appellata)
[19] Xhieda tiegħu 19.7.2004, f'paġ. 134 tal-proċess

naħa tiegħu, l-attur bejjiegħ jisħaq li dak id-dejn ma kellu jkun tal-ebda xkiel biex l-imħarrkin xerrejja jersqu għall-kuntratt, għaliex parti mill-prezz li x-xerrejja kienu se' jħallsu għax-xiri tal-post kien jgħaddi mill-ewwel lill-(bank) kreditur fuq l-istess kuntratt u dan kien jikkanċella l-ipoteka "u barra bid-daqq"[20] bħalma kienu se' jiġu kanċellati l-ipoteki l-oħrajn li ssemmew fil-konvenju favur il-bank l-ieħor li kien ta l-faċilita' bankarja lill-imħarrkin biex jixtru l-villa;

Illi jirriżulta wkoll li d-dejn mhux dikjarat kien ħareġ xi ġimgħat wara l-konvenju, mit-tiftix li għamel in-nutar imqabbad mix-xerrejja. Dan kien madwar ħames ġimgħat qabel ma kellu jagħlaq il-konvenju[21]. Meta n-nutar għarraf lill-attur bejjiegħ b'dak li kien sab, l-attur intrabat li jara x'kellu bżonn isir biex dak id-dejn jitħallas. Sadattant, l-imħarrkin kienu diġa' kisbu l-kunsens tal-bank tagħhom li kien sejjer joħorġilhom il-faċilita' bankarja biex jislifhom il-flus ħalli jixtru l-villa mingħand l-atturi u biex b'biċċa mill-prezz jinqatgħu d-djun li l-atturi kellhom ma' dak il-bank;

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-eżistenza ta' dak id-dejn ħoloq raġuni tajba biex l-imħarrkin xerrejja ma jersqux għall-kuntratt. M'huwiex id-dejn fih innifsu li jagħti dik il-ġustifikazzjoni, għaliex kif qal l-attur, sakemm il-kreditur jidher fuq il-kuntratt jew qabel dak inhar, jitħallas u jagħti l-kunsens tiegħu għat-tħassir tal-ipoteka (ukoll jekk bil-ħlas isir mill-istess prezz tal-bejgħ) ma hemm xejn x'kellu jbeżża' lix-xerrej milli jibqa' sejjer bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Lanqas ma għandha tkun xi ħaġa ta' barra minn hawn li, waqt li jkunu għaddejjin ir-riċerki fiż-żmien utili tal-konvenju, jirriżulta li hemm xi dejn: għaliex il-proċess tar-riċerki huwa maħsub sewwasew biex jagħti lil min ikun intrabat f'konvenju li jixtri l-ħaġa mwiegħda minn min irid ibigħhielu l-opportunita' li jfittex u jitkixxef dwar dak li sejjer jagħmel. Fil-każ tal-lum, il-ġustifikazzjoni tal-imħarrkin xerrejja toħroġ minħabba l-fatt li sa dak inhar li kellu jsir il-kuntratt ħareġ ċar li r-rinunzja (*waiver*) meħtieġa biex seta' jsir il-kuntratt ma kenitx għadha waslet. Imbagħad, meta l-għada ħarġet, kienet mgħobbija b'kundizzjoni li kienet

[20] Xhieda tiegħu 11.10.2007, f'paġ. 233 tal-proċess
[21] Xhieda tan-Nutar John Gambin 15.11.1999, f'paġġ. 48 – 9 tal-proċess

tiddependi minn terza persuna li ma kienx parti fil-konvenju (wieħed Joseph Cauchi) u li lanqas biss jidher li kien preżenti meta l-partijiet iltqaqgħu l-bank dak inhar li kellu jsir il-kuntratt. Huwa minnu li l-attur jisħaq[22] u ġab prova[23] li kien ħejja kollox biex dak li kellu jsir biex tingħata l-*waiver* kien wettqu kollu: imma jibqa' l-fatt li sa dak inhar li għalaq il-konvenju, dak il-problema kien għadu pendenti u, fil-fatt, il-*waiver* ingħatat madwar sena wara fl-1998, meta l-atturi biegħu il-villa lill-miżżewġin Bonett. Fuq kollox, jidher li l-eżistenza tal-ipoteka fuq l-imsemmi dejn kienet kundizzjoni li l-Bank of Valletta (jiġifieri l-bank li kellu jislef il-flus lix-xerrejja) ried li titneħħa u li ma kienx lest li joħroġ dik il-faċilita' jekk kemm-il darba ma tkunx ingħatat ir-rinunzja (*waiver*) mill-bank l-ieħor kreditur. Fi kliem ieħor, is-serjeta' tal-problema kien iħasseb ukoll lill-bank u ma kienx biżgħa b'kapriċċ tal-imħarrkin xerrejja, li, fiċ-ċirkostanzi, ġew sabu rwieħhom f'dilemma li ma jingħatawx is-self li kienu ħabirku għalih;

Illi minn dawn iċ-ċirkostanzi, l-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrkin kellhom raġuni tajba ma jersqux għall-kuntratt tal-bejgħ tal-villa;

Illi **dwar it-tieni raġuni** jirriżulta wkoll li matul iż-żmien li kien għaddej il-konvenju, l-imħarrkin kienu stħarrġu wkoll jekk il-bini li kienu sejrin jixtru kien għal kollox jaqbel mal-permessi maħruġa mill-awtoritajiet għat-titligħ tiegħu. Fil-konvenju kien hemm klawsola li tgħid[24] li "*vendors declare that the said property is covered in all respects by a valid building permit and that it conforms to such permit and to all relevant building and sanitary laws and regulations*". It-tiftix li għamlu l-imħarrkin kien jixhed li huma riedu jagħmlu kollox bil-għaqal min-naħa tagħhom. Minn dak it-tiftix ħareġ li l-*garage* li kien hemm fuq ġenb tal-art qrib il-villa ma kienx inbena skond il-permess. L-attur jistqarr dan il-fatt ukoll[25]. Fis-sewwa, l-awtoritajiet ma kellhomx il-*file* tal-permess li kien inħareġ[26], imma l-qagħda tal-*garage* fin-naħa tas-sit kienet tagħti 'l wieħed x'jifhem li dik il-binja ma

---

[22] Xhieda tiegħu 11.9.2006, f'paġġ. 191 – 3 tal-proċess
[23] Xhieda tan-Nutar John Debono 12.3.2007, f'paġġ. 205 – 7 tal-proċess
[24] Klawsola 9
[25] Xhieda tiegħu 19.7.2004, f'paġ. 133 tal-proċess
[26] Xhieda ta' Tony Baldacchino 9.7.2001, f'paġ. 78 tal-proċess

setgħetx kienet koperta b'permess, meta wieħed iqis l-għamla ta' bini u l-iskemi applikabbli għal dawk l-inħawi[27];

Illi huwa minnu li l-awtorita' qatt ma ħarġet ordni ta' twettiq dwar il-*garage* jew xi parti mill-binja li kienu sejrin jixtru l-imħarrkin[28], iżda huwa fatt ukoll li, hekk kif il-persuna li xtrat il-villa mingħand l-atturi talbet biex tneħħi l-*garage* u tibni ieħor minfloku, spetturi tal-Awtorita' kienu marru għandu jistaqsu dwar il-*garage*[29]. Fil-fatt, il-*garage* tneħħa minn fejn kien u twaqqa'. Il-Qorti ma tistax ma tqisx ukoll x'għamla ta' tweġibiet ta l-attur meta kien mistoqsi dwar dan il-fatt waqt il-kontro-eżami tiegħu[30]: huwa wieġeb li l-*garage* kien jidher meta l-imħarrkin raw il-post u kienu jafu x'hemm meta resqu għall-konvenju. Seħaq li biegħ b'li kien hemm u li, kieku l-imħarrkin m'għoġobhomx li jixtru l-villa bil-*garage* kif kien, setgħu dejjem talbuh biex iwaqqgħu!;

Illi l-fatt li bini ma jkunx għal kollox kopert bil-permessi meħtieġa tal-bini jikkostitwixxi raġuni serja li tolqot l-effett tal-wegħda li tkun saret minn min iwiegħed il-bejgħ ta' tali bini[31]. Din ir-raġuni toħroġ mill-garanziji li l-bejjiegħ hu marbut li jagħti bis-saħħa tal-kuntratt innifsu tax-xiri-u-bejgħ[32]. Toħroġ ukoll, bħal f'dan il-każ, mis-siwi tad-dikjarazzjoni jew kundizzjoni espressa li tkun saret fuq il-konvenju, għaliex in-nuqqas ta' permessi jew ta' konformita' magħhom tissarraf f'nuqqas ta' twettiq ta' waħda mill-kundizzjonijiet espressi pattwiti bejn il-partijiet[33]. Fit-tielet lok, l-eżistenza ta' benefikati mtellgħin mingħajr il-permessi meħtieġa hija wkoll xkiel sinjifikanti fit-tgawdija paċifika min-naħa tax-xerrej ta' dak li jkun kiseb[34]. Fuq kollox, jidher li l-imħarrkin għarrfu lill-attur b'dak li kien irriżultalhom, u għalhekk tefgħu fuqu l-piż biex jara kif kien se' jżomm ir-rabta li għamel magħhom bid-

---

[27] Xhieda tal-A.I.Ċ. Pawlu Gauċi 10.12.1999, f'paġ. 55 tal-proċess

[28] Xhieda ta' Michael Camilleri 19.11.2004, f'paġġ. 140 – 2 tal-proċess

[29] Xhieda ta' Simon Bonett 14.12.2004, f'paġġ. 155 – 7 tal-proċess

[30] Xhieda tiegħu 4.4.2008, f'paġ. 250 tal-proċess

[31] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella noe vs Abela noe*** (Kollez. Vol: **LXXXVI.ii.165**)

[32] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd vs Francis Said et***

[33] App. Ċiv. **25.5.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Briffa*** (Kollez. Vol: **XL.i.187**)

[34] App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.324**); u P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Beżżina et***

dikjarazzjoni kategorika tiegħu fil-konvenju f'dan ir-rigward tal-bini kollu skond il-permessi[35];

Illi għahekk, għal din ir-raġuni wkoll, il-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrkin kellhom raġuni tajba għaliex ma jersqux għall-kuntratt tal-bejgħ tal-villa;

Illi biex ikun ingħad kollox, l-imħarrkin urew li, kieku ma kienx għaż-żewġ problemi li ssmmew, kienu jidħlu bi ħġarhom għax-xiri tal-post. Sa minn qabel ma sar il-konvenju, huma rabtu qalbom mal-post[36], ħadu periti u persuni oħra biex jagħtuhom il-fehma tagħhom dwar dak li kienu deħlin għalih. Kisbu l-faċilita' bankarja fiż-żmien relativament qasir u sat-terminu mogħti lilhom fl-istess konvenju[37]. Ġrew u stinkaw biex jaraw li kulma ntrabtu bih jitwettaq. Baqgħu sal-aħħar nett jipprovaw iserrħu moħħhom li dak li kienu deħlin għalih ikun kollox sewwa. Din hija sensiela ta' mġiba li tixhed serjeta' f'dak li kien qiegħed isir, u li tixhed li l-imħarrkin kienu qegħdin jagħmlu l-affarijiet b'serjeta' u mhux b'nofs kedda. Għalhekk, f'dan il-qafas, ir-raġunijiet li ġabu biex ma jersqux għal-kuntratt jieħdu dimensjoni awtentika wisq iżjed milli kieku dehru li ma kinux qegħdin jagħtu prijorita' għall-impenji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-Qorti tislet il-fehma sħiħa li r-raġunijiet miġjuba mill-imħarrkin biex jiġġustifikaw għaliex ma resqux għall-kuntratt m'humiex skużi fiergħa tal-okkażjoni, imma ċirkostanzi li ma setgħux ma kinux ta' disappunt kbir għalihom;

Illi ladarba l-Qorti waslet għall-fehma li l-imħarrkin kellhom raġuni tajba biex ma jinġiegħlux jersqu għall-kuntratt, dan ifisser li d-deċiżjoni tagħhom ma tistax tiġbed fuqha xi sanzjoni maħsuba mil-liġi għall-inadempiment tar-rabtiet tagħhom. Bi tħaddim tal-prinċipji ewlenin li jnisslu d-dannu, ladarba l-imġiba tagħhom kienet mistħoqqa, l-użu tal-jedd tagħhom fil-qies li jmiss ma jagħtix lok għal **talba għall-ħlas tad-danni min-naħa tal-atturi**[38]. Ma' dan irid jiżdied jingħad ukoll li huwa miżmum li, biex ksur ta' rabta

---

[35] P.A. GCD **12.11.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Vella Bonello et vs Dr. Leslie Grech noe***
[36] Xhieda ta' Francesca Żammit 19.7.2000, f'paġ. 64 tal-proċess
[37] Xhieda ta' Emanuel Abela 7.3.2000, f'paġ. 60 tal-proċess
[38] Art. 1030 tal-Kap 16

magħmula f'att ta' konvenju tnissel il-jedd għar-risarċiment tad-danni, il-parti kreditriċi ta' dik ir-rabta trid tmexxi 'l quddiem il-pretensjonijiet tagħha bil-mod u fiż-żmien perentorju maħsub mil-liġi;

Illi fil-każ tal-lum, joħroġ li l-atturi jidher li naqsu li jżommu ħajja l-effetti tal-konvenju fiż-żmien u bil-mod maħsub mill-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Qatt ma jissemma li, sa ma skada l-konvenju, kienu interpellaw lill-imħarrkin biex iżommu kelmthom u biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan in-nuqqas jidher li wkoll iġib fix-xejn il-pretensjoni tal-atturi li jippretendu li l-imħarrkin iħallsuhom xi kumpens biex jagħmel tajjeb għal xi dannu li jgħidu li ġarrbu, u li dwaru ma ressqu l-ebda prova. Huwa minnu li huma fetħu l-kawża, u huwa minnu wkoll li kawża magħmula fiż-żmien xieraq isservi minflok interpellazzjoni b'ittra uffiċjali[39], iżda fil-każ tal-atturi, dawn fetħu l-kawża **wara** li l-konvenju kien għalaq u għalhekk il-kawża tal-lum ma tistax isservi biex tissoddisfa l-vot tal-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili[40];

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li t-talbiet tal-atturi għall-ħlas tad-danni m'humiex mistħoqqa u m'hijiex sejra tilqagħhom;

Illi dak li għadu kemm ingħad inissel ukoll effett legali importanti. Jekk kemm-il darba l-atturi ħallew l-effetti tal-konvenju jaqgħu bla ma segwew il-proċedura maħsuba mil-liġi, dan ifisser li kull rabta li setgħet saret bis-saħħa tal-konvenju intemmet[41]. Dan jgħodd ukoll għas-somma mħallsa mill-imħarrkin dak inhar tal-konvenju akkont tal-prezz[42]. Hekk kif il-konvenju tilef l-effikaċja u r-rabta tiegħu, il-partijiet tqiegħdu fis-sitwazzjoni li kienu fiha hekk kif kienu sejrin jiffirmawh. Ladarba s-somma mgħoddija mill-imħarrkin kienet tagħmel parti mill-prezz li bih kienu sejrin jixtru l-villa mingħand l-atturi, intemmet kull raġuni għaliex dik is-somma ma tingħatax lura lilhom, ladarba l-

---

[39] App. Ċiv. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Noel Manġion Camilleri vs Reuben Farruġia et*** (mhix pubblikata)

[40] App. Ċiv. **16.3.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Neville Curmi vs Anton Camilleri et noe*** (mhix pubblikata)

[41] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Jason Formosa et vs Carmelo Sammut***; u P.A. GV **30.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Portelli et vs Hector Cassola*** u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija

[42] App. Ċiv. **25.5.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Christine Cassar Torregiani vs Avv. Dr. Godfrey Gauċi Maistre noe***

bejgħ baqa' ma sarx, iżjed u iżjed meta kien hemm raġunijiet tajba għaliex dak il-bejgħ ma setax isir;

Illi għalhekk tonqos il-bażi legali biex it-tieni talba tal-atturi tkun tista' tintlaqa';

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-imħarrkin miżżewġin Muscat; u

Tiċħad it-talbiet kollha attriċi billi ntwera li l-imħarrkin kellhom raġunijiet tajbin għaliex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u għalhekk m'għandhomx iħallsu danni lill-atturi għaliex ma jaħtux għal dak in-nuqqas;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-atturi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------