



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 99/2009

**Marco u Anna konjugi Attard u Joseph u Catherine
konjugi Mercieca**

Vs

Ediana Attard

**Raguni Validi biex xerrej ma jonorax konvenju –
Artikolu 1357 tal-Kodici Civili.**

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li dikjarazzjoni li l-konvenju li ffirmaw fl-10 ta' Settembru 2009 hu validu u li l-konvenuta ghandha tigi kundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh sabiex tixtri l-fond oggett tal-imsemmi konvenju, f'data, hin u lok li tistabilixxi l-qorti. Talbu wkoll il-hatra ta' kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-konvenuta qeghda toggezzjona ghat-talba in kwantu ssostni li fid-data meta kellu jigi pubblika l-att ta' bejgh u xiri, dan ma setax isir ghal ragunijiet li huma imputabbli lill-atturi. Il-konvenuta ssostni li kienet gustifikata li ma tixtrix u nsistiet li jsir il-kuntratt fit-terminu miftiehem bil-kundizzjonijiet u obbligi pattwiti.

Permezz ta' nota prezentata fis-27 ta' Jannar 2010 il-konvenuta spjegat li n-nuqqasijiet min-naha tal-atturi kienu li sal-10 ta' Dicembru 2009:-

- a. Il-partijiet komuni kienu ghadhom m'humiex lesti.
- b. L-appartament kien ghadu milqut minn garanzija favur Lombard Bank plc u l-atturi kienu ghadhom ma ghamlux l-arrangamenti sabiex il-bank jirrinunzja ghal tali garanzija in kwantu tirreferi ghall-appartament oggett tal-kawza. Ilment li mill-provi rrizulta li m'hemmx bazi ghalih (ara deposizzjoni tan-nutar Enzo Refalo a fol. 88.).
- c. Kien ghadu ma tlestix ix-xoghol addizzjonali li jissemma fi klawzoli 20 u 21 tal-konvenju.
- d. Kienu ghadhom ma tnehhew il-katusi komuni mill-art tal-appartament li kienet ser tixtri l-attrici.

Il-qorti rat in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Fatti.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

- a. FI-10 ta' Settembru 2009 il-kontendenti ffirmaw konvenju (fol. 6) li bih il-konvenuta obligat ruhha li tixtri appartament internament markat bin-numru 1, Block A fi blokk Imrik Garden Courts, Triq Guzeppi Bajada, Xaghra, Ghawdex ghall-prezz ta' €69,500. Inkluz kien hemm sehem fil-partijiet komuni. Il-bejjiegha obligaw ruhhom li jaghmlu x-xogholijiet fil-partijiet komuni, u liema xogholijiet huma elenkati fid-dokument a fol. 32. Xoghol li kien jinkludi s-sistema tal-elettriku, katusi tax-xita, bieb ta' barra, kaxxi tal-ittri, cabinet ghal meters tad-dawl u ilma, madum u railing ghat-tarag, tqeghid ta' aperturi fil-partijiet komuni, xoghol fuq il-faccata u hitan tal-partijiet komuni,

waterproofing u xoghol fuq il-hitan tal-appogg. Fi klawzola tnax jinghad li l-ispiza ghat-tlestija tal-partijiet komuni hi inkluza fil-prezz.

b. Fil-konvenju jinghad li l-kuntratt kellu jsir mhux iktar tard minn tlett xhur mill-10 ta' Settembru 2009.

c. Fl-10 ta' Dicembru 2009 l-atturi nterpellaw lill-konvenuta, permezz ta' ittra ufficjali (fol. 18), sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

d. Fil-21 ta' Dicembru 2009 il-konvenuta wiegbet permezz ta' ittra ufficjali (fol. 19) li ghalkemm kienet lesta tixtri l-fond, pero kienu l-vendituri li naqsu milli jonoraw l-obbligi li assumew fuq il-konvenju u li kellhom jitwettqu qabel il-kuntratt. Spjegat li sa dakinhar *"Il-komun kien ghadu mhuwiex lest minkejja li l-blokka kienet ilha lesta ghal aktar minn sitt xhur, u tant il-blokka kien ilha lesta li fit-12 ta' Marzu 2009, ghamiltu kuntratt iehor fl-atti tal-istess Nutar li permezz tieghu bieghtu l-penthouse lill-konjugi Tech....."*.

e. Fil-konvenju jinghad li x-xoghol fil-partijiet komuni kellu jitlesti sa mhux iktar tard minn *"... six (6) months after completion of the said block "A" in shell form. The vendors shall be entitled to delay the installation of the elevator until all apartments in the said block are finished and completed"*. L-atturi jsostnu li l-bini tlesta f'Ottubru 2009 meta sar il-kontrabejt (ara verbal tas-seduta tal-5 ta' Frar 2010 a fol. 66).

f. L-atturi riedu li jgeddu l-konvenju pero l-konvenuta rrifjutat u tippretendi li l-konvenju m'ghadux jorbot.

Konsiderazzjonijiet.

1. Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jipprovaw igieghlu lill-konvenuta sabiex tixtri l-fond in kwistjoni, kif obligat ruhha li taghmel bil-weghda ta' xiri u bejgh li saret fl-10 ta' Settembru 2009.

2. Mill-provi rrizulta li l-konvenju li ntuza kien diga' ntuza f'negozju iehor dwar proprjeta li qeghda fl-izvilupp li ghamlu l-atturi (ara deposizzjoni tan-nutar Dr Kristen Dimech – fol. 135) bl-eccezzjoni ghal klawzoli numru 20 u

21¹. Dawn jipprovdu ghal xoghol addizzjonali li kellhom jaghmlu l-vendituri fil-appartament oggett ta' din il-kawza². Xoghol iehor li kellu jsir u li dwaru sar ftehim verbali wara li gie ffirmat il-konvenju, kien it-tnehhija tal-katusi komuni li l-atturi kienu ghaddew mill-appartament. Xoghol li sar wara l-konvenju; *“Darba minnhom mort u sibt li l-katusi tad-drains kienu gew mghoddija xorta wahda minn taht l-art tul il-medda tal-flat tieghi kollu.”* (il-konvenuta – fol. 114).

3. Min-naha tal-atturi xehedu Marco Attard (fol. 95) u Joseph Mercieca (fol. 84) u t-tnejn qalu li ma jiftakrux jekk kienux qalu lill-konvenuta li x-xoghol fil-partijiet komuni kien ser ikun lest sad-data tal-kuntratt. Peter Debono, habib tal-konvenuta u li kien prezenti meta gie ffirmat il-konvenju, xehed: ***“Jien staqsejt lill-vendituri jekk kienx bizzejjed tlett (3) xhur biex ilestu l-partijiet komuni u qaluli iva. Il-konvenju kien ghal perjodu ta' tlett (3) xhur. Ix-xoghol kellu jsir fir-rigward ta' alterazzjonijiet mill-vendituri u dan dejjem qabel il-kuntratt.... Jiena staqsejthom lis-sidien jekk kien bizzejjed il-perjodu ta' tlett (3) xhur. Qaluli iva u kien ghalhekk illi l-konvenju kien ghal tlett (3) xhur.”*** (fol. 116).

4. Jirrizulta li l-blokk bini kien diga' lest meta l-atturi bieghu l-penthouse fi Block A b'kuntratt li sar fil-21 ta' Marzu 2009 pubblikat min-nutar Dr Kristen Dimech (fol. 39). Tant hu hekk li f'dak il-kuntratt iddikjaraw li *“The penthouse and garage are being sold in shell form....”* (fol. 41). Mela zgur li sa dakinhar Block A kien tlesta *“in shell form”*. Il-perit Saviour Micallef, li kien responsabbli ghall-progett, ikkonferma li l-kontijiet li hareg igibu d-data tal-4 ta' Mejju 2009 u fihom hemm inkluz il-kejl dwar bini tal-penthouse fil-blokk fejn jinsab l-appartament in kwistjoni. L-interpretazzjoni li pprovaw jaghtu l-atturi ghall-frazi **“six**

¹ In-nutar Enzo Dimech li quddiemu gie ffirmat il-konvenju, xehed:- *“Nikkonferma illi l-konvenju kien standard form..... Il-klawzola numru tlieta (3) hi standard clause illi kien hemm fil-konvenju li nghatajt.”* (fol. 88).

² *“20) Parties agree that the front window of the apartment, facing on the garage driveway, shall be extended to the maximum width possible while not affecting the structural integrity of the block. 21) The entrance to the front room of the block, shown better marked in green on the attached plan shall be formed into an archway.”*

(6) months after completion of the said block “A” in shell form” (klawzola 3 tal-konvenju), hi mgebbda u mhux reali. Il-logika tghidlek li kieku l-vendituri riedu li s-sitt xhur jiddekorru minn meta jsir il-kontrabejt, fil-konvenju kien jissemma dan espressament u mhux sempliciment “*shell form*”. Dan iktar iktar meta tiftakar li f’kuntratt li sar f’Marzu 2009 l-atturi kienu diga’ ddikjaraw li l-penthouse ta’ Blokk A, li hi l-ahhar sular fl-izvilupp, qeghda tinbiegh “*in shell form*”. Rilevanti wkoll kif f’dak il-kuntratt l-atturi kienu diga’ ntrabtu li jlestu x-xogholijiet fil-partijiet komuni sa l-ahhar ta’ Ottubru 2009.

5. Sfortunatament dan hu dak li jigri meta l-affarijiet isiru bl-ghagglja u nuqqas ta’ dettall. Hu evidenti li n-nutar Refalo ma staqsiex lill-partijiet dwar klawzola numru tlieta (3) u ghalq ghajnejh u kkopja minn specimen li nghatat lilu, u hadd mill-partijiet ma ndenja ruhu jattiralu l-attenzjoni ghal fatt li l-bini kien diga’ tlesta gebel u saqaf. Nuqqas iehor hu li fil-konvenju ma ssemmiex perjodu li fih kellhom jitlestew ix-xogholijiet li jissemmev fi klawzola numru 20 u 21.

6. Ghalkemm qabel skada t-terminu tal-konvenju kien beda jsir xi xoghol fil-partijiet komuni, irrizulta li dan kien minimu u l-parti kbira kien ghadu ma bediex. Hekk per ezempju l-madum, tqeghid ta’ aperturi, u bieb ta’ barra. Fir-rigward tax-xoghol li nbeda hu evidenti li l-progress kien miexi bil-mod hafna. Hekk per ezempju s-sistema tal-elettriku, tlestija tal-hitan tal-partijiet komuni u rham tat-tarag. Meta jinqala’ dizgwid dwar jekk xerrej kienx gustifikat li jirrifjuta li jersaq ghall-att finali, jispetta lill-qorti biex tezercita d-diskrezzjoni wara li tezamina l-provi. F’dan il-kaz il-qorti tqies li l-konvenuta kienet gustifikata li tirrifjuta li tixtri l-proprjeta fid-data li kien jaghlaq il-konvenju, in kwantu irrizulta li sa dakinhar ftit li xejn kien sar xoghol fil-partijiet komuni. Ghalkemm bil-kunsens taz-zewg partijiet il-konvenju seta’ facilment jiggedded bi ftit xhur, madankollu l-konvenuta ma setghetx tigi mgieghla taghti l-kunsens taghha. L-istess il-partijiet setghu ftehemu billi l-prezz ma jithallasx kollu sakemm jitlesta x-xoghol. Pero dan ukoll kien rimedju Prattiku li jitlob il-kunsens taz-zewg partijiet. Il-qorti ma tistax tippretendi lill-konvenuta li

tonora l-ftehim u tixtri l-proprijeta meta x-xoghol kien ghadu ma tlestix. Wiehed jista jipprova jargumenta li fil-konvenju ma jinghadx li l-atturi kellhom l-ebda obbligu li jlestu l-partijiet komuni sad-data tal-kuntratt. Il-qorti hi tal-fehma li l-obbligi li wiehed jassumi f'konvenju ghandhom jitwettqu sal-gurnata li fiha ghandu jigi pubblikat l-att, u jistghu jitwettqu wara biss jekk il-konvenju jkun jipprovdi espressament.

7. Inoltre, il-fatt li fl-10 ta' Dicembru 2009 il-vendituri pprezentaw ittra ufficjali ma kienx bizzejjed sabiex jirbhu iktar zmien. Wiehed jista' jipprova jargumenta li l-ittra ufficjali kellha l-effett li ggedded il-konvenju ghall-perjodu ta' tletin gurnata ohra minn meta ghalaq iz-zmien tal-weghda. Din il-qorti ma taqbilx, gialdarba li sad-data meta kellu jigi pubblikat l-att kien ghadu ma tlestix ix-xoghol fil-partijiet komuni. L-att finali kellu jsir fl-10 ta' Dicembru 2009 u gialadarba sa dakinhar il-vendituri kienu ghadhom ma onorawx l-obbligi kollha, ma kellhom l-ebda dritt li unilateralment jestendu l-effetti tal-konvenju billi jipprezentaw ittra ufficjali u jsejhu lill-konvenuta sabiex tixtri l-fond. Dan apparti li mill-provi rrizulta li sal-bidu ta' Jannar 2010 ix-xoghol kien ghadu ma tlestix. Il-konvenuta kellha wkoll ragun dwar l-ilment tal-katusi li kienu tqieghdu fl-art tal-appartament li kienet ser tixtri hi. Fil-konvenju jissemmew biss katusi u pajpijiet li jridu jghaddu mill-btiehi, izda mhux mill-kumpliment tal-appartament³. Il-konvenuta kellha kull dritt tinsisti li l-katusi jitnehhew qabel tixtri l-appartament.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuta u tichad it-talbiet tal-atturi.

Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, wara li l-qorti kkunsidrat li l-konvenuta kkontribwit biex tingala' din il-kwistjoni b'nuqqas ta' attenzjoni meta sar il-konvenju.

³ "The internal and back yards constitute an integral part of the apartment being sold hereon, which yards are however subject to the passageway of drains, pipes and other services servicing the overlying apartments/penthouses forming part of the same block from time to time as well as to the servitude of apertures and projections in favour of these same apartments/penthouses."

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----