MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 40/2005

Patricia Degiorgio legalment separata minn Roger u b'digriet tad-9 ta' Lulju 2009 l-atti gew legittimati f'isem Lenny Degiorgio
vs
Ramel u Zrar Limited (C13018)

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-attrici li permezz taghha ippremettiet:

Illi l-kontendenti dahlu f'konvenju fit-28 ta' Ottubru 2003 ghal komprovendita tal-fond Flat 3, Saviour Court, Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati liema dokument huwa anness fic-citazzjoni u mmarkat bhala dokument A bil-pjanti annessi Dokument A1 u A2 u bil-kuntratt ta' appalt dokument A3;

Illi dan il-konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni a tenur tal-Ligi liema dokument huwa anness mac-citazzjoni u mmarkat bhala dokument B;

Illi dan il-konvenju kien jiskadi fil-31 ta’ Dicembru 2004;

Illi b’ittra ufficjali tal-21 ta’ Dicembru 2004 li kopja taghha giet annessa mac-citazzjoni u mmarkata Dokument C, l-attrici interpellat lill-konvenuti biex jersqu ghal-pubblikazzjoni tal-att finali ai termini tal-istess konvenju pero` baqghu inadempjenti;

Illi rrizulta li minkejja l-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu l-fond imsemmi liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha rrizulta li dan il-fond huwa soggett ghal koncessjoni emfitewtika temporanja ta’ mija u hamsin sena minn Mejju 1980 rivedibbli kull hamsa u ghoxrin sena skond il-*minimum wage standard* kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta’ Lm5 (hames liri maltin) u dan ghal blokka kollha;

Illi l-attrici xorta wahda riedet tixtri dan l-appartament minkejja li ma kienx liberu u frank xorta wahda l-konvenuti ma riedux jersqu ghall-att finali relattiv;

Illi l-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghulha u jittrasferulha l-appartament lest minn kollox skond lista ta’ xogholijiet annessa mac-citazzjoni u mmarkata Dokument A3;

Illi l-fond imsemmi ghadu fi stat ta’ gebel u saqaf u ghalhekk il-konvenuti ma adempewx l-obbligi taghhom kif naxxenti skond l-istess konvenju;

Illi l-att finali ma jistax jigi ppublikat sakemm jitlestew dawn ix-xogholijiet skond id-Dokument A3;

Illi l-konvenuti jidhru li la jridu jaghmlu dawn ix-xogholijiet u wisq inqas jersqu ghall-att finali relattiv;

L-attrici talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut ghandu jersaq ghall-publikazzjoni ta' l-att finali relattiv ta' Flat 3, Saviour Court, Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju tat-28 ta' Ottubru, 2003;

2. Tikkundanna lill-konvenut jersaq ghall-publikazzjoni ta' l-att finali relattiv a tenur tal-konvenju tat-28 ta' Ottubru, 2003;

3. Tinnomina lin-Nutar Andre` Farrugia jippublika l-att relattiv a tenur tal-konvenju tat-28 ta' Ottubru 2003 hawn fuq riferit f'jum, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti;

4. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrappresentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att relattiv;

5. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut huwa responsabbli biex jaghmel ix-xogholijiet kollha fi Flat 3, Saviour Court, Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar skond Dokument A3 hawn fuq riferit biex b'hekk il-fond imsemmi jkun jista' jigi trasferit lest minn kollox kif il-konvenut obbliga ruhu li jaghmel a tenur ta' l-istess konvenju tat-28 ta' Ottubru, 2003;

6. Tikkundanna lill-konvenut biex jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha fl-appartament numru 3, Saviour Court, Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar a tenur tad-Dokument A3 u dan biex il-fond imsemmi jkun jista' jigi trasferit lest minn kollox u dan fi zmien qasir u perentorju kif stabbilit minn din il-Qorti;

7. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici biex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha a tenur tad-Dokument A3 anness mal-konvenju tat-28 ta' Ottubru, 2003 a spejjez tal-konvenuti u jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 87/05 u ta' l-ittra ufficjali tal-21 ta' Dicembru 2004 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni, b'riserva ghal kull

azzjoni ta’ danni u kull azzjoni ohra spettanti lilha skond il-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mill-attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li biha eccepiet:
1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda.

2. Illi l-konvenuta minghajr htija taghha, ma setghetx twettaq dak li weghdet fil-konvenju fit-terminu tal-konvenju u kif mitluba bl-ittra ufficjali ta’ l-attrici tal-21 ta’ Dicembru 2004.

3. Illi ghalhekk l-ewwel talba attrici ma tistax tigi milqugha.

4. Illi konsegwentement anke t-tieni, it-tielet u r-raba’ talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

5. Illi la darba l-konvenju tat-28 ta’ Ottubru 2003 ma setax jigi esegwit fit-termini tieghu anke l-hames, is-sitta u s-sebgha talbiet attrici huma legalment insostenibbli.

6. Illi f’kull kaz u bla pregudizzju, il-hames talba attrici hija infondata kif jirrizulta mill-istess konvenju tat-28 ta’ Ottubru, 2003 u ghalhekk l-imsemmija hames, sitta u seba’ talbiet attrici ghandhom jigu michuda anke ghal din ir-raguni.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri u b’rizerva ghall-kull azzjoni spettanti lis-socjeta` konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mis-socjeta` konvenuta.

C. PROVI:
Xehed <u>Stephen Vella</u> u semma li hu jahdem bhala *property consultant*, u precedentement kien jahdem ma’

Sara Grech u m’ghadux. Lil Patricia Degiorgio jafha bhala klijenta u kien weriha xi postijiet. Semma li dwar il-fond *de quo* kien sar konvenju li gie esebit bhala Dok A a fol 5 tal-process. Kien hemm imsemmi fil-konvenju li l-fond kellu jitlesta sal-31 ta’ Dicembru 2004 - l-*finishing* kollu d-dawl, l-ilma, bil-*gypsum*, bl-*aluminium* ecc. bil-bieb ta’ barra b’kollox. Izda sa Dicembru 2004 l-post ma kienx ghadu tlesta. L-attrici ma setghetx tersaq ghall-kuntratt tal-bejgh billi fil-31 ta’ Dicembru 2004, u anke wara, l-post kien ghadu mhux lest. Dwar il-kwistjoni tac-cens temporanju, Vella xehed li l-attrici dan kienet accettatu.

Zied jghid:
“min-naha taghna ta’ Sara Grech fejn hemm dan il-fond il-kwistjoni dan kien hemm 3 postijiet ohra fl-istess blokka u nghid li meta approcjajna lin-nies fosthom Patricia Degiorgio accettaw ic-cens. Fir-rigward tat-tnejn l-ohra l-vendituri resqu li jaghmlu l-kuntratt ... Patricia ma resqitx ghal kuntratt ghax il-post kien ghadu mhux lest ... ghamlet tentattiv flimkien man-Nutar taghha biex isir estensjoni tal-konvenju izda mbaghad fir-realta dan ma sarx.”

Semma li meta ghamel ir-ricerki n-Nutar Salvino Farrugia sabu li kien hemm ic-cens fuq il-post mentri l-venditur fuq il-konvenju kien qal li kien *freehold*. Zied li min-naha ta’ Patricia Degiorgio ghamlet tentattiv flimkien man-Nutar taghha biex isir estensjoni tal-konvenju izda mbaghad fir-realta` dan ma sarx.

Gie prezentat affidavit ta’ <u>Patricia Degiorgio</u> fejn semmiet li dahlet f’konvenju fit-28 ta’ Ottubru, 2003 fejn kellha tixtri minghand is-socjeta` konvenuta appartament numru 3 f’Saviour Court, Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar, fir-raba’ sular bid-dritt ghall-uzu perpetwu ghall-partijiet komuni. Irreferiet ghad-Dokument A anness mac-citazzjoni bhala l-konvenju li ffirmat flimkien ma’ Gaetano Abdilla. Dan il-konvenju kien validu sal-31` ta’ Dicembru, 2004. Il-prezz pattwit kien ta’ Lm46,100 u bil-kundizzjoni li jekk kollox ikun komplut inkluz *lift*, kienet sejra thallas Lm900. Meta dahlet fil-konvenju Abdilla kien qalilha li qed takkwista *freehold*. Wara saret taf li kienet qed takkwista b’cens temporanju ta’ 83c fis-sena ghall-perjodu ta’ cirka

100 sena ghax is-sidien kienu l-Gvern u l-Knisja. Saret taf b'dan f'Ottubru, 2004 mis-sensal Angelo D'Arrigo. Izda xorta wahda hi xtaqet takkwista l-proprjeta` msemmija ghalkemm kienu ser idahhluha fi spejjez aktar. Gja hallset akkont lill-konvenuta Lm6,100 u hallset ukoll Lm461 bhala *duty on documents tax* ta' 1%.

l-fond *de quo* ma tistax tghix fih sal-lum ghax mhux lest u ghad fadal hafna xoghol xi jsir. Il-konvenuta ma onoratx il-ftehim u kienet qed tghix f'appartament mikri u thallas Lm75 fix-xahar.

In kontro-ezami l-attrici semmiet li saret taf bil-problema dwar ic-cens f'Ottubru, 2004 izda xorta xtaqet tixtri l-post. Il-problema li kellha biex isir l-att finali kien li rieduha thallas l-ammont kollu meta fil-fatt il-fond am kienx lest. Hi qatt ma kienet kellmet lil Gejtu Abdilla. Qalet ukoll li Gaetano Abdilla ghas-socjeta` konvenuta ma kienx attenda ghand in-Nutar taghha ghaliex hi riedet li l-konvenju jiggedded, filwaqt li s-socjeta` konvenuta *'wanted to sign the final contract, and then he will continue with the works in the place'*. Ghal hafna domandi li sarulha in kontro-ezami wiegbet li mhux qieghedha tifhem.

Xehed <u>Angelo D'Arrigo</u> li semma lu hu *Manager* ma' Sara Grech Estate Agency fil-branch ta' San Pawl il-Bahar. Semma li Stephen Vella li kien ikkomunika ma' Patricia Degiorgio u kienu qablu fir-rigward tal-post li kellu jinbiegh u ghamel il-kuntatti wkoll ma' Gaetano Abdilla. Semma li kien prezenti ghall-konvenju. Il-post kellu jkun *finished* skond l-artikolu 6 li jirreferi ghal Dokument "C" bhala *contract of works* - il-listi li kellhom ikunu finished mill-Kumpanija Ramel u Zrar Limited.

Fil-konvenju kien hemm imnizzel li l-kuntratt kellu jsir f'Dicembru 2004 u ftit xhur qabel din id-data saru jafu li dan il-post kellu cens temporanju ta' 115-il sena li kienet tammonta ghal xi 93c fis-sena. Kien kellem lill-attrici u spjegalha. Zied li f'Novembru 2004 iltaqghu Patricia Degiorgio u Salvino Farrugia u hu minhabba li l-post ma kienx ghadu lest biex jippruvaw jaghmlu estensjoni tal-

konvenju. Ma kien hemm hadd mis-socjetw` konvenuta. Humas ppruvaw jaghmlu estensjoni tal-konvenju u mhux jaslu ghal kuntratt. Il-vendituri riedu jaghmlu l-kuntratt u mhux l-estensjoni ghalkemm il-post ma kienx lest. Semma l-ittra a fol 10 tal-process tal-21 ta' Dicembru, 2004.

Qal li Patricia Degiorgio riedet taghmel il-kuntratt meta l-post ikun lest. Zied li Patricia Degiorgio accettat meta spjegalha fir-rigward tac-cens temporanju izda mbaghad x'sar wara ma jafx. Semma li hu jaf biss li Patricia Degiorgio riedet taghmel il-kuntratt meta l-*flat* ikun lest minn kollox u fir-rigward ta' dawn l-ittri ma jafx x'fihom ghax qatt ma waslu ghandu.

Xehed Salvino Farrugia u semma li jaf lill-partijiet u kkonferma li l-konvenju a fol 5 tal-process kien irredigieh hu u li l-kuntratt finali qatt ma sar. L-ewwel problema li nqalghet kienet bic-cens, u meta spjegaw lill-attrici li kien hemm cens temporanju fuq il-post li kien revedibbli, hi kienet accettat u kien spjegahielha Andre` Farrugia, it-tifel tieghu u hi accettat. Kienet inqalghet ukoll il-kwistjoni li l-post kien ghadu mhux lest.

Il-problema mbaghad ghax ma sarx il-kuntratt finali kien li wara li giet accettata din il-kwistjoni tac-cens minn Ms. Degiorgio kien hemm il-problema li l-post kien ghadu mhux lest, u sa fejn jaf hu ghadu mhux lest sal-lum. Il-konvenju kien validu sal-ahhar ta' Dicembru 2004 u kien hemm imnizzel ukoll li l-post kellu jkun lest. Izda Gaetano Abdilla ried li l-ewwel isir il-kuntratt imbaghad jitlesta l-post.

Gie prezentat affidavit ta' Gaetano Abdilla u semma li hu direttur u ghandu r-rapprezentant legali tas-socjeta` Ramel u Zrar Limited. Kien gie avvicinat minn Carmel Chetcuti u Saviour Buttigieg li kellhom konvenju ghax-xiri ta' dar f'San Pawl il-Bahar, fi Triq il-Lampuki, u stednuh biex jidhol shab maghhom billi jakkwista l-proprjeta` fuq isem il-kumpanija Ramel u Zrar Limited. Huma spjegawlu li kien bi hsiebhom iwaqqghu d-dar u jizviluppaw is-sit fi blokk konsistenti f'*semi-basement garage*, erba'

appartamenti u *penthouse*, u hu qabel magghom u dahal shab fin-negozju. Fil-konvenju maghhom id-dar kienet giet deskritta bhala li kienet suggetta ghal cens perpetwu ta' Lm5 fis-sena.

Xehed li fil-fatt hu anqas kien induna mill-ewwel li c-cens ma kienx perpetwu. Il-hsieb taghhom kien li c-cens kien perpetwu u li setghu jifduh b'cedola ta' fidi ta' cens biex ikunu jistghu jbieghu *freehold*. Ghalhekk huma kienu qieghdin iwieghedu li jbieghu *freehold*.

Fil-kaz ta' l-attrici pero` kellhom problema ghaliex ma riditx takkwista b'cens temporanju. Kien tkellem maghha fil-prezenza ta' Saviour Buttigieg u Carmel Chetcuti, izda hi ma qablitx. Meta qorob iz-zmien li l-konvenju jaghlaq talbitu biex igedded il-konvenju kif kien, cioe` *freehold* minghajr cens u hu deherlu li ladarba issa kien jaf li c-cens ma setax jinfeda kif kien ippjana, ma setax jerga' jintrabat biex jaghtiha dak li ma kellux. Kien insista mal-attrici biex tersaq ghall-kuntratt qabel jaghlaq il-konvenju u peress li l-post ma kienx ghadu lest mill-*finishes* kollha ssuggerielha li setghet izzomm parti mill-prezz sakemm dan jitlesta, izda lejliet il-Milied ircieva Ittra Ufficjali datata 21 ta' Dicembru, 2004, fejn l-attrici wara li qalet li kienet saret taf li l-fond mhuwiex liberu u frank imma li l-kumpanija setghet tbieghhilha biss cens ghal zmien cirka 120 sena revedibbli kull 25 sena, tenniet li kienet "interessata li tixtri dan il-fond liberu u frank" u talbithom biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt sal-31 ta' Dicembru, 2004 *ai termini* tal-konvenju tat-28 ta' Ottubru, 2003.

Wegibha permezz ta' ittra legali fit-28 ta' Dicembru, 2004 fejn spjegalha x'kien gara u li kienu lesi li jaghmlu l-kuntratt taghha pero` suggett ghac-cens temporanju ta' cirka (Lm0.83). L-attrici ma wegbitux u minflok ipprezentat il-kawza. Minhabba li sa dak iz-zmien xtaq li jirrangaw, fit-28 ta' Jannar 2006 rega' baghatilha Ittra ufficjali, fejn bla pregudizzju ghall-pozizzjoni legali taghhom xorta wahda orrfrewlha li jersqu ghall-kuntratt pero` bic-cens temporanju u revedibbli kif indikat. Din l-

offerta zammha miftuha ghal hmistax pero` l-attrici ma laqghetx it-talba taghhom.

Spjega li f'Dicembru 2004 il-*flat* kien kwazi lest u kull ma kien jonqos li jitwahhlu l-aperturi ta' l-*aluminium* u ta' l-injam u l-kmamar tal-banju.

Gie prezentat affidavit ta' Carmel Chetcuti u semma li l-bejgh tal-*flat* lill-attrici kien innegozjah hu ma' Stephen Vella ta' Sarah Grech, pero` l-konvenju kien mar jiffirmah Gaetano Abdilla f'isem is-socjeta` Ramel u Zrar Limited. Stqarr li kien biss zmien sew wara li sar il-kuntratt ta' l-akkwist tad-dar li Gaetano Abdilla gibidlu l-attenzjoni li c-cens ma kienx perpetwu u ghalhekk ma setghux jifduh b'cedola. Ghalhekk kien avza lil Stephen Vella li l-*flat* ma setghux ibieghuh *freehold* izda suggett ghal Lm0.83 cens temporanju revedibbli. Huwa qallu li kellu jghaddi l-messagg lill-klijenta tieghu, l-attrici Patricia Degiorgio. Kien cempillu u qallu li l-attrici kienet xorta wahda qed tippretendi li tixtri *freehold* skond il-konvenju. Kien qallu li ma setghu jaghmlu xejn ghax ic-cens ma setghux jifduh. Wara saru diversi ittri bl-avukati.

Gie prezentat affidavit ta' Saviour Buttigieg fejn semma kif kien akkwista d-dar fi Triq il-Lampuki. Wara spjega kif skoprew fuq ic-cens.

Min-naha taghha l-attrici baqghet tinsisti li ma riditx taghmel il-kuntratt bic-cens. Kienu marru jkellmuha ma' Gaetano Abdilla u Carmel Chetcuti, fl-ufficcju ta' Salvinu Farrugia r-Rabat. L-attrici kienet akkompanjata minn persuna ohra, habiba taghha. Ipprova jispjegalha li ma setghu jaghmlu xejn. Wara din il-laqgha bdiet il-korrispondenza u l-proceduri bl-avukati. Min-naha taghha l-attrici baqghet sal-ahhar tirrifjuta li tersaq ghall-kuntratt bil-*flat* soggett ghac-cens temporanju u revedibbli li kien hemm, u baqghet tinsisti li riedet il-*flat* bhala liberu u frank minn cnus. Qabel ghalaq il-konvenju, hija kienet baghatet Ittra Ufficjali datata 21 ta' Dicembru, 2004 fejn regghet talbet biex jersqu ghall-kuntratt pero` bil-*flat* bhala liberu u frank kif kien imnizzel fil-konvenju tat-28 t'Ottubru, 2003. Min-naha taghhom wegbuha bl-avukat li kienu lesti jersqu

ghall-kuntratt pero` bil-*flat* kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta’ Lm0.83c. L-attrici rrifjutat din l-offerta u baqghet ma resqitx ghall-kuntratt kif propost minnhom.

Minflok hija talbet li jgeddu l-konvenju b’sitt xhur pero` bl-istess kundizzjonijiet, jigifieri bil-*flat* liberu u frank.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Permezz tal-konvenju tat-28 t’Ottubru 2003, is-socjeta` konvenuta kienet obbligat ruhha li tbiegh lill-attrici:
“the flat internally number three (3) forming part of a block of building named ‘Saviour Court’, in Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar, situated on the fourth level from street level, with the right of use in perpetual of the common parts, that is the entrance door, entrance hall, lift, lift shafts, drains and drainage system, and the right to install a water tank of not more 500 litres, and a common sattelite dish, and with the right of access for repairs and maintenance, as better shown on the plans here annexed marked Documents A and B, otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances.”

Il-bejgh kellu jsir bil-prezz ta’ Lm46,100 kif ukoll bil-kundizzjoni li:
“***should the vendor finishes the said property as specified hereunder****, the future purchaser is binding herself to pay a further nine hundred Malta liri (Lm900) to vendor*.”

Dwar ix-xoghlijiet ta’ *finishing*, il-partijiet ftiehmu li:
“*the property is to be finished as results from the Document annexed marked letter ‘C’*”.

Il-konvenju kien validu sal-31 ta’ Dicembru, 2004. F’din il-kawza l-attrici talbet li s-socjeta` konvenuta tersaq ghall-publikazzjoni ta’ l-att tal-bejgh skond il-konvenju; u anke li tkun kundannata tikkompleta x-xoghlijiet fl-appartament. Izda s-socjeta` konvenuta laqghet billi sostniet li dan il-konvenju ma setax jigi ezegwit skond kif miftiehem, u li konsegwentement l-attrici ma setghetx titlob l-ezekuzzjoni

tieghu, u wisq anqas tax-xoghlijiet li kienu miftiehma li kellhom isiru fil-post.

D2. Kap 16 Artikolu 1357:

Illi l-artikolu 1357 tal-Kap 12 jghid hekk:
‘(1) Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz deteriminat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f’dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.
(2) L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkunx hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b’att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b’rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.’

B’ittra ufficjali tal-21 ta’ Dicembru 2004, l-attrici rregistrat:
“li hija saret taf illi dan il-fond mhuwiex liberu u frank imma l-intimati jistghu jbieghulha biss r-rimanenza taz-zmien mill-koncessjoni emfitewtika originali ta’ 120 sena revedibbli kull 25 sena skond ir-rati ta’ l-inflazzjoni.”

Bl-istess ittra ufficjali, l-attrici nfurmat lis-socjeta` konvenuta li:
“hija interessata li tixtri dan il-fond liberu u frank kif l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghulha u jittrasferulha *ai termini* tal-konvenju tat-28 ta’ Ottubru 2003 u dan sal-31 ta’ Dicembru 2004.”

Ghalhekk l-ittra interpellatorja li tghid dan il-kliem, intbaghtet qabel ma skada l-konvenju in kwistjoni fil-31 ta’ Dicembru 2004. Hija ntavolat ukoll dawn il-proceduri fit-18 ta’ Jannar 2005, u cioe` entro z-zmien stipulat fl-artikolu citat. Kif inghad fuq fil-konvenju s-socjeta`

konvenuta kienet ippromettiet illi titrasferixxi l-fond in kwistjoni liberu u frank. Illi ma dana kollu l-fond in kwistjoni huwa soggett ghal cens annwu u temporanju.

Illi minkejja l-fatt illi l-attrici kienet imweghda fond liberu u frank, l-attrici xorta wahda kienet lesta li tidher fuq l-att ta' bejgh finali u b'dan tixtri il-fond kif sogett ghac-cens temporanju. Gara pero` li l-attrici nsistiet li x-xogholijiet kellhom ikunu lesti u wara tghaddi ghall-att finali, waqt li s-socjeta` konvenuta riedet li l-ewwel taghmel il-kuntratt u wata tlesti x-xogholijiet.

B'Ittra Ufficjali tat-28 ta' Jannar, 2005 (fol 24) is-socjeta` konvenuta regghet fakkret lill-attrici li:
"hija lesta tbieghlek il-*flat* ... kif diga' deskritt fl-imsemmi konvenju, pero' suggett ghac-cens annwu u temporanju ta' cirka tlieta u tmenin centezmu, u bil-prezz originali ta' Lm47,000."

B'ittra legali tas-7 ta' Frar 2005 (fol 25) l-attrici semmiet ghall-ewwel darba li:
"intom ma lestejtux l-appartament minn kollox kif kontu obbligati taghmlu sa l-ahhar ta' Dicembru 2004 ... Malli intom tlestu l-appartament hija tkun lesta tersaq ghall-att finali".

Hemm qbil bejn il-partijiet li, fil-31 ta' Dicembru 2004 meta skada l-konvenju, la l-kundizzjoni dwar it-titolu liberu u frank tal-appartament, u lanqas il-kundizzjoni dwar il-*finishing*, ma kienu ezegwiti. Il-konvenuta ammettiet li ghalhekk ma kinetx f'qaghda tbiegh u tikkonsenja lill-attrici l-appartament b'dawk il-kundizzjonijiet.

<u>D3. Nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet:</u>
Fil-waqt li l-attrici ssostni li gia la darba r-rekwiziti tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta gew sodisfatti, kif ukoll ma hemm l-ebda raguni li trendi l-konvenju in kwistjoni invalidu, il-Qorti ghandha tilqa' l-ewwel 4 talbiet attrici u tordna lis-socjeta` intimata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh finali.  Izda s-socjeta` konvenuta sostniet li wara li kienet l-attrici li rrifjutat li tersaq ghall-kuntratt, u insistiet minflok li

jiggedded il-konvenju u ghalhekk ir-rimedju moghti bl-art. 1357(2) tal-Kodici Civili ma kienx disponibbli ghall-attrici.

L-attrici sejhet lis-socjeta` konvenuta biex tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh **skond il-konvenju**. Dan meta l-istess attrici, *ex admissis*, kienet taf li l-weghda ma setghetx titwettaq minhabba li l-appartament irrizulta soggett ghal cens temporanju wara li kien sar il-konvenju. Irrizulta pero` li l-attrici fil-verita` ma ridetx tersaq ghall-kuntratt ta' l-appartament kif kien, izda riedet biss li s-socjeta` intimata ggeddilha l-konvenju. Il-konvenuta riedet tersaq ghall-kuntratt ta' l-appartament kif kien.

Silvio Buttigieg stess ikkonferma waqt il-kontro-ezami fit-8 ta' Jannar 2007, illi l-appartament ma kienx lest:
"Nghid illi ma kienx lest, kien baqa xi haga fil-komun u xi haga fl-appartament gewwa. Qed nigi mistoqsi illi l-anqas sal-illum mhi lesta l-proprjeta` in kwistjoni nghid li vera u dan peress li hargilna permess iehor u irridu intellghu sular iehor...

Nghid li l-kmamar tal-banju izda ma kienux lesti. Qeghdin ghandna izda ma kienux lesti. Il-hadid tat-terazzin ma nafx hux lest. Il-bieb ta' barra minghalija ghadu ma sarx. Sar wiehed provizorju."

Dan huwa ukoll ikkonfermat minn Gaetano Abdilla fl-affidavit tieghu fejn jghid illi:
"Nispjega ukoll li f'Dicembru 2004, il-flat kien kwazi lest u kull ma kien jonqos kien li jittwahhlu l-aperturi tal-aluminium u ta' l-injam u l-kmamar tal-banju."

<u>D4. Konvenju u raguni valida biex parti ma tersaqx ghall-att finali:</u>

Fis-sentenza fl-ismijiet **Spettur Sandro Camilleri vs E & C Contractors Limited** deciza fit-3 ta' Mejju, 2012 minn din il-Qorti presjeduta mill-Imh. Anthony Ellul (181/12) din il-Qorti ddikjarat li:
"Madanakollu, gialadarba l-kuntratt pubbliku ta' xiri ma jistax jigi pubblikat taht il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti

... il-partijiet ghandhom jitqieghdu fl-istat li kienu qabel iffirmaw il-ftehim, u l-attur m'ghandux jedd jirreklama affarijiet li kienu jifformaw parti mill-ftehim li kellu mal-konvenuta, u li kien ikun intitolat ghalihom kieku sehh il-bejgh."

Fis-sentenza tal-kawza fl-ismijiet **Raymond Micallef *et* vs C & C Contractors Limited *et***, (730/2011) deciza mill-Imh. J. R. Micallef fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru, 2012, il-Qorti qalet:
"Illi fit-tielet lok, ma hemmx dubju li, sallum, il-*garage* imwiegħed lill-atturi ma tlestiex u l-wegħda magħmula lilhom ma jidhirx li tista' tinżamm. Dan ifisser li l-Qorti ma tistax tordna lill-imħarrkin li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u għaldaqstant ma jidhrilhiex li għandha tilqa' t-talbiet attriċi safejn dawn huma maħsuba biex jeżegwixxu l-wegħda tal-bejjiegħ biex jersaq għall-kuntratt, għaliex dan ma jġib xejn jekk mhux ħela ta' ħin u spejjeż bla bżonn. Il-fatt li l-immobbli mwiegħed fl-att tal-konvenju ma jkunx jista' jgħaddi għand ix-xerrej fil-kuntratt finali, huwa waħda mir-raġunijiet tajba li għalihom ix-xerrej jista' jagħżel li ma jersaqx għall-kuntratt;..."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Alan Bonnici *et* vs Mary Muscat *et***, deciza mill-Imh. Anthony Ellul fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju fl-2012 (689/08) il-Qorti qalet:
"Il-ligi hi cara, fis-sens li jekk m'huwiex possibbli li jsir il-bejgh l-akkwirent ghandu biss id-dritt li jirreklama d-danni. Ir-rimedju taghtih il-ligi u ma tistax tivvintah il-Qorti li ma ghandha l-ebda awtorita` li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Brincat et vs Victor Galea et**, deciza mill-Imh J Zammit McKeon fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Jannar, 2013 (Citaz Numru 1011/2009) il-Qorti qalet:
"iii) <u>Raguni valida fil-ligi</u>
Sabiex parti jkollha raguni tajba biex ma tersaqx ghal kuntratt finali, irid jirrizulta xi fatt jew cirkostanza li sehh wara li jkun sar il-konvenju jew illi ma kienx maghruf lil parti meta tkun saret il-weghda tal-bejgh. Inoltre jekk

konvenju jkun soggett ghal kundizzjoni li ma tavverrax ruhha, kull parti tkun intitolata illi ma tersaqx ghal kuntratt finali.

Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Marzu 2002 fil-kawza fl-ismijiet "**Altenhoener *et* vs Grech *noe***" din il-Qorti (PA/DS) osservat illi "minkejja l-klawsola ta` telfien tad-depozitu mhallas fuq konvenju, tali telf ma jsehhx jekk ikun hemm raguni valida fil-ligi."

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2002 fil-kawza fl-ismjiet "**Carmelo Cassar Limited vs Bezzina *et***" din il-Qorti (PA/RCP) qalet li "hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta` kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista` ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet."

(ara wkoll – "**Pleasant *et* vs Caruana**" - Appell Civili – 7 ta` Lulju, 1998 – Kollezz. Vol. LXXXII.II.223)"

D5. Konvenju u tigdid ta' l-istess:

Il-Qrati taghna affermaw car li din il-procedura fl-**art. 1357(2)** ghat-twettiq tal-bejgh skond il-konvenju ma tistax tintuza minn parti jew ohra semplicement biex iggedded l-effetti tal-weghda ghal zmien itwal minn dak miftiehem espressament mill-partijiet fl-att tal-konvenju.

Fis-sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imh. G. Camilleri) 665/86 fil-21 ta' Gunju 2002 fl-ismijiet **Steve Cachia *et* vs Nicholas Cutajar *et*** inghad:

"Dawn id-disposizzjonijiet pero` ma jistghux jitqiesu li huma effettivi fil-konfront ta xi parti li, in effett, tkun trid li tersaq ghall-att definittiv. Dawn id-disposizzjonijiet qeghdin hemm sabiex jistabilixxu procedura kif parti ghall-konvenju tista tissalvagwardja d-drittijiet taghha naxxenti mill-istess konvenju fil-kaz li l-parti l-ohra tkun qed tirrifjuta li tersaq ghall-att definittiv ta' bejgh kif obbilgat ruha li tghamel fil-konvenju. Parti wahda f'konvenju ma tistax tuza dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq ghall-att definittiv minhabba xi nuqqas taghha stess. F'dan il-kaz jirizulta li dan kien x'riedu jghamlu l-atturi,

cioe’ li jitawlu l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li kien ghadhom ma kellhomx il-finanzjament necessarju sabiex jakkwistaw il-proprjeta` in kwestjoni;”

Ghalhekk is-socjeta` konvenuta insistiet li:
“Fic-cirkostanzi, in vista tal-fatt li l-attrici baqghet tinsisti li ggedded il-konvenju, u mhux li tersaq ghall-kuntratt ta’ bejgh, hija ma setghetx tirrikorri ghar-rimedju ta’ l-ezekuzzjoni taht l-art. 1357(2). L-esponenti fl-ebda mument ma rrifjutat li tersaq ghall-publikazzjoni tal-att tal-bejgh. Irrifjutat biss li ggedded il-konvenju ghal zmien wara d-data tal-iskadenza miftiehma bejn il-partijiet.”

Jista’ jkun li dak li xtaqet l-attrici kien aktar ekwu minn dak li xtaqet is-socjeta` intimata, izda l-ewwel obbligu tal-Qorti hi li timxi mal-ligi u fejn il-ligi hi cara bizzejjed ma tistax tasal ghall-konkluzjonijiet differenti minn dak stipulat fil-ligijiet. Jista’ jkun li s-socjeta` konvenuta naqset milli tonora l-obbligazzjonijiet taghha naxxenti mill-konvenju tat-28 ta’ Ottubru 2003 u dan gja la darba x-xogholijiet pattwiti fuq l-istess konvenju ma tlestewx kif effetivament ammess mir-rapprezentanti tas-socjeta` intimata, izda jinkombi fuq il-Qorti li tara u tezamina d-drittijiet ta’ l-istess attrici emergenti mid-disposizzjoinjiet legali.

Fis-sentenza deciza fl-20 ta’ Marzu, 2003 fl-ismijiet **Hecnef Properties Limited vs Stepehen Koludrovic**, din il-Qorti diversament presjeduta, qalet car li:
“r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-weghda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qeghda zzomm lura milli tersaq ghall-ftehim biex taghmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija moghtija s-setgha li tindahal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju.”

E: KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ l-eccezzjoni li s-socjeta` intimata ma setghetx twettaq dak li weghdet fil-konvenju fit-termini tal-konvenju u ghalhekk tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Salv kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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