FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2016

Kawza Nru. 59

Rik. Nru. 909/11JRM

Darren **GRIMA**

vs

Frederick **SCHELL** u Eva Pia Uistner; u b'degriet tas-6 ta' Jannar, 2012, ġew nominati Kuraturi Deputati l-Avukat Anthony Cutajar u P.L. Sacha Guillaumier sabiex jirrappreżentaw lill-intimati assenti; u b'degriet tat-12 ta' Lulju, 2012, bħala mandatarju tal-imħarrkin Schell u Uistner, l-Avukat Louis Cassar Pulliċino assuma l-atti tal-kawża f'isimhom

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-16 ta' Settembru, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab lil din l-Qorti (a) tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha timponilhom, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili tal-bejgħ tal-utli dominju għaż-żmien li fadal mill-mija u ħamsin (150) sena li bdew jgħaddu mid-19 ta' Mejju, 1964, ta' (i) l-appartament bin-numru mija u tlieta (103), fil-livell

għaxra (10) li jagħmel minn blokka bini bla numru uffiċjali iżda magħruf bħala Blokk Tlettax (13), f'*Portomaso Developments*, tidħol għalih minn triq bla isem ġo Portomaso Developments li tagħti għal fuq Triq il-Knisja, San Ġiljan u ta' (ii) żewġ *parking spaces*, internament markati bin-numri elfejn mija u sitta (2106) u elfejn mija u sebgħa (2107), li jinsabu fil-livell nieqes tnejn (-2), f'kumpless ta' garaxxijiet mingħajr numru u bla isem, tidħol għalih minn triq bla isem ġo Portomaso Developments li tagħti għal fuq Triq il-Knisja, San Ġiljan, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet miftehma bejniethom f'att ta' konvenju tal-10 ta' Settembru, 2010; (b) taħtar lin-Nutar Anne Marie Tonna biex tippubblika l-att nutarili msemmi; u (ċ) taħtar kuraturi deputati biex jidhru għal dawk li jonqsu li jersqu għall-imsemmi att pubbliku ta' bejgħ-u-xiri. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet mogħti minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fis-6 ta' Jannar, 2012[1], fuq talba mressqa mill-attur b'rikors tiegħu tat-30 ta' Novembru, 2011, li bih ħatret lill-Avukat Anthony Cutajar u lill-Prokuratriċi Legali Sacha Guillaumier bħala Kuraturi Deputati biex jidhru fil-kawża f'isem l-imħarrkin imsefrin;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-Kuraturi Deputati fis-6 ta' Frar, 2012, li biha qalu li f'dak l-istadju ma kienu jafu xejn dwar il-każ u żammew sħiħa l-fakulta' li jressqu Tweġiba ulterjuri jekk kemm-il darba jseħħilhom jingħataw struzzjonijiet mill-kostitwenti tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Lulju, 2012[2] li bih u fuq talba magħmula mill-Avukat Louis Cassar Pulliċino b'rikors imressaq minnu fl-1 ta' Ġunju, 2012[3], ħassret il-ħatra tal-Kuraturi Deputati, ħalliet lill-istess avukat jassumi l-atti tal-kawża bħala mandatarju speċjali tal-imħarrkin u ħallietu jressaq Tweġiba ulterjuri;

Rat it-Tweġiba Ulterjuri mressqa mill-Avukat Cassar Pulliċino *nomine* fit-3 ta' Awissu, 2012, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li kull bejgħ li l-Qorti tista' tordna skond it-talbiet tal-attur hu suġġett għall-kundizzjoni msemmija fl-istess konvenju li l-bejjiegħa jistgħu jiksbu lura mingħand ix-xerrej il-ġid mibjugħ bil-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000) u billi, fid-dawl tal-istess kundizzjoni, kienu qegħdin iressqu talba rikonvenzjonali biex jitolbu lill-Qorti tordna lill-attur xerrej li jbegħilhom lura l-istess ġid skond l-imsemmija kundizzjoni;

[1] Paġ. 29 tal-proċess
[2] Paġġ. 60 – 2 tal-proċess
[3] Paġ. 55 tal-proċess

Rat il-Kontro-Talba mressqa flimkien mal-imsemmija Tweġiba mill-Avukat Cassar Pulliċino *nomine* li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talab li l-Qorti ssib li (i) kull bejgħ li hija tista' tordna favur l-attur rikonvenut tal-ġid imsemmi fil-konvenju, għandu jinkludi wkoll il-kundizzjoni li l-bejjiegħa jżommu l-jedd li jixtru lura l-istess ġid bil-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000); (ii) tagħti l-ordnijiet u direttivi kollha meħtieġa sabiex il-bejgħ lura tal-imsemmi ġid favur l-eċċipjenti rikonvenjenti jkun jista' jitwettaq u esegwit bi qbil mal-liġijiet fis-seħħ li jgħoddu għaċ-ċirkostanzi tal-każ; (iii) tikkundanna lill-attur rikonvenut biex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalu, jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili tal-ġid imsemmi fil-konvenju bil-patti u taħt il-kundizzjonijiet hemm imfissra u dan għall-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000); (iv) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta' bejgħ relattiv; u (v) taħtar kuraturi biex jidhru fuq il-kuntratt f'isem dawk li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att;

Rat id-degriet mogħti minnha waqt is-smigħ tat-2 ta' Ottubru, 2012[4], li bih ċaħdet talba magħmula minn George Mifsud biex jitħalla jintervjeni fil-kawża *in statu et terminis*;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-attur rikonvenut fid-19 ta' Novembru, 2012, li biha laqa' għall-Kontro-Talba tal-imħarrkin billi, b'mod preliminari, qal li l-istess Kontro-Talba ma tiswiex għaliex att bħal dak jista' jitressaq biss mat-Tweġiba Maħlufa oriġinali u mhux ukoll ma' Tweġiba Ulterjuri. Fil-mertu, laqa' billi qal li t-talbiet rikonvenzjonali ma humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u m'għandhomx jintlaqgħu, u dan għaliex il-kundizzjoni li bis-saħħa tagħha l-imħarrkin rikonvenjenti setgħu jeżerċitaw il-jedd li jixtru l-ġid lura mingħandu kienet tgħodd biss għaż-żmien ta' sena li fih kellu jibqa' jgħodd il-konvenju. Billi matul dak iż-żmien huma naqsu li jeżerċitaw dak il-jedd u lanqas kienu f'qagħda finanzjarja li jagħmlu dan, b'hekk dak il-jedd intilef darba għal dejjem;

Rat is-sentenza *in parte* tagħha tal-11 ta' Ġunju, 2013[5], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, il-Qorti (a) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-attur rikonvenut dwar is-siwi tal-Kontro-Talba mressqa mill-imħarrek *nomine*, u sabet li din saret bi ksur tal-liġi proċedurali u ma tiswiex; (b) ħelset lill-attur rikonvenut milli jibqa' fil-kawża fir-rigward tal-imsemmija azzjoni rikonvenjonali, bi spejjeż għall-imħarrek *nomine*; u (ċ) ordnat li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi tal-partijiet dwar l-azzjoni ewlenija;

---

4 Paġ. 91 tal-proċess
5 Pagg. 103 - 110 tal-process

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Ġunju, 2013[6], li bih tat direttivi lill-attur dwar it-tressiq tal-kumplament tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat in-nota tas-19 ta' Lulju, 2013[7], imressqa mill-attur;

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Diċembru, 2013[8], li bih u għar-raġunjiet hemm imsemmija ċaħdet it-talba magħmula minn George Mifsud b'rikors tiegħu tas-7 ta' Ottubru, 2013, biex il-Qorti terġa' taħsibha dwar iċ-ċaħda tagħha li tħallih jintervjeni fil-kawża;

Semgħet ix-xhieda u rat il-provi dokumentali mressqa quddiemha mill-partijiet;

Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Frar, 2014[9], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-attur fis-6 ta' Mejju, 2014[10];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-28 ta' Mejju, 2014[11], bi tweġiba għal dik tal-attur;

Rat in-Nota mressqa mill-attur fil-15 ta' Mejju, 2015[12];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkonsidrat*:**

Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju taħt l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. L-attur qiegħed jitlob sabiex il-Qorti tordna lill-imħarrkin jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' appartament u żewġ *parking spaces* kif intrabtu miegħu li jagħmlu fuq att ta' konvenju li sar bejniethom. L-attur resaq fuq att ta' konvenju li bih kien sejjer jixtri l-utili dominju għaż-żmien li fadal mill-mija u ħamsin (150) sena li bdew

[6] Pag. 111 tal-process
[7] Pag. 114 tal-process
[8] Pag, 123 tal-process
[9] Pag. 250 tal-process
[10] Pagg. 256-265 tal-process
[11] Pagg. 266-272 tal-process
[12] Paġ. 216 tal-proċess

jgħaddu mid-19 ta' Mejju, 1964 ta' appartament flimkien ma' żewġ *parking spaces* ġo *Portomaso Developments*. Il-konvenju kien għal sena. L-attur jgħid illi l-prezz miftiehem tħallas minnu minn qabel, biċċa minnu fis-sura ta' ħlas ta' dejn illi l-imħarrkin kellhom ma' terzi flimkien, u l-bqija fi ħlas bi flus kontanti li għaddew mingħandu għal għand l-imharrek. Fuq l-att tal-konvenju, l-imħarrkin żammew id-dritt illi jixtru lura l-appartament b'somma maqbula bejniethom. Malli qorob iż-żmien li l-konvenju kien ser jagħlaq, l-imħarrkin naqsu li jidhru fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ minkejja li l-attur interpellahom b'att ġudizzjarju biex jagħmlu dan skond ma titlob il-liġi;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin jilqgħu billi jgħidu illi kull bejgħ li l-Qorti tista' tordna skond it-talbiet tal-attur għandu jkun suġġett għall-kundizzjonijiet kollha miftehma fl-istess konvenju, fosthom dik li tgħid li l-bejjiegħa jistgħu jiksbu lura mingħand ix-xerrej il-ġid mibjugħ bil-prezz stabbilit bejniethom fil-konvenju fis-somma ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000);

Illi għaldaqstant, filwaqt illi ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar l-ewwel talba attriċi, hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar l-interpretazzjoni illi għandha tingħata lill-klawsola msemmija illi ddaħħlet fl-att tal-konvenju. L-attur jgħid li din il-klawsola kienet tgħodd biss tul iż-żmien tal-konvenju, filwaqt illi l-imħarrkin jgħidu illi din il-klawsola għandha titniżżel fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, u tibqa' torbothom lil hemm miż-żmien tal-konvenju;

Illi mill-**fatti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża** jirriżulta li fl-10 ta' Settembru, 2010[13], il-partijiet resqu fuq att ta' konvenju li bih l-imħarrkin wegħdu u ntrabtu li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur li, min-naħa tiegħu, intrabat mal-imħarrkin li jixtri u jikseb mingħandhom l-utili dominju għaż-żmien li kien fadal mill-mija u ħamsin (150) sena li bdew jgħaddu mid-19 ta' Mejju, 1964, ta' l-appartament bin-numru mija u tlieta (103), fil-livell għaxra (10) li jagħmel minn blokka bini bla numru uffiċjali iżda magħruf bħala Blokk Tlettax (13), f'*Portomaso Developments*, u ta' żewġ *parking spaces*, internament markati bin-numri elfejn mija u sitta (2106) u elfejn mija u sebgħa (2107), li jinsabu fil-livell nieqes tnejn (-2) f'kumpless ta' garaxxijiet mingħajr numru u bla isem. Il-proprjetajiet tidħol għalihom minn triq bla isem ġo *Portomaso Developments* li tagħti għal fuq Triq il-Knisja, San Ġiljan, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet miftehma bejniethom, fosthom (1) versu l-prezz ta' tlett mija u għaxart elef ewro (€ 310,000)[14]; (2) il-partijiet kellhom jidhru fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ mhux aktar tard mill-

[13] Dok. "A" , f'pagg. 7-18 tal-process
[14] Kundizzjoni (a) tal-konvenju f'pag. 10 tal-process

10 ta' Settembru, 2011[15]; u (3) il-bejjiegħa żammew id-dritt illi jixtru lura l-appartament għas-somma ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€ 325,000)[16]. Il-konvenju kien reġistrat kif imiss mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni[17];

Illi dakinhar ukoll, il-partijiet dehru fuq att tan-Nutar Anne Marie Tonna li bih u b'riferenza għar-rabta li l-imħarrkin kellhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, l-attur irreġistra ipoteka speċjali fuq l-istess post u żewġ *parking spaces* għall-ammont ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000)[18];

Illi fuq l-att tal-konvenju, il-partijiet qablu illi l-ammont dovut mill-attur lill-imħarrkin kien tħallas[19]. Il-post kien mgħobbi b'diversi djun dovuti mill-imħarrkin lil terzi, u parti mill-ftehim kien illi l-attur iħallas ukoll dan id-dejn. F'dak iż-żmien li l-attur ra l-post, kienu tnedew proċeduri minn kreditur biex il-post u l-*parking spaces* jinbiegħu b'subbasta u d-data kienet diġa' iffissata[20]. Billi l-kreditur eżekutant tħallas mill-attur[21], is-subbasta twaqqfet u l-ipoteki li l-kreditur kellu fuq il-post tneħħew. Mill-provi ħareġ li fuq il-post fadal ipoteki ta' kreditur ieħor;

Illi l-imħarrkin kienu kisbu l-post u l-*parking spaces* bis-saħħa ta' kuntratt tal-ħdax (11) ta' Lulju, 2001[22], fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin mingħand Spinola Development Company Limited u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, fosthom bil-prezz ta' mija u sitta u erbgħin elf u tmien mitt Lira Maltin (Lm 146,800)[23];

Illi għalkemm l-attur ħallas parti kbira minnu, huwa jistqarr illi baqa' xi ammonti pendenti.[24] Min-naħa l-oħra, l-imħarrek jgħid illi ammont ta' mija u għaxart elef euro (€110,000) illi l-attur jgħid illi għadda lilu fi flus kontanti qatt ma waslu għandu[25];

Illi ħareġ ukoll li kien l-awditur Robert Borġ li kienu jaħdmu bih l-imħarrkin illi laqqa' lill-partijiet flimkien, u l-pakkett finanzjarju li kellu jorbot lill-partijiet kien riżultat ta' laqgħat illi saru bejn il-partijiet u l-imsemmi awditur[26]. Fost dak maqbul kien hemm il-possibilita' illi l-imħarrkin jiksbu

[15] Kundizzjoni (u) tal-konvenju f'pag. 13 tal-process
[16] Kundizzjoni (jj) tal-konvenju f'pag. 16 tal-process
[17] Dok "B", f'paġ. 17 tal-proċess
[18] Dok f'paġġ. 221 – 2 tal-proċess
[19] Klawsola (a) tal-konvenju, f'paġ. 10 tal-proċess
[20] Xhieda ta' Robert Borġ f'paġ. 135 tal-proċess
[21] Dok f'paġ. 223 tal-proċess
[22] Dok f'paġġ. 156 sa 181 tal-proċess
[23] Li jġibu € 341,952 fi flus tallum
[24] Paġġ. 42 – 43 tal-process
[25] Pag. 232 tal-process
[26] Paġġ 42, 135 – 137 u 232 – 3 tal-process

lura l-appartament u l-*parking spaces* mingħand l-attur. Iżda filwaqt illi l-attur[27], l-awditur[28] u n-nutara[29] li ippubblikat l-att tal-konvenju jistqarru illi l-ftehim milħuq bejn il-partjiet kien dak li tul iż-żmien tal-konvenju l-imħarrkin setgħu jixtru lura dak li kienu biegħu lill-attur, l-imħarrek jgħid illi ma kienx marbut bi żmien u li ma setax jixtri dak li ma kienx għadu biegħ[30];

Illi jidher illi filwaqt illi l-attur ħares lejn il-ftehim milħuq mal-imħarrkin bħala biċċa negozju li fl-agħar ipotesi tagħha qabel l-għeluq is-sena mid-data tal-konvenju seta', jekk jintalab mill-imħarrkin, jrodd lura l-appartament u l-*parking spaces* bi qliegħ ta' ħmistax-il elf euro (€ 15,000)[31], l-imħarrkin qiesu dan il-ftehim xejn aktar minn self magħmul mill-attur, u li kellhom il-ħsieb jixtru lura l-appartament u l-*parking spaces* meta jkunu f'qagħda finanzjarja li jagħmlu dan[32];

Illi ġimgħat qabel l-għeluq tal-konvenju, l-attur ipprova jagħmel kuntatt mal-imħarrkin iżda ma rnexxilux[33]. Huwa bagħatilhom ittra uffiċjali fis-7 ta' Settembru, 2011[34], biex jitlobhom jersqu fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ, iżda f'għeluq is-sena mid-data tal-konvenju, l-imħarrkin baqgħu ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-imħarrek talab li jittawwal iż-żmien tal-konvenju, imma l-attur ma riedx;

Illi fis-16 ta' Settembru, 2011 l-attur fetaħ din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjonjiet ta' xejra legali** marbutin mal-kawża, il-Qorti ma tarax il-ħtieġa illi tidhol fir-raġuni li minħabba fiha l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ imwiegħed fil-konvenju ma setax isir. Jidher illi l-imħarrkin mhumiex qegħdin jikkontestaw il-fatt illi naqsu milli jidhru fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ u lanqas li l-kuntratt għandu jsir. Dak li l-imħarrkin iridu, madankollu, hu li fil-kuntratt li għandu jsir tiddaħħal ukoll dik il-klawsola li tgħid li l-imħarrkin kellhom il-jedd li jiksbu lura dak li kienu qegħdin ibiegħu lill-attur bil-prezz ta' € 325,000. Huma jgħidu li dan,

---

[27] Pag. 42 tal-process. L-attur jgħid illi "*jekk fi żmien il-konvenju ikollu l-flus biżżejjed iħallasni biex jixtri l-post lura bl-istess prezz b'żieda biss ta' € 15,000.*"
[28] Pag. 138 tal-process. Huwa jispjega illi "*fiċ-ċirkostanzi ġiet spjegata kif ħa taħdem it-trasazzjoni u ngħatat din l-option fil-konvenju. Jien assigurajt li din l-option tkun qegħda fil-konvenju … jien lis-Sur Schell kont spjegajtlu bir-riskju tal-konvenju kif inhu .. ċioe' li isma' inti jekk mhux ħa tidher fil-konvenju ħa titilfu l-post, jekk mhux ħa tidher għall-kuntratt jiġifieri .. sa sena ser titilfu pero s-Sur Schell kien konvint illi għandu ħafna djur x'jiġbor minn barra minn Malta*."
[29] Pag. 45 tal-proċess hija xehdet: "*Minkejja l-wegħda ta' bejgħ, il-vendituri żammew id-dritt li fi żmien sena mid-data tal-konvenju setgħu jixtru lura l-post għall-prezz ta' €325,000*". Aktar tard, f'pag. 130, tgħid "*Dik il-klawżola kienet part and parcel mill-konvenju u l-konvenju kien validu għal sena w anke l-partijiet kienu dejjem ċari bejniethom illi dik l-option għal sena kienet jiġifieri jekk fi żmien sena ma jkollux il-flus Mr Schell kien ħa jbiegħu l-appartament, kien ser ikompli għaddej b'dak il-konvenju jiġifieri dejjem kienu ċari ħafna fid-diskussjonijiet tagħhom fuq dik il-klawsola*".
[30] Paġġ 233 – 4 tal-proċess. Huwa jistqarr "*..And the buyback clause, is something that happens after the agreement, I mean I cannot buy back, payback, buyback anything which I still have in my possession*".
[31] Pag. 42 tal-process
[32] Pag. 238 tal-process
[33] Pag. 43 u 45 tal-process
[34] Paġġ. 49 – 50 tal-proċess

wara kollox, huwa dak li l-attur innifsu jitlob fl-ewwel talba tiegħu meta jgħid li l-Qorti għandha tordnalhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fl-imsemmi konvenju";

Illi ladarba mill-atti tal-kawża joħroġ li ġiet segwita l-proċedura maħsuba mil-liġi taħt l-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, il-Qorti għandha tgħaddi biex tordna li jsir il-bejgħ tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri. L-attur wera li huwa interpella lill-imħarrkin b'att ġudizzjarju qabel ma għalaq iż-żmien tal-konvenju u fetaħ il-kawża fi żmien xieraq biex jitlob l-eżekuzzjoni tal-istess konvenju;

Illi, kif ingħad qabel, dak li dwaru mhemmx qbil bejn il-partijiet huwa dwar waħda mill-kundizzjonijiet li bihom il-partijiet għandhom jintrabtu fl-att tax-xiri-u-bejgħ. Din hija l-kundizzjoni illi fil-fehma tagħhom giet maqbula bejn il-partijiet fl-att tal-konvenju taħt klawsola (jj), u li issa l-attur ma jistax jinħall minnha. Huma jistqarru illi l-kondizzjoni hija ċara u ma tħalli ebda lok għal interpretazzjoni għajr għal tifsira ovvja u logika[35]. L-attur, minn naħa l-oħra, jirribatti billi jgħid illi din il-kundizzjoni kienet torbot biss tul il-perjodu tal-konvenju, u għalhekk, ġaladarba sa żmien li għalaq il-konvenju l-imħarrkin ma seħħilhomx jaslu biex iġibu s-somma miftehma f'dik il-klawsola, hu mhux marbut li jaċċetta illi lill-imħarrkin jingħatalhom aktar il-jedd li jiksbu lura l-appartament u l-*parking spaces*. Huwa jisħaq illi l-Qorti għandha tqis il-fehma tal-partijiet meta ddaħħlet l-imsemmija klawsola, u f'każ ta' dubju, tapplika l-artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li l-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat biha[36];

Illi, għalhekk, l-eżami li trid tagħmel il-Qorti huwa dak li tara x'intrabtu bih tassew il-partijiet fl-att tal-konvenju, u l-possibilita' illi l-imħarrkin jistgħu jiksbu lura dak li jkunu biegħu. Il-kundizzjoni (jj) tal-konvenju hija waħda minn għadd ta' kundizzjonijiet oħra illi l-partijiet intrabtu bihom u li, fi kliem n-Nutara, kienu jgħoddu għal sena[37]. Hija tisħaq illi kemm-il darba l-partijiet resqu quddiemha qabel l-għeluq is-sena, il-kundizzjoni ma kenitx sejra tagħmel parti mill-kuntratt u, minflokha, kienet tidħol dikjarazzjoni fejn l-imħarrkin jagħtu l-kunsens tagħhom biex isir il-bejgħ[38];

Illi l-Qorti tosserva illi fil-konvenju, il-partijiet espressament iddikjaraw illi fil-każ ta' wħud mill-obbligi dawn kellhom jorbtu u jidhru anke fl-att

[35] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imharrkin f'pag. 266 tal-process
[36] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-attur f'pag. 262 – 3 tal-process
[37] Pag. 130 tal-process
[38] Pag. 130 tal-process

finali[39]. Madankollu, il-klawsola (JJ) ma jidhirx illi kienet waħda minnhom. Barra minn hekk, l-Awditur, li kien figura kruċjali biex intlaħaq il-ftehim bejn il-partijiet, ukoll jikkonferma illi l-fehma bejn il-partijiet kienet illi l-imħarrkin setgħu jiksbu lura l-appartament u l-*parking spaces* qabel ma tagħlaq is-sena. Huwa jgħid illi l-imħarrkin kienu konvinti illi kienu ser jaslu qabel għeluq is-sena għaliex kellhom jiġbru bosta flejjes mingħand terzi minn barra minn Malta. L-Awditur isemmi illi l-imħarrkin kellhom jiġbru mal-erba' mitt elf ewro, somma li kienet għaldaqstant tkopri dak li kien dovut lill-attur kemm-il darba l-imħarrkin għażlu li jiksbu lura dak li kien tagħhom[40]. Joħroġ ukoll il-fatt illi meta ma waslux biex iġibu s-somma, l-imħarrkin xtaqu jġeddu l-konvenju, iżda l-attur ma aċċettax[41];

Illi huwa aċċettat li meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux fissru rwieħhom b'mod ċar jew b'mod li l-ħwejjeġ imsemmija jistgħu jfissru aktar minn ħaġa waħda, jew jekk wara li jkun sar il-kuntratt tinbet xi ħaġa li l-partijiet ma kinux ħasbu għaliha u nqalgħet kwestjoni dwarha, il-Qorti trid tidħol biex tfisser il-ftehim milħuq u li dan tagħmlu billi tqis x'kienet il-fehma tal-partijiet dakinhar li laħqu l-ftehim u kif din il-fehma toħroġ mill-qafas taċ-ċirkostanzi li nisslu dak il-kuntratt[42]. Il-liġi fiha sensiela ta' dispożizzjonijiet li jfasslu regoli, mhux assoluti, maħsuba biex jgħinu u jmexxu lill-Qrati dwar it-tifsir xieraq ta' kuntratti meta jinqala' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq daqshekk[43];

Illi l-fatt li kliem ta' konvenzjoni jkun jidher li huwa ċar, ma jfissirx li jkun tassew jirrifletti dak li fehmu l-partijiet b'mod li jista' jkun sostnut il-prinċipju li *in claris non fit interpretatio*[44]. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, ma jidhirx li huwa l-każ fejn is-sens tal-kelma ma jaqbilx mal-fehma tal-partijiet b'mod li l-fehma tipprevali fuq il-kelma miktuba[45], u dan għaliex huma l-partijiet li ma għandhomx l-istess fehma dwar x'riedu jgħidu biha dik il-klawsola;

Illi l-Qorti ma tistax ma tosservax li, fl-ewwel lok, ingħad ħafna drabi u minn aktar minn xhud wieħed li l-konvenju sar bħala mod kif l-imħarrkin setgħu jeħilsu minn ċirkostanza serja u imminenti li l-appartament u l-*parking spaces* kienu sejrin jinbiegħu b'irkant ġudizzjarju. Fit-tieni lok, minkejja li l-ġid kien għal qalb l-imħarrkin, ma kellhomx għażla oħra ħlief li jersqu għall-konvenju jekk ma riedux jitilfu kollox, u li dan kienu

[39] Ara kundizzjoni (f) f'pag. 11 tal-process
[40] Pag. 138 tal-process
[41] Pag. 245 tal-process
[42] App. Ċiv. **13.2.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Cuschieri noe vs Vincenti*** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.27**)
[43] App. Ċiv. **15.12.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Cassar*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.704**)
[44] App. Inf. PS **8.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***HSBC Bank Malta plc vs Bank Ċentrali ta' Malta***
[45] Art. 1003 tal-Kap 16

qegħdin jagħmluh fuq qalbhom. Fit-tielet lok, il-klawsola ddaħħlet wara li l-għażliet li kellhom l-imħarrkin kienu diskussi u mfissra lilhom. Fir-raba' lok, il-klawsola kienet tagħti lill-imħarrkin żmien meqjus għalihom bħala xieraq biex jippruvaw isibu somma biex biha 'jifdu' r-rabta li huma daħlu fiha mal-attur, u biex jekk iseħħ dan, l-attur ikun ħa qligħ ta' ħmistax-il elf euro talli daħal għall-ħlas tad-djun tagħhom u waqqaf il-bejgħ ġudizzjarju. Fil-ħames lok, il-Qorti ma tilqax l-argument tal-imħarrek li għalih l-att tal-konvenju kien sura oħra ta' kuntratt ta' self jew li l-kitba li saret bejnu u l-attur ma kenitx wegħda reċiproka ta' bejgħ u xiri. Fis-sitt lok, filwaqt li huwa minnu li l-prezz miftiehem fuq il-konvenju huwa x'aktarx baxx u ma jirriflettix il-prezz li l-appartament u l-*parking spaces* iġibu fis-suq, lanqas ma jmissu jintesa li l-imħarrkin kienu sejrin jitilfu l-qaleb u l-ġbejna li kieku ma daħlux fil-ftehim mal-attur li, min-naħa tiegħu, minħabba li kien sejjer jidħol għad-djun kollha li kienu jgħabbu l-istess appartament, ma kienx ikun xieraq li, wara li jeħles mid-djun u daħal fl-ispejjeż, imbagħad isib li jrid irodd lura l-post bis-somma msemmija f'dik il-klawsola;

Illi l-Qorti tislet il-fehma illi, f'għajnejn l-imħarrkin, il-ftehim milħuq mal-attur kien ser jiswielhom ta' nifs twil biżżejjed biex, filwaqt illi jwaqqfu milli ħwejjighom jinbieghu b'subbasta, fil-frattemp il-ħsieb kien illi huma kellhom jiġbru dak li kien dovut lejhom biex bih iħallsu dak li kien dovut minnhom. Hija tal-fehma wkoll li, ladarba jkun għadda dak iż-żmien miftiehem, il-wegħda kellha titwettaq bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-fatt li, meta kienet iddaħħlet l-imsemmija klawsola, l-imħarrkin kienu ottimisti li kellhom żmien biżżejjed biex jilħqu jsibu s-somma hemm imsemmija juri bla ebda dubju li huma rabtu dik il-kondizzjoni ma' żmien li jippreċedi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt (tant li, kieku waslu, ma kienx ikun hemm għalfejn isir il-kuntratt) u mhux ukoll maż-żmien ta' wara tali pubblikazzjoni;

Illi l-Qorti tqis l-effetti tal-klawsola (jj) bħala waħda ta' bixra riżoluttiva[46] marbuta ma' żmien limitat ta' sena li kien jaqbel mat-tul taż-żmien li l-partijiet taw lill-konvenju. Il-Qorti tagħti siwi kbir lill-fatt li l-imħarrkin xtaqu saħansitra jġeddu l-konvenju biex ma jitilfux id-dritt li jistgħu jiksbu lura ħwejjiġhom: dan ifisser li kienu għarfu huma wkoll li l-klawsola (jj) kienet tiswa biss sakemm ir-rabta tkun għadha fl-istadju tal-wegħda magħmula bil-konvenju, u ma kellhiex tibqa' tgħodd aktar ladarba l-attur ikun resaq fuq l-att tat-trasferiment u xtara l-ġid lilu mwiegħed;

[46] Art. 1066(1) tal-Kap 16

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-imħarrkin ma għandhomx raġun jinsistu li l-klawsola li huma jistgħu jixtru lura l-ġid imwiegħed imissha tkun tagħmel parti mill-kuntratt pubbliku li bih l-attur sejjer jikseb dak l-istess ġid;

Illi, kif ingħad, mill-bqija, ma hemm l-ebda xkiel biex il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi kollha;

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

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tordna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' xiri-u-bejgħ tal-appartament u ż-żewġ *parking spaces* kif imfissrin fl-att tal-konvenju li sar bejnhom u l-attur fl-10 ta' Settembru, 2010;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tordna l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' xiri-u-bejgħ biex isir fil-bini tal-Qorti nhar il-Ġimgħa, 4 ta' Marzu, 2016, fil-ħdax u nofs ta' filgħodu (11.30 a.m.), jew f'data oħra li l-Qorti tista' tippreфiġġi fuq talba mressqa min-nutar, u liema kuntratt għandu jkun pubblikat min-Nutar Anne Marie Tonna. Għall-finijiet tat-**tielet talba**, il-Qorti qiegħda taħtar lill-avukat Benjamin Valenzia bħala kuratur biex jidher fuq l-imsemmi att f'isem min mill-partijiet jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk id-drittijiet u spejjeż marbuta mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

28 ta' Jannar, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

28 ta' Jannar, 2016