QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' Lulju, 2019

Rikors Guramentat Nru: 176/2013 AF

Salvatore sive Silvio Camilleri u martu Rita Camilleri

Ieska Properties Limited (C-27362)

u

Ronald Camilleri u martu Isabelle Camilleri

vs

Josephine Azzopardi

Veneranda Camilleri

Michael Camilleri

Emanuel Camilleri

Maria Dolores Attard

u

l-Avukat Dottor Philip Manduca nominat bhala kuratur sabiex jirrapprezenta lill-eredi mhux maghrufa ta' Emmanuel Camilleri li gie kkonfermat b'digriet tal-14 ta' Frar 2013

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

In forza ta' konvenju datat 8 ta' Awwissu 2006 (Dokument 'MW1'), il-konvenuti obbligaw ruhhom solidalment sabiex ibieghu u jittrasferixxu a favur tal-atturi porzjon diviza ta' art sitwata fi Triq Hal Musulmett fin-Naxxar, tal-kejl ta' circa 557 metri kwadri, liema kejl ma jinkludix il-parti stradali stante li t-triq hija digà ffurmata, b'faccata fuq l-imsemmija triq, minn fejn l-istess porzjon ta' art hija accessibbli u konfinanti mill-punent mal-imsemmija triq, xlokk mal-beni ta' Elija Camilleri jew successuri fit-titolu tieghu u majjistral ma' beni ta' Giuseppe Camilleri jew successuri fit-titolu tieghu, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u hielsa minn kwalsiasi dritt ta' passagg jew kwalsiasi dritt reali jew personali a favur terzi, verso l-prezz ta' €535,755.88 (Lm230,000) u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess konvenju.

Fil-mori tal-precitat konvenju irrizulta li l-konvenuti ghandhom biss sehem indiviz tal-proprjetà mertu tal-istess konvenju.

Permezz ta' ittra ufficcjali datata 23 ta' Jannar 2013 (Dokument 'MW2') l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex fit-terminu utili stipulat fil-precitat konvenju jakkwistaw it-totalità tal-ishma tal-proprjetà hawn fuq deskritta sabiex ikunu jistghu jonoraw il-weghda ta' bejgh precitata u sabiex, fl-istess terminu, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment opportun.

Minkejja l-imsemmija interpellazzjoni gudizzjarja, il-konvenuti baqghu inadempjenti u ma akkwistawx it-totalità tal-ishma tal-

proprjetà mertu tal-precitat konvenju fit-terminu utili tal-precitat konvenju.

Ghalhekk il-bejgh kontemplat fil-konvenju *de quo* ma setax isir fit-terminu utili tal-istess konvenju.

B'rizultat ta' dak kollu premess, l-atturi sofrew danni ingenti, hekk kif ser jigi provat waqt it-trattazzkoni tal-kawza, ghal liema danni huma unikament responsabbli l-konvenuti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenju datat 8 ta' Awwissu 2006 (Dokument 'MW1'), li permezz tieghu l-konvenuti obbligaw ruhhom solidalment sabiex ibieghu u jittrasferixxu a favur tal-atturi porzjon diviza ta' art sitwata fi Triq Hal Musulmett fin-Naxxar, tal-kejl ta' circa 557 metri kwadri, liema kejl ma jinkludix il-parti stradali stante li t-triq hija digà ffurmata, b'faccata fuq l-imsemmija triq, minn fejn l-istess porzjon ta' art hija accessibbli u konfinanti mill-punent mal-imsemmija triq, xlokk mal-beni ta' Elija Camilleri jew successuri fit-titolu tieghu u majjistral ma' beni ta' Giuseppe Camilleri jew successuri fit-titolu tieghu, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u hielsa minn kwalsiasi dritt ta' passagg jew kwalsiasi dritt reali jew personali a favur terzi, verso l-prezz ta' €535,755.88 (Lm230,000) u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess konvenju, ma setax jigi mwettaq minhabba nuqqasijie attribwibbli lill-konvenuti.

2. Tiddikjara illi b'konsegwenza ta' tali inadempjenza kontrattwali tal-konvenuti, l-atturi sofrew danni.

3. Tillikwida, okkorendo bin-nomina ta' periti nominandi, d-danni sofferti mill-atturi kif premess.

4. Tikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex ihallsu lill-atturi d-danni likwidati ai termini tat-talba precedenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali datata 23 ta' Jannar 2013, u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenuti li huma ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digriet tagħha diversament presjeduta tal-14 ta' Frar 2013 li permezz tiegħu ġie kkonfermat l-Avukat Dottor Philip Manduca bħala kuratur tal-eredi mhux magħrufa ta' Emmanuel Camilleri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Mhux minnu illi l-konvenju ma setax jigi mwettaq minhabba nuqqasijiet attribwibbli lill-konvenuti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma kien hemm ebda inadempjenza kuntrattwali da parti tal-konvenuti illi konsegwenza taghha gew ikkagunati danni lill-atturi.

F'kull kaz, bla pregudizzju ghan-necessità ta' prova ta' responsabbilità, l-atturi jridu jgibu prova tad-danni sofferti minnhom.

Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli mill-ligi.

Bl-ispejjez.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija azzjoni għad-danni wara konvenju. L-atturi jgħidu li huma sofrew danni minħabba li ma

setax isir l-att finali ta' bejgħ ta' porzjon diviża ta' art sitwata fi Triq Ħal-Musulmett, Naxxar, tal-kejl ta' circa 557 metri kwadri. Dan peress illi wara li ġie ffirmat il-konvenju rriżulta li l-konvenuti, li dehru fuq l-att bħala vendituri, ma kienux l-uniċi sidien tal-art iżda komproprjetarji flimkien ma terzi.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kontendenti kienu ffirmaw konvenju fit-8 ta' Awwissu 2006 li permezz tiegħu l-konvenuti obbligaw ruħhom solidalment li jbiegħu u jittrasferixxu lill-atturi, li da parti tagħhom obbligaw ruħhom li jixtru, porzjon diviża ta' art sitwata fi Triq Ħal-Musulmett, Naxxar, tal-kejl ta' circa 557 metri kwadri għal prezz ta' Lm230,000, illum €535,755.88.

Il-konvenju kellu jkun validu għal sena. Madanakollu, fil-mori tal-konvenju u ċioè meta n-nutar inkarigata mill-partijiet kienet qiegħda tagħmel ir-riċerki neċessarji fuq it-titolu tal-konvenuti fuq l-art, sar magħruf li l-art *de quo* kienet parti minn art akbar li tappartjeni lill-konvenuti flimkien mal-kuġini tagħhom. Irriżulta allura li qatt ma kienet saret diviżjoni formali tal-art permezz ta' kuntratt pubbliku, biex b'hekk, il-konvenuti ma kellhom art diviża xejn, iżda sehem indiviż minn art akbar flimkien ma terzi li ma kinux parti fuq il-konvenju.

Bit-tama li tinstab soluzzjoni, il-partijiet iffirmaw diversi estenzjonijiet tal-konvenju, fejn l-aħħar estenzjoni skadiet fil-31 ta' Jannar 2013. Madanakollu, il-konvenuti baqgħu ma waslux għal ftehim mal-kuġini tagħhom għaliex kien hemm persuna waħda li baqgħet tirrifjuta li tersaq għall-att ta' diviżjoni tal-art. L-atturi għalhekk ipproċedew b'din il-kawża għad-danni peress illi deherilhom illi l-konvenuti ma setgħux jonoraw l-obbligi tagħhom assunti fuq il-konvenju tat-8 ta' Awwissu 2006.

Din hija kawża bbażata fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-*

obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Da parti tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu li mhuwiex minnu li l-konvenju ma setax jiġi mwettaq minħabba nuqqasijiet attribwibbli lilhom, li ma kien hemm l-ebda inadempjenza kuntrattwali da parti tagħhom li konsegwenza tagħha ġew ikkaġunati danni lill-atturi u li fi kwalunkwe każ, l-atturi jeħtieġilhom iġibu prova tad-danni allegatament sofferti minnhom.

In linea ta' prinċipju ġenerali, kif irriteniet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ ta' Brinx Limited vs Francis Said et, tat-23 ta' Novembru 2005:

"Jibda biex jigi registrat b'osservazzjoni preliminari illi l-weghda ta' bejgh taghti lok ghal rapport obbligatorju li permezz tieghu l-partijiet kontraenti huma mpenjati ghall-manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volonta` li joperaw l-effett traslattiv tal-haga permezz ta' kuntratt definittiv. Huwa pacifiku, in linea ta' principju generali, illi d-debitur ta' l-obbligazzjoni hu tenut jesegwixxi l-prestazzjoni minnu assunta skond il-modalità miftehma u fiz-zmien prefiss. In-nuqqas ta' tali obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment ta' l-obbligazzjoni u min hu hekk imputabbli jista' jigi mgieghel jadempixxi ruhu in forma specifika, fejn dan ikun ghadu hekk possibbli, jew li jwiegeb in via rizarcitorja ghad-danni kagunati skond in-normi tal-Kodici Civili. Dan johrog mill-Artikolu 1125, Kodici Civili relattiv ghall-"Effetti ta' l-

Obbligazzjonijiet" in generali u, b' mod partikulari, mid-dispost ta' l-Artikolu 1357 (1) ta' l-istess Kodici."

Hekk ukoll, kif kien ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993:

"...fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id- danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh."

Kif spjegat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Angelo Zahra noe vs Carmelo Vella, tad-29 ta' Settembru 2016:

"Il-ligi tahseb ghal danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista` jsir izjed. Din il-Qorti hija tal-fehma li jekk il-kuntratt ta' bejgh ma setax izjed isir, allura hemm lok ghal risarciment ta' danni kkagunati lix-xerrejja prospettivi, ai termini ta' dak stipulat fl-Art 1357(1) tal-Kap 16. Id-danni ghalhekk jintalbu fil-kuntest ta' nuqqas ta' adempiment ta` obbligi assunti skont l-istess disposizzjoni tal-ligi."

Isegwi għalhekk li l-impossibilità li l-wegħda ta' bejgħ titwettaq tħalli disponibbli lill-imwiegħed mhux sodisfatt ir-rimedju tad-danni f'kaz li jkun bata telf attwali bi ħtija ta' min jinstab li jaħti għall-impossibilità li titwettaq dik il-wegħda. Dan b'applikazzjoni wkoll tar-regola sostantiva dwar l-effetti tal-obbligazzjonijiet li '*Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, ħu obbligat għad-danni'* (artikolu 1125 tal-Kodici Civili).

Il-konvenuti jargumentaw li mhuwiex minnu li kienu f'impossibiltà li jonoraw l-obbligu tagħhom li jbiegħu l-art lill-atturi u li l-kuntratt finali ta' bejgħ ma setax isir. Skont il-konvenuti, dan peress illi nonostante l-fatt li qatt ma sar kuntratt formali ta' diviżjoni tal-art *de quo*, huma u qabilhom l-antenati tagħhom ilhom jippossjedu dik il-porzjon diviża ta' art li hija s-suġġett tal-konvenju bejn il-partijiet għall-aktar minn tletin sena u allura li l-atturi kien imisshom straħu fuq l-użukapjoni tagħhom biex b'hekk ma kienx neċessarju li l-konvenuti jersqu għall-kuntratt ta' diviżjoni mal-kuġini tagħhom qabel isir l-att finali ta' bejgħ magħhom.

Madanakollu, l-argument tal-konvenuti ma jsibx konfort fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Fil-kawża ta' Rebecca Aquilina et vs Emmanuele Baldacchino, deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Ġunju 1968 intqal proprju hekk:

> "...*In bażi għall-ġurisprudenza ormai kostanti u indiskuss, meta l-konvenzjoni "de inuendo contractu", bħal ma indubbjament hi il-promessa ta' vendita` (għalkemm il-Kodiċi, a differenza minn promessi oħra, jitrattaha f'disposizzjoni ad hoc), tiffissa terminu għal esekuzzjoni tagħha u fl-iskadenza ta' dak it-terminu, oriġinali jew prorogat, il-fond li waħda mill-partijiet tkun ippromettiet li titrasferixxi jinsab soġġett għal perikolu (anke in parti) ta' rivendika, jew ta' molestja, ix-xerrej għandu motiv ġust biex jirtira mill-impenn minnu assunt, u f'każijiet bħal dawn japplika wkoll l-art 1101 tal-Kodiċi, fis-sens li l-kondizzjoni f'dik il-promessa, ċioè li entro t-terminu stabilit il-venditur juri li għandu titolu tajjeb x'jitrasferixxi, ma tkunx avverat ruħa (Koll. Vol. XXVI, I, 792; XXXIV, I, 280).*

Illi l-premess li suppost huwa biżżejjed, jingħad in tema ġenerali. Imma hemm iżjed minn hekk, għax il-Qorti ma tistax ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenut li kwalunkwe pronunzjament li dina l-Qorti tista' tagħti bejn il-partijiet in kawża, anke kieku hija kellha taċċetta l-veduti tal-atturi u tgħid li tant il-preskrizzjoni trentennali favur l-attriċi kemm il-perjodu deċennali għall-estinzjoni tal-azzjoni biex tintalab l-eredità tas-sesta parti in kwistjoni huma ġja kompjuti, din is-sentenza tkun tapplika bejn il-partijiet biss u ma tkunx ħlief "res inter alios acta" għal kull minn għandu interess li jiġi il-quddiem fil-futur biex jirrivendika dak is-sest (jew xi parti minnu) minn għand il-konvenut li jkun ġie kostrett jakkwista kontra l-interessi tiegħu...

Illi in oltre l-Qorti ma tistax teskludi il-possibiltà li l-quddiem, kontra l-preskrizzjoni allegata mill-attriċi tiġi provata xi kawża ta' interruzzjoni jew ta' sospensjoni tal-preskrizzjoni kontemplata favorevolment mil-liġi u l-konvenut m'għandux jiġi mill-Qorti kostrett jakkwista l-fond b'aktar riskji minn dawk li kompratur bil-għaqal, il-bniedem raġjonevoli li previst mil-liġi bħala l-mudell li kullħadd għandu jirrispekkja ruħu fuqu l-esekuzzjoni tal-obligazzjonijiet tiegħu, huwa normalment pront jassumi fuq spallejh."

Din il-Qorti tagħmel tagħha l-insenjament tal-Qorti fis-sentenza suċitata u għaldaqstant, qiegħda tiskarta l-argument tal-konvenuti li l-kuntratt finali ta' bejgħ fil-fatt seta' jsir. L-atturi kellhom kull dritt jinsistu li jsir l-att ta' diviżjoni qabel ma jsir l-att finali ta' bejgħ magħhom. Ladarba id-diviżjoni ma saritx, l-atturi ma kienux obbligati jakkwistaw l-art skont kif maqbul fil-konvenju.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li ma kien hemm l-ebda inadempjenza kuntrattwali da parti tagħhom. Mhux kontestat li l-konvenuti ma kinux jafu li qatt ma saret diviżjoni tal-art permezz ta' kuntratt pubbliku imma dan ftit li xejn jiswa għal finijiet ta' din il-kawża. Il-liġi trid illi ladarba l-bejgħ ma jistax isir aktar, il-venditur huwa obbligat iħallas danni lill-bejjiegħ

aċċettant, irrispettivament minn jekk kienx hemm xi aġir malizjuż da parti tal-venditur.

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Carmelo Zahra et noe vs Anthony Cutajar, tal-25 ta' Frar 2005:

> *"Il-wegħda ta' bejgħ hija valida anke jekk min ikun qed iwiegħed li jbigħ ma jkunx is-sid tal-ħaga li fuqha jkun sar il-qbil u zzid li f'kaz simili l-venditur prospettiv għandu l-obbligu li jakkwista l-ħaga mwiegħda biex ikun jista' jbigħha. Jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-obbligazzjoni tiegħu izda jkollu jwiegeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed. Il-kreditrici għandha wkoll l-għazla li ggiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli."*

L-istess Qorti, fis-sentenza tagħha fl-imsijiet Dottor Anthony Gruppetta et vs San Salvatore Limited, tal-25 ta' Novembru 2016, żiedet tgħid ukoll li:

> *"Il-ligi tobbliga lil min ma jonorax il-weghda ta' bejgh sabiex jaghmel tajjeb ghad-danni irrispettivament minn jekk kienx hemm jew le l-elementi ta' qerq, malizzja jew ingann."*

Li l-bejgħ ma jistax isir diġà ġie stabbilit. Isegwi għalhekk illi l-konvenuti huma responsabbli għad-danni li sofrew l-atturi minħabba f'hekk.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti jqajmu għall-ewwel darba l-argument li l-konvenju fil-fatt laħaq għalaq stante li waħda mid-diversi estenzjonijiet jidher li hija datata wara li skadiet l-estenzjoni preċedenti. B'żieda mal-fatt illi ma saret l-ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens, għal Qorti huwa ċar illi l-intenzjoni tal-partijiet kollha kienet li tiġi estiża l-validità tal-konvenju kif proprju hemm maqbul fuq din l-iskrittura. Ladarba l-intenzjoni tal-partijiet hija manifestata f'dik l-iskrittura, ma hemm xejn irregolari bil-fatt biss li l-estenzjoni tal-konvenju ġiet iffirmata ftit ġranet tard.

Kif proprju qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza ta' Alexandra Dalmas et vs Mark Micallef et, tat-3 ta' Ottubru 2008:

"Fil-fehma tal-Qorti dak li jgħodd hu l-aħħar estenzjoni tal-25 ta' Frar 2004 fejn il-partijiet qablu li jġeddu l-validità tal-konvenju u dwar il-firma tal-konvenut fuq dana d-dokument hemm qbil u anke l-espert kalligrafu kkonferma li hi tal-konvenut. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Scicluna vs Darmanin 30/11/2007, ma hemm xejn xi jżomm lill-partijiet milli jirravvivaw konvenju li tħalla jiskadi basta li jkun hemm l-"idem placitum consensus". F'dan il-każ kien hemm dana l-consensus."

Fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Diċembru 2010, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat din il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti u żiedet tgħid hekk:

"Din il-Qorti, eżaminata l-iskrittura tal-25 ta' Frar 2004, hija tal-fehma li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti kienet korretta billi hemm jidher biċ-ċar x'riedu u x'fehmu l-partijiet. Infatti f'din il-kitba l-partijiet jirrikonoxxu l-konvenju minnhom iffirmat fid-29 ta' Marzu 2000 u jaqblu li jġedduh, taħt l-istess kundizzjonijiet u pattijiet, għal żmien tlett xhur – b'hekk, jirriżulta l-'idem placitum consensus' li, skond il-ġurisprudenza, huwa rekwiżit essenzjali biex jiġi ravvivat ftehim li jkun skada. Dan l-aggravju għalhekk mhux ġustifikat u qed jiġi miċħud."

Hekk ukoll, insibu s-segwenti bran meħud mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Carmelo Byers et vs Paul Caruana et, tas-6 ta' Frar 2015:

"Trattat l-ewwel aggravju, hu veru li jista' jinghad li konvenju skadut ma jistax jigi pprorogat, u li teknikament kien mehtieg li jigi ffirmat konvenju gdid, però, meta f'Ottubru tal-1997, il-partijiet resqu ghat-tigdid tal-konvenju, l-intenzjoni tal-partijiet kien car, u cioè, li jirravvivaw il-konvenju ta' Novembru 1990. Il-konvenut stess accetta li jiffirma t-tigdid avolja kien jaf li l-konvenju originali kien skada. L-uzu tal-frazi li l-partijiet "qeghdin

igeddu" il-konvenju ghandha tifsira wahda fil-kuntest tas-sitwazzjoni allura ezistenti, dik li l-partijiet riedu jergghu igeddu il-ftehim li kienu dahlu fih f'Novembru tal-1990. Fuq kollox, il-kelma "igeddu" ghandha wkoll tifsira ta' "to renew", li hu dak li riedu jaghmlu l-partijiet bl-iskrittura tal-24 ta' Ottubru 1997."

F'dawn ic-cirkostanzi, ghalhekk jonqos biss li jiġu likwidati d-danni li sofrew l-atturi konsegwenza tal-fatt illi l-att finali ta' bejgħ ma setax isir. L-atturi qegħdin jitolbu s-segwenti:

i. Spejjeż notarili fl-ammont ta' €9,653.14;

ii. Spejjeż inkorsi sabiex ġie inkarigat perit biex jissottometti applikazzjoni għall-iżvilupp tal-art mal-Awtorità tal-Ippjanar u xogħol ieħor fl-ammont ta' €3,067.32;

iii. Spejjeż inkorsi għall-ħruġ ta' permessi għall-iżvilupp fl-ammont ta' €14,081.36;

iv. Spejjeż imħallsa lis-*surveyor* Alfred Darmenia fl-ammont ta' €214.40;

v. Spejjeż inkorsi in konnessjoni mal-applikazzjoni ma' HSBC Bank Malta plc għal self bankarju fl-ammont ta' €824.59;

vi. Spejjeż inkorsi għax-xogħol tad-*designer* inkarigat sabiex iħejji materjal promozzjonali relatat mal-proġett li kienu ser jiżviluppaw fuq l-art fl-ammont ta' €430.93.

Il-Qorti tqis illi l-ispejjeż konnessi mar-riċerki notarili u spejjeż oħra tan-nutar bit-tama li tinstab soluzzjoni huma ġustifikati. Huma ġustifikati wkoll l-ispejjeż inkorsi sabiex ġie inkarigat *land surveyor* stante li skont il-konvenju l-ispiża sabiex jiġu stabbiliti l-konfini preċiżi tal-art kellha tkun a karigu tal-vendituri konvenuti.

Il-konvenuti jikkontendu li huma m'għandhomx jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż inkorsi mill-atturi sabiex applikaw għall-permess ta' żvilupp tal-art stante li huma qatt ma taw il-kunsens tagħhom sabiex issir din l-applikazzjoni li fi kwalunkwe każ

saret b'mod prematur. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti. L-ewwel u qabel kollox, mhux kontestat illi l-konvenuti kienu jafu li l-art l-atturi kienu ser jixtruha sabiex jiżviluppawha. Hija xi ħaġa normali li f'ċirkostanzi simili x-xerrej japplika għall-permessi tal-iżvilupp kif jiġi ffirmat il-konvenju, mingħajr ma jistenna li jsir l-att finali ta' bejgħ. Fuq kollox, kien il-konvenut Michael Camilleri stess li stqarr illi ma kinux oġġezzjonaw meta saru jafu li l-atturi applikaw għall-permess għall-iżvilupp għaliex '*sa dak iż-żmien, ma kellna ebda ħjiel li se jinqala' xi gwaj dwar il-bejgħ.*'

Fil-fehma tal-Qorti, anke l-ispejjeż sabiex sar it-tiġdid tal-permess fl-2012 huma ġustifikati ladarba sa dak iż-żmien il-partijiet kienu għadhom fuq konvenju u allura l-konvenuti kienu għadhom marbuta li jersqu għall-att finali.

Madanakollu u fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti tqis illi mhumiex ġustifikati l-ispejjeż inkorsi mill-atturi għall-materjal promozzjonali li ħejja d-*designer* inkarigat minnhom stante li din l-ispiża ma kienitx neċessarja f'dan l-istadju bikri tal-proġett meta fuq kollox, seta' lanqas biss ħareġ il-permess għall-iżvilupp tal-art.

Riferibbilment għall-ispejjeż tal-perit, dawn ser jiġu likwidati fl-ammont ta' €2748.66 stante li skont ma xehed il-perit Aaron Abela, l-ispejjeż tiegħu relatati ma dan il-proġett kienu f'dan l-ammont kif jidher mill-kont a fol. 135 u mhuwiex ċar jekk dan il-kont ikoprix ukoll l-irċevuta fiskali a fol. 52.

L-atturi jgħidu wkoll li inkorrew spejjeż sabiex applikaw mal-bank għall-faċilità ta' self imma l-Qorti tqis illi d-dokument li ġabu in sostenn tat-teżi tagħhom xejn ma huwa konvinċenti. Għalhekk, il-Qorti mhijiex ser tqis dan id-dokumenti għall-finijiet ta' likwidazzjoni ta' danni.

Finalment, fis-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi għall-ewwel darba jqajmu l-argument li għandha tiġi likwidata favurihom somma *arbitrio boni viri* minħabba li ser ikollhom jakkwistaw art oħra minflok din mertu tal-kawża bil-prezzijiet tal-lum. Dan l-argument huwa mingħajr bażi u ser jiġi skartat in kwantu li l-atturi ma ġabu l-ebda prova dwar kemm tiswa art simili llum u

lanqas li huma kellhom jakkwistaw art oħra minflok dik mert tal-kawża.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi u riferibbilment għat-tielet u raba' talba, tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta' sitta u għoxrin elf, sitt mija u sebgħa u disgħin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€26,697.56) u tordna lill-konvenuti sabiex in solidum bejniethom iħallsu lill-atturi s-somma ta' sitta u għoxrin elf, sitt mija u sebgħa u disgħin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€26,697.56) in linea ta' danni, bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG