



**QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA**  
**ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

**Rikors Ġuramentat Nru.: 1029/2016 MH**

**Illum, 10 ta’ Lulju, 2020**

**Romina Veneziani (K.I. 426675M)**

**VS**

**Ferdinando Veneziani (K.I. 182979M)**

**Il-Qorti:**

**Rat ir-rikors ġuramentat ta’ Romina Veneziani tal-10 ta’ Novembru 2016 li permezz tiegħu esponiet:**

*1. “Illi permezz ta’ konvenju tat-12 ta’ Ottubru 2015 iffirmit quddiem in-Nutar Carmel Gafa’ bejn l-attriċi u l-konvenut (kopja tal-konvenju hawn annessa u mmarkata **Dok RV 1**), il-konvenut Ferdinando Veneziani obbliga ruhu li jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi u l-attriċi obligat ruħha li tixtri u takkwista nofs indiviż ta’ flat numru wieħed fil-ground floor level formanti parti minn blokk ta’ appartamenti numru 168 Bramble Court Triq Caravaggio Għargħur kif soġġett għar-rata tiegħu ta’ ċens annwu u perpetwu ta’ €16.42 altrimenti liberu u frank*

*bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess battal inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni tal-block li jinkludu l-entrata entratura taraġ tromba tat-taraġ u lift shaft u lift, kif deskritt fil-konvenju msemmi, għall-prezz totali ta' tnejn u erbghin elf u seba' mitt Ewro (€42,700), li jithallsu kollha fuq l-att finali.*

2. *Illi permezz ta' konvenju ieħor ukoll tat-12 ta' Ottubru 2015 iffirmat quddiem in-Nutar Carmel Gafa' bejn l-attriċi u l-konvenut (kopja tal-konvenju hawn annessa u mmarkata **Dok RV 2**), il-konvenut Ferdinando Veneziani obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi u l-attriċi obligat ruħha li tixtri u takkwista nofs indiviż tal-garage fil-basement level numru 170 Triq Caravaggio Ghargħur sottostanti il-blokk bl-isem Bramble Court Triq Caravaggio Ghargħur kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 kif ukoll nofs indiviż tal-arja sovrastanti flat 3 inkluża l-arja sovrastanti it-tromba tat-taraġ ursqeu ad coelum tal-Block numru 168 Bramble Court Triq Caravaggio Ghargħur kif soġġetta l-arja għall-€16.42 cens annwu u perpetwu stante li l-blokk kollu hu soġġett għall-€82.11 ċens annwu u perpetwu u inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni li jinkludu l-entrata taraġ tromba tat-taraġ lift u lift shaft, kif deskritt fil-konvenju msemmi, għall-prezz ta' ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) għall-garage u tletin elf Ewro (€30,000) għall-arja, li jithallsu kollha fuq l-att finali.*

3. *Illi fil-mori tal-konvenji, fost xi kwestjonijiet oħrajn li nqalgħu bejn il-partijiet fir-rigward tal-istess konvenji, il-konvenut mar lura fuq il-ftehim li kellu mal-attriċi in konnessjoni mal-lift li jrid jigi installat fil-blokka ta' appartamenti de quo, bil-konsegwenza li xi kondizzjonijiet kontenuti fil-konvenji ma setgħux javveraw irwieħhom. Dan ukoll għaliex il-konvenut stess waqqaf lill-perit arkitett ingaġġat fuq il-proġett fil-fond in kwestjoni milli jipproċedi bl-ipproċessar tal-*

*pjanti kif maqbula bejn il-partijiet. Inoltri, qabel l-iskadenza tal-konvenji, il-konvenut irrifjuta li ssir estensjoni tal-validita' tal-konvenji.*

4. *Illi l-konvenut naqas milli jaddivjeni għall-ippubblikar tal-atti finali skond il-konvenji qabel l-għeluq tat-terminu tagħhom, u dan minkejja li gie interpellat jagħmel dan b'zewġ ittri uffiċjali tal-11 ta' Ottubru 2016 mibgħuta ai termini ta' inter alia l-Artiklu 1357(2) tal-Kap 16 (kopja tal-ittri uffiċjali hawn annessa bħala dokument wieħed u mmarkat **Dok RV 3**).*

*Għaldaqstant, in vista tal-premess, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarju u opportuna, l-attriċi titlob umilment li dina l-Onorabbli Oorti togħgobha:*

- (i) *Tordna lill-konvenut sabiex jersaq għal att pubbliku finali ta' bejgħ fejn huwa jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi lill-attriċi nofs indiviż ta' flat numru wieħed fil-ground floor level formanti parti minn blokk ta' appartamenti numru 168 Bramble Court Triq Caravaggio Għargħur kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess battal inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni tal-block li jinkludu l-entrata entratura taraġ tromba tat-taraġ u lift shaft u lift, kif aħjar deskritt u skond il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju fuq imsemmi tat-12 ta' Ottubru 2015;*
- (ii) *Tordna lill-konvenut sabiex jersaq għal att pubbliku finali ta' bejgħ fejn huwa jbiegħ, jassenja u jitrasferixxi lill-attriċi nofs indiviż tal-garage fil-basement level numru 170 Triq Caravaggio Għargħur sottostanti il-blokk bl-isem Bramble Court Triq Caravaggio Għargħur kif soġġett*

*għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 kif ukoll nofs indiviż tal-arja sovrastanti flat 3 inkluża l-arja sovrastanti it-tromba tat-taraġ ursqeu ad coelom tal-Block numru 168 Bramble Court Triq Caravaggio Għargħur kif soġgetta l-arja għall-€16.42 ċens annwu u perpetwu stante li l-blokk kollu hu soġġett għall-€82.11 ċens annwu u perpetwu u inkluż sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni li jinkludu l-entrata taraġ tromba tat-taraġ lift u lift shaft, kif aħjar deskritt u skond il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju fuq imsemmi tat-12 ta' Ottubru 2015;*

- (iii) Tiffissa lok, jum u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' bejgħ;*
- (iv) Tinnomina n-nutar pubbliku Dottor Carmel Gafa' jew nutar ieħor tal-ghazla tal-Qorti sabiex jippubblika l-atti ta' bejgħ;*
- (v) Tinnomina kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-konvenut f'każ ta' kontumaċja tiegħu fuq l-atti pubblici, bil-poteri/obbligazzjonijiet kollha inerenti fil-kuntratt ta' bejgħ;*
- (vi) Fl-eventwalità li l-bejgħ finali skond il-konvenji ma jkunx jista' jsir, tiddikjara li z-zewg konvenji tat-12 ta' Ottubru 2015 ma setgħux jigu mwettqa minħabba nuqqasijiet attribwibbli lill-konvenut u li b'konsegwenza ta' tali inadempjenza tal-konvenut, l-attriċi sofrew danni;*

(vii) *Wkoll, fl-eventwalita' li l-bejgħ finali skond il-konvenji ma jkunx jista' jsir, tillikwida d-danni sofferti mil-attriċi, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;*

(viii) *Wkoll, fl-imsemmija eventwalita', tordna lill-konvenut sabiex iħallas id-danni hekk likwidati.*

*Bl-ispejjeż u, jekk ikun il-każ, bl-imghaxijiet skond il-liġi, u b'riżerva għal kwalunkwe dritt ta' azzjoni oħra li l-attriċi jista' jkollha kontra l-konvenut fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji intavolati minn terzi kontriha b'konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenut li jaddivjeni għall-att finali."*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenut tal-20 ta' Diċembru 2016<sup>1</sup>** li permezz tagħha eċċepixxa illi:

- 1. "It-talba tar-rikorrenti hija vessatorja stante li l-intimat minn dejjem kien dispost li jersaq għall-kuntratt u hija r-rikorrenti li ma rieditx tersaq għall-kuntratt finali skont dak patwit fil-konvenju;*
- 2. Illi dan jirriżulta ċar mill-kommunikazzjoni magħmula mill-intimat man-Nutar Gafa qabel ma skada il-konvenju, l-attendenza ta' l-intimat għall-appuntament mogħti lilu mill-istess Nutar sabiex jiġi ippublikat il-kuntratt, kif ukoll għal bosta skambji ta' korrispondenza bejn il-kontendenti u l-Avukati tagħhom fejn minn dejjem kien ċar illi l-intimati ma kellhom l-ebda*

---

<sup>1</sup> Fol 17 et seq

*riservi li jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-kompro-vendita, anke wara li skada l-istess konvenju;*

3. *Illi l-partijiet waslu fi ftehim għall-bejgħ tal-proprjeta' a bażi ta' dak patwit fil-konvenji li għalihom issir referenza mir-rikorrenti, iżda r-rikorrenti, fl-aħħar mument baqgħat iżżid kundizzjonijiet marbuta mal-kostruzzjoni ta' lift shaft u installazzjoni ta' lift fiż-żona kumuni mingħajr ma riedet tintrabat bi pjanti u termini ta' kif kienu ser isiru ix-xogħolijiet, oltre li riedet tinkludi fl-akkwist parti mill-partijiet komuni illi ma kienetx mertu ta' l-istess konvenji. Illi dan minkejja illi qabel ma sar l-inkontru sabiex jiġi iffirmit il-kuntratt tal-kompro-vendita, l-intimat kien ingħata kopja tal-kuntratt finali li pero' ma kienet finali xejn għaliex ir-rikorrenti baqgħat tinsisti li l-istess tiġi emendata, tant illi l-istess kuntratt ma sarx. Illi tali emendi żdiedu wara l-iskadenza ta' l-istess konvenju b'mod illi komplew jagħmlu il-kuntratt tal-kompro-vendita iżjed u iżjed mhux aċċettabbli stante li ma kienx jirrifletti dak patwit fil-konvenji.*

4. *Illi għaldaqstant, il-proċedura odjerna m' hija xejn ħlief abbuż mis-sistema ġudizzjarja stante li kull ma għamlu r-rikorrenti kien li jabbużaw mill-proċeduri stabbiliti fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jottjenu estenzjoni għat-terminu tal-konvenju;*

5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*”

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat illi hadd mill-partijiet ma ressaq Noti ta' Sottomissjonijiet nonostante l-opportunita' li tathom il-Qorti sabiex jagħmlu dan, fejn saħansitra kienet laqgħet

talba għal estensjoni tat-terminu fuq talba tal-attriċi li minn naħa tagħha xorta reġgħet baqgħet inadempjenti.

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

**Ikkunsidrat:**

Permezz ta' din l-azzjoni l-attriċi qegħda titlob l-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' kompro-vendita li giet maqbula bejnha u bejn huha l-konvenut permezz ta' żewġ konvenji kif ukoll h̄las ta' danni fl-eventwalita' li tali eżekuzzjoni ma tkunx tista' sseħħ. Dan peress li fil-fehma tagħha l-konvenut naqas fl-obbligu tiegħu li jersaq għall-kuntratti finali għal raġunijiet imputabbli biss lilu.

Minn naħa tiegħu l-konvenut jirrespingi dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt; anzi jirribatti li huwa minn dejjem kien lest li jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u kienet proprju l-attriċi li ma riditx tersaq għall-kuntratt finali skont dak miftiehem fil-konvenji ffirmati bejniethom.

Il-Qorti rat il-provi mressqa u a bazi tagħhom tagħmel is-segweni kunsiderazzjonijiet -

Huwa paċifiku li l-blokka t'appartamenti bin-numri 168 u 170, Bramble Court, Triq Caravaggio, Għargħur giet għand il-kontendenti b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Affidavit attriċi fol 39

Huwa paċifiku wkoll li matul is-sena 2015 l-attriċi u l-konvenut kellhom xi diskussjonijiet bejniethom li wasslu biex fit-**12 t'Ottubru 2015** ġew iffirmati żewġ konvenji permezz ta' liema l-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi lill-attriċi li minn naħa tagħha wiegħdet u obligat ruħha li tixtri u takkwista –

(i) nofs indiviż ta' flat numru wieħed fil-*ground floor level* mill-blokk ta' appartamenti fuq msemmi kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess battal inkluż sehem indiviż *pro rata* tal-partijiet komuni tal-block li jinkludu l-entrata, entrata, taraġ, tromba tat-taraġ u *lift shaft* u *lift*. Dan għall-prezz totali ta' tnejn u erbghin elf u seba' mitt Ewro (€42,700), li jithallsu kollha fuq l-att finali. Dan il-konvenju kien validu għal perjodu ta' sena mid-data tal-iffirmar u suġġett għal diversi kundizzjonijiet fosthom li sal-att finali l-kompratriċi tottjeni *loan* minn bank kummerċjali u li joħorġu l-permessi relattivi għall-konverżjoni minn *one bedroom apartment* għal *three bedroom apartment* u illi tinbena l-arja sovrastanti l-flat 3; u

(ii) nofs indiviż tal-garaxx fil-*basement level* sottostanti l-blokk ta' appartamenti fuq msemmi kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €16.42 kif ukoll nofs indiviż tal-arja sovrastanti flat 3 inkluża l-arja sovrastanti it-tromba tat-taraġ *ursque ad coelom* tal-blokka fuq imsemmija kif soġġetta l-arja għall-€16.42 ċens annwu u perpetwu stante li l-blokk kollu hu soġġett għall-€82.11 ċens annwu u perpetwu u inkluż sehem indiviż *pro rata* tal-partijiet komuni li jinkludu l-entrata, taraġ, tromba tat-taraġ, *lift* u *lift shaft*, kif deskritt fil-konvenju msemmi, għall-prezz ta' hamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) għall-garaxx u tletin elf Ewro (€30,000) għall-arja, li jithallsu kollha fuq l-att finali. Dan il-konvenju wkoll kien validu għal perjodu ta' sena mid-data tal-iffirmar u suġġett għal diversi kundizzjonijiet fosthom li sal-att finali l-kompratriċi tottjeni *loan* minn bank



kummerċjali u li joħorġu l-permessi relattivi tal-bini mill-awtoritajiet għall-bini tal-penthouse.

Il-kontendenti jsostnu li t-tnejn li huma kellhom ir-rieda li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratti finali li mill-provi rriżulta li kellu jseħh fit-12 t'Ottubru 2016 quddiem in-Nutar Charles Gafa' u fil-frattemp bdew jieħdu passi biex id-diversi pattijiet u kundizzjonijiet li kien hemm stipulati fil-konvenju jiġu attwati.

Jirriżulta pero' li fil-perjodu ta' dik is-sena bejn l-iffirmar tal-konvenji u d-data li fiha kellhom isiru l-kuntratti ta' kompro-vendita spuntaw diversi problemi bejn il-partijiet.

L-attriċi Romina Veneziani xehdet hekk<sup>3</sup> –

*“Wara li għamilna l-konvenji qabbadna lill-perit Manwel Darmanin sabiex jagħmlilna l-pjanti ta' kif ħa jiġi l-blokk bil-penthouse, bil-lift, b'kollox, inkluż bl-alterations li ried jagħmel hija fl-appartament tiegħu għax jekk niqtakar sew hija ried iġib l-appartament tiegħu three bedrooled u anki kienu se jsiru xi gallariji fuq wara tal-appartamenti f'kull sular. L-istess perit kellu japplikalna mal-MEPA għall-permessi u deher li kollox kien sejjer sew. Pero' f'tit żmien qabel kellu jsir il-kuntratt, jien u l-partner tiegħi Franco Scicluna konna ltqajna mal-perit b'kombinazzjoni fl-istess triq tagħna u dan qalilna li ma kienx ser ikompli b'xogħolu minħabba li Ferdinando kien tah struzzjonijiet biex iwaqqaf kollox. Ngħid li f'dak l-istess żmien jiena kont qegħda bis-sick leave u kont fi stat ta' saħħa ħażin...Jien naf li hija ħafna drabi jaqbad u jagħmel l-affarijiet ta' rasu u kif ifettillu, allura ma tantx kont tajt każ li waqqaf lill-perit dak iż-żmien. Anke minħabba li ma kontx fi stat ta' saħħa tajjeb kif diġa' għidt, ma ridtx li jinqala*

---

<sup>3</sup> Fol 40

*nkwiet ma' hija u hallejt kollox għaddej. Tant huwa hekk, li f'Settembru tal-2016 jiena saħansitra għammidt u kont parrina lit-tifla ta' hija u tal-partner tiegħu li illum hija martu.*

Għal kull buon fini l-Qorti tirrileva li l-allegazzjoni tal-attriċi li kien il-konvenut li ta l-istruzzjonijiet lill-perit biex iwaqqaf kollox ma ġietx korroborata mill-perit Manuel Darmanin li fix-xhieda tiegħu<sup>4</sup> ikkonferma biss li l-kawża li waqaf kollox minn naħa tiegħu kien id-diżgwid bejn iż-żewġ partijiet. Jingħad ukoll li l-partijiet kienu ser japplikaw mal-MEPA għall-bini ta' *penthouse* u emendi għol-istess appartamenti u hu kien inkarigat biex japplika f'isimhom. Jirriżulta wkoll li skont il-pjanti li kien laħaq prepara, il-lift kellu jgħaddi minn għol-appartamenti u minn għol-*maisonette* mhux mill-*common area*.

L-attriċi kompliet tixhed li fil-fehma tagħha fit-12 t'Ottubru 2016 il-kuntratti kienu se jsiru. Hija qalet hekk -

*"Jien għalija l-kuntratt kien għadu ħa jsir. In-nutar Gafa' kien tana appuntament sabiex nitkellmu minħabba li r-riċerki kienu għadhom mhux lesti kollha. Ferdinando kien ġie għall-appuntament iżda meta n-Nutar talbu biex issir estensjoni tal-konvenju hija qal li ma riedx estensjonijiet u li kollox kellu jipproċedi kif miġfiehem u nżommu mal-konvenju. In-Nutar għalhekk laħaq lesta r-riċerki u tana data oħra sabiex isir il-kuntratt finali. Għalhekk ergajna ltqajna kollha għand in-Nutar biex suppost niffirmaw il-kuntratt iżda dik id-darba hija mbagħad beda jinsisti li ried kopja tal-pjanti bil-kejl eżatt minn fejn kien ser jgħaddi x-xaft tal-lift u t-taraġ. Hija beda jirrifjuta li jiffirma l-kuntratt qabel ikollu dawk il-pjanti u anke minħabba li f'dik il-ġurnata qal li suppost kellu jattendi l-avukat tiegħu miegħu, Dr Ian Stafrace, iżda dan infurmah li ma setax*

---

<sup>4</sup> Fol 52 et seq

*jattendi u hija baqa' jirrifjuta li jiffirma l-kuntratt. Fil-fatt Ferdinando kien talab ukoll lin-Nutar sabiex jagħtih kopja tad-draft biex jgħaddiha lill-avukat tiegħu.*

*Jien bdejt inhoss li hija beda jgib hafna skuzi fl-aħħar biex ma jsirx il-kuntratt finali u fil-fatt iż-żmien baqa' għaddej u kien ser jiskadi l-konvenju. Meta jien rajt hekk, dahhalt ittra ufficċjali sabiex hija jersaq għall-kuntratt u b'hekk il-konvenju gie awtomatikament estiż b'xahar ieħor<sup>5</sup>. In-Nutar reġa tana appuntament ieħor fl-uffiċċju tiegħu tal-Mosta biex niffirmaw il-kuntratt u jien kont mort għall-appuntament mal-partner tiegħi Franco Scicluna, lesta biex niffirma u nikkonkludi. Pero' jien u Franco għamilna ħin twil nistennew għand in-Nutar iżda hija Ferdinando baqa' ma tfaċċax. Minħabba f'hekk jiena ma kellix triq oħra hlief niftaħ din il-kawża."*

Minn naħa l-oħra l-konvenut Ferdinando Veneziani xehed hekk<sup>6</sup> –

*"Wara li għamilna l-konvenju bdejna nitkellmu kif nistaw naghmlu xi olterazjonijiet u jien urejta illi jien interessat ukoll imma xi tlett xhur wara riedet li twaqqa' l-blokka sħiħa u terġa ttella mill-ġdid, jien m'għedtiliex le mill-ewwel u tajta il-pariri tiegħi ukoll bħal mal-perit qal fil-Qorti xehed; li tkellimna u rċivejna iktar minn darba imma fl-aħħar, spiċċajna li jien irrid nidhol għall-ispejjeż biex inwaqqgħu u ntella l-appartament tiegħi mill-ġdid ukoll li erbghin elf (€40,000) minn mitt elf (€100,000) ma ttihomlix mal-kuntratt, iżda ttihomli meta tkun tista'. Jien hawn ma qbiltx għax għal prezz li jien beħhejt lanqas kien biżżejjed biex inkopri l-ispejjeż li ħa naghmel apparti li rrid ngħix fil-kerasakemm ikun lest kollox.*

---

<sup>5</sup> L-ittri ufficċjali ġew intavolata fil-11 t'Ottubru 2016 a fol 10 u 13

<sup>6</sup> Fol 169 et seq

*Għalhekk jien għidtilha l-attenzjoni u għeditilha li jien mhux se nidhol fl-ebda spejjeż għax hi taf daqsi liema ammont beħhejttilha u li qatt ma kien jagħmel sens li jien kont nidhol f'dawk l-ispejjeż kollha.*

*Niftakar sewwa li xahar qabel il-kuntratt qatet il-kuntatt kollu u jumejn qabel li kien ha jiskadi li jien kont kellimt lill-Avukat Ian Starface sabiex nara x'kienet il-pożizzjoni tiegħi. Niftakar li n-nutar kien kellimni u talabni sabiex nestendu il-konvenju peress li Romina ma kelliex affarijiet lesti sabiex tixtri. L-Avukat tiegħi kien ċempel lin-nutar Gafa' u anke bghatlu email u infurmah li jiena ma kontx lest li nestendi l-konvenju.*

*Min hemm l-Avukat kellem lin-nutar u qallu biex jibgħatlu kopja tal-kuntratt li jien ha niffirma. Fil-fatt in-nutar bagħat email lill-avukat tiegħi wara nofsinhar f'dik il-gurnata stess li konna ha niltaqgħu għall-kuntratt. L-avukat qalli li ma sab l-ebda' oggezzjoni li jien ma niffirmax għax il-kuntratt kien jaqbel mal-konvenju. Qalli wkoll li jekk ikun ha jsir xi tibdil, għandi ninfurmah mill-ewwel qabel ma niffirma. Kien infurmani li illi huwa ma setax jattendi miegħi għaliex kellu xi appuntament tat-tfal tiegħu, iżda jekk ikun hemm il-bżonn inċemplulu.*

*Niftakar li meta dħalt għal-kuntratt kienu xi s-sebgha ta' filgħaxija u jien sibt pjanta u l-kuntratt fuq il-medja, u meta n-nutar beda jżid fuq il-kuntratt u qalli li rrid niffirma fuq pjanta li kien hemm fuq il-mejda jien ċempilt minnufih lill-avukat tiegħi u għidtlu x'kien qed jigri. B'hekk l-avukat tani l-parir li jien nista' ma niffirmax la darba biddlu l-kuntratt u kien qalli biex ngħaddih man-Nutar.*

*Waqt li n-Nutar kien fuq il-Mobile ma' l-avukat tiegħi, oħti u l-partner tagħha qajmu argument b'għajjat u bdew jirrikattaw illi jekk jien ma niffirmax jien ha nehel għaxar t'elef euro multa favur tagħhom u hames t'elef spejjeż lill-avukat tiegħi, għax qalu li l-avukat tiegħi kien kellem lill-oħti huwa stess u li kien qed*

*jagħmel hekk biex jeħodli l-flus. Dan id-diskors kien sar quddiem in-Nutar u quddiem Jason, li jien kont ħadt miegħi biex ikun preżenti fil-kuntratt. Jien m'emminthiex illi l-avukat tiegħi kien kellimha, u wara li n-Nutar kellem lill-avukat tiegħi fuq il-mobile kien ergajt kellimtu. Huwa qalli li ma jistax jagħtini parir li niffirma mingħajr ma jkun ra d-dokument, u peress li n-Nutar kien infurmah illi Romina kienet bghatitli ittra ufficjali qabel ma skada l-konvenju, huwa tagħni parir li ma niffirmax il-kuntratt u ssir laqgħa l-ġimgħa ta' wara u jekk ikun hemm qbil jigi ffirmat il-kuntratt. Dan iżjed u iżjed meta jien bdejt nispijegalu illi fuq il-pjanta li kienu tawni kienu nkludew biċċa mill-appartament tiegħi u li ma kienx inkluż fil-konvenju.*

*Niftakar li jiena kont irċevejt ittra bil-Qorti u kif jindika kollox bl-emails l-avukat tiegħi pprova jsib soluzzjoni magħhom biex jintlaħaq ftehim, imma dan qatt ma sar u wara reġgħu qaluli biex nerġa nitla għal kuntratt mingħajr ma kien hemm ebda ftehim. Fil-fatt l-avukat tiegħi kien avża lin-Nutar li jien mhux ħa nkun preżenti għaliex ma kien hemm l-ebda ftehim fuq li oħti riedet iżzomm fil-kuntratt. Oħti ppretendiet illi minkejja li ma kien hemm xejn minn dan fil-konvenju, twaqqa' t-taraġ tal-komun u tinstalla lift, iżda ma riditx tintrabat bi żmien kemm il-blokka kienet ser tibqa' bla taraġ sakemm ix-xogħol isir. Jien kont lest li nagħmel kuntratt f'dan is-sens, anke jekk dan ma kienx skond il-konvenju. Jien dak kull ma ridt iżda oħti sabet kull skuża biex ma tintrabatx. Dak iż-żmien jien kelli tarbija ta' 6 xhur u żgur ma stajtx niqba' bla taraġ għal żmien twil. Ridna ukoll pjanta bil-qisien biex inkunu nafu kemm kien ser jibqa' spazju ta' taraġ u kemm kien se jigi kbir il-lift. Anke din oħti ma riditx tagħmilha. Jiena qatt ma stajt niffirma kuntratt mingħajr dawn id-dettalji, u peress li oħti baqgħet ma riditx tintrabat, jiena għażilt li ma nersaqx għall-kuntratt."*

Il-Qorti f'dan l-istadju ma tistax ma tinnutax li għal dak li jirrigwarda l-iffirmar tal-kuntratti nhar it-12 t'Ottubru 2016, fl-atti ġie esibit biss l-abbozz tal-kuntratt ta' bejgħ tan-nofs indiviż tal-flat numru 1<sup>7</sup> u **f'dan l-abbozz esibit ma jissemma xejn fuq lift u lift shaft li kienu ssemwew fil-konvenju relattiv.**

Jirriżulta wkoll mid-dokumenti esibiti li sat-12 t'Ottubru 2016 stess wara nofsinhar jidher li l-affarijiet ma kinux għadhom daqstant kristalizzati tant li l-avukat tal-konvenut wara nofsinhar kien bagħat email lin-nutar Gafa' biex isaqsih jekk il-partijiet kinux ser jestendu l-konvenju<sup>8</sup> u email oħra ftit tal-ħin wara fejn l-avukat reġa kiteb lin-nutar li peress li kompratriċi kienet intavolat l-ittri ufficjali skont il-liġi d-data għall-iffirmar tal-kuntratti setgħet tiġi posposta. Jirriżulta pero' li dakinhar il-partijiet deheru għall-iffirmar tal-kuntratti relattivi quddiem in-Nutar nhar it-12 t'Ottubru 2016 u t-tnejn li huma kienu akkumpanjati minn terzi persuni li xehdu wkoll fil-kawża.

Jirriżulta ulterjorment li waqt li kienu għand in-nutar qamu problemi li dwarhom il-kontendi spiċċaw jitlewmu. Dwar dak li seħħ fl-uffiċċju tiegħu nhar it-12 t'Ottubru 2016 xehed in-Nutar Charles Gafa'<sup>9</sup>. Huwa semma fost oħrajn li l-partijiet kienu marru biex jiffirmaw il-kuntratti iżda waqt li kien qiegħed jaqrahulhom il-konvenut ried iċempel lill-avukat tiegħu, kif fil-fatt għamel, għax ried l-assistenza tiegħu. Qal ukoll li l-konvenut beda jsemmi li bil-lift kienet ser toħodlu parti mill-flat u ried ikun jaf il-lift kif ġej. L-attriċi bdiet tgħid lill-konvenut li l-perit kien jaf x'inhu jagħmel u l-konvenut beda jargumenta li t-taraġ ser jiġi dejjaq. Dakinhar ma ġewx iffirmati l-kuntratti. Wara t-12 t'Ottubru 2016 in-Nutar kien bagħat l-abbozzi lill-partijiet u sa fejn jiftakar anke lill-avukati tagħhom u għamlu data oħra għall-iffirmar tal-kuntratt, f'liema data l-attriċi

---

<sup>7</sup> Fol 190 et seq (li erroneament ġie ndikat bħala flat numru 2 li pero' jidher li ġie korrett min-nutar ftit wara skont email tat-12 t'Ottubru 2016 a fol 203)

<sup>8</sup> Fol 198

<sup>9</sup> Fol 72 et seq

kienet marret imma l-konvenut m'attendix. Xehed li dakinhar stess aktar qabel huwa kien iltaqa' b'kumbinazzjoni mal-avukat tal-konvenut li kien qallu li l-konvenut ma kienx ser jidher għax ma qablux. Pero' x-xhud kien wiegħbu li la l-appuntament kien sar huwa kien ser jonorah imbagħad sta għall-partijiet.

In kontro-eżami n-Nutar xehed li l-konvenju kien gie mgedded għax il-permessi ma kinux għadhom ħargu u lanqas il-*bank loan* a favur l-attriċi kien għadu ma ħariġx. Ikkonferma li fl-10 t'Ottubru 2016 l-avukat tal-konvenut kien bghatlu email fejn infurmah li l-klijent tiegħu kien lest li jiffirma l-kuntratt skont it-termini tal-konvenju dment li l-kuntratt isir sat-12 t'Ottubru 2016 pero' ma kienx lest jikkonċedi estensjonijiet<sup>10</sup>. Fil-fatt ix-xhud ikkonferma li l-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt kien ingħata għat-12 t'Ottubru 2016 u l-avukat tal-konvenut kien infurmah li huwa ma setax jattendi mal-klijent għall-iffirmar tal-kuntratt minħabba mpenji familjari, madankollu kien talbu biex jibgħatlu l-abbozz tal-kuntratt minn qabel ħalli jilħaq jarah u l-klijent jattendi waħdu għall-iffirmar tal-kuntratt bl-abbozz approvat. U fil-fatt hekk ġara tant li l-konvenut kien attenda waħdu fit-12 t'Ottubru għall-iffirmar tal-kuntratt bl-abbozz approvat mill-avukat. Ix-xhud ikkonferma li pero' li waqt il-qari tal-abbozz qam diżgwid bejn il-partijiet għax l-attriċi produċiet pjanta (li ma kinitx imsemmija fl-abbozz mibgħut lill-avukat tal-konvenut) u li l-konvenut intalab jiffirmaha. Ikkonferma wkoll li l-konvenut ma riedx jiffirma dokumenti li ma kienx rahom l-avukat tiegħu u n-nutar kien saħansitra ċempel lill-avukat dwar dan għall-liema l-avukat kien wiegħeb li hu ma kienx lest jagħti parir lill-klijent fuq it-telefon. Għalhekk in vista tal-fatt li fil-frattemp l-attriċi kienet fi kwalunkwe każ bagħtet l-ittri ufficjali, ftehm u li d-dokumenti l-godda jintbagħtu lill-avukat tal-konvenut sabiex jarahom u jimxu minn hemm.

---

<sup>10</sup> Fol 103

B'hekk ikompli jirriżulta mill-atti li għaladarba l-kuntratti ma għewx iffirmati fit-12 t'Ottubru 2016, mill-għada stess reġgħu komplew taħdidiet bejn il-partijiet tramite l-avukati tagħhom bl-isperanza li tiġi żblukkata din il-problema li nqalgħet bejn il-partijiet. Saru diversi skambji ta' emails fir-rigward<sup>11</sup>.

Minn naħa tiegħu n-Nutar Gafa' kompli jixhed li wara li l-iffirmar tal-kuntratti relattivi ma sarx kif pjanat fit-12 t'Ottubru 2016, huwa kien ikkupjat b'diversi skambji bejn l-avukati tal-partijiet u l-abbozz originali tal-kuntratti li kien hejja n-Nutar reġa' beda jiġi emendat. Ftakar ukoll li kienet qamet kwistjoni fuq il-lift fejn il-konvenut kien qiegħed jgħid li dment li l-lift ser isir fil-partijiet komuni ma kienx hemm problema ħlief li ried ikun jaf meta ser jitwaqqa t-taraġ, kemm ser idum it-taraġ imwaqqa' u d-dimensjonijiet tal-lift kemm ser ikunu. Dan peress li l-konvenut kellu nteress dirett fil-vicenda stante li huwa kellu appartement fil-blokka u għalhekk ried ikun jaf kemm ser idum dan l-inkonvenjent. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-attriċi ma riditx tikkommeti ruħha dwar dawn l-aspetti għax qalet li ma kienx jiddependi minnha peress li x-xogħlijiet kienu ser isiru minn terzi. Kien hemm diversi proposti u kontro-proposti biex tiġi żblukkata din is-sitwazzjoni iżda finalment l-unika pendenza li kien fadal kien dawn il-kwistjonijiet u ċioe' kemm il-konvenut ser idum bla taraġ, u fuq il-qies tat-taraġ u l-lift għax fil-frattemp il-pjanta kienu laħqu rawha. In-Nutar qal li quddiemu l-attriċi baqgħet ma ntrabtitx għal dak li jirrigwarda qisien u żmien ta' kemm kellu jdum dan l-iżvilupp.

Mill-atti jkompli jirriżulta nfatti li l-abbozzi tal-kuntratti ta' kompro-vendita reġgħu għew emendati u fl-24 t'Ottubru 2016 in-Nutar baqgħat lill-partijiet kopja tal-abbozzi emendati<sup>12</sup>. Fl-atti ġie esibit biss l-abbozz emendat rigwardanti n-nofs indiviż tal-garaxx fil-*basement level* sottostanti l-blokk ta' appartamenti u n-nofs

---

<sup>11</sup> Fol 202 et seq

<sup>12</sup> Fol 204



indiviż tal-arja sovrastanti flat 3 inkluża l-arja sovrastanti it-tromba tat-taraġ *ursqeu ad coelom* tal-blokka<sup>13</sup>. L-emenda rilevanti tgħid hekk –

*“Il-kompratriċi jew aventi kawża tagħha ikollha d-dritt li, salv il-permessi relattivi, tibni sular jew sulari ulterjuri fuq l-arja in vendita, illi tiftaħ twieqi/aperturi oħra li jagħtu għal fuq il-fondi sottostanti, li tikkonnettja s-servizzi presenti tas-sistema ta’ drains u drenagġ u servizzi oħra sabiex iservu s-sulari l-godda kif ukoll testendi u tuża il-partijiet komuni inkluż it-taraġ u t-tromba tat-taraġ għas-sulari l-godda u dan qed isir bil-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-venditur. Il-venditur qiegħed jagħti l-kunsens tiegħu min issa stess sabiex il-kompratriċi jew avventi kawża tagħha tkun tista’ tibni l-imsemmija arja kif fuq spjegat u dan mingħajt ebda’ korrispettiv.*

*Il-venditur qiegħed jagħti id-dritt lill-kompratriċi li taċċetta li, salv il-permessi relattivi, tagħmel lift shaft u tistalla lift u spejjeż tagħha fil-partijiet komuni tal-blokk u cioè’ fit-tromba tat-taraġ tal-blokka u għalhekk a spejjeż tagħha għandha dritt timmodifika u/jew twaqqqa’ u terġa tibni taraġ tal-komun u tlesti t-tromba tat-taraġ l-istess mod li qegħda llum skond l-arti u s-sengħa b’materjal tajjeb u taħt jd-direzzjoni ta’ perit arkitett u skond il-pjanti u permessi approvati. Il-modifikazzjoni tat-taraġ tal-komun għandha ssir fl-iqsar żmien possibli sabiex il-venditur ikun jista’ jaċċedi għall-appartament residenzjali tiegħu.”*

It-taħdidiet bejn il-partijiet tramite l-avukati tagħhom fil-frattemp pero’ xorta komplew għax ma kienx għadu ntlahaq ftehim aħħari. Wara skambju ta’ diversi emails jirriżulta li l-partijiet ikkoncentraw l-aktar fuq żewġ kwistjonijiet li kien għad fadal u cioè’:

---

<sup>13</sup> Fol 206 et seq

1) id-disinn ta' kif ġej il-lift u kemm ser jibqa kbir it-taraġ ġjaladarba ssir il-blokka tal-lift u

2) kemm kien ser jittiehed żmien biex jiġi finalizzat dan ix-xogħol.

Il-konvenut kien qiegħed jinsisti li huwa jkollu dawn l-assikurazzjonijiet biex jiffirma l-kuntratti partikolarment għaliex kwalunkwe xogħlijiet fir-rigward li kienet bil-ħsieb li tagħmel l-attriċi kien ser ikollhom inevitabilment impatt u nkonvenjent fuq u fuq il-familja tiegħu li kienu jgħixu fl-istess blokka inkluż il-fatt li hu kien għad kellu tarbija ta' ftit xhur.

Jirriżulta li d-data ġdida mogħtija għall-iffirmar tal-kuntratti finali kienet it-8 ta' Novembru 2016.

Fis-7 ta' Novembru 2016<sup>14</sup> pero' l-avukat tal-konvenut kiteb lill-avukat tal-attriċi li jekk il-klijenta tiegħu kellha bżonn aktar żmien biex toħroġ bi proposta konkreta fuq kif kellhom isiru l-*lift shaft* u t-taraġ, il-konvenut kien dispost li jestendu l-konvenju biex dan isir. L-avukat tal-konvenut kiteb ukoll li huwa ma kienx ser jagħti parir lill-klijent jiffirma kuntratt li ma jispeċifikax dawn l-affarijiet.

Fl-istess jum, fis-7 ta' Novembru 2016<sup>15</sup> in-Nutar kiteb lill-partijiet biex jinfurmahom li jekk l-għada, minflok jiffirmaw il-kuntratt, riedu li jestendu l-konvenju, huwa xorta kien disponibbli li jiltaqgħu l-għada fil-ħin miftiehem fl-uffiċċju tiegħu. L-attriċi rrispondietu ftit minuti wara li hi u l-avukat tagħha kienu ser ikunu preżenti fil-ħin miftiehem pero' ma tatx aktar dettalji. Minn naħa l-oħra l-avukat tal-konvenut irrisponda kmieni l-għada filgħodu, u ċioe' fit-8 ta'

---

<sup>14</sup> Fol 214

<sup>15</sup> Fol 227

Novembru 2016 fejn staqsa jekk il-partijiet kinux ser jiltaqgħu biex jestendu l-konvenju sakemm jiġu finalizzati d-dettalji tat-taraġ u tal-lift.

Fit-8 ta' Novembru 2016<sup>16</sup> l-avukat tal-attriċi irrisponda lill-avukat tal-konvenut li l-klijenta tiegħu ma xtaqitx testendi l-konvenju aktar, u li hija kienet disposta li tiffirma l-kuntratt dakinhar fuq żewġ kundizzjonijiet u cioè –

i. Jew iż-żewġ partijiet iżommu mal-ftehim originali li jpoġġu l-lift ġewwa l-appartamenti;

ii. Jew il-lift isir flok it-taraġ b'dana pero li l-klijenta (l-attriċi) ma setgħetx tintrabat b'dimensjonijiet u dettalji relatati fil-kuntratt u lanqas kienet disposta li taċċetta klawsola bil-penali.

Jirriżulta pero' li l-partijiet reġgħu għal darb'ohra ma waslux għal kompromess peress li l-konvenut ma kienx dispost jiffirma l-kuntratt mingħajr ma jingħata l-garanziji u d-dettalji minnu mitluba dwar it-taraġ u l-lift filwaqt li l-attriċi baqgħet tinsisti li hija ma setgħetx tintrabat b'*timeframes* għat-tlestija tax-xogħlijiet u lanqas kellha żmien biżżejjed (wara li hareġ mix-xena l-perit Manuel Darmanin) biex issib perit ġdid li jhejji l-pjanti relattivi dwar id-dimensjonijiet tal-lift u l-wisa' rimanenti tat-taraġ.

B'hekk fit-8 ta' Novembru 2016 dehret biss l-attriċi għand in-Nutar filwaqt li l-avukat tal-konvenut kien informa lin-Nutar dakinhar filgħodu li l-klijent tiegħu ma kienx ser jattendi għall-appuntament peress li l-partijiet baqgħu ma laħqux ftehim.

---

<sup>16</sup> Fol 213

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-Qorti tqies li l-artikolu 1357 (1) u (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

*“1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa 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 jhallas id-danni lill-aċċettant.*

*(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicċa 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”.*

Ingħad hekk fil-każ **Hecnef Properties Ltd vs Stephen Koludrovic** deċiż fl-20 ta' Marzu 2003 –

*“Illi, bħala aspekk ġuridiku tal-effett tal-wegħda li għaliha japplika l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, jingħad li l-wegħda tal-persuna li tbiegħ gid tagħha hija waħda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-wegħda ta' min jgħid li jrid jixtri. Fi kliem ieħor, il-konvenju huwa “obligazzjoni bilaterali li tibqa' dejjem ġuridikament diviża b'zewġ obligazzjonijiet unilaterali li f'kull waħda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jieħu l-benefiċċju tal-prestazzjoni”.*

*Illi jidher, għalhekk, mill-kliem innifsu tal-liġi, li l-għan ta' dak l-artikolu huwa wiehed li jipprovdi għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula bejn żewġ partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal raġunijiet li l-liġi ma tippermettathomx. L-izjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qegħda żżomm lura milli tersaq għall-ftehim biex tagħmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija mogħtija s-setgħa li tindagħal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;*

*Illi l-bixra waħdanija fl-għadd ta' deċiżjonijiet li l-Qorti tagħna taw dwar din id-dispożizzjoni tal-liġi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi ċirkostanza li tirriżulta wara li jkun sar ftehim bħal dak jew li ma kinitx magħrufa lil xi parti meta tkun saret il-wegħda ta' bejgħ u xiri, dik il-parti jkollha raġuni tajba biex ma tiġix imgeġhla tersaq għall-ftehim aħħari. Imkien ma nġhad xi darba li l-Qorti tista' tordna li jsir ftehim aħħari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu oriġinarjament ftehmux. Li kieku jsir hekk, jigri li l-Qorti tkun qegħda toħloq ftehim ġdid u mhux tagħti eżekuzzjoni ta' ftehim imwiegħed;”*

**Kompla jingħad hekk fil-każ **Maria sive Carmela Micallef et vs Joseph Portelli** deċiża fl-14 ta' Novembru 2017 -**

*“...fit-30 ta' Mejju 2002, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet Carmelo Cassar Limited vs. Bezzina Joseph et stqarret li: “Hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' sseħħ kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmux l-partijiet.”*

*Tal-istess portata kienet is-sentenza fl-ismijiet Jeoffrey Austin Pleasant et vs. Carmelo sive Lino Caruana (A.C. 7 ta' Lulju 1998 – LXXXII.ii.223) fejn ingħad li hija raġuni valida li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt*

*minhabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehm u partijiet.*

*Illi inoltre fis-sentenza fl-ismijiet Gauci Borda et vs Azzopardi et deciza fil-29 ta' Ottubru 2004 il-Qorti tal-Appell spjegat li meta l-kliem tal-konvenju jkun car, id-dmir tal-Qorti huwa dak li taghti eżekuzzjoni ta' dak miftiehem bejn il-partijiet:*

*“Din il-Qorti tikkondividi dak li qalet il-Prim Awla tal-Qort Ċivili kif hawn fuq riportat fir-rigward ta' elementi meħtieġa għall-validita' ta' konvenju u daqstant taqbel li l-volonta' tal-gudikant qatt ma għandha tissostitwixxi dik tal-kontraenti. Kemm-il darba li skrittura privata li permezz tagħha l-kontraenti jintrabtu f'relazzjoni ta' compro-vendita tkun cara, id-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija għandha l-obbligu li taghti eżekuzzjoni għal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehm, u xejn aktar. Infatti din il-Qorti, kif diversament komposta, esprimiet ruħha hekk fir-rigward:*

*“Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu għandu joqghod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għall-kongetturi.”*

*L-istess Qorti iżda marret oltre billi osservat li:*

*“Pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-gudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta' kif gie wżat mill-kontraenti, li għandu joqghod. Jekk għall-gudikant id-diċitura wżata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens car u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu”.*

.....

*'Fis-sentenza fl-ismijiet Tlata Operations Ltd. vs Adrian Muscat Rita sive Ritiennie Muscat deciza fl-14 ta' Ottubru 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ngħad -*

*In tema legali pero' din il-Qorti diversament preseduta sintetikament iżda b'ħarsa ampja lejn il-ġurisprudenza fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Didier Sergent et vs Michael Anthony Liley (PA 14/12/2012) qalet hekk:*

*Illi meta wiehed jitkellem dwar raġuni tajba biex wiehed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża.*

*Ġeneralment, biex raġuni twassal lill-parti biex tintitolaha ma tersaqx għall-kuntratt, trid tkun waħda li jew iggib ħsara kbira lil dik il-parti [Brinx Ltd. vs Francis Said et (App Inf 23/11/2005); u George Farrugia et vs Paċifika Masini et (Maġ (Gh) 07/01/2008)], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari [ara, per eżempju Micallef vs Axiaq et (App Ċiv 06/10/2000) (Kollez. Vol: LXXXIV.ii.514)], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni miftehema mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntatt [Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Bezzina et (PA 30/05/2002 konfermata fl-Appell fit- 12/10/2006)]. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha (ara, per eżempju David Falzon vs Mario Formosa et PA 25/03/2004). Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wiehed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju (Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et, App Ċiv 31/05/2004);*

*F'dan il-każ il-Qorti kienet iddeċidiet li kienu jeżistu elementi biżżejjed sabiex jiġġustifikaw lill-konvenuti ma jersqux għall-kuntratt finali.*

*Fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Cassar Limited vs Joseph Bezzina et deċiża fit-30 ta' Mejju 2002 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili ingħad:*

*“Hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkun ftehm l-partijiet”.*

*Din is-sentenza tkompli mal-insenjament mogħtija fil-kawża fl-ismijiet Jeffrey Austin Pleasant et vs. Carmelo sive Lino Caruana deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju 1998.*

*F'dak il-każ, il-Qorti ddeċidiet li ma jistax ikun hemm dubbju li l-konvenju joħloq obligazzjonijiet bilaterali fuq iż-żewġ partijiet. Il-fatt li sad-data tal-kuntratt, l-atturi ma setgħux jissodisfaw l-obbligi assunti minnhom jikkostitwixxi raġuni valida sabiex il-konvenut ma jkunx obligat li jzomm mal-ftehim.’*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok li kif irriżulta mis-suespost, meta l-partijiet kienu marru għand in-Nutar fit-12 t'Ottubru 2016, il-konvenut mar preparat biex jiffirma l-kuntratti skont l-abbozzi mibgħuta min-nutar stess u li kienu ġew approvati mill-avukat tiegħu. Irriżulta pero' li dak il-hin bdew jiżdiedu xi klawnsoli marbuta mal-lift u t-taraġ fuq insistenza tal-attriċi<sup>17</sup> li l-konvenut ma riedx jiffirma għalihom peress li dan kien ifisser bidliet mill-abbozz approvat mill-avukat tiegħu hekk kif kien mibgħut lilu

---

<sup>17</sup> Fol 249 et seq



minn nutar dakinhar stess. Kien hemm ukoll il-kwistjoni tal-pjanta li kienet intiża li tkun annessa mal-kuntratti u l-konvenut intalab jiffirma iżda li huwa ma kellux għarfien tagħha qabel u għalhekk irrifjuta wkoll li jiffirma għaliha mingħajr il-parir tal-avukat tiegħu, assenti dak in-nhar. B'hekk, in vista tal-mod kif żviluppaw l-affarijiet fl-aħħar hinijiet qabel ma kellhom jigu ffirmati l-kuntratti l-Qorti ma tistax tatribwixxi responsabbilta' lill-konvenut li ma ffirmaw il-kuntratti f'ċirkustanzi bħal dawk fejn inaspettatament spicċa rinfaccjat b'modifiki proposti quddiem in-nutar u dan meta huwa kien sprovvist minn parir legali dwar l-implikazzjonijiet legali ta' dak li kien qiegħed mitlub jiffirma għalih.

Il-Qorti tqis ulterjorment li huwa minnu li l-konvenji tat-12 t'Ottubru 2015 kienu jistipulaw li nkluż fit-trasferiment tal-immobbli msemmija kellu jkun hemm fost oħrajn lift u xaft għall-lift u li ovvjament dan ried jgħaddi minn x'imkien iżda l-istess konvenji ma kinux jindikaw dettalji u speċifikazzjonijiet ta' kif u minn fejn kellu jgħaddi tali lift u x-xaft u wisq inqas kif kellhom isiru. Kien għalhekk li kien jispetta lill-partijiet li sa qabel l-iffirmar tal-kuntratti finali jaslu għall-ftehim dwar dawn id-dettalji sabiex ikunu jistgħu jitniżżlu fil-kuntratti ta' kompro- vendita. Dan żgur ma kienx xogħol li kellu jsir u jiġi diskuss, ukoll b'mod imprevedibbli, ftit qabel ma jiġi ffirmat l-att finali ta' konpra-vendita. Kif l-attriċi ħadet żmienha li tfittex li jiġu redatti l-pjanti li produċiet għal għarrieda lil ħuha, daqstant ieħor kellu dritt ix-xerrej li jingħata żmien ampju u adegwat li jeżamina l-istess pjanti b'kunsultazzjoni teknika apposita.

M'hemmx dubju li, wara li ġew estiżi l-konvenji bis-saħħa tal-ittri uffiċjali tal-11 t'Ottubru 2016, it-trattativi bejn il-partijiet baqgħu għaddejnin b'mod intensiv bil-għan li tiġi żblukkata d-*deadlock* fis-sitwazzjoni, madankollu lanqas l-abbozz tal-kuntratt kif emendat minn-nutar (u mibgħuta lill-partijiet fl-24 t'Ottubru 2016) ma kien biżżejjed bħala soluzzjoni aħħarija. Tant li, anke mill-iskambju ta' korrispondenza elettronika esibita in atti, sa dakinhar stess tat-tieni data li fiha

kellhom jiġu ffirmati l-kuntratti fit-8 ta' Novembru 2016, kienu għadhom għaddejnin il-komunikazzjonijiet bejn il-partijiet dwar it-triq 'il quddiem.

Il-Qorti inoltre tinnota li proprju fit-8 ta' Novembru 2016 kien għadu qed jirrenja stat sħiħ ta' ncertezza dwar jekk kienx ser isir l-iffirmar tal-kuntratti ta' kompro- vendita jew le tant li l-avukat tal-konvenut baġhat jistaqsi jekk hux ser jiġi estiż il-konvenju sakemm jiġu solvuti l-kwistjonijiet dwar it-taraġ u l-lift, l-avukat tal- attriċi jiddikjara li hija riedet tersaq għall-iffirmar tal-kuntratti dakinhar stess (u pproponiet żewġ għażliet dwar it-taraġ u l-lift) u saħansitra n-nutar innifsu nforma lill-partijiet li jekk huma kellhom il-ħsieb li jestendu l-konvenju minflok jiffirmaw il-kuntratti ta' bejgħ huwa xorta kien disponibbli li jiltaqgħu fl-uffiċċju tiegħu fil-ħin mogħti lilhom sabiex issir tali estensjoni.

Bħala fatt, f'din il-kobba mħabbla sal-aħħar, baqa' qatt ma ntlahaq qbil fuq abbozz finali ta' kuntratti ta' kompro- vendita tal-proprjeta' mertu ta' dawn il- proċeduri.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut m'għandux jinstab responsabbli għal dak li seħħ u lanqas għandu jitqies li mar lura mill-ftehim li kellu mal-attriċi in konnessjoni mal-lift u x-xaft tal-lift u t-taraġ, kif pretiż mill-attriċi, u dan stante li huwa sal-aħħar nett dejjem wera disponibilita' u rieda tajba li jintlahaq qbil fuq l-attwazzjoni ta' dak miftiehem fil-konvenju. Huwa kien pro-attiv u ressaq proposti u kontro-proposti matul il-kors kollu tat-taħdidiet. Saħansitra fit-tieni tentattiv għall-iffirmar tal-ftehim fit-8 ta' Novembru 2016 huwa offra li jerġgħu jestendu l-konvenji bil-għan li jilħqu qbil fuq d-dettalji li kienu għadhom pendent. Għar-raġunijiet li tafhom biss l-attriċi pero', hija rrifjutat din l-offerta u unilateralment reġgħet fethet il-bieb beraħ billi reġgħet poġġiet fuq il-mejda ż- żewġ għażliet li kienu ilhom jiddibattu dwarhom żmien twil.

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut kien ġustifikat li nhar it-8 ta' Novembru 2016 ma resaqx għall-iffirmar tal-kuntratti ta' kompro-vendita għax jekk parti mill-kundizzjonijiet li l-partijiet kienu qablu dwarhom (anke jekk b'mod ġeneriku u mingħajr dettalj fil-każ tal-lift u x-xaft tal-lift u t-taraġ) ma setgħux jiġu attwati, dan ma kienx minhabba nuqqasijiet imputabbli lilu f'għajnejn il-liġi. Inoltra mill-provi l-Qorti hija sodisfatta li l-konvenut legittimament talab ċerti dettalji u garanziji mingħand l-attriċi kemm rigward qisien kif ukoll sabiex jiġi mogħti *time-frame* għat-tlestija tax-xogħol stante li kien hemm involuti fil-viċenda kemm id-drittijiet proprjetarji tiegħu fil-blokka t'appartamenti kif ukoll iċ-ċirkustanzi familjari tiegħu bħala residenti huwa stess b'familtu fl-istess blokka b'tarbija ta' ftit xhur. In-nuqqas tal-għoti ta' dawn il-qisien u garanziji kien ser jirreka preġudizzju serju għad-drittijiet imsemmija tal-konvenut.

Il-Qorti tqis ukoll li l-partijiet kellhom sena ċans biex jiffinalizzaw il-ftehim finali wara l-iffirmar tal-konvenji, f'liema sena l-partijiet kienu għamlu ħafna diskussjonijiet fuq il-kwistjoni tal-lift u t-taraġ inkluż dwar ir-rikjesti tal-konvenut għall-garanziji u *time-frames* imsemmija. **Għalhekk, huwa meqjus li kien hemm biżżejjed ċans anke għall-attriċi li tkun f'qagħda li tipprovdi dak mitlub mill-konvenut u la hija baqgħet tippersisti li ma tridx tintrabat b'dawn il-garanziji, minhabba liema ma ntlahaqx qbil finali bejn il-partijiet, id-deċiżjoni finali tal-konvenut li ma jersaqx għall-iffirmar tal-kuntratti fit-8 ta' Novembru 2016 ma kinitx wahda kappriċċuża u lanqas dettata mill-mala fidi.**

**Fid-dawl tas-suespost, i-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel hames talbiet tal-attriċi għandhom jiġu miċhuda.**

Għall-istess konklużjoni tasal il-Qorti fir-rigward tal-bqija tat-talbiet attriċi rigwardanti d-danni. Kif ingħad, il-Qorti hija tal-fehma li l-bejgħ finali skont il-konvenji mertu tal-kawża odjerna ma sarx mhux tort tal-konvenut iżda għal raġunijiet li għalihom ma kienx jahti huwa u għalhekk m'għandux jirrispondi għal ebda danni.

Għall-istess raġunijiet, u safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż l-eċċezzjonijiet tal-konvenut sejrjn jiġu milqugħa.

**Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –**

**1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż;**

**2. Tiċhad it-talbiet kollha attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.**

**Imhalled**

**Victor Deguara**

**Dep. Reġ.**