FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 25 ta' Frar, 2021

Kawża Nru. 22

Rik. Nru. 223/13 JRM

Joseph **MUSCAT**

vs

Sebastian **MUSCAT** u Josephine Muscat

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-6 ta' Marzu, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab li din il-Qorti (i) issib li l-imħarrkin naqsu mingħajr ebda raġuni tajba fil-liġi li jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tas-sehem mhux maqsum li jmiss lilu mill-postijiet bin-numri sitta (6) u sebgħa (7) Noqra Lane f'Birżebbuġia, mija u tlieta ittra "A" (103A) u mija u tlieta ittra "B" (103B) fi Triq San Bastjan, Ħal Qormi u mija u tnax (112), Triq San Bastjan, Ħal Qormi skond kif maqbul f'att ta' konvenju li sar bejniethom fit-18 ta' Jannar, 2012; (ii) tikkundanna lill-imħarrkin jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tas-sehem tiegħu mill-imsemmi ġid; (iii) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu l-imgħaxijiet bit-tmienja fil-mija (8%) fuq il-prezz miftiehem fuq il-

konvenju minħabba n-nuqqas tagħhom li jersqu fuq il-kuntratt u jroddulu kull nefqa żejda (fi ħlas ta' taxxi jew taħt sura oħra) li hu jista' jġarrab minħabba li l-kuntratt ma sarx fiż-żmien maħsub u miftihem; (iv) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuh lura s-somma ta' elfejn euro li hu ħareġ bħala s-sehem ta' boll li kellu jitħallas minnhom; u (v) żamm sħiħ kull jedd ieħor ta' azzjoni għad-danni. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Marzu, 2013[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attur dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fis-26 ta' Lulju, 2013, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi fil-mertu billi jgħidu illi ma kinitx għadha saret il-qasma tal-ġid li minnu s-sehem li kellu jmiss lill-attur mill-ġid mertu ta' dan il-każ kien magħruf. Għalhekk, jeċċepixxu li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt finali, ladarba l-attur ma kienx għad għandu b'tiegħu l-ishma tal-ġid imwiegħed fl-imsemmi att ta' konvenju, u li kieku għażlu li jersqu fuq il-kuntratt, il-bejgħ ma kienx jiswa, billi l-kundizzjoni li fuqha sar il-konvenju ma kinitx għadha ġrat;

Semgħet ix-xhieda u rat id-dokumenti imressqa quddiemha;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' April, 2015[2], li bih ħatret lill-Assistent Ġudizzjarju Dr Maria Dolores Gauċi sabiex tisma' x-xhieda tal-imħarrkin;

Rat ix-xhieda mressqa mill-imħarrkin quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Ġunju, 2015[3] li bih tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu s-sottomisssjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-18 ta' Awwissu, 2015[4];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin tal-14 ta' Ottubru, 2015[5] bi tweġiba għal dik ta' l-attur;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

---

[1] Paġġ 9 – 10 tal-proċess
[2] Paġġ. 60 tal-proċess
[3] Paġ. 68 tal-proċess
[4] Paġġ. 69 sa 73 tal-proċess
[5] Paġġ. 75 – 8 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża;

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

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju. L-attur qiegħed jitlob li l-Qorti tordna lill-imħarrkin jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ wara li resqu fuq att ta' konvenju li bih kienu sejrin jixtru mingħand l-attur is-sehem tiegħu mhux maqsum minn postijiet f'Birżebbugia u f'Ħal Qormi ġejjin mill-wirt ta' missier il-partijiet. L-attur jgħid illi ma kien hemm ebda raġuni tajba għaliex l-imħarrkin naqsu li jersqu fuq dan il-kuntratt, għaldaqstant talab l-imgħax bir-rata tat-tmienja fil-mija. Talab ukoll il-ħlas lura tal-boll li huwa ħallas f'isem l-imħarrkin;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qalu li l-qasma tal-ġid li minnu s-sehem li kellu jmiss lill-attur mill-ġid mertu ta' dan il-każ ma kenitx għadha saret. Għalhekk, jeċepixxu li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt finali, ladarba l-attur ma kienx għad għandu b'tiegħu l-ishma tal-ġid imwiegħed fl-imsemmi att ta' konvenju, u li kieku għażlu li jersqu fuq il-kuntratt, il-bejgħ ma kienx jiswa, billi l-kundizzjoni li fuqha sar il-konvenju ma kinitx għadha ġrat;

Illi bħala fatti rilevanti li joħorgu mill-atti ta' din il-kawza jirriżulta li l-attur u l-imħarrek huma aħwa, u l-ishma mill-ġid mertu ta' din il-kawża ġejjin minn wirt missierhom, Mikiel Muscat, li miet f'Marzu tal-1998[6]. L-attur u l-imħarrek għandhom żewġt aħwa oħrajn. Il-qasma tal-wirt ta' Mikiel Muscat għadha ma saritx u bejn il-werrieta kien hemm nuqqas kbir ta' qbil dwar kif kellha ssir u kienu daħlu wkoll il-Qorti[7];

Illi fit-30 ta' April, 2009, il-partijiet daħlu fuq konvenju li kien jgħodd sas-6 ta' Marzu, 2011, li bih is-sehem li l-attur kellu minn tliet fondi f'numru 6 u 7, Noqra Lane, Birżebbuġia; 103A u 103B, Triq San Bastjan f'Ħal, Qormi; u 112, fl-istess triq kien imwiegħed li jinbiegħ lill-imħarrkin taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Dak il-konvenju għalaq u l-partijiet daħlu fuq att ta' konvenju ieħor fit-18 ta' Jannar 2012, li huwa l-mertu ta' din il-kawża. Dan l-aħħar konvenju kien jagħlaq fis-6 ta' Marzu, 2013[8];

---

[6] Xhieda ta' John Muscat f'paġ. 62 – 3 tal-proċess, u dik tan-Nutar Pierre Cassar f'paġġ. 46 – 7 tal-proċess
[7] Ara, b'eżempju, Ċitazz. Nru. 283/94AE fl-ismijiet ***Sebastian Muscat et v. Maria Grazia mart Alfred Borġ et*** maqtugħa fis-27.4.2012
[8] Xhieda tan-Nutar Pierre Cassar f'paġġ. 42-43 tal-proċesss

Illi magħdud fit-trasferiment imwiegħed bejn l-partijiet kien hemm id-drittijiet litiġjużi li l-attur kellu f'żewġ kawżi minn dawk li kienu nfetħu dwar il-wirt tal-ġenituri;

Illi fuq l-att tal-konvenju[9], l-imħarrkin obbligaw ruħhom li jħallsu lura lill-attur dak imħallas fuq id-dikjarazzjoni *causa mortis* kif ukoll il-boll, dan tal-aħħar ġie mħallas mill-attur[10]. Ebda depożitu ma tħallas mill-imħarrkin[11];

Illi jirriżulta wkoll illi wara li ġie nieqes Mikiel Muscat, l-aħwa Muscat ma resqux biex jagħmlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* kif kienu obbligati li jagħmlu bil-liġi, u għadha sa llum mhix imħallsa[12]. Il-partijiet iwaħħlu f'xulxin għal dan il-fatt;

Illi l-imħarrek, Sebastian Muscat, jgħid illi hu kien bl-impressjoni illi l-konvenju kien ser jerġa' jiġġedded. Jgħid ukoll li ma kinetx min-naħa tiegħu illi d-dikjarazzjoni *causa mortis* ma tħallsitx għaliex huwa għamel diversi tentattivi biex dan isir, iżda ma waslu għall-ebda riżultat. Jistqarr illi f'xi żmien qabel ma nfetħet il-kawża kienet saret laqgħa bejnu u l-attur biex dak dovut taħt id-dikjarazzjoni *causa mortis* jitħallas iżda xorta baqgħet ma tħallsetx[13]. Min-naħa tiegħu l-attur jiċħad dan[14];

Illi jirriżulta wkoll illi l-aħwa Muscat qablu fuq il-qsim tal-ġid min-naħa ta' ommhom, Maria Muscat, u dan il-ftehim ġie konfermat b'sentenza minn din il-Qorti diversament presjeduta tas-27 ta' April, 2012. Jirriżulta wkoll illi saret anke likwidazzjoni[15], għalkemm mhux ċar jekk din tal-aħħar tirreferix għall-ġid li ġej min-naħa taż-żewġ ġenituri jew għal dik ta' xi wieħed minnhom biss;

Illi mis-sentenza tas-27 ta' April, 2012[16], jirriżulta wkoll illi mis-sehem ta' Maria Muscat, il-partijiet messhom il-fond numru 102, 103A u 103B, San Bastjan, f'Ħal Qormi, filwaqt illi l-fond numru 112, fl-istess triq u l-fond numru 6, Noqra Lane, f'Birzebbugia ġie assenjat lil missierhom Mikiel Muscat, filwaqt illi l-fond numru 7, Noqra Lane, Birzebbugia ma jissemmiex ħlief b'referenza għad-denunzja li għamlet Maria Grazia Borg wara l-mewt ta' ommha fejn hija tirreferi għal "*Utile dominju perpetwu tal-fond 6, Noqra Lane, Birzebbuġia soġġett għaċ-ċens ta' Lm9 kull sena, u l-Utile dominju perpetwu tal-fond 7, Noqra Lane, Birzebbuġia soġġett għaċ-ċens ta' Lm8.50 kull sena*" ;

---

[9] Ibid
[10] Affidavit tal-attur dok. "JM1" f'paġ. 32 tal-proċess, kif ukoll ix-xhieda tan-Nutar Pierre Cassar f'paġ. 43 tal-proċess
[11] Ibid
[12] Xhieda tan-Nutar Pierre Cassar f'paġ. 46 tal-proċess u tal-konvenut Sebastian Muscat f'paġ. 51 tal-proċess
[13] Xhieda Sebastian Muscat f'paġġ. 52-52 tal-proċess
[14] Kontro eżami tal-attur f'paġ. 57 tal-proċess
[15] Sentenza tal-P.A. tas-27 ta' April, 2012 fil-kawża fl-ismijiet Sebastain Muscat et v. Maria Grazia mart Alfred Borġ et, kif ukoll ix-xhieda ta' Sebastian Muscat f'52 tal-proċess
[16] Cit. Nru. 283/1994

Illi l-proprjetajiet kollha għadhom fi stat indiviż[17];

Illi fl-4 ta' Marzu, 2013[18], l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-imħarrkin sabiex jitlobhom jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, u jumejn wara fetaħ din il-kawża;

llli l-Qorti sejra tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ. Ma hemm ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar il-fatt illi l-konvenju ta' bejniethom għadu fis-seħħ. L-ittra uffiċjali mibgħuta skond id-disposizzjoni tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u l-ftuħ ta' dawn il-proċeduri jżommu fis-seħħ il-jeddijiet illi ngħataw lill-attur fil-konvenju tat-18 ta' Jannar, 2012. Il-konsiderazzjonijiet principali għaldaqstant hija dik marbuta mar-raġuni li minħabba fiha l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ imwiegħed fil-konvenju baqa' ma sarx, u jekk l-imħarrkin kellhomx tabilħaqq raġuni tajba biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

Illi l-imħarrkin jibnu d-difiża tagħhom għall-azzjoni attriċi fuq il-fatt li l-wirt tal-ġenituri tagħhom għadu ma nqasamx. Aktar tard jirriżulta illi kien u għad hemm kwestjonijiet bejn il-werrieta dwar dan il-wirt u kif se jinqasam, kif ukoll illi hemm kwestjoni wkoll bejn il-werrieta u d-Dipartiment tat-Taxxi Interni għaliex id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' missier il-partijiet għadha lanqas biss tressqet u l-ħlasijiet għadhom ma sarux;

Illi dwar dan tal-aħħar hemm qbil bejn il-partijiet, għalkemm ma jaqblux dwar meta u kif kellu jsir il-ħlas. L-attur jgħid illi fil-ftehim, il-partijiet qablu illi d-dikjarazzjoni *causa mortis* u l-ħlasijiet marbuta magħha setgħu jsiru fl-istess waqt li jsir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ[19]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrkin jgħidu illi l-aħwa Muscat kienu lesti li jressqu d-dikjarazzjoni *causa mortis* wara li ssir il-qasma[20];

Illi ma hemmx dubju li l-fatt li l-wirt li minnu ġej il-ġid (jew l-ishma minnu) mertu tal-kawża għadu sallum mhux maqsum. Il-Qorti tagħraf ukoll li mqar li kieku l-partijiet kellhom jersqu fuq il-kuntratt minnufih, dan kien jeħel minħabba l-ħtiġijiet tal-liġi fiskali li tirregola ġid bħal dan;

Illi l-imħarrkin jgħidu li kellhom għalhekk raġuni tajba biex ma jimxux mas-sejħa tal-attur biex jersqu fuq il-kuntratt. Meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża.

[17] Xhieda ta' John Muscat f'paġ. 63 tal-proċess
[18] Ittra Ufficjali f'paġ. 17 tal-proċess
[19] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-attur f'paġ. 72 tal-proċess
[20] Nota ta' Sottomissjonijet tal-imħarrkin f'paġ. 77 tal-proċess

Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[21], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[22], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt[23]. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[24]. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[25];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[26];

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għal xi kundizzjoni u dik il-kundizzjoni ma tkunx inkisbet saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[27]. B'mod partikolari, meta xerrej li jwiegħed li jixtri ma jasalx biex ikollu flus biżżejjed biex iwettaq il-wegħda tiegħu, din ma tistax titqies bħala raġuni tajba biex joħroġ mir-rabta tal-konvenju jew biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. F'ċirkostanza bħal din, hija iżjed kwestjoni ta' għażla li jkollu jagħmel il-bejjiegħ jekk jibqax jisħaq fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta jaf jew jista' jaħseb li l-prezz miftiehem mhux ser jitħallas;

Illi, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha jirriżultalha li tabilħaqq li l-imħarrkin kellhom raġuni tajba biex jirrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan jingħad għaliex il-bejgħ magħmul minn wieħed mill-werrieta ta' ġid ġej mill-wirt li għadu ma nqasamx huwa suġġett għal kundizzjoni

[21] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et v. Paċifika Masini et***
[22] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef v. Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)
[23] P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd v. Joseph Beżżina et*** (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)
[24] Ara, per eżempju, P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon v. Mario Formosa et***
[25] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna v. Mons Nikol G. Cauchi noe et***
[26] Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et v. Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.324**)
[27] Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe v. Maurice Borġ et*** (mhix appellata)

sospensiva[28]. Għalhekk, ir-rabta kuntrattwali miftehma fl-att tal-konvenju ma teżistix qabel ma sseħħ il-ġrajja[29]. F'dan il-każ, il-ġrajja sseħħ hekk kif issir il-qasma tal-wirt;

Illi għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li l-**ewwel talba attriċi** m'hijiex mistħoqqa għaliex intwera li l-imħarrkin kellhom raġuni tajba biex jagħżlu li ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Illi dan ifisser li lanqas it-**tieni u t-tielet talbiet** attriċi ma jistgħu jintlaqgħu għaliex huma konsegwenzjali għal ta' qabilhom, u wkoll għaliex ordni minn din il-Qorti biex isir il-kuntratt ma jistax iħalli wisgħa għal att pubbliku li se jkun jiswa għall-partijiet milquta;

Illi dwar ir-**raba' talba attriċi** l-Qorti hija tal-fehma li, ladarba l-att ta' konvenju m'huwiex aktar eżegwibbli, u ladarba l-effetti tiegħu mhux se jibqgħu fis-seħħ mal-għoti ta' din is-sentenza, jiġi li kull parti għandha titqiegħed fil-qagħda li kienet qabel ma saret dik il-kitba u li kull ħlas jew ħruġ li sar minħabba jew b'rabta mal-istess att ta' konvenju għandha tintradd lura lil min għamilha. F'dan ir-rigward, il-Qorti ssib li t-talba tal-attur biex is-sehem mill-ħlas tal-boll li huwa ħareġ minflok l-imħarrkin għandu jintraddlu lura u dik it-talba hija mistħoqqa u sejra tintlaqa';

Illi dwar il-**ħames talba** jibqa' bla mittiefes kull jedd ieħor ta' azzjoni li l-attur jista' jifdallu kontra l-imħarrkin f'azzjoni xierqa jekk ikun il-każ;

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

Tiċħad l-ewwel talba attriċi u ssib li l-imħarrkin kellhom raġuni tajba biex jirrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali dwar il-wegħda miftehma bl-att tal-konvenju li sar bejn il-partijiet;

Tiċħad it-tieni u t-tielet talbiet attriċi billi dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba;

Tilqa' ir-raba' talba attriċi u tordna lill-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom iroddu lura lill-attur is-somma ta' elfejn euro (€ 2,000) maħruġa minnu fl-okkażjoni tal-att ta' konvenju, rappreżentanti l-boll dovut mill-imħarrkin fuq l-istess ftehim; u

---

[28] App. Ċiv. **2.3.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Assunta Casha et v. Joseph Mary Cutajar et***
[29] Art. 1063(2) tal-Kap 16

Tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jibqgħu, fiċ-ċirkostanzi, mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

25 ta' Frar, 2021