QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 14 ta' Lulju, 2022

Numru

Rikors Ġuramentat numru 1065/2018 TA

David Vincent Libreri (K.I. 511878(M)

vs

Anthony magħruf bħala Twanny Baldacchino (K.I. 901851M),u

Maria Liċia magħrufa bħala Liċia Baldacchino (K.I. 316956M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors maħluf tal-Attur David Vincent Libreri ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2018 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti permezz ta' konvenju tas-sbatax (17) ta' Jannar 2018, debitament imġedded sat-28 ta' Settembru 2018, redatt minn Nutar Jean Paul Farruġia, obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw mingħand l-intimati, li da parti tagħhom aċċettaw u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixxu lir-rikorrenti ir-razzett inkluż ir-raba miegħu fil-kontrada ta' Wied Xkora u imsejħa ta' Sant' Agatha, tal-kejl komplessiv ta' ċirca 9298 m.k. aċċessibbli direttament minn Triq l-Imqabba, fil-limiti tas-Siġġiewi (deskrizzjoni ta' liema tirriżulta aħjar mill-konvenju imsemmi) u soġġett dan il-bejgħ għall-prezz u għal dawk il-pattijiet u

kundizzjonijiet kollha l-oħra kif riżultanti mill-istess konvenju (kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 1).

2. Illi r-rikorrent ħallas depożitu fl-ammont ta' tmenin elf Euro (€ 80,000) li minnhom għoxrin elf Euro (€ 20,000) diġa għaddew għand il-vendituri filwaqt li l-ammont ta' sittin elf Euro (€ 60,000) għadu depożitat għand in-Nutar Farruġia, oltre l-ammont ta' tmint elef Euro (€ 8,000) bħala pagament akkont tat-taxxa pagabbli minnu fuq l-att finali tal-kompro-vendita. Illi l-istess konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

3. Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 28 ta' Settembru 2018 (kopja informali hawn annessa u mmarkata bħala Dok 2), l-istess intimati ġew interpellati sabiex jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-trasferiment tal-fond surifferit.

4. Illi r-rikorrent min dejjem kellu u għad għandu l-intenzjoni illi jersaq u jaddivjeni għall-kuntratt finali tal-bejgħ u transferiment ta' l-imsemmi fond u dan skont kif patwit fl-istess konvenju.

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex, għar-raġunijiet premessi, dina l-Onorabbli Qorti m' għandiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddeċiedi u tiddikjara illi l-intimati huma legalment obbligati illi jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u publikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ u dan skont dak patwit fil-konvenju tas- 17 ta' Jannar 2018, relattiv għar- razzett inkluż ir-raba miegħu fil-kontrada ta' Wied Xkora u imsejħa ta' Sant' Agatha, tal-kejl komplessiv ta' ċirca 9298 m.k. aċċessibbli direttament minn Triq l-Imqabba, fil-limiti tas-Siġġiewi (deskrizzjoni ta' liema tirriżulta aħjar mill-konvenju imsemmi) u dan versu il-prezz u għal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha l-oħra kif riżultanti mill-istess konvenju, u tikkundannhom jersqu għall-istess, u dan fi żmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti tistabilixxi u taħt dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportuni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha timponi;

2. Tinnomina lin-Nutar Jean Paul Farruġia jew Nutar Pubbliku ieħor sabiex jirrediġi u jippublika l-kuntratt relattiv ta' bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrenti u sabiex jagħmel dawk l-atti kollha illi huma neċessarji, inċidentali, anċillari u/jew konsegwenzjali għal dan il-għan;

3. Tiffissa data, lok u ħin illi fiħ għandu jkun iffirmat u ppublikat dan il-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrenti bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku illi jkun nominat minn din l-Onorabbli Qorti u fil-każ ta'

mankanza fuq l-att finali, il-ħatra ta' deputati kuraturi sabiex jidhru u jiffirmaw f' isem l-intimati.
Bl-ispejjeż inkluż dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2018 kontra l-intimati illi huma minn issa nġunti in subizzjoni".

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenuti konjuġi Baldacchino preżentata fis-6 ta' Frar 2019 u maħlufa li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

Stqarrija ta' l-Eċċezzjonijiet

1. "Illi preliminarjament, hemm lok għall-konnessjoni tal-kawża a tenur ta' l-artikolu 793 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili bejn il-kawża odjerna u l-kawża imressqa mill-eċċipjenti fl-ismijiet inversi permezz tar-rikors maħluf bin-numru 1061/2018 TA.

2. Illi bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet ta' l-attur ma jistgħux jiġu akkolti billi l-wegħda ta' bejgħ li l-attur irid li titwettaq hija afflitta minn *causa* illeċita, billi l-kontendenti ftehmu fuq konsiderazzjoni ulterjuri għall-istess bejgħ li ġiet moħbija mill-fisku.

3. Illi bla preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi hija nulla u rritwali, billi ma tistgħax issir azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ minn parti li taf li l-bejgħ ma jistgħax isir kif miftiehem.

4. Illi bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet ta' l-attur huma komunkwe infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-bejgħ kif miftiehem fil-konvenju tas-17 ta' Jannar 2018 ma jistgħax jitwettaq stante li, fost ħwejjeġ oħra, l-permess ta' żvilupp bin-numru PA/02476/17 m'għadux veljanti, kif jaf tajjeb l-attur, u għalhekk l-azzjoni attriċi ma tistgħax tirnexxi.

5. Illi bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet ta' l-attur huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-permess ta' żvilupp bin-numru PA/02476/17 m'għadux veljanti għal raġunijiet li minħabba fihom jaħti l-istess attur.

6. Illi bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu lkoll riġettati.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-attur, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni".

Rat il-verbali tal-udjenza tat-2 ta' Lulju 2019 u tat-12 ta' Jannar 2022 fejn il-partijiet qablu li kull prova fil-kawża numru 1061/2018TA fl-ismijiet inversi tapplika għal din il-Kawża;

Rat l-atti kollha tal-Kawża de quo u dik nru 1061/2018 fl-ismijiet inversi;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti tal-Kawża de quo u dik nru 1061/2018 fl-ismijiet inversi;

Qrat ix-xhieda f'din il-Kawża u dik nru 1061/2018 fl-ismijiet inversi;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-Kawża hija riżultat ta' konvenju datat 17 ta' Jannar 2018 bejn l-Attur kompratur u l-konvenuti vendituri, fl-Atti tan-Nutar Jean Paul Farruġia. Dan in-Nutar ġie mqabbad tramite ħabib tal-Attur kompratur Matthew Condorelli li fit-12 ta' Jannar 2018 bagħtlu e-mail jinfurmah bis-segwenti:

"*David is buying attached house on these conditions. -Price is of 1,000,000 euro -Contract value 800,000 euro- Private agreement of 200,000 euro to be paid on sanction letter (10 weeks), 60,000 post dated cheque to contract date ...*" (ara e-mail a' fol 82, ara wkoll xhieda Matthew Condorelli a' fol 333, it-tnejn fl-atti tar-rikors 1061/2018).

Il-Konvenju ġie redatt skont kif hemm rifless f'din l-e-mail. Fih il-konvenuti vendituri ddikjaraw li "*qiegħed jipprometti u jobbligaw ruħhom flimkien u in solidum bejniethom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu versu u favur tal-Kompratur* [Attur] *li qiegħed jipprometti u jobbliga ruħu li jaċċetta, jixtri u jakkwista r-razzett inkluż ir-raba' miegħu fil-kontrada ta' Wied Xkora u imsejħa*

ta' Sant' Agatha, tal-kejl kumplessiv kollox ta' ċirka disa' t'elef mitejn tmienja u disgħin metri kwadri (9,298m.k.), ...".

Ġie wkoll dikjarat li "*l-imsemmija Proprjetá għandha permess maħruġ mill-Awtoritá tal-Ippjanar li jġib in-numru elfejn erba' sitta u sebgħin żbarra sbatax (2476/17) u għaldaqstant dina l-Proprjetá għandha tiġi ttrasferita inkluż dan il-permess validu.*"

Il-konvenju msemmi sar u ġie aċċettat taħt numru ta' patti u kondizzjonijiet fosthom is-segwenti:

i. Bil-prezz ta' tmin mitt elf ewro (€800,000). Minn dan il-prezz l-Attur Kompratur ħallas lill-Konvenuti Vendituri s-somma ta' €80,000 bħala depożitu akkont tal-prezz. Din is-somma nżammet minn Nutar permezz ta' żewġ ċekkijiet, wieħed ta' €60,000 u l-ieħor ta' €20,000 pagabbli direttament fuq il-Konvenuti Vendituri. In-Nutar ġie delegat mill-partijiet sabiex jgħaddi lill-Konvenuti vendituri ċ-ċekk ta' €20,000 meta l-Attur Kompratur jipprovdi s-sanction letter tal-bank lin-Nutar u ċ-ċekk l-ieħor ta' €60,000 mal-kuntratt finali. Il-bilanċ ta' €720,000 għandu jitħallas mill-Attur kompratur lill-Konvenuti Vendituri mal-Kuntratt finali.

Ġie wkoll miftiehem li "*F'każ illi l-Kompratur ma jersaqx għal-att finali fil-perjodu ta' validitá ta' dan il-Konvenju għal raġuni li mhix valida skond il-liġi jew skond dan il-Konvenjut, kull somma li tkun tħallset akkont tal-prezz mill-kompratur għandha tingħata jew tibqa' għand il-Vendituri bħala danni pre-likwidati u dana*

mingħajr l-ebda pregudizzju għad-drittijiet tal-Vendituri riultanti mil-liġi." (ara klawżola 1);

ii. Li l-validitá tal-Konvenju tkun ta' sitt xhur, b'dan li kellu jiskadi fis-16 ta' Lulju 2018 (ara klawżola 6 a' fol 6);

iii. Li l-Attur kompratur jottjeni self bankarju sabiex ikun jista' jakkwista l-proprjetá (klawżola 9);

iv. Li l-Attur kompratur jħallas il-garanzija bankarja favur l-Awtoritá tal-Ippjanar. Dan "*sabiex ikun aċċertat illi l-Proprjetá hawn trasferita tibqa' koperta bil-permess sal-kuntratt finali.*" (klawżola 11)

Dan il-Konvenju ġie debitament reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (ara ittra fol 69, avviż ħlas boll a' fol 40 u xhieda Caroline Mifsud, rappreżentant tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni a' fol 38, kollha fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018).

Fl-istess jum tal-Konvenju inkwistjoni, jiġifieri fis-17 ta' Jannar 2018, ġiet ukoll iffirmata skrittura privata mill-istess partijiet (ara fol 66 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018). In forza tagħha l-Konvenuti vendituri, qua sidien tal-proprjetá in kwistjoni, taw "*kuntratt ta' appalt/xogħolijiet lill-Kuntratturi sabiex jagħmlu xogħolijiet ta' kostruzzjoni u finishes skond kif miftehma bejniethom fuq il-proprjetá hawn fuq imsemmija u dana versu l-prezz ta' mitejn elf ewro (€200,000) liema prezz irid jitħallas mis-Sid lill-Kuntratturi permezz ta' mitt elf ewro (€100,000) mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-fuq imsemmija proprjetá minn isem il-Kuntratturi mis-Sid l-bilanċ ta' mitt elf ewro (€100,000) fi żmien sena mill-imsemmi kuntratt finali mingħajr interessi.*"

In forza ta' skrittura oħra datata 2 ta' Frar 2018, il-kejl tal-proprjetá in vendita imsemmi fil-konvenju ġie emendat u ridott għal "*circa tmin t'elef sitt mija u għoxrin punt sittin metri kwadri (8,620.60 m.k.)*" (ara skrittura a' fol 80 u xhieda Nutar a' fol 61 faċċata 2 u 62 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018). Jirriżulta mix-xhieda tan-nutar li l-kejl attwali tal-proprjetá baqa' xorta ftit inqas mill-kejl kif ġie ridott f'din l-iskrittura (a; fol 62).

Illustrati l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti proċesswali, din il-Qorti sejra issa tissenjala dawk iċ-ċirkostanzi <u>inkontestati</u> attinenti għal-konvenju in kwistjoni kif jirriżultaw mill-assjem tal-provi:

1. In adempjenza mal-kundizzjoni msemmija fid-disa' klawżola, l-Attur kompratur applika mal-bank tiegħu għal self bankarju. Il-bank, wara li pproċessa l-istess, ħareġ is-sanction letter fl-20 ta' April 2018. Fiha il-Bank kopra kemm l-akkwist kif ukoll il-kuntratt tax-xogħolijiet fuq imsemmi (ara sanction letter a' fol 32).
2. In adempjenza tal-kundizzjoni msemmija fil-ħdax-il klawżola, l-Attur mar il-Planning Authority sabiex imexxi il-permess imsemmi numru 2476/17 u jħallas il-garanzija bankarja. Minn hemm huwa skopra li l-permess ma kienx jgħajjat lill-Konvenuti vendituri iżda lill-ċertu Adrian Sultana. Huwa kkonfronta lill-Konvenuti vendituri dwar dan fejn hemmhekk huma stqarrew li preċedentement kellhom konvenju li kien waqa ma' dan Adrian Sultana fuq l-istess proprjetá u li l-istess Sultana kien applika u ottjena f'ismu il-permess imsemmi (ara affidavit Attur kompratur a' fol 29). Kopja ta' dan il-Konvenju ma Adrian Sultana ma

ġiex ippreżentat in atti. <u>Dan minkejja li l-Konvenut venditur ipprometta ruħu li hekk se jagħmel</u> (ara kontro-eżami a' fol 298 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018).

3. Jirriżulta mix-xhieda ta' Oliver Magro (a' fol 92 fl-atti tar-Rikors 1061/2018), rappreżentant tal-Awtoritá tal-Ippjanar, li l-applikazzjoni għal-permess numru 2476/17 ġiet fil-fatt sottomessa minn Adrian Sultana fid-9 ta' Diċembru 2016 (a' fol 105 fl-atti tar-Rikors 1061/2018). Fiha Adrian Sultana kien iddikjara li ma huwiex sid tal-art. Il-permess kien ħareġ fit-2 ta' Novembru 2017 (a' fol 109 fl-atti tar-Rikors 1061/2018). Dan iżda kien wieħed mhux eżegwibbli minħabba l-fatt li kellha titħallas multa ta' €27,300, kif ukoll żewġ garanziji bankarji, waħda fl-ammont ta' €1,200 u l-oħra fl-ammont ta' €1,800 (ara Post Decision Requirements a' fol 127 fl-atti tar-Rikors 1061/2018). Jirrizulta ukoll li din il-multa telgħet għall-Hamsin elf ewro (ara dok 83 tal-Kawża numru 1065/18). Dawn il-ħlasijiet kellhom jiġu effettwati fi żmien sitt xhur mid-data tal-ħruġ tal-permess.

4. Fit-13 ta' Lulju 2018, il-Perit li ssottometta l-applikazzjoni talab lill-awtoritá sabiex il-permess jiġi revokat (ara fol 129 fl-atti tar-Rikors 1061/2018). B'ittra datata erba' t'ijiem wara, jiġifieri fis-17 ta' Lulju 2018, l-Awtoritá tal-Ippjanar bagħtet tgħarraf lill-Adrian Sultana li l-permess numru 2476/17 ġie *dismissed* a tenur tar-Regolament 13(5) tal-Avviż Legali 162 tal-2016. Dan minħabba li, minkejja *ir-reminders* mibgħuta lill-applikant, jiġifieri Adrian Sultana, u lil Perit li ssottometta

l-applikazzjoni, il-ħlasijiet imsemmija ma ġewx effettwati entro t-terminu ta' s-sitt xhur (ara ittra a' fol 130 fl-atti tar-Rikors 1061/2018, xhieda Oliver Magro a' fol 93 faċċata 2 fl-atti tar-Rikors 1061/2018 u affidavit Attur kompratur a' fol 29 para 5).

5. Fuq parir tal-avukat tiegħu, l-Attur kompratur avviċina lill-Adrian Sultana għall-kunsens tiegħu sabiex issir talba biex il-permess jiġi ravvivat ('revived'). Din it-talba ġiet sussegwentement sottomessa minn Adrian Sultana stess permezz ta' ittra datata 26 ta' Novembru 2018 mibgħuta mill-perit tiegħu lill-Awtoritá tal-Ippjanar (ara fol 50 u 51 u affidavit Attur fol 30 para 5 u 6).

6. Permezz ta' att ta' Kostituzzjoni ta' Garanzija Ipotekarja datata 11 ta' Diċembru 2018 (a' fol 52), l-Attur kompratur, qua debitur, u Adrian Sultana, qua kreditur flimkien ma' martu n-Nutar Maria Spiteri, ftiehmu u "*qabblu illi f'każ illi l-permess jiġi rrintegrat u jinqaleb f'isem id-Debitur* ***u*** *d-Debitur jersaq għall-kuntratt mal-konjugi Baldacchino u jixtri l-imsemmija porzjoni diviża ta' art, huwa għandu jħallas lill-Kredituri s-somma ta' ħmistax -il elf Ewro (€15,000) rappreżentanti l-ispejjeż tal-permess illi l-Kredituri kienu ħallsu lill-Awtoritá tal-Ippjanar, l-ispejjeż tal-Perit u tas-surveyor.*" (ara fol 53).

7. Madanakollu, permezz ta' ittra datata 19 ta' Diċembru 2018, l-Awtoritá bagħtet tavża lill-Perit ta' Adrian Sultana li "*the non executable permit cannot be revived following a dismissal.* ***A fresh application needs to be submitted."*** (ara ittra a' fol 55 Emfażi tal-Qorti.).

8. L-Attur Kompratur għaldaqstant ssottometta f'ismu applikazzjoni ġdida għal permess fuq l-istess proprjetá in kwistjoni fuq l-istess pjanti ta' Sultana. Huwa informa b'dan lill-Konvenut Venditur hekk kif jirriżulta mill-email datata 3 ta' Ottubru 2018 a' fol 98. Din l-applikazzjoni, li ġiet hekk sottomessa fl-10 ta' Settembru 2018, ġġib in-numru 00582/19 (ara fol 95 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018). Fiha l-Attur kompratur iddikjara li huwa s-sid tal-proprjetá in kwistjoni (ara permess a' fol 97 faċċata 2 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018 u xhieda Oliver Magro a' fol 91 faċċata 2 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018). Għal din l-applikazzjoni, l-Konvenuti vendituri ssottomettew oġġezzjoni għal raġunijiet imfissra fl-istess fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018 (a' fol 263). F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax u ssib stramb ħafna, li filwaqt li fid-dokument tal-Awtorita' jingħad li l-oġġezzjoni kienet waħda minn terzi anonimi (a' fol 59). Minkejja din l-ittra L-Awtoritá madanakollu laqgħet l-applikazzjoni u ħarġet il-permess fis-16 ta' Lulju 2019, ukoll bħala wieħed mhux eżegwibbli (ara fol 203 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018). Dan minħabba li kien suġġett għall-istess ħlasijiet ta' multa, din id-dabra fil-valur ta' €50,000, u ż-żewġ garanziji bankarji, din id-darba fl-ammont ta' €2,300 u €1,800. Dawn il-ħlasijiet kellhom ukoll jiġu effettwati fi żmien sitt xhur mid-data tal-permess (ara Post Decision Requirements a' fol 83).

9. Fil-5 ta' Awwissu 2019, il-Konvenuti vendituri ddeċidew jappellaw minn din id-deċiżjoni tal-Awtoritá quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (ara fol 320 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018). Dawn il-proċeduri ġew madankollu rtirati fis-7 ta' Lulju 2020 (ara fol 323 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018).

10 Matul dan iż-żmien il-Konvenju ġie estiż darbtejn, xahar kull darba, preċiżament sat-13 ta' Awwissu 2018 u sat-28 ta' Settembru 2018. Dan in virtu' ta' ftehim datat 13 ta' Lulju 2018 u 8 ta' Awwissu 2018 (a' fol 49 u 52 rispettivament; ara wkoll ittri a' fol 70 u 71 u fol 47 u 48, kollha fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018).

11 Jumejn qabel l-iskadenza tal-Konvenju, jiġifieri fis-26 ta' Settembru 2018, il-Konvenuti vendituri preżentaw ittra uffiċjali "*għal finijiet u effetti kollha tal-liġi, inkluż dawk kontemplati fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.*" Permezz tagħha l-Attur kompratur ġie interpellat sabiex fi żmien erbat' ijiem jersaq u jaddivjeni għall-att finali ta' kompravendita skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju (ara ittra uffiċjali a' fol 178 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018).

12 Jirriżulta li, **dik inhar stess li l-Konvenuti vendituri preżentaw l-ittra uffiċjali, l-Attur kompratur kien qiegħed jipprova inutilment jikkomunika magħhom billi jċemplilhom u anke bagħtilhom messaġġ biex iċemplulu lura**. Jirriżulta ulterjorment li l-Attur kompratur reġa prova jikkomunika magħhom bl-istess mod fl-1 ta' Ottubru 2018 iżda wkoll inutilment. Dan billi il-Konvenut venditur

bagħtlu messaġġ jgħidu li qiegħed f'laqgħa u ma jistax jirrispondih. L-Attur kompratur minn naħa tiegħu wieġbu biex iċempillu lura (ara korrispondenza a fol 91).

13 L-Attur Kompratur sussegwentement għaddha biex jippreżenta ittra uffiċjali fl-aħħar ġurnata tal-validitá tal-Konvenju, ossia fit-28 ta' Settembru 2018. Permezz tagħha huwa wkoll interpella lill-vendituri Kompraturi sabiex jersqu u jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment ai termini u l-kundizzjonijiet tal-istess konvenju (ara kopja tal-Ittra Uffiċjali a' fol 8).

14 Fit-3 ta' Ottubru 2018, bin il-Konvenuti vendituri bagħt jistaqsi lill-Attur kompratur permezz ta' e-mail sabiex "*B'referenza għal ittra uffiċjali li rċevew ommi u missieri, ... ittina data meta ser issir il-kuntratt*" (ara e-mail a' fol 98).

15 B'e-mail mibgħuta dik inhar stess l-Attur kompratur informa lill-Konvenuti vendituri kif ukoll lil binhom bis-segwenti: "*I have been trying to contact you for the last couple of weeks and last time we spoke you had said you will call me back.*

The promise of sale was about to expire and I was calling you to extend the date till the new permits are issued from Mepa

As i had told you the i still want the house and land but obiously with permits as stipulated in the promise of sale We have discussed the reason why the permit has been recalled by Mepa (the previous people you were selling to have recalled the permit to take back the application

money from Mepa, there is also an official letter from their architect to confirm this) and the last time we spoke we had agreed that i will apply for new permits and charges will be deducted from the selling price.

As I told you las week i have reapplied for the permits about 2 weeks ago and i am doing my utmost to go as fast as possible

Notary has also advised me that you have still not presented all the documents to him for us to be able to move on for sign the contract, can you please let me know if there is a problem from your end as this has been pending from you side for the last 3 months.

In order to move forward for this contract we need to have all documents presented from your end and also valid permit in place paid in full

May i also draw to your attention that it has been pointed out to me and my architect that even though we applied from scratch for a new permit, this will not be issued unless you settle your current enforcement issues on the same property

Will wait from you to give us a date to sign extension for promise of sale" (ara e-mail a' fol 97).

16 Jirriżulta li b'e-mail datata tnax il-ġurnata wara, preċiżament fil-15 ta' Ottubru 2018, il-Konvenuta venditriċi bagħtet tistaqsi lin-Nutar għal appuntament "*biex nikkonfermaw data għal kuntratt*". B'email risponsiva, in-Nutar bgħat jinformha dik inhar stess li, "*Jiena available il-Ħamis fil-5pm però* ***<u>nixtieq nerġa infakkrek illi ma nistawx niffissaw data għal kuntratt qabel ma ġġibuli l-ittri ta'</u>***

kanċellament/riduzzjoni tal-ipoteki tal-Bank of Valletta p.l.c. *David Libreri wkoll għarrafni illi ġie mgħarraf mingħand il-Perit illi permessi tal-iżvilupp ma kienux in ordni u kellu jitfa' l-applikazzjoni mill-ġdid.*" (ara e-mails a' fol 177 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018).

17 Fis-26 ta' Ottubru 2018, il-Konvenuti vendituri preżentaw kontra l-Attur rikos ġuramentat numru 1061/2018. Permezz tal-istess, huma qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi l-Attur kompratur naqas milli jidher għall-att finali imwiegħed bil-konvenju tas-17 ta' Jannar 2018 għal raġunijiet imputabbli lilu, u konsegwentement tiddeċiedi li l-Konvenuti vendituri għandhom dritt iżommu s-somma ta' €20,000 ġja' mħallsin lilhom akkont tal-prezz kif ukoll jitħallsu mingħandu is-somma ta' €60,000 li kellha titħallas mill-Attur kompratur akkont tal-prezz. Dan taħt titolu ta' danni pre-likwidati kif stipulat fil-konvenju in kwistjoni.

18 Fis-26 ta' Ottubru 2018, l-Attur kompratur preżenta wkoll l-proċeduri odjerni permezz ta' liema qed jitlob lil din il-Qorti tiddeċiedi u tiddikjara illi l-intimati huma legalment obbligat illi jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ skont kif patwit fil-konvenju tas-17 ta' Jannar 2018.

19 Permezz ta' e-mail datata 30 ta' Ottubru 2019 u ittra datata 6 ta' Novembru 2019 mibgħuta lill-Awtoritá tal-Ippjanar, il-legali tal-Attur kompratur talab iktar żmien sabiex jitlaħqu il-post decision requirements fid-dawl tal-proċeduri li ġew istitwiti quddiem il-Qorti (ara e-mail a' fol 87 u ittra a' fol 88). Madanakollu, b'ittra risponsiva datata

5 ta' Novembru 2019 (a' fol 89), l-Awtoritá insistit li żżomm mat-terminu ta' sitt xhur u saħqet li "*if any matter shall remain unsettled after such date* [jiġifieri s-16 ta' Jannar 2020], *the Non-Executable Permit shall be withdrawn and the application shall be referred for dismissal.*"

<u>Punti ta' Liġi</u>

Fl-ewwel talba prinċipali l-Attur qed jitlob lil din il-Qorti sabiex l-intimati "*jersqu u jaddivjenu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt findali ta' bejgħ u dan skont dak patwit fil-konvenju tas-17 ta' Jannar 2018, relattiv għar-razzett inkluż ir-raba miegħu fil-kontrada ta' Wied Xkora u imsejħa ta' Sant' Agatha, ...*". Jidher ċar għalhekk li l-azzjoni li qed tkun esperita hija dik ai termini tal-artiklu 1357 tal-kodiċi Ċivili.

Ġie ritenut, anke minn din il-Qorti, li l-Artikolu 1357 huwa dispożizzjoni ad hoc taħt liema l-liġi titratta din il-materja ta' wegħda ta' bejgħ. Għalhekk l-azzjoni li fuqha tista tiġi mpernjata din il-kawża għandha tkun regolata fil-kwadru ta' l-azzjoni speċifika u kif disponibbli fl-artikolu 1357 imsemmi (ara **Alan Bonnici et vs Elizabeth Lama et datata 13 ta' Ottubru 2017 para 19**).

Kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawża **Alexandra Dalmas et vs Mark Micallef et** mogħtija fit-3 ta' Diċembru 2010, "*l-ligi taghna fl-Artikolu 1357 kienet provvida billi ikkontemplat dak li ghandu jigri kemm fil-kaz li jista' jsir t-trasferiment f'liema eventwalita` l-bejgh jigi enforzat, kemm fil-kaz ta' meta l-bejgh ma jkunx jista' izjed jsir, f'liema kaz ghandhom jithallsu d-danni lill-accettant.*" Ovvjament l-

aħħar parti ta' din is-Sentenza għandha tkun kwalifikata li d-danni li jistghu ikunu reklamati għandhom ikunu marbuta mat-tort tal-parti li tkun frustrat il-bejgħ.

Fil-każ de quo, l-Attur kompratur talab l-ewwel alternattiva u ċioe li jenforza l-bejgħ.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Stabbilta l-inkwadratura legali bil-mod kif proposta l-azzjoni odjerna, il-Qorti sejra l-ewwel tqis jekk l-Attur kompratur għandhux id-dritt jesiġi li dak li ġie mwiegħed fil-Konvenju jingħatalu. Fit-termini tal-artikolu 1357 (2) l-effett tal-konvenju jispiċċa meta dan jiskadi kemm il-darba l-aċċettant, f'dan il-każ l-Attur, ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, f'dan il-każ il-Konvenuti, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel l-iskadenza tal-Konvenju "*sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm -il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk*", din l-ittra uffiċjali tiġi segwita b'rikors ġuramentat ippreżentat fi żmien tletin jum mill-iskadenza tal-Konvenju għat-twettiq tal-istess.

Il-Qorti tosserva li l-Attur issodisfa r-rekwiżiti proċedurali u t-termini ta' żmien iddettati mill-artikolu 1357(2). L-ittra uffiċjali ġiet preżentata minnu fl-aħħar jum qabel l-iskadenza tal-konvenju (28 ta' Settembru 2018), filwaqt li t-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ġiet preżentata fis-26 ta' Ottubru 2018, jigifieri entro tletin jum mill-iskadenza tal-konvenju.

Minkejja dak li ser ikun deċiż finalment, din il-Qorti kemm għall-korretezza tal-fatti u anke b'sens ta' ġustizzja mal-Atturi, tħoss li għandha tikkonsidra fid-dettal iċ-ċirkostanzi kollha li waslu għal din il-Kawża.

Il-vendituri Konvenuti jilqgħu għal din l-azzjoni billi jissollevaw li "*l-wegħda ta' bejgħ li l-attur irid li titwettaq hija aflitta minn causa illeċita, billi l-kontendenti ftehmu fuq konsiderazzjoni ulterjuri għall-istess bejgħ li ġiet moħbija mill-fisku*". Fin-nota preżentata minnhom, a' fol 369 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018, il-Konvenuti vendituri sejsu din l-eċċezzjoni fuq l-artikoli 987 u 990 tal-Kodiċi Ċivili u jsostnu li "*l-kontendenti qablu li jimmaskeraw parti mill-prezz tal-bejgħ tal-proprjetá bħala konsiderazzjoni għal appalt li però kien kompletament ineżistenti. L-atturi jsostnu li l-iskrittura tal-appalt hija waħda fittizja, u li qatt ma kien hemm qbil li huma se jwettqu xi xogħol ta' kostruzzjoni jew ta' finituri għall-konvenut....l-veritá hija dik kif esposta mill-Atturi* [hawn Konvenuti]*, u ċioè li l-kontendenti ftehmu li l-bejgħ tal-proprjetá kellu jsir versu -konsiderazzjoni addizzjonali ta' €200,000, li ġiet kamuffata bħala konsiderazzjoni ta' appalt simulat b'mod assolut, u dan sabiex isseħħ evażjoni fiskali* (ara nota a' fol 372 u 373 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018. Emfażi tal-Qorti).

Il-Qorti tibda biex tosserva, li l-konvenuti ma kienux in buona fede. L-ewwel obbligu tagħhom kien, li filwaqt qabel ma ġie iffirmat il-konvenju, jiżvelaw lill-Atturi li l-permessi attwali ma kienux fuq isimhom. Din l-informazzjoni setgħet għamlet id-differenza kollha, partikularment fid-dawl, li wara li ġie iffirmat il-konvenju, irriżulta li dan il-permess, aparti li ma kienx trasferibbli, kien fuq isem terzi. Dan daħħal lill-Atturi fi sqaq mingħajr ħruġ bil-kumplikazzjonijiet li ġab miegħu mal-Awtorita' tal-Ippjanar u fid-dawl tal-intransiġenza tagħha.

Kienu l-konvenuti li resqu biex jagħmlu l-konvenju b'dawn il-problemi kollha fost, oħrajn bil-ħlas ta' multa ta' ħamsin elf ewro li dwarha ma issemma' xejn il-

konvenju (ara a' fol 83 tal-kawża 1061). Il-Qorti ma temminx lill-konvenuti li ma kienux jafu xejn dwar din il-multa, għaliex kienu jafu biha żgur talinqas minn meta nqalgħu l-intoppi mal-potenzjali kompraturi preċedenti Sultana, li jidher li kellhom jgħaddu mill-istess tranell ta' problemi li ltaqgħu magħhom l-Atturi f'din il-Kawża. Din il-multa kienet b'konsegwenza ta' ECF 143/11 (a' fol 61). Presubilment dan l-ordni ta' infurzar ilu mill-2011! Dawn huma problemi li kellhom jirrisolvuhom il-vendituri u mhux il-kumpraturi.

Fost l-ewwel eċċezzjonijiet tal-konvenuti hemm dik tal-kawża illeċita. Da qiegħed jiġi eċċepit fid-dawl tal-ftehim ta' appalt għaliex l-konvenuti qiegħdin jgħidu li dan sar biex jevadi l-fisku! It-tagħlim tal-Qrati f'dan ir-rigward huwa ċar. Issir referenza fost oħrajn għas-**Sentenza fl-ismijiet Giovanni Scicluna v. Filippo Abela, Vol. XXXII-I-174**. Dak li qiegħdin jagħmlu l-konvenuti hu li qed jissollevaw mhux biss it-turpidudini tal-Attur iżda anke tagħhom stess. Jekk tassew huwa kif qed jgħidu, huma kienu kompliċi f'din il-manuvra. Dan ma jfissirx li jekk il-Qorti ssib li dan huwa minnu ma għandiex tattira l-attenzjoni tal-Fisku, imma xorta jibqa' il-fatt, li l-konvenuti ma jistgħux jissollevaw il-ħażin tal-Atturi meta huma pariment fil-ħażin ukoll.

Dan huwa ukoll konkordi ma' dak li jgħallmu l-awturi ingliżi li "*no one can be heard to invoke his own turpitude"* (ara **Wade, John W. (Feb 1947). "Restitution of Benefits Acquired through Illegal Transactions". University of Pennsylvania Law Review. 95 (3): 261–305 at 263**). Di fatti huwa interessanti l-iżvillupp tad-duttrina ingliża dwar dan l-aspett magħruf bħala "The Hands Clean doctrine". Duttrina, li evolviet fil-kamp tal-'ekwita' (Equity

ingliża). Fuq dan is-suġġett inkitbu volumi ta' kotba, iżda ai fini ta' din Sentenza, inkwantu din id-duttrina tirreferi għal buona fede, ikun biżżejjed li jingħad is-segwenti: *"The principle that a party cannot seek equitable relief or assert an equitable defense if the party has violated an equitable principle, such as good faith."* (Black's Law Dictionary. 9th Ed Bryan A. Garner Editor in Chief.)

Di fatti anke l-liġi tagħna, fejn tinsisti li l-kuntratti għandhom ikun esegwiti in buona fede, bħala gwida issemmi anke l-ekwita'. Waħda mill-ftit istanzi, jekk mhux l-unika darba f'artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili. **Fis-Sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri tas-7 ta' Frar, 2006 Appell Ċivili fl-ismijiet Michael Pace -vs- Richard Micallef f'ismu proprju et** intqal hekk meta jissemma' dan il-prinċipju fil-Kodiċi Ċivili f'artikoli 993 u ċioe' li *l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.*: *"L-Art 993 jikkontempla illi l-kuntratti jigu esegwiti bil-buona fede, li "din il-Qorti tifhem illi fil-kuncett ta' bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita' …." (fol. 19 tas-sentenza). B'hekk, Din l-Onorabbli Qorti dehrilha li kellha tapplika il-massima antikissima tad-dritt komuni in omnibus quidem, maxime tamen in iure, aequitas spectanda, li jfisser illi f'kollox, izda specjalment fi kwistjonijiet ta' dritt, ghandu jipprevali l-mira tal-ekwita' ".* Fid-**Deċiżjoni tal-Prim Awla tad-29 ta' Ottubru 2015, fl-ismijiet Aaron Borg vs David Muscat** il-Qorti għamlitha ċara li f'ċirkostanzi simili, l-Qrati ma humiex lesti li javvallaw tali aġir peress li huma projbiti milli jagħmlu dan abbażi tal-prinċipju antik ruman ta' *nemo auditur propriam turpitudinem allegans.*

Irid jingħad ukoll, li l-artikolu 990 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li l-kawża hija illeċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku. F'dan ir-rigward huwa ta' interess dak li josserva l-Avukat Anthony Rutter Giappone f'kontribut fil-ġurnal tal-Liġi d-Dritt: "The question now arises whether for a contract to be annulled on the ground of unlawful 'causa', both parties had to know about it or not. We must here distinguish between the following hypotheses: (a) the party who aims at an unlawful object cannot refuse to fulfill his obligation to the detriment of the other party who is unaware and who is therefore in good faith. In this case the maxim applies 'nemo auditur propriam turpetudinem allegens '; (b) on the contrary, the right of demanding the nullity of the contract must be granted to the party who, after the conclusion of the contract becomes aware of the unlawful scope of the other party" (Emfażi tal-Qorti. **The notion of Causa. Id-Dritt Law Journal Vol VI, Sep 1979 , pg 39 et sequens**). Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti jekk dak li qed jallegaw l-konvenuti huwa minnu ma hemm ebda dubju li dan kienu jafu biħ qabel kull ftehim.

F'dan is-sens, ebda wieħed mill-partijiet ma jistax jagħmel difiża abbażi tal-għemil mhux xieraq tiegħu stess b'konsegwenza tal-ftehim okkult li kellhom bejniethom meta dan jista' jkun ta' preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi in buona fede. Il-Qorti hawn hekk tfakkar, li abbażi ta' dak iddikjarat mill-partijiet fl-iskrittura ta' appalt hemm Bank involut li ser jiffinanzja l-bejgħ li kien estraneju għal kollox għal dak rejalment miftiehem tassew bejn il-partijiet b'mod okkult, dejjem jekk huwa l-każ.

Fl-aħħar nett il-Qorti tfakkar li b'dawn il-proċeduri l-Attur qed ifittex li jeżegwixxi l-konvenju u mhux li jinforza obbligazzjoni taħt l-iskrittura ta' appalt di fatti fir-rikors promotur din ma tissemma' imkien. Huwa għalhekk inutili għal Konvenuti li jinsistu li l-isktrittura t'appalt kienet unikament intiża li taħbi mill-fisku konsiderazzjoni ulterjuri għall-istess bejgħ. Jekk qatt, il-fondatezza ta' tali eċċezzjoni tirreferi ghall-iskrittura tal-appalt u mhux ghall-Konvenju li jibqa' xorta wiehed validu. Kif jgħidu l-konvenuti stess, fl-eċċezzjoni tagħhom *li l-kontendenti ftehmu fuq konsiderazzjoni ulterjuri ghall-istess bejgh li giet mohbija li giet mohbija mill-fisku* (emfażi tal-Qorti). Dan ifisser li jekk qatt hija dik il-konsiderazzjoni li hija milquta minn dak li qed ikun eċċepit u mhux il-konvenju fih innifsu.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll, illi minkejja din l-eċċezzjoni, il-konvenuti ma ddejjqux iressqu talba li qed tkun trattata kontestwalment ma' din il-Kawża permezz tar-rikors ġuarmentat numru 1061/2018 f'ismijiet inversi fejn qed jitolbu li jżommu għalihom id-depositu li ħallas l-Attur! Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan ifisser li din l-eċċezzjoni hija għalhekk inkompatibbli mat-talbiet f'din l-aħħar kawża, għaliex altrimenti l-konvenuti tassew ikunu jriduha, kif jgħid il-Malti, ħobbla u tredda'.

Minkejja dan kollu, fil-mertu, dwar dan il-famuż appalt, il-Qorti, wara li qieset il-provi kollha u ħadet kont tal-versjonijiet tal-Kontendenti tasal biex temmen li l-Atturi tassew warrbu 200, 000 biex isiru xogħolijiet biex isiru x-xogħolijiet kollha neċessarji fil-post. Huwa manifestament ċar, li l-Atturi jridu jixtru bis-saħħa kollha akkost li jħallsu l-istess prezz minkejja il-qies anqas tal-art (Ara affidavit

tal-Attur fol 29). Li kien jimporta għall-Attur li jsiru ix-xogħolijiet ta' bini u ma ħass li kellu jidħol fid-dettal (ara a' fol a' fol 84 tergo u 86. Kawża 1061/18). Il-fatt li l-appalt inagħat lill-konvenuti, dan ma jfissirx li dan bil-fors ried ikun esegwit minnhom. Ifisser li huma jibqgħu responsabbli għax-xogħolijiet li kellhom isiru.

Il-Qorti għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni.

Permezz tal-eċċezzjonijiet rimanenti, il-Konvenut jissolleva li l-bejgħ ma jistax isir kif mifthiem fil-konvenju in kwistjoni billi l-permess ta' żvilupp bin-numru PA/02467/17 m'għadux veljanti għal raġunijiet li minħabba fihom jaħti l-istess attur.

Kif jirrisulta b'mod evidenti mill-fatti u provi, l-Attur kompratur eżerċita kull sforz possibbli biex isalva l-integritá ta' dan il-permess li, fi kliem in-nutar stess, ma kien xejn '*in ordni*'. Dan tant li l-Attur kompratur kellu jitfa' applikazzjoni mill-ġdid a spejjeż tiegħu (ara e-mail tal-15 ta' Ottubru 2018 a' fol a' fol 177 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018). Huwa ovvju li kien kompitu tal-Konvenuti vendituri u mhux tal-Attur kompratur li jaraw li tali permess ikun in ordni. Dan sabiex l-Attur kompratur ikun f'qagħda li jmexxiħ u jħallas il-garanzija bankarja in sodisfazzjon tal-kundizzjoni msemmija fil-ħdax -il klawżola. Il-Konvenuti vendituri mhux biss naqsu minn dan l-obbligu iżda jekk ma tridx għamlu wkoll il-bsaten kollha possibli biex ixekklu l-proċess tal-applikazzjoni għal-permess ġdid sottomessa mill-Attur kompratur fuq l-istess pjanta ta' Sultana peress li kif indikat aktar 'l fuq, ta' dan kienet waqet u kien hemm bżonn ta' "fresh application". Fl-affidavit tiegħu l-attur jispjega hekk:

"Rinfaccjat b'din is-sitwazzjoni jiena kont dahhalt application gdida tramite l-perit tieghi sabiex jinharigloil-permess gdid. Minkejja li fil-bidu ghamilt pjanti differenti iddecidejt li naghmel l-istess pjanti li kienu ghamlu Suktana flo-application taghhom sabiex zgur ma jkolliex problem fil-hrug ta' permess." (a' fol30). Li saret din l-applikazzjoni fl-10 ta' settembru 2018 ġie kkonfermat minn Oliver Magro fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2019.

Il-Konvenuti ssottomettew oġġezzjoni għal dan il-permess u sussegwentement preżentaw ukoll appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar wara li dan il-permess ħareġ, biex wara ċedew dan l-appell. Di piu' baqgħu wkoll inadempjenti fil-ħlas tal-multa li dejjem baqgħet tiżdied fil-valur. Huwa minnu li l-Attur iddikjara li kien sid tal-fond. Il-Qorti ma tistax tifhem għaliex il-konvenuti, anke kieku stess saret din id-dikjarazzjoni, għamlu oġġezzjoni jekk tassew riedu li jsir il-kuntratt, għaliex wara kollox, kif kemm-il darba semma' l-konvenut, il-permess joħroġ fuq l-art u anke jżid il-valur tal-art. Il-Qorti ma tistax tifhem x'jridu jirbħu b'dan kollu minflok ma kkoperaw biex il-bejgħ isir. Finalment il-propjeta' kienet ser issir tal-Attur.

Dan l-aġir iwassal għal-konklużjoni li l-Konvenuti vendituri riedu li l-kuntratt fil-fatt ma jsirx. Tant dan kien il-ħsieb tagħhom li, magħdud l-ostakli kollha li ħolqu fir-rigward tal-permess, il-Konvenuti vendituri m'għamlu ebda tentattiv biex jissottomettu man-nutar l-ittri neċessarji għal kanċellament/riduzzjoni tal-ipoteki (ara l-istess e-mail a' fol a' fol 177 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018 u xhieda Nutar a' fol 57 u 58 it-tnejn faċċata 1, 59 faċċata 2 u 60 faċċata 1 ukoll fl-istess atti tar-Rikors numru 1061/2018). Di più iddeċidew volontarjament ma

jirrispondux għat-tentattivi ta' komunikazzjoni min-naħa tal-Attur kompratur sabiex jiġi estiż il-Konvenju. B'dan il-mod huma prekludewh milli jagħmel dak li kienu fl-obbligu li jagħmlu huma, iġib in ordni minflok id-diżordni li l-permess kien kolpit biħ (ara e-mail risponsiva tal-Attur kompratur 97 ċitata supra).

Joħroġ mill-fatti supra li, minflok ma estendewlu l-Konvenju għal dan il-għan, ippreżentaw fil-konfront tal-Attur kompratur ittra uffiċjali biex jersaq għal kuntratt dik inhar stess li kien qiegħed jipprova inutilment jikkomunika magħhom billi jċemplilhom u anke bgħatilhom messaġġ biex iċemplulu lura (ara korrispondenza a fol 91). Dan meta kienu jafu li l-kuntratt finali ma setgħax isir kawża tal-inadempjenza tagħhom fl-obbligi appena msemmija.

Il-konvenuti vendituri jippruvaw jixħtu fuq l-Attur kompratur ħtija meta effettivament din hija tagħhom u tagħhom biss (ara affidavit tal-Konvenuti a' fol 137 para 16 u fol 277 k/eżami konvenut a' fol 292 sa 294 faċċata 2). L-aġir tal-Attur kompratur li ma ħallas il-garanzija bankarja ma kienx jiddependi minnu kif fuq spjegat. Bl-ebda mod ma tista' tintefa xi ħtija fuq l-Attur għax għażel ġustament li ma jagmilx il-ħlasijiet tal-multa meta il-Konvenuti kienu u għadhom ma ħallsux jew b'xi mod ikkontestaw il-multa mposta mill-Awtoritá tal-Ippjanar (ara k/eżami Konvenut a' fol 310). Ma jistgħux jiddefendu lilhom innfushom billi jgħidu li ma kienux jafu, għaliex huma qiegħdin ibiegħu u huma jridu jaraw li min ser jixtri ser ikun meħlus mill-inkonvinjenti kollha pre-esistenti għall-konvenju inkwistjoni. L-art tagħhom, huma responsabbli għalija u huma obbligati li jikkonsenjawha minn kull rabta u inkonvinjent u dan kif addirrittura wegħdu fi klawsola 4 tal-konvenju mertu tal-Kawża.

L-atti tista' tgħid jitkellmu waħidhom fuq kemm l-Attur kompratur wera kull intenzjoni li jidħol għal-kuntratt finali. L-Attur addirittura kien lest li jidħol għall-bejgħ nonostante dik id-diskrepanza kollha li rriżulta fil-kejl (ara affidavit Attur kompratur a' fol 29 para 3). In-Nutar stess jixhed dan meta mistoqsi in kontro-eżami a' fol 62:

Dr. Mark Simiana: *Kollox sew. Però ried jixtri jew le ħa nifthemu biex tkun ċara?*

Xhud: *Jien qatt ma qalli illi ma riedx jixtri. Anzi pjuttost il-ħin kollu jgħidli ara kif ħa nagħmlu biex isir il-kuntratt. Jiena fl-opinjoni tiegħi ovvjament jien m'inix is-sur Libreri imma fl-opinjoni tiegħi kien ukoll lest li jaċċetta l-kejl bl-inqas.*"

Tant l-Attur ried isalva l-validitá tal-Konvenju li, meta ra lil-Konvenuti mhux qed jirrispondu għat-tentattivi tiegħu biex jiġi estiż il-Konvenju, użufruwixxa ruħu mir-rimedju provdut fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 bil-preżentata tal-ittra uffiċjali u l-konsegwenti proċeduri odjerni (ara affidavit a' fol 32 para 4 u ara e-mails a' fol 177 fl-atti tar-Rikors numru 1061/2018).

Irid jingħad ukoll li l-Konvenuti naqsu milli jaċċertaw li kienu ser jikkonsenjaw l-fond odjern ħieles minn kull piż ipotekarju jew privileġġjarju in konsonanza mal-obbligu tagħhom naxxenti kemm *ex lege* mill-prinċipju tal-buona fede u kemm *ex contractu* mill-garanzija tal-paċifiku pussess stipulata fil-konvenju (ara klawżola 3 tal-Konvenju a' fol 6). Dan l-ostaklu ulterjuri kreat mill-Konvenuti vendituri jipprekludi lill-Attur milli jersaq għal-pubblikazzjoni tal-Kuntratt b'moħħu seren li se jitħares lilu d-dritt għall-garanzija tajba u għat-trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjetá. Kif ġie ritenut, "*l-kompratur ghandu dritt mhux biss*

ghall-garanzija tajba imma ghat-trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjeta' fil-mument tal-kuntratt tal-akkwist biex huwa jkun jista' jimxi b'mohhu mistrieh u, in difett ta' dan, meta jiskadi z-zmien l-effetti kollha tal-iskrittura jispiccaw u kull parti takkwista dik il-liberta' li kellha qabel" (Ara Volum XXXEI.ii.561 u sentenza fl-ismijiet ta' **Rebecca Aquilina ma' Ġuzeppi Aquilina vs Emanuela Baldacchino deċiża fil-Prim'Awla fit-28 ta' Ġunju 1968 per Imħallef M. Caruana Curran**).

Apparti dan, ma huwiex magħruf jekk il-permess numru 582/93 għadhux veljanti. Dan speċjalment fid-dawl tal-ittra risponsiva mibgħuta mill-Awtoritá tal-Ippjanar datata 5 ta' Novembru 2019 (a' fol 89).

Minkejja dan kollu, l-Qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjoniijiet. Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi is-segwenti:

"(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"

L-Attur għażel li jagħmel Kawża għall-esekuzzjoni u mhux għad-danni. Minn dan is-subartikolu jemerġi ċar, li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ ma jibqax aktar

jorbot (1) meta jagħlaq iż-żmien miftiehem jew (2) jekk ma jkunx ġie miftiehem żmien, fi żmien tlett xhur minn meta jista' jsir il-bejgħ.

Il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti huwa l-ewwel każ. Fi żmien li kellu jsir il-kuntratt diversi kundizzjonijiet li soġġett għalih ma kienux avverraw irwieħhom, għalhekk ma setax isir. Fil-mument li sar il-konvenju, l-Attur ma setax ikun jaf bil-problemi insormontabbli li kien ser jiltaqa' magħhom. Fatt li jindika, li kieku l-Konvenuti kienu aktar ċari u espliċiti dwar il-problemi li kellu l-fond mertu ta' din il-Kawża kien iservi tal-ftuħ tal-għajnejn għall-Attur u forsi l-affarijiet ma kienux jaslu s'hawn.

Huwa minnu li l-Attur irid li dan il-bejgħ li jsir u li għamel minn kollox biex dan jiġri, iżda huwa minnu ukoll, li sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt iridu javverraw rwieħhom il-kundizzjonijiet stipulati fil-ftehim. Dan ma hux il-każ fejn parti qed tirrinunzja għall-kundizzjonijiet li huma favorevoli għaliha u xorta lesta li tidħol għall-kuntratt. Il-Kawża li għandha quddiemha din il-Qorti hi, sabiex l-konvenuti jaddivjenu għall-kuntratt tal-bejgħ "*versu l-prezz u ghal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha risultanti mill-istess konvenju*" (Emfażi tal-Qorti. Ara l-ewwel talba attriċi). Anke fl-ittra uffiċjali tagħhom tat-28 ta' Settembru 2018 talbu dan (a' fol 8 tal-Kawża 1065/2018).

Fi ftit kliem dan ifisser, li jekk il-Qorti kellha tilqa' t-talba, dan ser tkun qed tagħmlu fuq il-presupposizzjoni, li fil-ġurnata u ħin li ser tordna il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, in-nutar li jrid jippubblikaħ ma hux ser jiltaqa' ma' ebda xkiel u ostakoli, għaliex il-kundizzjonijiet mifthema kollha seħħew, meta kif jirrisulta

manifestament, dan ma hux il-każ. Dak li tara din il-Qorti huwa, kienx possibbli li jsir il-kuntratt finali fl-aħħar ġuranta tal-konvenju (ara **Sentenza tas-6 ta' Frar, 2015 Appell Civili fl-ismijiet Carmelo sive Charles Byers u Carmen Byers -vs- Paul Caruana u Mary Rose Caruana**). Ir-risposta definttivament hija le u previdilment hekk tibqa' r-risposta. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalu l-Qrati f'sitwazzjoni għal dik li għandha quddiemha din il-Qorti:

"L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jitkellem dwar il-'Weghda ta' bejgh' u fis-subartikolu wiehed (1) jiddisponi hekk: "Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Mhux kkontestat li l-konvenju tas-7 ta' Dicembru, 1985 jammonta ghall-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat. Dan il-konvenju ghalhekk impona obbligu fuq il-vendituri li jaghtu ezekuzzjoni ghal dik il-weghda bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm kontenuti. La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligi taghhom assunti fil-konvenju, u cioe` li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-bejgh ma setghax isir u konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta' risarciment ta' danni minhabba l-inadempjenza ta' l-istess konvenuti.

L-atturi, pero`, jidher li ghazlu t-triq li hija prospettata fis-subinciz tnejn (2) ta' l-istess artikolu billi interpellaw lill-konvenuti, qabel l-iskadenza ta' l-istess konvenju, biex dawn jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "taht il-pattijiet u kondizzjonijiet u fit-termini tal-konvenju tas-7 ta' Dicembru, 1985."

Din l-interpellazzjoni saret ghalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu assunt fil-klawsola tnejn (2) tal-konvenju billi l- 'permess' ghall-kostruzzjoni ta' l-istess appartament, mehtieg mill-awtorita` kompetenti, ma kienx jezisti, u ghalhekk il-kuntratt qatt ma seta' jigi pubblikat b'mod li jirrifletti dak li kien hemm fil-konvenju. Isegwi li din l-interpellazzjoni kienet wahda fiergha u bla bazi legali billi 'a priori' l-istess atturi kienu konxji mill-fatt li dak li kienu qeghdin jitolbu ma kienx possibbli. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehema li kemm l-ittra ufficjali msemmija, kif ukoll l-proceduri gudizzjarji li segwewha, kienu irriti u legalment skorretti billi ebda qorti adita bit-talba kif proposta ma setghet taghti ezekuzzjoni ghall-konvenju". (Ara **Sentenza tal-1 ta' Lulju, 2005 Appell Civili fl-ismijiet Steve Cachia et- vs- Nicholas Cutajar et**).

Dak li intqal fis-Sentenza inkwistjoni huwa perfettament applikabbli għal każ li għandha quddiemha il-Qorti għaliex ma tara li ma huwa xejn verosimili li qatt jista' jsir it-trasferiment minħabba l-intoppi kollha fuq imsemmija, il-partijiet kbar tagħhom krejati mill-konvenuti.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad it-talbiet Attriċi b'dana kollu l-ispejjeż għandhom jiġu kollha akkollati fuq il-Konvenuti u dan għal raġunijiet ampjament

indikati fis-Sentenza, għaliex huma jaħtu li l-bejgħ ma jistax isir, b'riserva għal kull azzjoni li l-attur jista' jkollu skont il-liġi kontra l-konvenuti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Spejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali, a karigu tal-Konvenuti in solidum.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur