QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Frar, 2023

Numru

Rikors Numru 510/2018 TA

Maurizio Azzopardi (ID468775M) u Lisa (Lisa Maria) Azzopardi (ID55878M)

Vs

Publius Paul Farrugia (ID11644M) u Rose-Mary Farrugia (ID742350M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Maurizio u Liża Maria Azzopardi (l-Atturi) tat-22 ta' Mejju 2018 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

''Illi permezz ta' att ta' konvenju datata 27 ta' Ottubru 2016, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "A", l-intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom obbligaw ruħhom li jixtru, jaċċettaw u jakkwistaw, l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali ta' 150 sena li bdew jiddekorru fis-26 ta' Lulju 1980 tal-propjeta immobbli li tikkonsisti f'porzjon għalqa, magħrufa bħala "tal-Hofra" il-Pieta, tal-kejl ta' 14-il metru faċċata, 25.0 metri fond minn-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejn l-art mit-triq, 20 metru tul fuq in-naħa tal-lemin meta wieħed tħares lejn l-art mit-triq u wiesgħa fuq wara 10.5 metri, bl-arja relattiva u bis-sottosuol tagħha, suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju li jiskadi fil-25 ta' Lulju 2130, suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' €1170 ekwivalenti għal LM502 pagabbli kull sena bil-quddiem fis-27 ta' Lulju u bl-obbligu tal-ħlas tal-lawdemju ma kull trasferiment, liema ċens huwa rivedibbli skond il-minimum wage standard kull 25 sena, altrimenti libera u franka, bil-gustijiet, drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, mingħajr servitujiet u bil-pussess vacant, liema beni immobbli jinsabu aħjar deskritti fil-konvenju hawn imsemmi;

Illi minkejja li l-perjodu stabbilit għall-validita tal-konvenju fuq imsemmi kien wasal biex jintemm, l-intimati ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv kontemplat fil-konvenju datat 27 ta' Ottubru 2016;

Illi għalhekk sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, r-rikorrenti adoperaw il-proċedura stabbilita fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) u interpellaw lill-intimati permezz ta' ittra uffiċjali datata 20 April 2018 (kopja ta' liema tinsab hawn annessa u markata Dokument "B") sabiex fit-terminu ta' validita tal-konvenju fuq imsemmi, u ċioe sa mhux aktar tard mis-26 ta' April 2018, l-intimati jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv u dana bil-kundizzjonijiet u pattijiet konvenuti bejn il- partijiet, salv għal kundizzjoni numru 2 tal-imsemmi konvenju li tistipula, fl-interess tar-rikorrenti, li l-pubblikazzjoni tal-att finali huwa soġġett "illi jinħarġu permessi għall- iżvilupp ta' propjetajiet residenzjali skond id-DC15 u dan waqt iż-żmien ta' validita ta' dan il-konvenju." u għal liema kundizzjoni r-rikorrenti rrinunzjaw;

Illi iżda l-intimati baqgħu u għadhom inadempjenti;

Illi għalhekk kellha issir dina l-kawża;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-intimati naqsu milli jonoraw l-obbligi minnhom assunti fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-konvenju datat 27 ta' Ottubru 2016, stante li ma resqux għal pubblikazzjoni tal-att definittiv fiż-żmien maħsub għaldaqshekk fl-imsemmi konvenju u dana mingħajr raġuni valida fil-liġi;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' komprovendita li permezz tiegħu l-intimati jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom jixtru, jaċċettaw u jakkwistaw, l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali ta' 150 sena li bdew jiddekorru fis-26 ta' Lulju 1980 tal-propjeta immobbli li tikkonsisti f'porzjon għalqa, magħrufa bħala "tal-Hofra" il-Pieta tal-kejl ta' 14-il metru faċċata, 25.0 metri fond minn-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejn l-art mit-triq, 20 metru tul fuq in-naħa tal-lemin meta wieħed iħares lejn l-art mit-triq u wiesgħa fuq wara 10.5 metri, bl-arja relattiva u bis-sottosuol tagħha, suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju li jiskadi fil-25 ta' Lulju 2130, suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' €1170 ekwivalenti għal LM502 pagabbli kull sena bil-quddiem fis-27 ta' Lulju u bl-obbligu tal-ħlas tal-lawdemju ma kull trasferiment, liema ċens huwa rivedibbli skond il-minimum wage standard kull 25 sena, altrimenti libera u franka, bil-gustijiet, drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, mingħajr servitujiet u bil-pussess vacant, liema beni immobbli jinsabu aħjar deskritti fil-konvenju hawn anness u markata Dok. A u soġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju salv għal kundizzjoni numru 2 tal-imsemmi konvenju li tistipula, fl-interess tar-rikorrenti, li l-pubblikazzjoni tal-att finali huwa soġġett "*illi jinħarġu permessi għall-iżvilupp ta' propjetajiet residenzjali skond id-DC15 u dan waqt iż-żmien ta' validita ta' dan il-konvenju."* u għal liema kundizzjoni r-rikorrenti rrinunzjaw;

3. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jirċievi l-att definittiv ta' bejgħ;

4. Tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

5. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq l-att definittiv ta' bejgħ;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali al termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) tal-20 ta' April 2018 (Dok. B) fl-istess ismijiet kontra l-intimati li minn issa huma inġunti in subizzjoni''.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Publius Paul Farruġia u Rose-Mary Farruġia (il-konvenuti) li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

1. ''Illi l-fatti kif dedotti fl-ewwel paragrafu ma humiex ikkontestati;

2. Illi l-fatti kif dedotti fit-tieni paragrafu huma ikkontestati fis-sens li wara li r-rikorrenti naqsu li jaderixxu ma l-obbligi fuqhom imposti skond l-istess konvenju l-esponenti intavolaw proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti għax-xoljiment ta' l-istess;

3. Illi l-fatti kif dedotti fit-tielet paragrafu huma kkontestati fis-sħiħ u dan billi l-kundizzjonijiet ma kienux ġew kkuntrattati biss favur ix-xerrej u ma setgħax jirrinunzja għalihom unilateralment.

4. Illi filfatt jiġi rilevat li x-xerrej naqas li jgħaddi d-depożitu miftiehem lill-vendituri intimati skond il-liġi.

5. Illi inoltre jinġieb a formal konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti illi hemm proċeduri oħra għaddejjin fl-ismijiet inversi fejn l-intimati odjerni qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-intimati naqsu li jaderixxu mal- kondizzjonijiet tal-konvenju.

Eċċezzjonijiet

1. Fl-ewwel lok u preliminarjament lok tiġi eċċepieta il-***lis alibi pendens*** billi dawn il-proċeduri huma konnessi mal-proċeduri quddiem il-**Prim'Awla tal-Qorti Civili diversament preseduta numru 814/17/TA fl-ismijiet inversi** f'liema qiegħed jintalab rimedju, inkluż ix-xoljiment tal-konvenju, u dikjarazzjoni li r-rikorrenti kienu inadempjenti mal-kundizzjonijiet tal-konvenju.

2. Fit-tieni lok, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għal premess, tiġi eċċepita n-nullita tal-konvenju u r-reġistrazzjoni tiegħu inkwantu l-konvenju ma ġiex reġistrat skond il-liġi;

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti naqsu li jħallsu d-depożitu lill-intimat venditur skond il-liġi u għalhekk ma jistgħux jenforzaw il-konvenju odjern;

4. Illi fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost il-konvenju surriferit ma jistax jiġi nfurzat billi r-rikorrenti naqsu li jaderixxu ma l-obbligi u kondizzjonijiet imposti fil-konvenju;

5. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Salv eċċezzjonijiet ultjerjuri jekk ikun il-każ''.

Rat il-verbal tal-15 ta' Ottubru li permezz tiegħu l-partijiet qablu li l-provi li ser jinġiebu fil-Kawża numru 814/17 fl-ismijiet inversi għandhom japplikaw għal din il-Kawża u vice versa.

Rat l-atti u dokumenti f'din il-kawża.

Semgħet ukoll ix-xhieda mressqa mill-partijiet fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat ukoll li l-Kawża fl-ismijiet inversi rikors numru 814/17 fl-ismijiet inversi ġiet deċiża llum stess ma' din il-Kawża. F'din is-Sentenza t-talbiet tal-Atturi, konvenuti f'din il-Kawża ġew miċħuda.

Qrat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Permezz ta' konvenju datat 27 ta' Ottubru 2016, il-konvenuti promettew u wegħdu li jbiegħu jassenjaw u jitrasferixxu lill-Atturi porzjon raba' magħrufa bħala "tal-ħofra" tal-Pieta' bil-kundizzjonijiet u pattijiet stipulati fl-imsemmi konvenju u kif aħjar deskritta fl-istess. Il-konvenju kien jiskadi fis-27 ta' Ottubru 2016.

Jidher li l-konvenuti bdew jirsistu li jersqu għall-bejgħ finali għaliex qed jinsistu li l-konvenju ma għadux aktar infurzabbli għaliex fost oħrajn naqas li jgħaddi d-depositu miftiehem lilhom u di piu' kien soġġett għall-ħruġ tal-permessi relattivi. Għalhekk, L-atturi nterpellaw lill-konvenuti b'ittra uffiċjali u ntavolaw qabel laħqu

għaddew 30 ġurnata mill-għeluq tal-konvenju biex jikkonstrinġu lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt definittiv ta' bejgħ tal-art inkwistjoni.

Punti ta' liġi

Ma għandu jkun hemm ebda dubbju li l-atturi qiegħdin jesperitaw l-azzjoni bis-saħħa ta' artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li fost oħrajn jiddisponi hekk:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħal ma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

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

L-eċċezzjonijiet tal-konvenut partikularment li l-konvenju kien soġġett għal ċertu kundizzjonijiet li ma ġewx osservati, iqanqal il-kwistjoni tal-inadempjenza kuntrattwali da parti tal-Atturi li ma tippermettilhomx fil-liġi li jitolbu dak li jipprospetta artikolu 1357 fis-subartiklu tnejn (2) tiegħu fuq imsemmi. Għalhekk

isostni li ma għandhom ebda obbligu fil-liġi li jersqu għall-kuntratt finali ta' trasferiment.

Konsiderazzjonijiet

Il-konsiderazzjonijiet fil-kawża l-oħra deċiża llum stess huma applikabbli anke għal din il-Kawża. Dawn il-konsiderazzjonijiet huma marbuta mal-ħruġ tal-permessi.

Dak li qiegħdin jargumentaw l-konvenuti jista' jiġi riassunt b'dan il-mod, li ġaladarba ma saritx l-applikazzjoni fiż-żmien miftiehem, fil-kuntest tal-klawsoli l-oħra, l-Atturi ddekadew mid-dritt li jeżerċitaw l-azzjoni taħt artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Ft ftit kliem, qiegħdin jinvokaw dak li jistipula artikoli 1068 tal-istess Kodiċi u ċioe', li "*Il-kondizzjoni riżoluttiva tingħadd dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha*".

Propju fir-rigward ta' din il-kundizzjoni intqal, li fost ir-raġunijiet previsti mill-liġi għar-riżoluzzjoni tal-kuntratti, hemm il-kondizzjoni riżoluttiva taċita fil-każ li waħda mill-partijiet tkun inadempjenti skond id-disposizzjoni ta' l-artikolu 1068. Ġie ukoll spjegat li sabiex tali kuntratt jiġi ddikjarat xolt mill-Qorti, hemm bżonn illi l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat għall-konsegwenzi derivanti mir-riżoluzzjoni (Ara **Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., Artikolu 1165 para. 236 u 239** u kif ukoll is-**Sentenza fl-ismijiet Location Malta LTD -vs- Adams Jenny tal-Qorti Ċivili Prim'Awla tad-29 ta' Novembru 2007**)

Il-fattur tal-permessi, jissemma' fi tlett okkażjonijiet fil-konvenju mertu tal-Kawża.

1.Fil-parti intitolata **Prezz u Metodu ta' Hlas** fejn il-partijiet qablu, li prezz tal-propjeta' kien dak ta' €530,000 li kellu jitħallas b'depositu akkont ta' €53,000 li €26,500 kellu jitħallas mal-ħruġ tal-outline permit u verifika prima facie tar-riċerki u l-ammont l-ieħor jitħallas lill-vendituri mal-ħruġ tal-permessi u meta r-riċerki fit-titolu jkunu verifikati prima facie minn nutar.

Haġa stramba ħafna, kif fl-istess parti ċċitata jingħad ukoll li d-depositu qiegħed jiġi mgħoddi lin-nutar George Spiteri Debono!! Iżda minkejja dan, huwa paċifiku mill-fatti risultanti, li ebda wieħed minn dawn l-ammonti għadu ma tħallas, tant li n-nutar George Spiteri Debono kkonferma li sal-ġurnata tal-lum ma saru ebda ħlasijiet lill-venditur. Jgħid, li dawn ma sarux, għaliex kien hemm xi diskrepanzi fil-kejl. (a' fol 100 tergo).

2. Fil-parti intitolata bħala **Kundizzjonijiet** fil-konvenju fi klawsola 2 il-partijiet fthemu illi l-konvenju huwa soġġett li "*jinhargu permessi ghall-izvillupp ta' propjetajiet residenzjali fuq skond id-DC15 u dan waqt iz-zmien ta' validita' ta' dan il-konvenju. Il-vendituri jaghtu l-kunsens taghhom ghall-applikazzjoni tal-permess*". (Emfażi tal-Qorti).

3. Minkejja l-kliem emfasiżżat mill-Qorti, saret żieda ma' klawsola 8 fis-sens, li "*Il-kumpratur ghandu japplika ghall-permess fi zmien ghaxar (10) gimghat mill-lum*" ergo l-applikazzjonijiet kellhom isiru sa nofs Jannar 2017. Ma jirrisultax min mill-partijiet insista għal din iż-żieda.

L-argument ġuridiku prinċipali tal-Atturi għal dak li qiegħdin jgħidu l-konvenuti huwa li l-kundizzjoni fi klawsola 2 tal-konvenju saret unikament a' favur tagħhom, u bħala tali huma setgħu ma jinsistux għaliha u xorta ma jipperikolawx il-validita' tal-konvenju. Hija għażla tagħhom biss, li jipprevalixxu rwieħhom mill-benefiċċju ta' din il-kundizzjoni. Tant dan huwa minnu, li l-Atturi qua konvenuti fil-Kawża numru 814/17 fl-ismijiet inversi, anke jiddikjaraw li qiegħdin jirrinunzjaw formalment għal din il-kundizzjoni (a' fol 16 rikors 814/17).

Il-kwistjoni li trid tkun ikkunsidrata hi, jekk dak li jingħad fi klawsola 2 hiex tassew għall-benefiċċju tal-konvenuti biss, b'mod li tinnewtralizża għal kollox l-effetti tal-addizzjoni tal-kliem ta' klawsola 8, f'każ li l-konvenuti jagħżlu li jirrinunzjaw għal din il-kundizzjoni kif fil-fatt għamlu fil-mori ta' dawn il-Kawżi.

Il-Qorti fhemet, li ż-żewġ partijiet jaqblu, li dawn il-klawsoli għandhom ikunu meqjusa fil-kuntest ta' dak li jingħad fil-konvenju kull fejn jissemmew il-permessi. Ovvjament, kull wieħed minnhom jgħid dan, minn perspettiva u ottika fattwali differenti, li tiddipendi mill-interessi rispettivi tagħhom. L-interess tal-Atturi, li jibqgħu għaddejjin bil-bejgħ u tal-konvenuti li jieqfu minnu, tant li dawn tal-aħħar qiegħdin jitolbu r-riżoluzzjoni tal-konvenju b'din il-Kawża fil-Kawża l-oħra.

Illi l-Qorti hija tal-fehma, li fejn kundizzjonijiet sospensivi f'att ta' konvenju jkunu saru fl-interess ta' u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li tikseb il-ħaġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x'iżomm lil dik l-istess parti li tagħżel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħħ – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom ġraw. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta' kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta' dik l-

obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta’ kull kreditur ta’ obbligazzjoni bħal dik li jagħżel li ma jibqax jinsisti aktar dwarha, l-iżjed fejn l-obbligazzjoni tkun waħda “*de ineundo contractu*”. B’mod partikolari, l-Qorti hija tal-fehma wkoll, li r-rieda tal-parti l-oħra, li tkun wegħdet li tbiegħ m’hijiex meħtieġa biex dan iseħħ u li l-anqas tista’ tieħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni tkun għadha sospiża fejn dik il-kundizzjoni tkun saret b’mod ewlieni fl-interess tal-parti l-oħra (Ara App. **Ċiv tal-11 ta’ Marzu 1957 fl-ismijiet Xuereb -vs- Muscat et (Kollez. Vol: XLI.i.147)** u **App. Ċiv 31 ta’ Mejju 2004 fl-ismijiet Paul Scicluna -vs- E.T. Mons Nikol Cauchi noe** u **Maġ. (Għ) AE tas-27 ta Ottubru 2009 fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe -vs- Maurice Borġ et**).

Illi qagħda bħal din ma tistax titqabbel mal-każ fejn parti waħda tbiddel xi kundizzjonijiet miftehmin fl-att tal-konvenju, għaliex il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti hija r-rinunzja ta’ kundizzjoni u safejn tali rinunzja tkun tirrigwarda biss kundizzjoni jew ċirkostanza li tkun saret għall-benefiċċju tal-parti li tirrinunzja għaliha. Fi kliem ieħor, ir-rinunzja ma tridx tkun dwar kundizzjoni li tkun saret għall-benefiċċju tal-parti l-oħra.

Il-Qrati tagħna konstantament ħadu din il-posizzjoni. Fis-**Sentenza tat-23 ta’ April 1934 fl-ismijiet Pirotta -vs- Camoin**, ingħad li min ikun obbliga ruħu li jixtri jista’ jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, u min ikun obbliga ruħu li jbiegħ ma jistax ma jersaqx għall-esekuzzjoni ta’ dik il-wegħda, minħabba l-assenza ta’ dak il-patt. Fil-fatt, din hija l-posizzjoni li qiegħdin jieħdu l-konvenuti u kienet tagħmel sens, kieku ma kienx għal dak li ser jingħad aktar ‘l isfel.

Imma kif intqal aktar 'l fuq, din il-kundizzjoni trid tittieħed fil-kuntest tal-konvenju kollu u partikolarment fid-dawl tal-istanzi fejn jissemmew il-permessi. Il-Atturi għandhom raġun meta jgħidu li l-kundizzjoni fi klawsola 8 hija anċillari għal dik li tinsab fi klawsola 2, liema klawsola hija favur l-istess Atturi. Għalhekk ġaladarba jistgħu jirrinunzjaw għal effetti ta' dik il-klawsola, jsegwi li l-effetti tal-klawsola l-oħra jiġu newtralizzati. Pero' dan ir-raġunament, kien ikun f'waqtu u tajjeb, li kieku d-depositu fuq imsemmi, ma kienx marbut mal-ħruġ tal-permessi u dan għaliex il-ħlas tad-depositu huwa element li jirrigwarda intrinsikament l-interessi tal-konvenuti.

Għalhekk f'dan il-każ, billi l-Atturi jirrinunzjaw għall-effetti ta' klawsola ma jfissirx li b'hekk ikunu ċaħdu lill-konvenuti mill-pagament tad-depositu akkont, stante li ż-żewġ pagamenti hemm imsemmija huma intrinsikament marbuta mal-otteniment tal-permessi. Konsegwentement, il-klawsola 2 ma hiex waħda minn dawk il-klawsoli li ssir favur parti waħda iżda teffettwa ukoll id-drittijiet tal-parti l-oħra. Kieku l-Qorti tagħti nterpretazzjoni mod ieħor, tkun qed tiftaħ bieb biex jiġu elużi d-drittijiet ta' parti.

Għalhekk il-Qorti f'dan l-istadju trid ukoll teżamina jekk dak li jgħidu l-konvenuti fis-sens, li ma sarux l-applikazzjonijiet fiż-żmien imsemmi fi klawsola 8, tort tal-Atturi għaliex ma bdewx jikkoperaw biex isir survey stante diskrepanzi fil-kejl bejn dak li ġie dikjarat fil-konvenju u dak li rejalment kien jesisti. Kif diġa' intqal aktar 'l fuq, in-nutar George Spiteri Debono ddepona li sal-mument li xehed kien għadu ma tħallew ebda pagamenti miegħu u l-anqas l-konvenuti ma jgħidu, li

għamlu dawn il-pagamenti għaliex altrimenti kienu jippresentaw xi xorta ta' prova ta' ħlas.

F'dan ir-rigward Darren Cauchi, għall-Aġenzija Sarah Grech jixhed, li l-Attur ċempillu u qallu li wara li bagħat lill-perit tiegħu kien sab li l-kejl ma jaqbilx. L-art kienet iżgħar (a' fol 72 tergo). Dan ix-xhud jgħid ukoll, li ma setax jintefa' l-permess, presubilment ried jirreferi għall-applikazzjoni "*ghaliex il-pjanti jekk l-art ckienet sinjal li ha' titfa' l-pjanti fuq art ta' hadd iehor*" (a' fol 72 tergo). L-Atturi talbu jiltaqgħu mal-konvenut biex isibu kompromess. "*Publius ma nafx xi gralu ma riedx ibiegh. Qalilna dak invalid eccettra eccettra* (a' fol 73). Minn dan il-Qorti tiddeduċi li l-konvenuti kienu deċiżi li ma jkomplux fil-bejgħ u allura ma kienux żgur magħfusin għall-flus.

Il-Perit Joe Barbara jagħti x'jifhem li l-kejl kien anqas minn dak mifthiem. (a' fol 44 tergo). Jgħid ukoll li permess numru 6372/28 ħareġ f'April 2019 (a' fol 45). Fil-fatt l-applikazzjoni daħlet fis-7 ta' Frar 2018 u d-data tal-permess hija 16 ta' Mejju 2019. (Ara xhieda Marthese Debono għall-MEPA a' fol 56 tergo u 57). B'dana kollu l-applikazzjoni saret u l-permess ħareġ, ma hux ċar jekk mhux fuq l-art skond il-konvenju jew b'kejl iżgħar. Il-Qorti tirrileva li l-Atturi qatt ma xhedu jew resqu prova biex jikkonfutaw din il-parti tal-istorja tal-Atturi.

Il-Qorti temmen li l-konvenuti ma bdewx jikkoperaw fuq il-kejl u li dan kien kawża ta' parti mid-dewmien biex dak li kellu jsir mill-Atturi ma sarx fiż-żmien miftiehem fi klawsola 8. Imma huwa ukoll veru, li l-permess ħareġ fis-16 ta' Mejju 2019 fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-Atturi baqgħu ma għamlu ebda pagament. L-anqas li jingħad li l-ammont tad-depositu ġie offert u rifjutat u allura depositat taħt l-

Awtorita' tal-Qorti. Sa meta din il-kawża tħalliet għas-Sentenza baqa' ma sar ebda ħlas jew offerta ta' ħlas ta' depositu. Jekk naqsu l-Atturi, għaliex ma kkoperawx biex jintlaħaq it-tragward ta' żmien stipulat fi klawsola 8, minn naħa l-oħra, anke l-Atturi baqgħu ma għaddew qatt għall-ħlas tad-depositu kif miftiehem, minkejja li ħareġ il-permess, anke jekk dan ħareġ fil-mori ta' dawn il-proċeduri, kif fil-fatt huwa l-każ. Għalhekk jidher, li ż-żewġ partijiet b'xi mod naqsu mill-obbligi tagħhom.

F'dan ir-rigward ġie ritenut mill-**Qorti Taljana tal-Kassazzjoni fis-Sentenza tagħha tas-7 ta' Novembru 2000 (Numru 11784)** is-segwenti:

"ai fini della pronuncia di risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive in caso di inadempienze reciproche, il giudice per stabilire la sussistenza dell' inadempimento determinante a carico di uno dei contraenti non puo` limitarsi ad esaminare il comportamento di una sola delle parti, ma deve procedere ad una valutazione unitaria della condotta di entrambi i contraenti per accertare gli inadempimenti reciprocamente lamentate dalle parti ed apprezzarne l' effettiva gravita` ed efficienza causale rispetto alla finalita` economica complessiva del contratto, nonche la conseguente ininfluenza sulla sorte del medesimo."

Dan it-tagħlim tad-duttrina u tal-ġurisprudenza Taljana ma jidhirx li hu aljen għall-ermenewtika sentenzjali lokali (**Ara Kollez. Vol. XLIX P I p 518**). Di fatti, fuq l-istregwa ta' dan it-tagħlim, l-Imħallef Maurice Caruana Curran, filwaqt li jitlaq mill-premessa illi l-eċċezzjoni "*inadempleti contractus*" tista' tiġi sollevata b'mod ġenerali fil-kuntratti sinallagmatiċi kollha, u indipendentement mir-riżoluzzjoni tal-kuntratt, jissokta jirrileva illi "*ir-rekwiziti biex din l-eccezzjoni*

tirnexxi huma (i) l-inadempjenza ta' l-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali mill-ftehim (ii) l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-attur u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenza tal-partijiet" .(Ara **Sentenza fl-ismijiet Carmelo Cremona -vs- Victor Angilieri", 11 ta' Ottubru 1966**).

Dawn il-Qrati jkomplu jgħallmu li fost ir-raġunijiet previsti mill-liġi għar-riżoluzzjoni tal-kuntratti hemm il-kondizzjoni riżoluttiva taċita fil-każ li waħda mill-partijiet tkun inadempjenti (**Art 1068 tal-Kodiċi Ċivili u ara Sentenza Vol. XLIII P II p 805**). L-awturi jgħallmu wkoll li hemm bżonn, illi l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat għall-konsegwenzi derivanti mir-riżoluzzjoni (**Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., Artikolu 1165 para. 236 u 239**).

Il-fatt biss, li d-depositu ma tħallas fil-ħin, jekk xorta jsir l-Att finali ma jfissirx li l-konvenuti ser ikunu imċaħħda minn dan l-ammont, il-għaliex dan dejjem ser jitħallas finalment fuq il-kuntratt bħala parti mill-prezz miftiehem. L-anqas ma jidher li n-nuqqas ta' ħlas ġab xi dannu lill-Atturi, għalkemm jallegaw li tilfu l-bejgħ tal-art lill-terzi b' kundizzjonijiet aktar favorevoli, tant li anke heddew li minħabba f'hekk ser ifittxu għad-danni, ħaġa li ma talbux fil-kawża tagħhom. (Ara ittra tan-Nutar Bisazza a fol 30 u 31). Sabiex tkun iġġustifikata r-riżoluzzjoni, l-inadempjenza trid tkun tant gravi li trid tirrifletti fuq il-prestazzjoni prinċipali li tifforma l-oġġett tal-kuntratt, li f'dan il-każ huwa l-bejgħ u ħlas ta' dak li ser jinbiegħ. (Ara fost oħrajn **Sentenza fl-ismijiet Dr. Hose' Herrera nomine -vs- Gaetano Debattista et nomine" tal-21 ta' April 2004**)

L-Atturi la xhedu f'din il-Kawża u l-anqas fil-Kawża l-oħra konnessa. Wisq anqas ressqu, imqar xi prova li huma tassew sofrew xi danni jew lil min allegatament jgħidu li kien terz li kien lest li jixtri b'kundizzjonijiet aktar favorevoli. Ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt hija komminazzjoni mill-aktar radikali u sa fejn hu possibli din trid tkun proporzjonata ma xi għelt gravi li jkunu sofrew dawk li favurhom tkun saret il-kundizzjoni. Issa dan l-għelt ma jirrikorrix.

Meta kkunsidrat, li (a) l-applikazzjoni saret, għalkemm mhux fiż-żmien miftiehem (b) li parti tad-dewmien kienu jaħtu għaliha l-konvenuti (c) li l-konvenuti ma sofrew ebda danni jew preġudizzju gravi u (d) li l-ammont tad-depositu xorta ser jitħallas fuq il-kuntratt u (e) li mhux ser tkun effettwatha il-prestazzjoni prinċipali li tifforma l-oġġett tal-kuntratt, il-Qorti ma hiex tal-fhema li f'dawn iċ-ċirkostanzi għandha tordna r-risoluzzjoni tal-konvenju.

Il-konvenuti jeċċepixxu ukoll in-nullita' tal-konvenju inkwantu dan ma ġiex reġistrat skond il-liġi ai termini tar-regolament 10(2) tal-Avviż Legali numru 7 tal-2004 peress li ma kienx fiħ it-tagħrif meħtieġ fi Skeda li tinsab ma' dawn ir-regolamenti. Dan in-nuqqas jikkonsisti fil-fatt li mal-applikazzjoni ma ġietx sottomessa pjanta fuq il-land Registry Stationery minn Perit li suppost kellha tinthemeż mal-formula tar-reġistrazzjoni.

Illi qabel xejn, irid jingħad li dan għandu jsir fid-dikjarazzjoni minn min jitrasferixxi, kif l-istess dokumentazzjoni hija ntestata (a' fol 103 fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti). Għalhekk jekk kien hemm nuqqas dan kien tal-konvenuti u mhux tal-Atturi.

Oltre dan, il-Qorti tirrileva li dan huwa aspett li jirrigwarda lill-Kummissarju tat-Taxxi u mhux lill-parti. Dan qiegħed jingħad fis-sens, li huwa l-Kummissarju tat-taxxi għandu l-interess li qabel ma jibgħat d-dokument datat 21 ta' Novembru 2016 lin-Nutar li kellu jippubblika l-Att, jara li l-formula tkun imtliet kif suppost (a' fol 86 ara ukoll minn a' fol 90 sa 94 u r-referenza kontinwa għat-**transferees**).

Dan ifisser li kieku ried, il-Kummissarju seta' rrifjuta r-reġistrazzjoni tal-Konvenju iżda ma għamilx hekk. Mhux biss ma għamilx hekk, imma saħansitra aċċetta l-ħlas ta' wieħed fil-mija tal-prezz (1%) bħala taxxa provvisorja, tant li anke ħareġ riċevuta (ara a' fol 85). Meta xhedet Rachel Grech, għall-Kummissarju tat-Taxxi, f'ebda ħin ma qalet li kien hemm xi rregolarita' fir-reġistrazzjoni tal-Konvenju (a' fol 89 rikors 814/2017).

Għalhekk anke din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti.

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi u tiddikjara li l-intimati naqsu milli jonoraw l-obbligi minnhom assunti fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-konvenju datat 27 ta' Ottubru 2016, stante li ma resqux għal pubblikazzjoni tal-att definittiv fiż-żmien maħsub għaldaqshekk fl-imsemmi konvenju u dana mingħajr raġuni valida fil-liġi.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi tikkundanna lill-intimati sabiex entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' komprovendita li permezz tiegħu l-intimati jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom jixtru, jaċċettaw u jakkwistaw, l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali ta' 150 sena li bdew jiddekorru fis-26 ta' Lulju 1980 tal-propjeta immobbli li tikkonsisti f'porzjon għalqa, magħrufa bħala "tal-Hofra" il-Pieta tal-kejl ta' 14-il metru faċċata, 25.0 metri fond minn-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejn l-art mit-triq, 20 metru tul fuq in-naħa tal-lemin meta wieħed iħares lejn l-art mit-triq u wiesgħa fuq wara 10.5 metri, bl-arja relattiva u bis-sottosuol tagħha, suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju li jiskadi fil-25 ta' Lulju 2130, suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' €1170 ekwivalenti għal LM502 pagabbli kull sena bil-quddiem fis-27 ta' Lulju u bl-obbligu tal-ħlas tal-lawdemju ma kull trasferiment, liema ċens huwa rivedibbli skond il-minimum wage standard kull 25 sena, altrimenti libera u franka, bil-gustijiet, drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, mingħajr servitujiet u bil-pussess vacant, liema beni immobbli jinsabu aħjar deskritti fil-konvenju hawn anness u markata Dok. A u soġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju salv għal kundizzjoni numru 2 tal-imsemmi konvenju li tistipula, fl-interess tar-rikorrenti, li l- pubblikazzjoni tal-att finali huwa soġġett "*illi jinħarġu permessi għall-iżvilupp ta' propjetajiet residenzjali skond id-DC15 u dan waqt iż-żmien ta' validita ta' dan il-konvenju."* u għal liema kundizzjoni r-rikorrenti rrinunzjaw.

Tilqa' it-tielet, ir-raba' u ħames talbiet Attriċi u dan billi tinnomina lin-Nutar George Spiteri Debono sabiex jippubblika l-kuntratt finali ta' bejgħ, liema pubblikazzjoni għandha ssir fis-27 ta' April 2023, fil-11.00am, fit-tieni sular tal-Qrati tal-Gustizzja l-Belt Valletta ħdejn il-Kamra tal-Avukati. Qed tinnomina wkoll lill-avukat Alexander Scerri Herrera bħala kuratur deputat sabiex fil-ħin u ġurnata fuq imsemmija jidher fuq l-Att ta' pubblikazzjoni għall-eventwali kontumaċi.

Spejjeż ta' din il-Kawża u dawk mitluba mill-Atturi a' karigu tal-konvenuti. Dawn jinkludu wkoll l-ispejjeż tal-kuratur avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur