QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 34

Rikors numru 766/2018/1 TA

E M P Properties Ltd (C 29619)

v.

Jason Grech

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-konvenut Jason Grech minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, mogħtija fl-1 ta' Marzu 2021, u li hija dwar azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' konvenju li ġiet mibdija fuq is-saħħa tal-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. B'rikors maħluf tal-20 ta' Lulju 2018, l-attriċi appellata fissret li fl-20 ta' Diċembru tas-sena 2017, il-partijiet iffirmaw konvenju dwar it-trasferiment ta' dar bl-isem '*Jason House'*, li tinsab fi Triq Bir ir-Riebu ġewwa r-Rabat Malta, u dan kif deskritta aħjar f''Dok A' li ġie mehmuż flimkien mar-rikors maħluf, u li huwa kopja tal-istess konvenju li dwaru hija din il-kawża. Tgħid li fis-16 ta' Marzu 2018, il-konvenut bagħat jinfurmaha li l-perit kien iċċertifika ħsarat strutturali fis-saqaf tal-fond mertu tal-konvenju, u minħabba f'hekk il-konvenju kellu jitħassar. Tispjega li hija ma taqbilx ma' din il-pożizzjoni tal-venditur prospettiv u tinsisti li l-kundizzjoni fi klawsola 8.1(d) tal-konvenju ġiet espressament miktuba favur tagħha biss, u b'hekk ma tagħti l-ebda jedd lill-konvenut sabiex jinħall mir-rabta kuntrattwali. Tgħid li għalkemm interpellat lill-konvenut kemm-il darba sabiex jersaq għall-att finali u nsistiet li tixtri l-proprjetà kif deskritta fil-konvenju u dan anke b'rinunzja għall-kundizzjoni 8.1(d) tal-istess konvenju, il-konvenut baqa' m'għamel xejn minn dak mitlub u minħabba f'hekk hija kellha tirrikorri kemm għal dawn il-proċeduri, kif ukoll għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni (Mandat Nru 1011/2018JRM). Fid-dawl ta' dan, l-attriċi appellata talbet lill-Qorti sabiex:

> *"a) Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta` mertu tal-konvenju datat 20 ta' Diċembru 2017 ossia d-dar bl-isem 'Jason House', bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) inkluż il-garage adjaċenti mad-dar (li qabel kien salott parti mid-dar) li jġib in-numru sitta u għoxrin (26), gja tlieta u tmenin (83) u qabel tlieta u tmenin u erbgħa u tmenin (83 u 84), fi Triq Bir ir-Riebu, ġewwa r-Rabat Malta, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha nkluż l-arja libera tagħha u s-sottosuol u kif ukoll il-bitħa li tifforma parti integrali mid-dar, flimkien*

ma' żewġt ikmamar tas-sodda, kċina bil-cooker u l-fridge inkluż il-mejda u s-siġġijiet fil-kċina u wall unit żgħir u sufan li jinsabu fid-dar, u dana kif aħjar deskritt fl-istess konvenju;

b) Tinnomina lin-Nutar Dr Pierre Attard sabiex jippubblika l-att finali, f'jum, lok u ħin li tistabilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi biex jirrapprreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att;

c) Fl-eventwalita` li jiġi ġudizzjarjament ikkonfermat li l-konvenut ma jkunx f'posizzjoni li jittrasferixxi l-proprjeta` de quo, il-konvenut qed jiġi miżmum responsabbli għal ħlas tad-danni kollha sofferti mis-soċjeta` esponenti;

d) Tillikwida l-istess danni jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi, liema danni għandhom inter alia jikkonsistu fil-valutazzjoni ta' prezz akbar li s-soċjeta` esponenti jkollha tħallas għax-xiri ta' proprjeta` simili ta' dik mertu tal-konvenju, kif ukoll għall-ispejjeż notarili u peritali, u kif ukoll spejjeż anċillari oħra;

e) Tikkundanna lill-konvenut biex iħallas lis-soċjeta` esponenti dawk id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1011/2018JRM u kif ukoll tal-ittri uffiċjali tat-18 ta' April 2018 bin-numru 1312/18 u tad-19 ta' Ġunju 2018 bin-numru 2139/18, kontra l-konvenut, minn issa nġunt għas-subizzjoni."

3. Bi tweġiba maħlufa li ġiet imdaħħla fil-5 ta' Ottubru 2018, il-konvenut appellant laqa' għat-talbiet tal-kumpanija attriċi billi ressaq għadd ta' eċċezzjonijiet fil-mertu. Fl-ewwel eċċezzjoni, il-konvenut barra milli qies it-talbiet tal-kumpanija attriċi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt, spjega li l-konvenju tal-20 ta' Diċembru 2017 kien soġġett għal kondizzjoni riżoluttiva espressa li avverat ruħha hekk kif instabu difetti strutturali fil-fond soġġett għall-konvenju. Fit-tieni eċċezzjoni, l-konvenut imbagħad argumenta li l-konvenju in kwistjoni huwa fil-forma ta' kuntratt bilaterali u b'hekk skont l-Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili, l-ebda parti ma tista' tirrinunzja jew tbiddel, jew inkella ma tagħtix effett għal xi kundizzjoni

li hemm fih, u dan bla ma jkun hemm emenda bil-miktub li tkun iffirmata miż-żewġ partijiet skont ma' jipprovdi l-Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili. Fit-tielet eċċezzjoni, il-konvenut imbagħad spjega li skont klawsola 12 tal-konvenju, ix-xerrej għandu l-jedd li jassenja d-drittijiet tiegħu fuq il-konvenju, u b'hekk huwa jista' jisfa preġudikat u dan billi jkun soġġett għal azzjonijiet legali minħabba d-difetti strutturali konstatati mill-perit tax-xerrej. Fir-raba' eċċezzjoni l-konvenut imbagħad argumenta li sa qabel ma skada l-konvenju, id-Dipartiment tat-Taxxi Interni qatt ma ġie nfurmat b'xi emenda tal-konvenju. Fl-aħħar eċċezzjoni, il-konvenut eċċepixxa li t-talbiet l-oħra kollha tal-attriċi huma f'kull każ 'superfluwi';

4. B'sentenza mogħtija fl-1 ta' Marzu 2021, l-Ewwel Qorti qatgħet din it-tilwima billi għar-raġunijiet hemmhekk mogħtija, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-attriċi appellata u wara li nnominat lin-Nutar Dr. Pierre Attard sabiex jippubblika l-att finali, ordnat li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt għandha ssir ġewwa l-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja fil-Belt Valletta, nhar it-Tnejn 3 ta' Mejju 2021 fil-11:00am, kif ukoll ħatret lil Dr. Richard Sladden bħala kuratur sabiex jidher minflok il-konvenut f'każ li dan tal-aħħar jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att in kwistjoni. Filwaqt li astjeniet milli tqis il-bqija tat-talbiet, l-Ewwel Qorti ordnat ukoll lill-konvenut sabiex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż kollha tal-kawża, kif ukoll dawk marbuta mal-mandat ta'

inibizzjoni Nru. 1011/2018JRM u l-ittri uffiċjali bin-numru 1312/18 u 2139/18;

5. B'rikors ta' appell li ġie mdaħħal fis-17 ta' Marzu 2021, il-konvenut appellant fisser li ħassu aggravat bis-sentenza tal-Ewwel Qorti, u għar-raġunijiet hemmhekk mogħtija talab lil din il-Qorti sabiex: *"tirriforma s-sentenza appellata, billi tikkonfermaha fejn astejniet milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet indikati fis-sentenza, u tirrevokaha għall-kumplament"*;

6. Bi tweġiba mressqa fis-27 ta' Mejju 2021, l-attriċi appellata spjegat għalfejn kull aggravju tal-konvenut appellant ma kienx siewi, u fuq is-saħħa tar-raġunijiet kollha li ġew mogħtija minnha, talbet lil din il-Qorti sabiex: *"tiċħad l-appell interpost mill-intimat filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata"*;

7. Wara li din il-Qorti rat l-atti kollha tal-kawża kif ukoll qieset is-sottomissjonijiet verbali li saru mill-avukati tal-partijiet waqt is-seduta tas-6 ta' Diċembru 2022, din il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tiddeċiedi dan l-appell;

Ikkunsidrat:

8. Permezz ta' dawn il-proċeduri, l-attriċi appellata qed tfittex lill-konvenut appellant sabiex iwettaq dak li wiegħda fil-konvenju datat 20 ta'

Diċembru 2017, u ċjoè biex jittrasferilha l-immobbli mertu ta' dak il-konvenju, li inċidentalment hija wkoll ir-residenza tal-istess konvenut. Ir-raġuni ewlenija li fuq is-saħħa tagħha l-konvenut qed jistrieħ biex ma jersaqx għall-att finali hija msejsa fuq dak li hemm imniżżel fi klawsola 8.1(d) tal-konvenju u fuq il-fatt li l-perit tal-attriċi stess sab li s-soqfa tal-fond mertu tal-konvenju huma milquta minn ħsarat strutturali. Għalkemm l-attriċi targumenta li l-klawsola li fuqha qed jistrieħ il-konvenut ġiet imniżżla għall-benefiċċju tagħha biss, u b'hekk għandha dritt li tirrinunzja għaliha unilateralment; min-naħa l-oħra, l-appellant qiegħed jargumenta li dik ir-rinunzja twassal għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-konvenju li taħt piena ta' nullità għandhom jiġu reġistrati bil-miktub u taħt il-firma taż-żewġ partijiet. Jargumenta wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet ta' konvenju għandha tiġi reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi u dan ukoll taħt is-sanzjoni ta' nullità;

9. Peress li l-appellant ma jidhirlux li l-Ewwel Qorti kellha taqbel mal-argumenti tal-attriċi, l-appellant issa qiegħed jattakka d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fuq is-saħħa ta' erba' aggravji li ser ikunu qed jiġu miġbura fil-qosor u wara trattati lkoll flimkien;

10. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>**, l-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba tal-attriċi sabiex 'isir kollox skont il-konvenju oriġinali', u dan b'kontradizzjoni mal-fatti esposti fl-istess sentenza. Jgħid li la fit-talbiet

tal-attriċi u wisq anqas fil-parti dispożittiva tas-sentenza ma hemm xi referenza għall-fatt li l-kompratur kellu xi kundizzjoni favur tiegħu li seta' jwarrabha. L-appellant jilmenta wkoll li fil-konvenju ma hemm xejn imniżżel li l-attriċi kienet jew aħjar setgħet tirrinunzja għal xi dritt fil-vesti tagħha bħala xerrejja;

11. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** l-appellant imbagħad jikkritika bl-aħrax lill-Ewwel Qorti għaliex qieset li t-tieni eċċezzjoni tiegħu kienet nieqsa minn kull 'loġika legali'. F'dan il-kuntest, l-appellant jinsisti li skont l-Artikolu 1233 tal-Kap. 16, kwalunkwe bidla fil-konvenju kellha, taħt piena ta' nullità, issir bi skrittura oħra li tkun iffirmata miż-żewġ partijiet. Jgħid li ma saret l-ebda emenda b'din il-forma, u b'hekk 'it-tħassir u l-bdil ma sarx skont dak li tgħid il-liġi';

12. Fit-**<u>tielet aggravju</u>** l-appellant imbagħad jgħid l-Ewwel Qorti ma kellhiex twarrab ir-raba' eċċezzjoni mingħajr biss ma daħlet fil-kwistjoni li ġiet imqajma minnu. Jargumenta li s-sentenzi għandhom ikunu motivati u dak li għamlet l-Ewwel Qorti ma kienx legali. Filwaqt li jerġa' jagħmel referenza għall-argumenti li qajjem quddiem l-Ewwel Qorti, jgħid li l-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal-liġijiet fiskali. F'dan ir-rigward, jirreferi għall-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta u jgħid li korrezzjoni f'konvenju għandha tkun notifikata lill-Kummissarju tat-Taxxi, u fin-nuqqas dan iwassal għan-nullità tal-konvenju. Fuq is-saħħa ta' dan kollu, jargumenta

li kemm-il darba ma jiġux osservati l-kundizzjonijiet tal-konvenju allura hemm kwistjoni oħra ta' nullità;

13. Fir-**<u>raba' aggravju</u>** u l-aħħar aggravju, l-appellant imbagħad iqanqal dubju dwar jekk il-kundizzjoni fi klawsola 8.1(d) tal-konvenju kinitx tassew favur l-attriċi biss, u jargumenta li hekk kif l-attriċi bagħtet perit li sab id-difetti strutturali din kienet impliċitament qed tgħidlu li riedet tinħall mill-konvenju. Jgħid li minħabba f'hekk l-attriċi ma setgħetx wara 'tbiddel il-ħsieb' u tinsisti li takkwista l-proprjetà xorta waħda;

14. Meqjusa l-argumenti kollha tal-appellant, din il-Qorti hija tal-fehma li l-aggravji kollha tal-appellant qegħdin b'xi mod jew ieħor iduru ma' żewġ kwestjonijiet prinċipali u ċjoè: (i) dwar jekk klawsola 8.1(d) tal-konvenju hijiex waħda favur l-attriċi biss jew inkella favur iż-żewġ partijiet; u (ii) jekk l-attriċi appellata għandhiex id-dritt li unilateralment tirrinunzja għal dak li ġie mniżżel fi klawsola 8.1(d), u tiddeċiedi li tixtri l-fond fl-istat li huwa llum, u dan bla ma tkun qed tbiddel jew tvarja l-kundizzjonijiet tal-konvenju datat 20 ta' Diċembru 2017;

15. Il-**klawsola 8.1(d)** li minnha tnisslet din il-kwestjoni kollha, taqra hekk: -

> *"8.1. Oltre dak naxxenti mill-Liġi u l-klawsoli l-oħra ta' dan il-Ftehim, **l-obbligu tax-Xerrejja li tidher fuq il-Kuntratt ta' Bejgħ huwa soġġett** għas-segwenti kundizzjonijiet **stipulati favur ix-Xerrejja**:*
>
> *...*
>
> *(d) jekk il-Perit mqabbad mix-Xerrejja jiddikjara li hemm difetti strutturali fil-Proprjetà'*
>
> *u f'każ li xi waħda minn dawn il-kondizzjonijiet ma tiġix sodisfatta jew fin-nuqqas ta' xi waħda minn dawn il-kondizzjonijiet, **ix-Xerrejja għandha dritt li tirtira u tinħall minn dan il-Ftehim u ma tersaqx għall-Kuntratt ta' Bejgħ** mingħajr ma tinkorri ebda telf jew penali u jkolla d-dritt għall-ħlas lura tad-Depożitu;"*[1] (enfasi miżjuda mill-Qorti)

16. Bħall-Ewwel Qorti din il-Qorti tqis li din il-klawsola ġiet stipulata għall-benefiċċju tal-attriċi appellata biss, u xejn aktar. Apparti li l-partijiet speċifikaw li din l-kundizzjoni ġiet ***"[s]tipulata favur ix-[x]erreja"***, il-partijiet qablu wkoll li jekk xi waħda mill-kundizzjonijiet li ġew imniżżla f'dik il-klawsola javveraw ruħhom, allura *"**x-[x]errejja għandha dritt li tirtira u tinħall minn dan il-ftehim u ma tersaqx għall-Kuntratt ta' Bejgħ**"*;

17. F'dan il-kuntest, il-Qorti rat ukoll ix-xhieda tan-Nutar Pierre Attard li kien l-istess nutar li abbozza l-konvenju, u li fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2018 spjega li din il-klawsola ġiet speċifikament imdaħħla għar-raġuni li l-fond kien ser jiġi mibjugħ fi stat ta' *tale quale*, u minħabba f'hekk, is-Sur Peresso, li jiġi d-direttur tal-kumpanija attriċi, ried li f'każ li jinstabu difetti strutturali, huwa jkollu *"dritt ma jixtrix"*;[2]

---

[1] Ara 'Dok A', Fol 8-9.
[2] Ara traskrizzjoni ta' xhieda tan-Nutar Pierre Attard, mogħtija waqt is-seduta tal-10 ta' Diċembru 2018, fol 100 tergo.

18. Meqjus li l-kliem li ġie wżat fi klawsola 8.1 tal-konvenju mhux biss huwa ċar ħafna, iżda wkoll jaqbel mar-*ratio* li ġie spjegat min-nutar li kiteb il-konvenju, din il-Qorti ma tarax li m'għandhiex toqgħod fuq dak li ġie mniżżel f'din il-klawsola. (Ara f'dan is-sens l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, flimkien mal-ġurisprudenza riferuta fis-sentenza fl-ismijiet ta' ***Emanuel Agius et v. Saviour Agius et.*** deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Frar 2015);[3]

19. Għalkemm il-konvenju in kwestjoni huwa tassew wieħed bilaterali għaliex fih hemm kemm wegħda ta' xiri min-naħa tal-appellata kif ukoll wegħda ta' bejgħ min-naħa tal-appellant, tali konvenju xorta waħda jibqa' l-frott ta' żewġ promessi unilaterali li għalkemm relatati ma' xulxin huma fl-istess waqt distinti. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ta' ***Bertu Bonnici v Pawlu Ċilia et.***, deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-6 ta' April, 1993).[4] Dan kollu jwassal biex dak li jgħodd għall-waħda mill-wegħdiet, mhux bilfors jgħodd għall-wegħda l-oħra. Fil-każ tal-lum, il-kliem li ġie wżat fi klawsola 8.1(d), jgħodd biss għall-wegħda ta' xiri min-naħa tal-attriċi, u bla ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma jista' jitqies li jgħodd ukoll għall-wegħda ta' bejgħ tal-appellant;

[3] App. Ċiv. Nru 37/2009/1.
[4] Kollez. Vol. LXXVII, II, ii, 117.

20. Ġaladarba din il-Qorti qed tikkonkludi li d-dispożizzjonijiet tal-klawsola 8.1(d) saru biss favur l-attriċi appellata bħala xerrejja prospettiva, allura din il-Qorti taqbel ukoll mal-Ewwel Qorti li l-appellant bħala bejjiegħ prospettiv ma jistax jirrifjuta milli jersaq fuq l-att finali u dan għal xi waħda mir-raġunijiet li ġew imniżżla f'dik il-klawsola. F'dan ir-rigward jgħodd tajjeb dak li ntqal minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ta' l-***Perit Anthony Stivala et. v. Gerald De Trafford***, deċiża minn fil-25 ta' Frar 2000, u li fiha ġie mtenni li: *"parti f`kuntratt ma tistax, biex tinħall minn obbligazzjoni kuntrattwali, tinqeda bil-fatt li ma seħħewx kondizzjonijiet li kienu stipulati biss fl-interess tal-parti l-oħra meta l-parti l-oħra tkun trid li xorta tagħti effett għall-ftehim, ukoll mingħajr il-benefiċċju tas-seħħ tal-kondizzjonijiet stipulati favur tagħha. Din hija interpretazzjoni tal-ftehim tal-partijiet u toħroġ mill-artikolu 1057 tal-Kodiċi Ċivili...Il-partijiet ma jistgħux jitqiesu li kellhom f'moħħhom li kondizzjoni stipulata fl-interess ta' parti tintuża kontra dik il-parti. Din l-interpretazzjoni biss hija kompatibbli mal-bona fides li jrid l-Art 993 tal-Kodiċi Ċivili fl-esekuzzjoni tal-kuntratti"*. Tali pożizzjoni hija wkoll riflessa f'għadd ta' sentenzi oħra fosthom dawk fl-ismijiet ta' ***Paul Scicluna v. L-Eċċellenza Tiegħu Mons. Nikol Cauchi, Isqof ta' Għawdex et.*** deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2004;[5] ***Paul Pisani pro. et. noe. v. Maurice Borg et.*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Ġurisdizzjoni Superjuri) Għawdex, fis-27 ta' Ottubru 2009;[6] u ***Chain Services Limited v. Leo u Inez konjugi***

[5] App. Ċiv. Nru 224/1997/1.
[6] Ċit. Nru. 52/2006AE.

Micallef, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju 2012 u kkonfermata fl-appell fis-27 ta' Jannar 2017;[7]

21. Fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, din il-Qorti taqbel ukoll mal-ewwel Qorti li l-attriċi appellata, bħala dik il-parti li favuriha ġiet stipulata l-kundizzjoni fi klawsola 8.1(d) tal-konvenju, kellha l-jedd li tirrinunzja għad-dritt li ġie mniżżel f'dik il-klawsola u minflok tagħżel li tinħall mill-konvenju, tinsisti li jsir it-trasferiment, anke jekk irriżulta li l-proprjetà hija milquta minn difetti strutturali;

22. Fil-fehma tal-Qorti, mill-atti jirriżulta li l-pożizzjoni tal-attriċi appellata kienet waħda konsistenti, b'tali mod li fl-ebda stadju ma wriet li riedet tinħall mill-wegħda tax-xiri, u dan anke wara li nstabu d-difetti strutturali fis-soqfa. Dak li tenna Emanuel Peresso fl-affidavit tiegħu,[8] mhux biss huwa kkorroborat mill-kopja tal-ittra risponsiva li ġiet mibgħuta mill-avukat tal-attriċi fid-29 ta' Marzu 2018,[9] iżda wkoll mix-xhieda tan-Nutar Pierre Attard,[10] kif ukoll mill-kontroeżami tal-appellant stess li sar waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu 2020.[11] Din il-Qorti ma tistax għalhekk taqbel mal-appellant li hekk kif l-appellata bagħtet il-perit tagħha biex jispezzjona l-istruttura tal-fond u dan sab id-difetti strutturali, allura dan

---

[7] Rik. Nru 367/2009JRM.
[8] Ara affidavit ta' Emanuel Pereso, 'Dok EP', fol. 26-27.
[9] Ara 'Dok Ċ', fol 12.
[10] Fol. 100 tergo.
[11] Fol. 138 tergo.

kien ifisser li l-appellata riedet tinħall mill-konvenju, u b'hekk ma setgħetx tinsisti li tixtri l-fond fl-istat li kien;

23. Din il-Qorti lanqas ma taqbel mal-appellant li biex l-attriċi setgħet tinsisti li jsir it-trasferiment, il-konvenju kellu jiġi miktub b'tali mod li jiġi speċifikament imniżżel li l-attriċi kellha d-dritt li tirrinunzja għal dak li ġie mniżżel f'paragrafu (b) ta' klawsola 8.1, jew inkella li kellha l-għażla li tidher fuq l-att finali anke jekk jiġu misjuba difetti strutturali. Fil-fehma tal-Qorti, il-kliem li ġie wżat fi klawsola 8.1 tal-konvenju huwa ċar u wiesgħa biżżejjed li jagħmilha possibbli lill-attriċi li tinsisti fuq it-trasferiment tal-proprjetà, anke f'każ li jinstabu difetti strutturali;

24. Marbut sfiq ma' dan, din il-Qorti lanqas ma ssib li l-appellant għandu raġun meta jargumenta li hekk kif l-attriċi rrinunzjat għad-dritt li tirtira mill-konvenju u għażlet li tixtri l-fond fl-istat li hu u ċjoè bid-difetti strutturali fis-saqaf, allura din kienet qegħda b'xi mod jew ieħor 'tbiddel' jew inkella 'tħassar' xi kundizzjonijiet tal-konvenju. Fil-fehma tal-Qorti, dak li għamlet l-attriċi huwa biss li rrinunzjat għall-kondizzjoni li saret unikament favur tagħha, u qagħda bħal din ma tistax titqabbel ma' każ fejn parti tibdel il-kundizzjonijiet miftehmin fl-att tal-konvenju. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ta' ***Olive Gardens Investments Limited v.***

Maria Carmela Grech, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fid-29 ta' April 2010);[12]

25. Wara kollox, kienu l-partijiet stess li fi klawsola 4.1 tal-konvenju, qablu li: *"**4.1. Il-Proprjetà ser tinbiegħ u tinxtara tale quale fl-istat u l-kondizzjoni li tinsab fiha llum**"*.[13] Dak li qed tinsisti dwaru l-attriċi huwa proprju li l-proprjetà tiġi mibjugħa lilha fl-istat li tinsab fiha, inkluż bid-difetti strutturali, u għaldaqstant, dak li qed titlob żgur li ma jistax jitqies li jmur lil hemm mill-kundizzjonijiet oriġinarjament imniżżla fil-konvenju. L-att finali għalhekk jista' jsir bl-istess kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali, u b'hekk din il-Qorti lanqas ma tista' taqbel mal-appellant li hemm xi kontradizzjoni fis-sentenza tal-Ewwel Qorti;

26. Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma li **l-ewwel**, **it-tieni**, u **r-raba' aggravji** m'humiex mistħoqqa, u b'hekk qed tiċħadhom fis-sħiħ tagħhom;

27. Jifdal biss it-**tielet aggravju** li huwa dwar id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti safejn ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni tal-appellant li taqra hekk: *"Illi d-Dipartiment tat-Taxxi Interni qatt ma ġie nfurmat bl-ebda emenda tal-konvenju stipulat, fiż-żmien utli. Qabel skada l-istess konvenju"*. Fil-

[12] Ċit. Nru 440/2008JRM, (mhux appellata).
[13] Fol. 7.

fehma tal-Qorti, dan l-aggravju huwa wkoll bbażat fuq il-premessa żbaljata li bir-rinunzja tad-dritt kif imniżżel fi klawsola 8.1(d) tal-konvenju, l-attriċi kienet b'xi mod jew ieħor qed tbiddel jew tħassar xi kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali tal-20 ta' Diċembru 2017. Din il-Qorti rat li fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2019, in-Nutar Pierre Attard, ikkonferma li sa dakinhar ma kienet saret l-ebda emenda jew korrezzjoni fil-konvenju oriġinali.[14] Ġaladarba ma saret l-ebda emenda fil-konvenju oriġinali, u l-konvenju oriġinali ġie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi,[15] allura l-formalitajiet mitluba mill-Kap. 364 ġew sodisfatti u b'hekk l-appellant ma jistax jippretendi li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' r-raba' eċċezzjoni;

28. It-tielet aggravju qiegħed għalhekk jiġi wkoll respint u b'hekk l-appell qed jiġi miċħud fis-sħiħ tiegħu;

29. Filwaqt li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija għalhekk tajba u ġusta fis-sħiħ tagħha, għall-finijiet ta' kjarezza, din il-Qorti tħossha fid-dmir li tissenjala li fil-parti dispożittiva tas-sentenza hemm żball minuri fis-sens li f'dik il-parti fejn l-Ewwel Qorti qalet *"Tilqa' it-tielet talba",* dik il-frażi trid tinftiehem u tinqara li l-Qorti qed *"Tilqa' it-tieni talba".* Fil-fehma tal-Qorti tali żball huwa dovut biss għall-*lapsus calami* u dan għaliex mhux biss li fil-paragrafu ta' wara l-Qorti qalet li qed tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-

---

[14] Fol. 131.

[15] Ara 'Dok TX1' li ġie preżentat minn Neville Busuttil waqt is-seduta tal-10 ta' Diċembru 2018, fol. 85 et. seq.

tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet, iżda wkoll għaliex f'dik il-parti fejn hemm dak il-*lapsus,* il-Qorti prattikament għamlet dak li ġie mitlub fit-tieni talba tar-rikors maħluf u dan billi ħatret nutar u kuratur kif ukoll iffissat data għall-publikazzjoni tal-att finali. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti ser tkun għalhekk qed tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fis-sħiħ tagħha, salv għal dik il-parti tad-*decide* fejn hemm imniżżel *"Tilqa' t-tielet talba",* li trid tinqara *"Tilqa' t-tieni talba"*;

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u b'hekk tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Marzu 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi, u dan fis-sħiħ tagħha, salv għal dik il-parti tad-*decide* fejn hemm imniżżla l-frażi *"Tilqa' t-tielet talba",* li għandha tinftiehem *"Tilqa' t-tieni talba"*.

Il-Qorti qegħda għalhekk tordna lin-Nutar Dr. Pierre Attard, sabiex jippubblika l-att finali, li għandu jsir fit-tieni sular ħdejn il-Kamra tal-Avukati, ġewwa l-binja tal-Qrati tal-Ġustizzja fil-Belt Valletta, nhar il-Ġimgħa 19 ta' Mejju, 2023 fl-10:00am. Il-Qorti qegħda wkoll tikkonferma l-ħatra ta' Dr. Richard Sladden bħala kuratur u dan sabiex jidher għall-konvenut f'każ li dan tal-aħħar jonqos milli jidher għall-att finali.

L-ispejjeż kollha marbuta ma' dan l-appell għandhom jiġu mħallsa kollha mill-appellant, filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż jibqgħu hekk kif deċiżi mill-Ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr