



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 03 ta' Ottubru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 85/2019 AF

Raymond Agius

VS

Victor John De Brincat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors gumentat ta' Raymond Agius, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' konvenju data sitta (6) ta' Frar 2017, redatt min-Nutar Dottor Thomas Vella ('il-Konvenju'), il-konvenut wiegħed u obbliga ruħu li jbiegħ, jittrasferixxi u jassenja lill-attur, li aċċetta, l-arja *usque ad coeli* illi testendi fuq l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4), formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem "Delos", bil-bieb prinċipali tagħhom fin-numru tletin (30), fi Triq l-Imsell, Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-kwart (1/4) indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk ta' bini stess, skond il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulate fl-istess konvenju li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok A.

Il-prezz maqbul bejn il-partijiet għall-bejgħ tal-proprjetà imsemmija huwa dak ta' mitejn u ħamest elef (€205,000) u fuq l-att tal-Konvenju l-attur ħallas is-somma ta' għoxrin elf u ħames mitt Euro (€20,500) bħala depożitu akkont tal-prezz, liema depożitu għandu jinżamm fil-pussess tan-Nutar sad-data tal-kuntratt finali.

Il-Konvenju huwa soġġett għal kundizzjoni sospensiva li l-attur jottjeni l-kunsens verbali jew permess ta' kostituzzjoni ta' servitù reali mill-proprjetarji l-oħra tal-blokk sabiex ikollu aċċess mill-istess partijiet komuni għall-eventwali kostruzzjonijiet tal-arja msemmija.

Din il-kundizzjoni sospensiva, favur l-attur, ma daħlitx fis-seħħ stante li l-konvenut stess kien qiegħed jiftiehem mall-proprjetarji l-oħra tal-blokk sabiex dawn ma jagħtux il-kunsens tagħhom. Tant u hekk illi l-konvenut, tramite l-avukat tiegħu baġhat ittra lill-attur sabiex jagħrfu li l-imsemmija proprjetarji qegħdin joġgezzjonaw bil-qawwa għall-iżvilupp u talab li jsir ir-rexissjoni tal-Konvenju, liema ittra qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok B.

F'dan ir-rigward, l-attur irrinunzja għal din il-kundizzjoni u fil-fatt interpella lill-konvenut b'att ġudizzjarju sabiex jersaq għall-att finali kif ser jiġi spjegat iktar 'il quddiem.

Il-konvenju ġie debitament imġedded sat-tletin (30) ta' Diċembru 2018 permezz ta' skrittura ffirmata bhar it-tnax (12) ta' Settembru 2017 (l-"Ewwel Skrittura"). Fl-Ewwel Skrittura ġie ddikjarat li l-attur kellu l-intenzjoni li jibni fuq l-imsemmija arja erba' (4) appartamenti u penthouse. Fl-Ewwel Skrittura il-partijiet ftehm, li l-konvenut kien ser jibqa' proprjetarju tal-penthouse li ser tiġi internament mmarkata bin-numru disgħa (9), kif ukoll tal-arja fuq l-istess penthouse, filwaqt li l-arja mibjuha lill-attur ser tiġi limitata għall-arja li testendi fuq l-appartament numru tmienja (8). L-Ewwel Skrittura qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok C.

Fl-istess jum u cioè fit-tnax (12) ta' Settembru 2017, il-partijiet iffirmaw skrittura oħra, ("it-Tieni Skrittura") stante li kien sar żball fil-prezz indikat fl-Ewwel Skrittura. Il-ftehim ta' bejn il-partijiet kien li l-attur se jibni l-penthouse għall-konvenut għall-prezz ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000), u l-bilanċ ta' ħamsa u erbghin elf Ewro (€45,000) kien se jibqa' dovut għall-arja ta' bejn ir-raba' u t-tmien sular.

Madanakollu, jirriżulta li fit-Tieni Skrittura sar żball ieħor fis-sens illi ġie ddikjarat li l-kompratur, hawn rikorrenti, għandu jħallas somma oħra ta' ħamsa u erbghin elf Ewro (€45,000) apparti s-somma ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000), però d-definizzjoni ta' proprjetà baqgħat l-istess kif oriġinarjament miftiehem fil-Konvenju. It-Tieni Skrittura qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok D. Huwa evidenti li l-attur ma kellu ebda raġuni li tagħmel sens kummerċjali biex jidher sia fuq l-Ewwel Skrittura, kif ukoll fuq it-Tieni Skrittura, jekk il-posizzjoni tiegħu fuq il-Konvenju kienet ferm iktar vantaġġjuża minn dak li ġie abbozzat min-Nutar Thomas Vella fl-Ewwel Skrittura u mbagħad baqgħet l-istess fit-Tieni Skrittura sussegwenti, kif se jixhed l-istess Nutar Thomas Vella fil-mori tal-kawża.

Fil-Konvenju l-partijiet ftehm illi jekk il-venditur, hawn konvenut, ma jidhirx fuq l-atti finali għall-ebda raġuni valida fil-liġi, il-kompratur, hawn attur, ikollu d-dritt li jfittex lill-konvenut

sabiex dan jonora l-lobblici tiegħu assunti fuq il-Konvenju u jbiegħ il-proprjetà lill-attur.

Għalhekk b'ittra uffiċjali tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2018, li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok E, l-attur talab lill-konvenut biex jersaq għal pubblikazzjoni tal-att finali ai termini tal-istess Konvenju.

L-attur jaf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenju tas-sitta (6) ta' Frar 2017, u ż-żewġ skritturi datati tmax (12) ta' Settembru 2017 redatti min-Nutar Dottor Thomas Vella, fejn il-konvenut Victor De Brincat wiegħed u obbliga ruħu li jbiegħ, jittrasferixxi u jassenja lill-attur Raymond Agius, li aċċetta, l-arja illi testendi fuq l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) u li tintemm ma' l-arja tal-appartament internament numru tmienja (8), formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem "Delos", bil-bieb prinċipali tagħhom fin-numru tletin (30) fi Triq l-Imsell Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-kwart (1/4) indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk ta' bini stess u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, huwa validu bejn il-partijiet.
2. Tiddikjara li l-ftehim tal-partijiet huwa li l-prezz stabbilit għal l-arja illi testendi fuq l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4) u li tintemm ma' l-arja tal-appartament internament numru tmienja (8), formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem "Delos", bil-bieb prinċipali tagħhom fin-numru tletin (30) fi Triq l-Imsell, Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-kwart (1/4) indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk ta' bini stess, huwa dak ta' ħamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000).
3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jersaq għal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-arja kif hawn fuq deskritta u dan ai termini tal-ftehim tal-partijiet.

4. Tinnomina n-Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att finali, f'jum, lok u ħin li tistabilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi sabiex jirrapreżentaw l-konvenut, jekk dan ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali b'numru 4592/2018 kontra l-konvenut li qiegħed jiġi ngunt sabiex jixhed minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut Victor John De Brincat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Minkejja l-konvenju li fuqu qed tkun ibbażata l-azzjoni attriċi huwa kkondizzjonat fuq il-klawsola illi '...l-ftehim jibqa' soġġett għall-patt illi l-Kompratur jottjeni jew il-kunsens verbali jew permess ta' kostituzzjoni ta' servitù reali mill-proprjetarji l-oħra tal-blokk illi jkollu aċċess mill-istess partijiet komuni għall-eventwali kostruzzjonijiet fl-arja msemmija', il-proprjetarji kollha tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u cioè dik bl-isem "Delos", fi Triq l-Imsell Buġibba, San Pawl il-Baħar u cioè Giovanna sive Jane Mifsud, Filomena sive Mimi Bezzina Wettinger u Charlene Farrugia, oġġezzjonaw bil-qawwa għal kwalsiasi żvilupp li jista' jsir fuq l-arja tal-blokk kif jirriżulta mid-dikjarazzjonijiet li saru mill-istess proprjetarji fis-16 ta' April 2018 u dan kif jirriżulta mid-Dok VD1-3 annessi.

Mhuwix minnu dak li qed jiġi allegat mir-rikorrenti illi li l-kundizzjoni sospensiva msemmija m'avveratx ruħha għax l-esponenti kien miftiehem mal-proprjetarji l-oħra tal-blokk u dan kif ser jiġi ampjament pruvat fil-mori tal-kawża.

Wara kollox huwa r-rikorrenti stess li qed jiddikjara illi tali kundizzjoni sospensiva ma ġietx fis-seħħ u għalhekk ma jistax jippretendi li l-esponenti għandu jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ meta l-istess kundizzjoni ma seħħitx.

In vista tas-suespost, qed jiġi eċċepit illi l-konvenju in atti tan-Nutar Dr. Thomas Vella, data 6 ta' Frar 2017 ġie reż null meta l-

proprjetarji ma tawx il-kunsens tagħhom lir-rikorrenti u dana stante illi ai termini tal-Artikolu 1063 sub-inċiż (2) tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta: "*l-obbligazzjoni taħt kundizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tigri*", filwaqt li l-Artikolu 1058(2) jipprovdi illi: "*Jekk ma jkunx hemm żmien stabbilit, il-kundizzjoni ma titqiesx li ma seħhitx ħlief meta hu żgur li l-ġrajja ma tigrix*". Għaldaqstant, jiġi rilevat illi peress li r-rikorrenti kompratur qatt m'ottjena l-kunsens tal-proprjetarji tal-blokk stante li dawn opponew għal kwalsiasi żvilupp, il-kundizzjoni hija meqjusa li ma seħhitx u konsegwentement l-obbligazzjoni tal-konvenju li kienet soġġetta għal tali kundizzjoni baqgħet qatt ma eżistiet.

Fil-fatt, fir-rigward il-kundizzjoni suspensiva, fil-kummentarju tagħhom fil-ktieb *Manuale di Diritto Privato*, l-awturi Torrente u Schlesiger, jidentifikaw żewġ waqtiet fil-ħajja ta' negozju kkundizzjonat; "*In un negozio condizionato si debbono distinguere due momenti: (1) **pendenza della condizione** (condicio pendet), l'avvenimento non si è ancora verificato, ma può ancora verificarsi: perdura, quindi la situazione d'incertezza; (2) **avveramento o mancanza della condizione**, l'incertezza è eliminata: l'avvenimento si è avverato o è certo che non può più verificare.*"¹

Fil-każ *de quo*, meta kien sar il-ftehim, il-kontendenti kienu telqu mill-punt illi r-rikorrenti kumpratur ma kellux il-kunsens tal-proprjetarji tal-blokk u cioè ta' Giovanna sive Jane Mifsud, Filomena sive Mimi Bezzina Wettinger u Charlene Farrugia għall-eventwali kostruzzjoni tal-arja msemmija u bit-tama li titneħħa l-incertezza, il-venditur esponenti kien staqsa lill-imsemmija proprjetarji għal tali kunsens iżda dawn ipprotestaw bil-kbir. Għaldaqstant, il-*condicio pendet* inbidlet f'*mancanza della condizione* stante illi tneħħiet kull incertezza illi tali kundizzjoni suspensiva kienet xi darba ser tavvera ruħha.²

¹ Manuale di Diritto Privato, Quattordicesima Edizione, Giuffrè Editore.

² Vide s-sentenza fl-ismijiet *N.I.B Company Limited u Schembri Barbros Company Limited vs Joseph Bugeja u Antonia Bugeja*, u b'digriet tat-3 ta' April 2009 l-atti in kwantu jirrigwardaw² Vide s-sentenza fl-ismijiet *N.I.B Company Limited u Schembri Barbros Company Limited vs Joseph Bugeja u Antonia Bugeja*, u b'digriet tat-3 ta' April 2009 l-atti in kwantu jirrigwardaw lil Antonia Bugeja li mietet fil-mori tal-kawża, ġew trasfużi f'isem Carmelo sive Charles Bugeja, Rita Zammit u Simon Bugeja, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Settembru 2010.

Konsegwentement, tenut kont tas-suespost u ta' dak li ser jirriżulta b'mod inekwivoku fil-mori tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Finalment, mingħajr preġudizzju għas-suespost, filwaqt li r-rikorrenti jeċepixxi illi "... *il-ftehim ta' bejn il-partijiet kien li l-attur se jibni l-penthouse għall-konvenut għall-prezz ta' mija u sittin elf ewro (€160,000), u l-bilanċ ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) kien se jibqa' dovut għall-arja ta' bejn ir-raba' u t-tmien sular*", fit-talbiet tiegħu, l-istess rikorrenti konvenjentement u b'mod qarrieq, qed jitlob lil din l-Onor. Qorti sabiex "...*tiddikjara li l-ftehim tal-partijiet ... huwa dak ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000)*" biss u għaldaqstant dik it-talba għandha wkoll tiġi respinta.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro-talba maħlufa ta' Victor John De Brincat, li permezz tagħha wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' konvenju in atti tan-Nutar Dr. Thomas Vella, datat 6 ta' Frar 2017, l-esponenti kien obbliga ruħu li jbiegħ, jittrasferixxi u jassenja lir-rikonvenzjonat, li aċċetta l-arja *usque ad coeli* illi testendi fuq l-appartamenti bl-isem "Delos" fi Tirq l-Imsell, Buġibba, San Pawl il-Baħar, flimkien mal-kwart (1/4) indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk skond il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulate fl-iskrittura, fosthom illi "*...il-ftehim jibqa' soġġett għall-patt illi l-Kompratur jottjenti jew il-kunsens verbali jew permess ta' kostituzzjoni ta' servitu reali mill-proprietarji l-oħra tal-blokk illi jkollu aċċess mill-istess partijiet komuni għall-eventwali kostruzzjonijiet fl-arja msemmija.*"

Tali konvenju kien primarjament ġie mġedded sas-6 ta' Frar 2018 permezz ta' skrittura ffirmata mill-kontendenti fil-31 ta' Lulju 2017 (Dok. VD4) u sussegwentement reġa' ġie mġedded sat-30 ta' Diċembru 2018, permezz ta' skrittura datata 12 ta' Settembru 2017.

Meta l-esponenti kkomunika mal-proprjetarji kollha l-oħra tal-blokk u cioè ma' Giovanna sive Jane Mifsud, Filomena sive Mimi Bezzina Wettinger u Charlene Farrugia, it-tlieta li huma oġġezzjonaw bil-qawwa għal kwalsiasi żvilupp li jista' jsir fuq l-arja tal-blokk kif jirriżulta mid-dikjarazzjonijiet li saru mill-istess proprjetarji fis-16 ta' April 2018 (Dok VD1-VD3).

Konsegwentement, l-esponenti kien ikkomunika mar-rikonvenzjonat permezz ta' ittra bonarja datata 4 ta' Mejju 2018 sabiex huma jersqu għar-rixxendiment tal-ftehim, stante li ma kienx għad fadal skop li l-konvenju jibqa' fis-seħħ.

Permezz tar-risposta tiegħu datata 22 ta' Mejju 2018, ir-rikonvenzjonat kien oppona tal-rixxendiment għab-baži tal-fatt illi tali konvenju kien għadu ma skadiex nonostante l-fatt illi l-kundizzjoni sospensiva kienet diġà eżawrita.

Nel frattemp, l-esponenti kien reġa' interpella formalment lir-rikonvenzjonat, din id-darba permezz ta' Ittra Uffiċjali nru 1777/18 datata 21 ta' Mejju sabiex jersaq għar-rixxendiment tal-konvenut preċitat iżda dan baqa' inadempjenti.

Fl-24 ta' Mejju 2018, ir-rikonvenzjonat ipprezenta Protest Ġudizzjarju kontra Giovanna sive Jane Mifsud, Filomena sive Mimi Bezzina Wettinger u Charlene Farrugia u fis-16 ta' Lulju, dawn wieġbu permezz ta' Kontro-Protest li permezz tiegħu u b'mod inekwivoku jopponew bil-qawwa kollha għal kwalsiasi żvilupp fuq l-arja tal-blokk *de quo*.

Minkejja dan, l-esponenti ġie interpellat mir-rikonvenzjonat permezz ta' Ittra Uffiċjali datata 28 ta' Diċembru 2018 sabiex jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt tal-bejgħ.

Tenut kont tal-fatt illi l-kundizzjoni sospensiva m'avveratx ruħha, l-esponenti reġa' għal darb'oħra interpella uffiċjalment lir-rikonvenzjonat sabiex jersaq għar-rixxendiment tal-konvenju.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

Il-konvenju magħmul bejn il-kontendenti m'għadx fadallu skop stante li l-kundizzjoni sospensiva li għaliha kien suġġett m'avveratx ruħha meta l-proprjetarji Giovanna *sive* Jane Mifsud, Filomena *sive* Mimi Bezzina Wettinger u Charlene Farrugia ma tawx il-kunsens tagħhom lir-rikonvenzjonat sabiex jiżviluppa l-arja tal-blokk ta' appartamenti bl-isem "Delos", fi Triq l-Imsell, Buġibba, San Pawl il-Baħar.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenju in atti tan-nutar Dr Thomas Vella, datat 6 ta' Frar 2017, li permezz tiegħu l-esponenti kien obbliga ruħu li jbiegħ, jittrasferixxi u jassenja lir-rikonvenzjonat, li aċċetta l-arja *usque ad coeli* illi testendi fuq l-appartamenti bl-isem "Delos" fi Triq l-Imsell, Buġibba, San Pawl il-Baħar, flimkien mal-kwart (1/4) indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk skond il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-iskrittura, jiġi ddikjarat null u bla effett għall-finijiet kollha tal-liġi.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikonvenzjonat.

Rat ir-risposta maħlufa ta' Raymond Agius għat-talbiet rikonvenzjonali ta' Victor John De Brincat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament it-talba rikonvenzjonali kif proprosta mir-rikonvenzjonant hija insostenibbli in kwantu li r-rikonvenzjonant ma indika ebda nuqqas ta' element essenzjali għall-validità ta' konvenju li jimmerita dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti li l-istess konvenju huwa null u bla effett legali; u għaldaqstant il-kontrotalba, kif ippostulata, għandha tiġi miċħuda.

Preliminarjament ukoll, l-azzjoni rikonvenzjonali hija, fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, irrita u nulla, in kwantu hija bbażata fuq premissi kontradittorji għal xulxin, senjatament l-istqarrija li l-konvenju magħmul bejn il-kontendenti m'għadx fadallu skop minħabba li kondizzjoni sospensiva m'avveratx ruħha, hija kontradittorja għal

kontrotalba li l-istess konvenju għandu jiġi ddikjarat null u bla effett. Dan jirriżulta minħabba li l-liġi nnifisha tipprovdi għal dawn it-tliet sitwazzjonijiet distinti taħt kapijiet differenti. Id-differenza hija ċara inkwantu fin-nullità l-ftehim ma jkun qatt eżista, fir-rexissjoni l-ftehim, għalkemm validu, ikun difettuż u għalhekk annullabbli, mentri fir-riżoluzzjoni l-ftehim ikun perfett imma sempliciment tagħha, u b'daqstant il-kontrotalba rikonvenzjonanti ma tistax tiġi milqugħa kif postulata.

Inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi illi l-konvenju mertu ta' din il-kawża fih l-elementi essenzjali kollha rikjesti mil-liġi u mill-ġurisprudenza nostrana, u għalhekk il-kontrotalba tar-rikonvenzjonant għandha tiġi miċhuda.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa minnu li l-kundizzjoni sospensiva ma avveratx ruħha però l-kundizzjoni sospensiva hija favur il-kompratur li għandu kull jedd li jirrinunzja għal dan il-benefiċċju, kif fil-fatt għamel permezz ta' ittra ufficjali meta interpella lir-rikonvenzjonant sabiex jersaq għall-iffirmar tal-att finali.

Inoltre, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kontrotalba hija waħda frivola u vessatorja u hija ntiza biss sabiex ir-rikonvenzjonant Victor De Brincat jiżvinkola ruħu mill-obbligi kontrattwali tiegħu mar-rikonvenzjonat Raymond Agius.

Salv kull eċċezzjoni oħra permessa mil-liġi.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni odjerna, l-attur qiegħed ifittex illi fl-ewwel lok jikseb dikjarazzjoni li l-konvenju iffirmit bejnu u bejn il-konvenut fis-6 ta' Frar 2017 in atti tan-Nutar Dottor Thomas Vella, dwar il-bejgħ tal-arja *usque ad coeli* illi

testendi fuq l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4), formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Delos', bil-bieb prinċipali tagħhom fin-numru tletin (30), fi Triq l-Imsell, Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-kwart (1/4) indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk ta' bini stess, huwa validu. Konsegwenzjalment għall-ewwel talba, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-prezz tal-bejgħ tal-arja huwa fis-somma ta' €45,000 u li l-konvenut jiġi kkundannat jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Il-konvenut laqa' billi eċċepixxa illi l-konvenju kien soġġett għall-kondizzjoni li jinkiseb il-kunsens tas-sidien tal-appartamenti l-oħra għall-iżvilupp li ried iwettaq l-attur. Jgħid għalhekk illi la darba tali kunsens ma nkisibx il-konvenju ġie reż null. Il-konvenut ressaq ukoll kontro-talba fejn saħaq li l-konvenju ġie estiż darbtejn bil-għan li jilħaq jinkiseb il-kunsens biss is-sidien baqgħu joġġezzjonaw. Jgħid għalhekk illi ma fadal ebda skop li l-konvenju jibqa' fis-seħħ ġa la darba l-kondizzjoni sospensiva ġiet eżawrita.

Qabel xejn il-Qorti tixtieq tqis mal-ewwel xi punti li l-partijiet, senjatament l-attur qajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu. Fost l-argumenti minnu mqajjma hemm il-kwistjoni tal-allegata kollużjoni u/jew *mala fede* da parti tal-konvenut meta dan allegatament avvicina lis-sidien tal-appartamenti dwar il-kunsens tagħhom għall-iżvilupp. Il-Qorti tosserva li għalkemm fil-premessi l-attur aċċenna għall-allegata kollużjoni da parti tal-konvenut, fit-talbiet tiegħu naqas milli javvanza talba għal xi dikjarazzjoni f'dan is-sens. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur jagħmel ukoll referenza għal żball li sar in kwantu l-prezz kif ċitat u pattwit fil-konvenju u l-prezz kif eventwalment rifless fuq iż-żewġ atti t'estensjoni tal-konvenju. L-attur jissoleva wkoll il-kwistjoni li l-kunsens tas-sidien huwa irrelevanti stante l-fatt li ħadd minnhom m'huwa s-sid tal-arja u li għaldaqstant ħadd minnhom ma għandu jedd joġġezzjona.

Il-Qorti tfakkar illi l-mansjoni tagħha hija limitata li tiddeċiedi dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet kif dedotti. Kwistjonijiet li jiġu sollevati fin-nota ta' sottomissjonijiet wara li l-provi jkunu diġà ngħalqu u l-kawża tkun prossima għas-sentenza, m'għandhomx ikunu mertu ta' kunsiderazzjoni mill-Qorti. Huwa l-attur li

jistrada l-kawża u għalhekk, jekk l-attur ħass li kien hemm kwistjonijiet oħra li ried ipogġi għall-kunsiderazzjoni tal-Qorti allura kien messu ressaq talbiet appożiti. Dan in-nuqqas żgur illi ma jistax jiġi sanat fi stadju tant inoltrat u lanqas ma huwa ġust li l-Qorti tissofferma u tikkunsidra tali kwistjonijiet li l-konvenut ma kellux l-opportunità li jiddefendi ruħu dwarhom.

Jirrizulta illi l-fatti li taw lok għall-kawża tal-lum huma naxxenti minn konvenju fejn il-partijiet f'din il-kawża qablu dwar il-bejgħ tal-arja tal-blokk ta' appartamenti bl-intendiment ben preċiż li l-attur jizviluppa dik l-arja f'aktar appartamenti u *penthouse*. Il-partijiet qablu li l-ħlas kellu jikkonsisti filli l-attur jibni *penthouse* li kellha tkun il-proprjetà tal-konvenut u li in oltre l-attur kellu jħallas is-somma ta' €45,000 bħala prezz tal-arja żviluppabbli. Fil-konvenju gie esplicitament imniżżel hekk:

"Il-partijiet jippremettu illi fil-preżenti hemm aċċess għall-erbgħa (4) appartamenti illi jiffurmaw parti mill-istess blokk u l-Venditur jippossjedi kwart (1/4) indiviż minnhom. Dan il-ftehim jibqa soġġett għall-patt illi l-Kompratur jottjeni jew il-kunsens verbali jew permess ta' kostituzzjoni ta' servitù reali mill-proprjetarji l-oħra tal-blokk illi jkollu aċċess mill-istess partijiet komuni għall-eventwali kostruzzjoni fl-arja msemmija."

Mill-mod ta' kif l-attur fassal il-kawża, tenut kont ukoll tal-eċċezzjonijiet li ġew sollevati mill-konvenut u tal-kontro-talba, il-pern tal-kwistjoni mertu ta' din il-kawża huwa jekk il-kondizzjoni kif riflessa fil-konvenju, hijiex tali illi n-non eżawriment tagħha jirrendi l-konvenju mingħajr skop inkella hix tali li r-rinunzja għaliha da parti tal-attur ma tolqotx l-effikaċja u l-validità tal-konvenju.

Mill-provi jirrizulta li l-attur talab għall-inseriment ta' tali kundizzjoni bl-iskop li jevita problemi fil-futur u b'hekk jassikura ruħu li ma jiġix imwaqqaf milli jkompli bil-proġett una volta li jkunu bdew ix-xogħolijiet. Il-kwistjoni dwar jekk is-sidien tal-appartamenti ġa eżistenti kellhomx jedd joġġezzjonaw għall-izvilupp hija kwistjoni anċillari li l-Qorti ma ntalbitx tissindika permezz ta' talba f'dan is-sens. Il-Qorti għalhekk tqis illi l-kwistjoni odjerna tibqa limitata għal stħarriġ dwar l-import tal-

kundizzjoni fuq il-validità tal-konvenju. Din il-kunsiderazzjoni trid issir fil-qafas tal-fatt li fl-ittra ufficjali bin-numru 4592/18 tat-28 ta' Dicembru 2018, l-attur irrinunzja għall-kundizzjoni u talab lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Frar 2000 fil-kawża fl-ismijiet Perit Anthony Stivala et vs Gerald De Trafford ingħad hekk :-

"Fil-meritu, il-konvenut appellant qed ighid li ladarba ma sehewx il-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju, il-konvenju ma baqax jorbot u hu ma ghandux ikun imgieghel ibiegh skond il-konvenju.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-argument tal-konvenut, essenzjalment, hu li n-nuqqas tieghu li jqiegħed lilu nnifsu fil-pozizzjoni li jkun jista' jikkonsenja dak li ntrabat li jbiegħ ghandu jagħtih il-beneficcju li jinheles mill-obbligazzjonijiet tieghu.

Il-kondizzjonijiet li ma sehewx kienu stipulati fl-interess ta' l-attur, mhux tal-konvenut : huwa l-attur li ghandu interess li jixtri art li tkun fabbrikabbli, li jkollha l-permessi tal-bini, li ma tkunx barriera u li jista' jkollu titolu tajjeb għaliha. Il-konvenut, wara, li ntrabat li jbiegħ art li jkollha dawn il-vantaggi, naqas li jikkonsenja dak li ntrabat li jbiegħ ghax l-art ma kellhiex il-kwalitajiet stipulati ..."

Il-Qorti kompliet illi,

"parti f'kuntratt ma tistax, biex tinhall minn obbligazzjoni kuntrattwali, tingħada bil-fatt li ma sehewx 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-beneficcju tas-sehh tal-kondizzjonijiet stipulati favur tagħha. Din hija interpretazzjoni tal-ftehim tal-partijiet u tohrog mill-artikolu 1057 tal-Kodici Civili:

1057. Kull kondizzjoni għandha tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fteħmu li għandha tigi esegwita.

Il-partijiet ma jistghux jitqiesu li kellhom f`mohhom li kondizzjoni stipulata fl-interess ta` parti tintuza kontra dik il-parti.

Din l-interpretazzjoni biss hija kompatibbli mal-bona fides li jrid l-Art 993 tal-Kodici Civili fl-esekuzzjoni tal-kuntratti.

993: Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi.

*Dan ifisser ukoll li ma hemmx ghalfejn l-attur jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu taht il-ftehim, ghax meta l-bejgiegh ikun jista' biss jikkonsenjaluh haga li ma tkunx tal-kwalità miftehma, bhal ma gara fil-kaz tal-lum, l-ghazla li jhassar il-ftehim tkun tax-xerrej biss, mhux ukoll tal-bejgiegh. **Ixxerrej ma ghandux ghalfejn, biex jitlob it-twettiq tal-ftehim, icedi ghall-kondizzjonijiet stipulati favur tieghu, anzi, jekk il-bejgiegh ma jharisx dawk il-kondizzjonijiet, ix-xerrej ikun jista` jitlob kemm it-twettiq tal-ftehim kif ukoll il-beneficcu tat-tnaqqis tal-prezz, kif ighid l-artikolu 1390 tal-Kodici Civili ...** Ghalhekk ma hux il-kaz li naraw, kif irid il-konvenut appellant fil-petizzjoni tieghu, jekk l-attur appellat irrinunzjax ghall-kondizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju jew ghal xi whud minnhom biss, seta' ma rrinunzja ghal xejn u xorta ikun jista' jitlob it-twettiq tal-konvenju." (enfasi tal-qorti)*

Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għall-prinċipji legali u ġurisprudenzjali kif traċċjati fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-1 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet EMP Properties Ltd vs Jason Grech fejn inghad is-segwent:

"11. Il-Kodici Civili Taljan jirregola l-Istitut ta' kondizzjonijiet risoluttivi bl-istess mod bhal dak Malti. L-artikolu ekwivalenti ghal dak nostran huwa 1456. Ghalhekk, huwa valedoli, li din il-Qorti tagħmel referenza ghal dak li kellha xi tgħid il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana fuq din il-materja:

"E' noto che la clausola risolutiva espressa è la clausola con la quale le parti prevedono che il contratto dovrà considerarsi risolto qualora una determinata obbligazione non venga adempiuta affatto o non venga adempiuta secondo le modalità stabilite. In tal caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte non inadempiente, la quale ha diritto di scegliere tra il mantenimento del contratto e la sua risoluzione, dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva.

La clausola risolutiva espressa, pertanto, attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte senza doverne provare l'importanza, sicché la risoluzione del contratto per il verificarsi del fatto considerato non può essere pronunciata d'ufficio, ma solo se la parte nel cui interesse la clausola è stata inserita nel contratto dichiara di volersene avvalere.

Lo stabilire se nel caso concreto sussista una condizione risolutiva o una clausola risolutiva espressa dipende dalla interpretazione della volontà delle parti, rimessa al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità solo nella sorretto da una motivazione logicamente adeguata" (ara Qorti ta' Kassazzjoni Taljana, Sez Il Civili, Sentenza 2 , tat-2 ta' Ottubru 2014 20854 Pres. Piccialli -est Matera ,numru 2085. ...)

12. Minn eżami tal-ermenawtika lokali, din il-Qorti waslet għall-konkluzjoni, li anke il-Qrati tagħna jsegwu dan it-tagħlim jew konsimili għall-istess. Di fatti f'Deċiżjoni ta' din il-Qorti tat-23 ta' April, 1934, fl-ismijiet Pirota -vs- Camoin ġie ritenut hekk:

"li min ikun obbliga ruhu li jixtri jista' jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tieghu, u min ikun obbliga ruhu li jbiegh ma jistax ma jersaqx għall-ezekuzzjoni ta' dik il-promessa minhabba l-assenza ta' dak il-patt. Mill-premess tinzel il-konsegwenza logika li l-appellanti, li ppromettew u obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur l-għalqa kollha, filwaqt li huma kellhom u għandhom il-proprjetà indiviza ta'

kwint biss minnha, ma jistghux jirrifjutaw li jersqu għall-att tal-bejgh ta' dak il-kwint jekk l-attur jinsisti għal dak il-bejgh."

13. Mill-bran appena citat jemerġi, li huwa għalhekk possibbli għax-xerrej, li jinsisti fuq il-bejgħ, anke jekk ma jkunx hemm klawsola bħal dik li għandha quddiemha din il-Qorti, u dan minkejja li dak li ser jixtri ma jkunx daqstant vantaġġuż daqs dak li jkun wiegħed il-venditur. F'dan il-każ, il-venditur ma jstax jirrifjuta li jersaq għal bejgħ minħabba, li x-xerrej ser ikun ser jirċievi anqas minn dak imwiegħed minnu. Ovvjament, wara li jsir il-bejgħ, ix-xerrej ma jkunx jista' jilmenta aktar u l-anqas ma jista' jinsisti li jsir il-bejgħ bi prezz ridott jew li jkun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet, għaliex apparti l-prinċipju ta' pacta sunt servanda, f'dak il-każ, dejjem jista' jirtira mill-konvenju jekk ma jkunx ser jirċievi dak imwiegħed (ara ukoll Sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet Pisani -vs- Borg tas-27 ta' Ottubru 2009 fejn intqal li kundizzjoni li tkun saret fl-interess ta' parti tista' tiġi rinunzjata. F'dan is-sens insibu ukoll is-Sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet Chain Services Limited -vs- Leo Micallef tal-11 ta' Ġunju 2012). Fis-Sentenza Pisani Borg (supra) hija ta' interess l-osservazzjoni li saret f'dik il-kawża b'fatti specie simili għal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti: "Il-venditur ... ma jstax jipprova jiehu vantaġġ mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx sehhet fejn ma tkunx saret fl-interess tiegħu"

14. Minn eżami tal-provi, partikolarment dawk citati aktar 'l fuq, joħroġ ċar, li klawsola 8(1)(d) tal-konvenju hija stipulazzjoni li tinteressa biss lix-xerrej. Anke l-istess klawsola espressis tipprovdi li hija "favur" is-Soċjeta' Attriċi, tant li anke ġie imħolli fir-rieda tagħha jekk tkomplix jew le bil-konvenju. Hi biss għandha d-dritt "li tirtira u tinħall minn dan il-ftehim u ma tersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ". Konformament mat-tagħlim fuq imsemmi, il-konvenut ma jstax jinsisti li jirtira hu, peress li din il-kundizzjoni saret fl-interess tas-Soċjeta' Attriċi biss u mhux tiegħu. Di piu ma hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Attur milli jirrinunzja għal din il-kundizzjoni kif fil-fatt univokament għamel (ara ittra legali tad-29 ta' Marzu 2018, xhieda tan-nutar Pierre Attard u

xhieda tal-istess konvenut a' fol 12 , 100 u 138). Di più, kif digà aċċennat, kif emerga mill-affidavit tiegħu, il-konvenut ma jidhirx li ma kienx lest li jbiegħ, basta li ma jibqax responsabbli għall-ħsarat okkulti. Garanzija li lesta li tagħti s-Socjeta' Attrici u dan kif anke spjega listess nutar fix-xhieda tiegħu.

15. Fid-dawl ta' dan kollu, anke li kieku din il-klawsola ma kienitx daqstant ċara, din il-Qorti xorta kienet tasal għal din il-konklużjoni li sar tasal għaliha għaliex kif tispjega l-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana: "Lo stabilire se nel caso concreto sussista una condizione risolutiva o una clausola risolutiva espressa dipende dalla interpretazione della volontà delle parti, rimessa al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità solo nella sorretto da una motivazione logicamente adeguata" (ara supra). Dan huwa ukoll konformi ma' dak li jipprovdni l-Kodiċi Ċivili f'artikolu 1057: "Kull kondizzjoni għandha tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li għandha tiġi esegwita".

Fid-dawl ta' dawn l-insenjamenti kif applikati għall-każ tal-lum, il-Qorti ssib illi l-kundizzjoni inserita fil-konvenju saret unikament a favur l-attur biex jevita li jiffaċċja oġġezzjonijiet u kumplikazzjonijiet fil-futur. Jekk kienx hemm bżonn l-inseriment ta' din il-kondizzjoni u jekk is-sidien tal-appartamenti għandhomx il-jedd li joġġezzjonaw għall-iżvilupp huma kwistjonijiet li joħorġu ferm lil hinn mill-parametri ta' din il-kawża. Jibqa l-fatt però illi l-klawsola in diżamina saret esklussivament għall-benefiċċju tal-attur li allura għandu f'idejh l-għażla li jirrinunzja għal dik il-klawsola kif ukoll li jitlob u jinsisti dwar il-pubblikazzjoni tal-att finali.

Għalhekk, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, il-Qorti sejra tiċhad *in toto* l-eċċezzjonijiet tal-konvenut kif ukoll it-talbiet rikonvenzjonali u dan waqt illi tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti fir-rikors promotur.

Għahekk u għal dawn ir-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut.
2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenju tas-sitta (6) ta' Frar 2017, u iż-żewġ skitturi datati tmax (12) ta' Settembru 2017 redatti min-Nutar Dottor Thomas Vella, dwar il-bejgħ tal-arja *usque ad coeli* illi testendi fuq l-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4), formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Delos', bil-bieb prinċipali tagħhom fin-numru tletin (30), fi Triq l-Imsell, Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-kwart (1/4) indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk ta' bini stess, huwa validu.
3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-prezz tal-arja in vendita huwa dak ta' hamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000).
4. Tilqa' t-tielet u r-raba' talba u tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ. Il-Qorti għalhekk tinnomina lin-Nutar Joseph David Borg sabiex jippubblika l-att finali. Għal dan l-iskop il-Qorti qed tordna li din il-pubblikazzjoni għandha ssir għewwa l-bini tal-Qorti, nhar l-4 ta' Dicembru 2023 fil-11:00 ta' filghodu. Il-Qorti qegħda wkoll taħtar lil Dr. Josette Grech bħala kuratrici sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq il-pubblikazzjoni tal-att in kwistjoni.
5. Tiċċhad il-kontro-talba.

L-ispejjez tal-kawża u kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Diċembru 2018 bin-numru 4592/18 jithallsu mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG