MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 1129/1999/1

Stefan u Klaus, aħwa **MIFSUD**, Josephine armla ta’ Victor Mifsud, Mark u Marika, aħwa Mifsud, Anthony Mifsud f’ismu u bħala mandatarju speċjali ta’ Mary Rose Hinder, Karla armla ta’ Anthony Mifsud

vs

Perit Arkitett Joseph **GRECH**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-18 ta’ Mejju, 1999, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, l-atturi talbu li l-Qorti ssib li l-assenjazzjoni miftehma bejnhom u l-imħarrek fuq il-kuntratt tas-sittax (16) ta’ Ġunju, 1986, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tikkostitwixxi obbligazzjoni bla żmien għall-finijiet tal-artikolu 1077 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk l-istess imħarrek kien moruż billi l-

obbligazzjoni messha twettqet minnufih kif irid l-artikolu 1130(1) tal-istess Kodiċi; talbu wkoll li ssib li l-imħarrek kiser id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 993 tal-Kodiċi msemmi għaliex ma mexiex magħhom bil-bona fidi fl-imsemmija obbligazzjoni; talbu li l-Qorti ssib li l-imsemmija obbligazzjoni kienet waħda ta' sura kummerċjali għall-finijiet 1141 tal-Kodiċi u għalhekk tillikwida d-danni li huma ġarrbu minħabba li l-imħarrek naqas li jwettaq dak li ntrabat magħhom li jagħmel, flimkien mal-imgħaxijiet fuq l-ammont hekk likwidat; talbu wkoll li l-Qorti tiffissa żmien li fih l-imħarrek għandu jwettaq dak li ntrabat illi jagħmel; u talbu wkoll li l-Qorti tħoll il-kuntratt li huma għamlu mal-imħarrek, jekk kemm-il darba dan jonqos li jagħmel dak li l-Qorti tordnalu fiż-żmien mogħti;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-23 ta' Frar, 2000, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li din tressqet qabel waqtha għaliex l-obbligazzjoni li huwa ntrabat biha mal-atturi kienet suġġetta għal kundizzjoni sospensiva li għadha ma seħħitx u dan billi l-atturi naqsu li jassikuraw li mill-fond jitneħħew dawk il-persuni li baqgħu jokkupawh. Iżid jgħid li l-azzjoni hija wkoll waħda irrita għaliex ma kienx minnu li huwa ntrabat li jittrasferixxi favur l-atturi l-appartament li qegħdin jippretendu ladarba l-kuntratt ma jsemmix li s-sehem ta' parti minn ħamsa ($^1/_5$) mhux maqsuma tal-appartament ma ġietx trasferita lilu. Dan minbarra li wieħed ma jistax jitlob, f'azzjoni waħda, it-twettiq ta' obbligazzjoni bl-għoti ta' żmien biex din issir, u fl-istess waqt it-tħassir tal-kuntratt li bis-saħħa tiegħu tintalab l-eżekuzzjoni tal-imsemmija obbligazzjoni;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet waqt is-smigħ u kif ukoll bil-mezz tal-afidavit;

Rat il-provi dokumentali mressqa mill-partijiet;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-26 ta' Novembru, 2001[1] li bih ordnat li l-proċess numru 12A/84RRB ikun allegat mal-atti tal-kawża;

[1] Paġ. 83 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta’ Novembru, 2003, li bih u fuq talba tal-avukati tal-partijiet, il-Qorti tat żmien biex it-trattazzjoni tal-għeluq issir b’Noti miż-żewġ partijiet, liema fakulta’ baqgħet tiġġedded sas-smigħ tad-19 ta’ April, 2005, billi l-partijiet naqsu li jressqu xi forma ta’ sottomissjoni bil-miktub;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi waqt is-smigħ tal-15 ta’ Ġunju, 2005[2];
Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-22 ta’ Settembru, 2005[3], li biha wieġeb għall-argumenti tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża, magħduda dawk tal-atti tar-Rikors fl-ismijiet “*Joseph Mifsud et vs Emilia sive Millie Despott*”[4];

Rat id-degriet tal-15 ta’ Diċembru, 2005, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat il-verbal tas-smigħtal-24 ta’ Ottubru, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-Qorti waqfet milli tgħaddi għall-qari tas-sentenza u talbet lill-avukati tal-partijiet biex jagħtuha tagħrif dwar il-qagħda attwali tal-bini in kwestjoni u ħalliet il-kawża għal-lum biex kull parti tirregola l-pożizzjoni tagħha, jekk jidhrilha li huwa l-każ, qabel ma l-Qorti tagħti s-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni biex titlob it-twettiq ta’ obbligazzjoni mwegħda wara li d-debitur tal-istess obbligazzjoni baqa’ inadempjenti. L-atturi kienu sidien ta’ erbgħa minn ħamest ($^4/_5$) ishma mhux maqsuma ta’ bini f’Tas-Sliema li huma biegħu lill-imħarrek għall-prezz ta’ ħamest elef lira Maltija (Lm 5,000) ta’ kull sehem. Minflok ħlas tal-prezz, iżda, sar ftehim li l-jedd trasferit lill-imħarrek jitqies bħala assenjazzjoni ta’ jedd li jissarraf fl-għoti favur il-bejjiegħa (l-atturi) ta’ erbgħa minn ħamest ($^4/_5$) ishma mhux

[2] Paġġ. 111 sa 121 tal-proċess
[3] Paġġ. 123-8 tal-proċess
[4] Rik. 12A/84, maqtugħ mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Ġunju, 1994

maqsuma minn appartament formanti minn blokka sħiħa li l-imħarrek kellu jibni minflok id-dar li, fil-biċċa l-kbira minnha, kienet tal-atturi. Billi l-imħarrek naqas li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel, l-atturi qegħdin ifittxuh ħalli sseħħ l-assenjazzjoni li saret, u biex iħallashom id-danni talli naqas. Jekk l-imħarrek jibqa' ma jwettaqx dak li ntrabat bih, l-atturi qegħdin jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qiegħed jgħid li l-azzjoni tressqet qabel żmienha u dan għaliex l-obbligazzjoni li jsemmu l-atturi kienet tiddependi minn kundizzjoni li sallum għadha ma seħħitx. Minbarra dan, din il-kundizzjoni kienet tiddependi minn xi ħaġa li riedu jagħmlu l-atturi – jiġifieri li jiżgumbraw lill-okkupanti mill-post – sabiex imbagħad l-imħarrek ikun f'qagħda li jista' jwettaq dak li wiegħed. Jikkontesta wkoll il-fatt li, f'nifs wieħed l-atturi jriduh li jwettaq dak li wiegħed, u fl-istess nifs jitolbu t-tħassir tal-ftehim li bih intrabat magħhom;

Illi mill-fatti rilevanti li jsawru l-każ jirriżulta li f'Lulju tal-1960, il-post numru tmintax (18) Triq Għar il-Lembi, f'Tas-Sliema, ngħata b'ċens temporanju għal sbatax-il (17) sena lil wieħed Philip Despott. Dak iż-żmien, id-direttarja kienet Giovanna mart il-Professur Pier Giuseppe Frendo. Din mietet f'Novembru tal-1968, u ħalliet il-post b'titolu ta' legat lill-atturi, neputijiet tagħha. Fis-16 ta' Ottubru, 1974[5], jiġifieri madwar tliet snin qabel għalaq iċ-ċens, ulied Philip Despott (li sadattant kien miet) krew il-post lil wieħed Austin Aġius bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, iżda waħda minn dawn l-ulied, Emilia Despott, baqgħet toqgħod f'biċċa mill-post ukoll, sa ma mietet fil-11 ta' Settembru tal-1997. F'Jannar tal-1984, l-atturi fetħu kawża kontra Emilia Despott quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għall-finijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[6];

Illi sadattant, fit-22 ta' Frar ta' l-1986[7] l-imħarrek kien xtara sehem ta' parti minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) mhux maqsuma tal-istess post mingħand Joseph Mifsud, ziju tal-atturi, għall-

[5] Dok "A", f'paġġ. 10-1 tal-atti tar-Rik. Nru.12A/84 (RRB)
[6] Rik. Nru. 12A/84 li ġie definittivament kanċellat fit-30.1.2001 bla ma ngħatat deċiżjoni fil-mertu.
[7] Dok "JM", f'paġġ. 55-7 tal-proċess

prezz ta’ tmint elef lira Maltija (Lm 8,000), li titħallas f’rati ta’ mhux anqas minn erba’ mitt lira maltija (Lm 400) kull waħda b’effett minn ħmistax-il sena mill-att, u bil-patt li jekk ix-xerrej ma jseħħlux jiżgombra lill-inkwilini mill-post, ikollu l-jedd jitlob it-tħassir tal-kuntratt. L-imħarrek kiseb mingħand l-atturi jew l-awturi tagħhom, id-dirett dominju sas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) ta’ erbgħa minn ħamest ($^4/_5$) ishma indiviżi rimanenti mill-imsemmi post bis-saħħa ta’ żewġ (2) kuntratti fis-16 ta’ Ġunju tal-1986[8], wara li kien sar konvenju ftit aktar minn sena qabel[9], u wara li kien talab lill-atturi biex jersqu għall-kuntratt permezz ta’ ittra uffiċjali[10]. Fil-konvenju, kien hemm klawsola li ient tgħid li l-ftehim kien suġġett għall-kundizzjoni riżolutiva li x-xerrej jingħata l-post battal minn kull okkupant fi żmien sena minn dak inhar. Fiż-żewġ kuntratti, kien hemm klawsola ta’ assenjazzjoni favur l-imħarrek, u jsemmu wkoll il-fatt li l-fond li l-ishma minnu kienu qegħdin jinkisbu mill-imħarrek kien okkupat minn terzi;

Illi l-klawsola dwar l-assenjazzjoni kienet tgħid li, minflok li l-imħarrek kien qiegħed iħallas is-somma ta’ ħamest elef lira Maltin (Lm 5,000) għal kull sehem mill-post, hu kien qiegħed jassenja lill-bejjiegħa (l-atturi) daqstant sehem indiviż minn appartament fit-tielet sular ta’ blokka ta’ appartamenti li x-xerrej (l-istess imħarrek) kien fi ħsiebu jibni fuq is-sit okkupata mid-dar ladarba din titwaqqa’. Fl-imsemmija klawsola jiżdied jingħad ukoll li kemm ix-xerrej u kif ukoll il-bejjiegħa kellhom il-jedd li jinnegozjaw is-sehem mill-appartament hekk assenjat, b’dan illi jekk kemm-il darba l-prezz li jinkiseb ikun anqas minn ħamest elef lira (Lm 5,000) għal kull sehem, ix-xerrej ikun irid jagħmel tajjeb għad-differenza;

Illi wara li saru dawn il-kuntratti, l-partijiet baqgħu jippruvaw isibu tarf tal-qagħda li sabu rwieħhom fiha iżda baqgħu ma waslu għall-ebda ftehim. Il-post baqa’ (u jidher li hekk għadu sal-lum) okkupat minn Austin Aġius u l-familja tiegħu, u l-imħarrek baqa’ ma bediex il-proġett tiegħu li jwaqqa’ l-bini u jtella’ binja ġdida minflok. Din il-

[8] Dokti “SM1” u “SM2” (esebiti wkoll bħala Dokti. “AM2” u “AM3”), f’paġġ. 19 sa 25 u 43 sa 49 tal-proċess
[9] Dok “AM1”, f’paġġ. 40-1 tal-proċess
[10] Dok “AM2”, f’paġ. 42 tal-proċess

kawża nfetħet f'Mejju tal-1999. Matul iż-żmien li kienet miexja din il-kawża, fl-2001, l-imħarrek fetaħ kawża kontra l-imsemmi Aġius[11] biex jiżgumbrah mill-post;

Illi l-fattispeċi tal-każ iġibu lill-Qorti wiċċ imb'wiċċ ma' bosta konsiderazzjonijiet ta' dritt li jintrabtu qabel xejn mal-għamla ta' azzjoni li l-atturi dehrilhom xieraq li jintentaw. Dan jingħad ukoll fid-dawl li l-atturi bdew il-kawża madwar tlettax-il (13) sena wara li kienu laħqu ftehim mal-imħarrek. Minn kliem l-istess atturi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[12], ma jonqosx li huma sabu diffikulta' mhux ċkejkna "dwar kif setgħu jintavolaw azzjoni li fiha, filwaqt li jiġi mitlub dak li huma kienu attwalment ftiehmu mal-konvenut, iżommu ferm id-dritt tagħhom li jieħdu lura dak minnhom (lilu) mgħoddi fl-eventwalita' ta' nuqqas ta' adempjenza da parti tal-konvenut". L-azzjoni attriċi mfassla f'dawn it-termini ma naqsitx milli tħajjar lill-imħarrek jimmira għadd ta' eċċezzjonijiet li jolqtu r-ritwalita' tagħha;

Illi jidher li s-sura ta' azzjoni mressqa mill-atturi kienet determinata wkoll mill-għamla ta' ftehim li daħlu għalih l-atturi mal-imħarrek. Bażikament, għandna quddiemna sitwazzjoni fejn l-atturi ċedew il-jeddijiet tagħhom fuq ġid immobbiljari li wirtu bit-tama li dan jissarraf fi dħul ta' somma determinata meta dan l-immobbli jinbena mill-ġdid u jinbiegħ lil ħaddieħor. Hemm ukoll il-kwestjoni li dak li jidher li l-partijiet kienu qablu dwaru fl-istadju tal-ftehim preliminari (il-konvenju ta' Ġunju 1985) ma kienx rifless fedelment meta sar il-kuntratt definittiv f'Ġunju tal-1986;

Illi, fil-qofol tagħha, l-azzjoni attriċi hija maħsuba biex iġġiegħel lill-imħarrek iwettaq ir-rabta li b'kuntratt huwa assuma fil-konfront tagħhom. Iridu li dak li wegħedhom iseħħ fi żmien li tiffissalu din il-Qorti. Imbagħad, jekk dak li tordnalu l-Qorti ma jwettqux, iridu li jitħassar kull ftehim li sar bejnu u bejnhom u kollox jerġa' lura għal li kien qabel l-1986. F'dan il-waqt jidher xieraq li l-Qorti tindirizza **s-sitt eċċezzjoni tal-imħarrek**, li tgħid li din il-ġabra ta' talbiet fl-

[11] Ċitazz. Nru. 1202/01JA maqtugħa fis-26 ta' April, 2006 u appellata fil-11.5.2006 (mhux appuntata)

[12] F'paġ. 114 tal-proċess

istess azzjoni hija waħda li twassal biex l-azzjoni kollha tkun insostenibbli;

Illi l-argument tal-eċċezzjoni taħt eżami hu li l-atturi ma jistgħux jitolbu l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni, imma fl-istess waqt jitolbu t-tħassir tal-ftehim li, bis-saħħa tiegħu dik l-obbligazzjoni taf l-eżistenza tagħha. L-atturi jirribattu billi jgħidu li l-għan ewlieni tagħhom huwa dak li jaraw li l-obbligazzjoni titwettaq. Iżda jekk kemm-il darba dik ir-rabta tibqa' ma sseħħx, it-talba tagħhom għat-tħassir tal-ftehim tkun biss il-konsegwenza ta' dak in-nuqqas min-naħa tal-imħarrek inadempjenti;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-għażla magħmula mill-atturi li jitolbu t-twettiq tar-rabta u, fin-nuqqas, il-ħall tal-kuntratt m'hijiex waħda inaċċettabbli. Il-liġi nnifisha taħseb għal sitwazzjoni bħal din fl-artikolu 1069(1) tal-Kodiċi Ċivili. Minbarra dan, fejn jirrigwarda l-każ ta' inadempiment kontrattwali, huwa ġeneralment mogħti lill-kreditur tal-obbligazzjoni l-jedd li jaġixxi l-ewwel għall-eżekuzzjoni jew twettiq tal-obbligazzjoni u mbagħad, jekk din ma tħallix eżitu favorevoli, li jfittex li jikseb il-ħall tal-ftehim, jew viċi versa[13]. Din l-għażla tibqa' miftuħa sakemm ma jkunx hemm fil-frattemp xi deċiżjoni dwar xi waħda jew l-oħra mill-azzjonijiet magħżula li tkun għaddiet f'ġudikat. Fil-każ tal-lum, ma hemm l-ebda deċiżjoni bejn il-partijiet li tikkostitwixxi ġudikat, b'mod li m'hemm l-ebda raġuni biex l-azzjoni tal-atturi kif imressqa titqies irritwali jew illegalment sostenibbli;

Illi għalhekk, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ il-Qorti ma ssibx li s-sitt eċċezzjoni tal-imħarrek imissha tintlaqa';

Illi l-Qorti se' tgħaddi issa biex tistħarreġ in-natura tal-obbligazzjoni li biha l-imħarrek intrabat mal-atturi. B'hekk tkun qegħda tindirizza **l-ewwel tliet talbiet tal-atturi** u **r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-imħarrek**. Dan kollu qiegħed jitqies fl-isfond tal-linja ġenerali li l-garanziji tal-ħaġa mibjugħa għandhom ikunu "espressi" bl-adozzjoni ta' kliem fil-kuntratt li juri biċ-ċar li l-fehma komuni tal-

[13] App. Ċiv. **19.1.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna vs Camilleri noe*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.55**)

partijiet fuq l-istess kuntratt kienet li dak miftiehem kien patt essenzjali għall-bejgħ u mhux wieħed sempliċement inċidentali li dwaru x-xerrejja kienu lesti li jassumu r-riskju. U dan għaliex l-istabilita' tal-kuntratti hija waħda mill-presupposti tal-konvivenza soċjali u għalhekk bl-għarfien mogħti mil-liġi li tagħraf il-liberta' tal-kuntratti u tagħti lill-kontraenti kwalunkwe faċilita' biex jaraw l-affarijiet tagħhom sewwa qabel jingħaqdu fil-ftehim[14];

Illi l-obbligazzjoni li hija l-qofol tal-kwestjoni bejn il-partijiet hija dik li l-imħarrek intrabat mal-atturi bejjiegħa li, bħala korrispettiv tal-assenjazzjoni tal-ishma tagħhom lilu mill-post f'Tas-Sliema, huwa kellu jagħtihom sehem daqstant ieħor indaqs minn appartament li kellu jinbena ġdid mill-istess imħarrek. Il-partijiet kienu ħallew lil xulxin il-fakulta' li tali appartament jinbiegħ, b'dan li jekk il-prezz miksub ikun ta' anqas minn ħamsa u għoxrin elf lira Maltija (Lm 25,000), għall-appartament kollu, l-imħarrek kellu joħroġ id-differenza fi flus b'mod li kull sehem ta' kwint ($^{1}/_{5}$) ikun ġie jmissu ħamest elef lira Maltin (Lm 5,000). Mill-bqija, ma kienx miftiehem li x-xerrej iħallas flus, iżda għall-kuntrarju, kien miftiehem li ma kellu jgħaddi ebda mgħax kontra l-imħarrek dwar dan il-bilanċ ta' prezz tal-akkwist;

Illi fiż-żewġ kuntratti rilevanti għall-każ, kien iddikjarat li l-post li l-imħarrek xtara l-ishma minnu mingħand l-atturi kien bin-nies fih, u mkien ma kien indikat li kien hemm xi kundizzjoni li l-post kellu jkun battal. Dan joħroġ bħala li huwa sewwasew il-maqlub ta' dak li l-istess partijiet kienu stipulaw fil-konvenju, fejn kien hemm klawsola (numru erbgħa) li tgħid li "*the sale is to be made subject to the resolutive condition that the purchaser shall have vacant possession of the house by not later than one year from to-day*". Jidher li, saż-żmien li sar il-kuntratt pubbliku, xi sena wara, dan ma kienx aktar il-ħsieb tal-kontraenti, u saħansitra l-imħarrek kien interpella uffiċjalment lill-atturi biex jersqu għall-kuntratt minkejja li kien jaf li l-post ma kienx battal;

[14] Ara P.A. **9.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri et vs Azzopardi et*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.726**)

Illi allura wieħed irid jara l-obbligazzjoni assunta mill-imħarrek li jikkonsenja lill-atturi-bejjiegħa sehem indiviż minn appartament ġdid li kellu jittella' fil-blokka l-ġdida bħala waħda dipendenti fuq il-fatt li l-okkupanti tad-dar il-qadima kellhom ikunu ħallew il-post. Sakemm il-post jibqa' bin-nies fih, il-wegħda li l-imħarrek għamel lill-atturi-bejiegħa ma setgħetx isseħħ, u għalhekk, daqstant ieħor huma ma setgħux jieħdu dak li ftehmu għalih. Din il-ġrajja, sallum (jiġifieri wieħed u għoxrin sena wara li sar il-kuntratt) għadha ma seħħitx. Dan ukoll minkejja li l-imħarrek innifsu beda proċeduri għat-tneħħija tal-okkupanti fl-2001 u liema tentativ ma kellux l-eżitu li ried l-istess imħarrek. Dan ifisser ukoll li l-obblgazzjoni li ntrabat biha l-imħarrek favur l-atturi-bejjiegħa kienet waħda li, min-naħa tagħha, kienet suġġetta għal kundizzjoni oħra wkoll (mhux pattwita magħhom imma li dwarha ma setgħux ma kinux jafu) li biex il-wegħda tinżamm id-dar riedet tkun tbattlet minn min kien jgħix fiha. Filwaqt li r-rabta li daħal għaliha l-imħarrek kienet waħda potestativa[15], din kienet suġġetta għall-kundizzjoni mista[16];

Illi għalhekk, l-obbligazzjoni li l-imħarrek-xerrej kellu mal-atturi-bejjiegħa kienet waħda kondizzjonali fis-sens tal-artikolu 1052 tal-Kodiċi Ċivili. Iżda f'dan il-każ, il-qagħda kien fiha laqta partikolari għaliex il-kundizzjoni la kienet tiddependi mill-atturi (billi ma kienu mistennija li jagħmlu xejn aktar wara li biegħu sehemhom lill-imħarrek) u lanqas għal kollox mill-imħarrek (li ma setax jgħaddi biex iwaqqa' d-dar il-qadima u jkun jista' jibni l-blokka l-ġdida jekk kemm-il darba fid-dar ikun għad hemm in-nies);

Illi ladarba meta sar il-kuntratt ma ngħatat l-ebda data għat-twettiq tal-obbligazzjoni, l-atturi jippretendu li din kellha sseħħ minnufih, kif irid l-artikolu 1077 tal-Kodiċi Ċivili. L-imsemmija regola m'hijiex waħda assoluta, u l-istess artikolu jagħmilha ċara li biex dik ir-regola sseħħ ma jridx ikun hemm xi ċirkostanza li ġġib magħha l-ħtieġa taż-żmien għat-twettiq tagħha u li dak iż-żmien, jekk ikun il-każ, tistabilih il-Qorti. Dan jgħodd ukoll jekk, sadattant, il-

---

[15] Art. 1053(2) tal-Kap 16
[16] Art. 1053(3) tal-Kap 16

kreditur tal-obbligazzjoni jkun qiegħed lid-debitur tagħha *in mora*[17]. Għall-applikazzjoni tal-artikolu 1077 il-Qorti ma tistax tippreżumi t-twettiq minnufih tal-obbligazzjoni qabel ma tqis jekk, skond iċ-ċirkostanzi, il-partijiet kellhomx f'moħħhom żmien jew kundizzjoni li fihom l-obbligazzjoni setgħet titwettaq[18];

Illi f'dan ir-rigward, l-atturi ma jistgħux jinjoraw il-prinċipju li kull kundizzjoni għandha tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li għandha tiġi esegwita[19], u li meta jkun għadda għalxejn żmien raġonevoli li fih l-istess obbligazzjoni messha twettqet ir-rimedju miftuħ għalihom kien li jitolbu li l-Qorti tagħti lid-debitur żmien biex iwettaqha[20]. L-iffissar taż-żmien min-naħa tal-Qorti f'ċirkostanza bħal din tqies li huwa pass indispensabbli li kull kreditur ta' obbligazzjoni jrid isegwi biex ma jitlifx il-jeddijiet tiegħu, u li jekk il-kreditur jonqos li jitlob dan, il-Qorti ma tistax minn rajha tissupplimenta għal tali nuqqas[21]. Fil-każ li għandna quddiemna, l-atturi għamlu talba speċifika (ir-raba' talba attriċi) f'dan is-sens;

Illi l-Qorti ma għandha l-ebda dubju li meta ż-żewġ partijiet daħlu għall-kuntratt huma kienu jafu li biex l-obligazzjoni li ntrabat biha l-imħarrek setgħet titwettaq kellu tabilfors jgħaddi ċertu żmien. Dak inhar kien ovvju li l-imħarrek ma setax jaqbad u jgħaddi l-appartament il-ġdid lill-atturi bejjiegħa meta dan l-appartament lanqas biss kien għadu nbena. Il-kliem innifsu tal-kuntratt juża l-frażi "*the third floor flat which purchaser is to build on the site of the said house*". Dan huwa kliem li ma jħallix l-iċken dubju li kien qiegħed jirreferi għal ġrajja li kien għadha trid isseħħ f'xi żmien fil-ġejjieni;

Illi l-atturi jgħidu li, allura, l-imħarrek qarraq bihom u li daħal għal dak il-kuntratt b'ħażen u bi ksur tal-prinċipju li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi[22]. Dan ma jirriżultax, għaliex l-atturi wkoll kienu jafu li fid-dar il-

---

[17] Kumm. **19.6.1945** fil-kawża fl-ismijiet ***Said vs Buttiġieġ noe*** (Kollez. Vol: **XXXII.iii.533**)
[18] P.A. **18.8.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Portelli et vs Tabone noe et*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.1034**)
[19] Art. 1057 tal-Kap. 16
[20] P.A. **12.11.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Tanti vs Fenech*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.787**)
[21] P.A. **30.3.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit Tabona et vs Borġ*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.834**)
[22] Art. 993 tal-Kap 16

qadima li minnha assenjaw l-ishma tagħhom lill-imħarrek kien għadhom jgħixu n-nies u li dawn kienu determinati li ħadd ma jneħħihom minnha. Mhux hekk biss, imma fiż-żmien meta kien sar il-konvenju, kienu l-atturi li ntrabtu li l-post kellu jkun battal minn okkupanti, u li sa dak inhar li ntalbu mill-imħarrek biex jersqu għall-kuntratt kienu naqsu li jiżgumbrawhom. Min-naħa l-oħra, wara li l-imħarrek kiseb l-ishma mingħand l-atturi, huwa beda proċeduri fil-qorti biex joħroġ lill-okkupanti mill-post iżda s'issa r-riżultat ma kisbux. Dan il-fatt, madankollu, juri li l-imħarrek għamel dak li seta' biex jiżgura li l-post ikun tbattal ħalli jkun f'qagħda li jibda jwettaq il-proġett maħsub. Il-Qorti ssib li din iċ-ċirkostanza xxejjen kull akkuża li l-imħarrek daħal għall-kuntratt b'ħażen jew b'mala fidi. Minbarra dan, il-bona fidi hija preżunta sakemm min jallega l-mala fidi jippruvaha kif imiss sal-grad probatorju meħtieġ. L-atturi ma seħħilhomx jagħmlu dan;

Illi, min-naħa l-oħra, lanqas huwa sewwa li l-imħarrek (kif irid bil-ħames eċċezzjoni tiegħu) iwaħħal fl-atturi li kienu inadempjenti u li ma wettaqx dak li wiegħed minħabba fihom. L-atturi qatt ma ntrabtu mal-imħarrek li huma kellhom jiftħu xi kawża biex jiżgumbraw lill-okkupanti tad-dar: fil-konvenju kulma kien miftiehem kien li l-bejgħ kien suġġett għall-kundizzjoni riżolutiva li l-post ikun battal. Kif ingħad, din il-qagħda nbidlet għal kollox sal-waqt li sar il-kuntratt, għaliex dik il-kundizzjoni tneħħiet u l-imħarrek kiseb l-ishma tal-post fl-għarfien sħiħ li dan ma kienx għadu żgumbrat mill-okkupanti. L-imħarrek lanqas ma jista' jinħeba wara l-iskuża li l-atturi naqsu li jwasslu fi tmiemha l-kawża miftuħa fil-Bord tal-Kera (sa minn Jannar tal-1984, jiġifieri f'data qabel ma kien sar il-konvenju) kontra Emilia Despott, u dan sempliċement għaliex dik il-kawża ma kienet qatt maħsuba għar-ripreża, iżda kienet waħda limitata għal aċċertament tal-kera xieraq;

Illi fid-dawl ta' dan kollu, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-imħarrek għandu f'idejh ġid li tiegħu ma ħallas l-ebda sura ta' korrispettiv lill-atturi. Minbarra dan, aktar ma jgħaddi ż-żmien, dak il-ġid iżjed se' jkun jiswa (bħalma wkoll aktar se' jitilgħu l-ispejjeż biex huwa jwettaq il-proġett maħsub). Iżda l-atturi ma jkunu ħadu xejn bi ħlas għall-assenjazzjoni

li għamlu lill-imħarrek. Mhux hekk biss, imma rabtu l-valur tal-assenjazzjoni ma' somma li bil-prezzijiet tal-lum saret baxxa wisq, u, biex tkompli tgħaqqad, irrinunzjaw għad-dritt li jieħdu l-imgħax fuq il-bilanċ tal-prezz li jissarraf fil-valur tal-ishma assenjati minnhom;

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu lill-Qorti biex issib li l-ewwel tliet talbiet tal-atturi ma jistgħux jintlaqgħu, filwaqt li r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-imħarrek ma jirriżultawx mistħoqqa;

Illi din hija qagħda li ma tistax tibqa' ttul iżjed, u dan filwaqt li għalissa ma jidher l-ebda xaqq dawl li s-sitwazzjoni tista' tiżblokka ruħha. Dan iwassal lill-Qorti biex tistħarreġ **it-tielet eċċezzjoni tal-imħarrek** li trid li l-azzjoni attriċi tressqet qabel waqtha billi l-bejgħ kien suġġett għal kundizzjoni sospensiva li għadha ma seħħitx. Din l-eċċezzjoni ma tidhirx li għandha mis-sewwa, għall-anqas għar-raġuni li jsemmi l-imħarrek. Fl-ewwel lok, l-imħarrek innifsu xehed[23] li fil-kuntratt ma kien hemm l-ebda klawsola sospensiva. Fit-tieni lok, il-fatt li sal-lum ma seħħlux ineħħi lin-nies minn ġol-post ma jġibx b'daqshekk li l-atturi iridu jibqgħu jistennew eternita' sakemm ifittxu għall-jeddijiet tagħhom. Fit-tielet lok, minħabba li l-obbligazzjoni li ntrabat biha l-imħarrek ma kellhiex żmien speċifiku, ladarba l-atturi interpellawh uffiċjalment f'Ġunju tal-1997, dan ġab l-effett li l-imħarrek tqiegħed *in mora* bis-saħħa ta' dik it-talba ġudizzjarja[24];

Illi jifdal li l-Qorti tistħarreġ **ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi**. Kif ingħad, l-atturi qegħdin jgħidu li jekk kemm-il darba l-imħarrek jonqos li jwettaq ir-rabta tiegħu magħhom, allura l-ftehim kollu li sar bejniethom għandu jitħassar u lkoll jitqiegħdu fil-pożizzjoni li kienu qabel il-kuntratt. Fil-ħames talba tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu espressament ir-rexissjoni tal-ftehim. Jista' jkun li huma fil-fatt qegħdin jitolbu r-riżoluzzjoni tal-kuntratti, u dan billi l-azzjoni kollha tinbena fuq l-inadempiment tal-imħarrek kif jixhdu bosta mill-premessi li jippreċedu t-talbiet;

[23] Fil-kontro-eżami 10.6.2003, f'paġ. 102 tal-proċess
[24] Art. 1130(2) tal-Kap 16

Illi għalkemm sottili, id-differenza bejn iż-żewġ talbiet hija ċara fil-liġi: fil-każ tar-rexissjoni, il-kuntratt ikun jiswa, imma jkun difettuż u għalhekk jista' jitħassar; fil-każ tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt, dan ikun jiswa minn kollox, ma jkollu l-ebda difett kostitutiv, imma jkun suġġett għat-tħassir tiegħu minħabba li xi waħda mill-partijiet ma tkunx wettqet ir-rabta tagħha taħt l-istess kuntratt[25]. Minbarra dan, l-azzjoni għar-rexissjoni minħabba vizzju tal-kunsens jew minħabba żball sostanzjali dwar il-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim (jekk tirriżulta ippruvata) twassal dejjem għat-tħassir minnufih ta' dak kollu li jkun sar qbil dwaru u kollox jitqiegħed fl-istat li kien qabel il-kuntratt. Min-naħa l-oħra, fl-azzjoni għar-riżoluzzjoni jew ħall tal-kuntratt minħabba nuqqas ta' twettiq, ir-rabta kuntratwali ma tinħallx jekk fiż-żmien li tagħti l-Qorti d-debitur jilħaq iwettaq dak li kien naqas li jagħmel f'waqtu[26] u dan b'applikazzjoni tal-*proviso* tal-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li hemm lok li tordna t-tħassir tal-ftehim li sar bejn l-atturi u l-imħarrek, u dan jekk xejn, biex twaqqaf il-qagħda ta' inikwita' li l-atturi qegħdin iġarrbu minħabba li sal-lum ma rċevew xejn mill-korrispettiv tat-trasferiment jew assenjazzjoni li huma għamlu favur l-imħarrek. Jidhrilha wkoll li jkun xieraq li tagħti żmien lill-imħarrek biex isib triq kif jista' b'xi mod jipprokura t-twettiq tar-rabtiet tiegħu mal-atturi. Dan iż-żmien ma jridx ikun qasir iżżejjed tant li jidher fittizju jew mhux prattiku, imma lanqas ma għandu jitħalla jiddependi minn ċirkostanzi li jtulu jew li m'hemm l-ebda ħjiel meta jistgħu jseħħu. Il-Qorti tħoss li f'dan iż-żmien moderat il-partijiet jistgħu jsibu ħin u rieda tajba biex jaslu wkoll biex ifasslu mod kif jagħtu ħajja lil dak li dwaru ftehmu bejniethom, filwaqt li issa jinsabu t-tnejn għajnejhom miftuħa għar-rejalta' li ħarġet tant ċara f'din il-kawża;

Illi għalhekk il-Qorti sejra tilqa' r-raba' u l-ħames talbiet attriċi;

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

[25] P.A. DS **23.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Vinċenza Vassallo vs Edgar Caruana Montalto et***
[26] P.A. **10.6.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Calleja vs Grech*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.955**)

Tiċħad l-ewwel talba attriċi billi l-assenjazzjoni kienet suġġetta għal obbligazzjoni li mix-xorta tagħha u mill-mod kif kellha tiġi esegwita ġġib magħha l-ħtieġa taż-żmien;

Tiċħad it-tieni talba attriċi billi ma ntweriex li l-imħarrek resaq għall-kuntratt b'mala fidi;

Tiċħad it-tielet talba attriċi billi ma tressqu l-ebda provi dwar id-danni allegati mill-atturi u billi fil-kuntratt huma stess kienu irrinunzjaw għall-imgħaxijiet;

Tiċħad it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-imħarrek billi ma jirriżultawx mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tagħti żmien ta' sena kalendarja mil-lum sabiex l-imħarrek iwettaq l-obbligazzjoni magħmula lill-atturi fl-imsemmi kuntratt;

Tilqa' l-ħames talba attriċi billi tiddikjara li jekk kemm-il darba l-imħarrek jonqos li jwettaq l-obbligazzjoni minnu assunta fiż-żmien hawn fuq imsemmi, il-kuntratti pubbliċi magħmulin bejn l-atturi u l-imħarrek fis-sittax (16) ta' Ġunju, 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin għandhom jitqiesu mħassra b'effett minn dak inhar;

Tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) mill-atturi u żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) mill-imħarrek.

Moqrija

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------