MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 913/2008

Raymond u Mary Grace konjuġi **MALLIA**, Simon u Kelly konjuġi Saliba, u Melanie u Anthony konjuġi Buġeja

vs

Mansueto u Maria Carmela konjuġi **ŻAMMIT**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-11 ta' Settembru, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrkin ma jistgħux jimponu kundizzjonijiet oħrajn minn dawk miftehmin bejn il-partijiet

f'kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, dwar il-bejgħ lilhom ta' *garages* mill-istess imħarrkin; (b) issib li l-imħarrkin naqsu bla raġuni tajba milli jwettqu r-rabtiet tagħhom skond l-imsemmi kuntratt meta naqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ favur l-atturi tal-*garages* miftehma bla ma jżidu kundizzjonijiet oħra ma' dawk li kienu diġa' hemm miftehmin; (ċ) tikkundanna lill-imħarrkin biex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa, tordnalhom jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ favur l-atturi bil-prezz ta' sittax-il elf tliet mija u ħames euro u wieħed u sittin ċenteżmi (€ 16,305.61) għal kull *garage*, flimkien ma' sehemhom mill-partijiet komuni u skond il-kundizzjonijiet miftehmin fl-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005; (d) taħtar lin-Nutar Charmaine Debono jew lil xi nutar pubbliku ieħor biex tippubblika l-atti nutarili relativi tat-trasferiment; (e) taħtar kuraturi deputati biex jidhru għal dawk li jonqsu li jidhru fuq l-imsemmija atti; u (f) tiffissa l-jum, ħin u post fejn għandha ssir il-pubblikazzjoni tal-imsemmija atti nutarili. Talbu wkoll l-ispejjeż u irriżervaw kull azzjoni oħra li jista' jkollhom jedd għaliha kontra l-imħarrkin, magħduda dik għad-danni;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin miżżewġin Żammit fit-23 ta' April, 2009, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħu għat-talbiet tal-atturi billi, b'mod preliminari, qalu (i) li jmisshom jinħelsu milli joqogħdu fil-kawża fir-rigward tal-attur Anthony Buġeja, u dan għaliex huma qatt ma resqu għal xi sura ta' ftehim miegħu, u (ii) l-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005 ma fih l-ebda wegħda ta' bejgħ min-naħa tagħhom lejn l-atturi u lanqas wegħda ta' xiri min-naħa tal-atturi u għalhekk ma hemm l-ebda obbligazzjoni li dwarha tista' tintalab l-eżekuzzjoni għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u l-artikoli li jiġu wrajh, u (iii) li t-talbiet tal-atturi ma jistgħux jintlaqgħu sakemm jibqa' fis-seħħ Mandat ta' Inibizzjoni (Nru. 485/07) miksub kontrihom mill-atturi nfushom u li jżommhom milli b'xi kod jittrasferixxu l-*garages* mertu tal-każ. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u dan għaliex huma bl-ebda mod ma naqsu milli jwettqu dak li kienu ntrabtu bih fl-imsemmi kuntratt mal-atturi, u għaliex huma l-atturi li

jippretendu li jsir it-trasferiment tal-*garages* bi drittijiet differenti minn dawk miftehma fl-imsemmi kuntratt;
Rat il-verbal tas-smigħ tat-30 ta' April, 2009[1] li fih il-Qorti ordnat li qabel kull ħaġa oħra ssir it-trattazzjoni tal-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin, u d-dikjarazzjoni tal-avukati tal-partijiet li, dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet, ma kellhomx provi xi jressqu, minħabba n-natura legali tal-istess;

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' April, 2009, li bih u fuq talba magħmula waqt is-smigħ mill-avukati tal-partijiet, tat żmien biex is-sottomissjonijiet dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet isiru permezz ta' Noti ta' Osservazzjonijiet;

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-imħarrkin Żammit fit-3 ta' Settembru, 2009[2], dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-16 ta' Novembru, 2009[3], bi tweġiba għal dik tal-imħarrkin;

Semgħet id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-18 ta' Novembru, 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Novembru, 2009, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza dwar l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin miżżewġin Żammit;

Ikkunsidrat:

[1] Paġ. 28 tal-proċess
[2] Paġġ. 43 – 4 tal-proċess
[3] Paġġ. 47 sa 52 tal-proċess

Illi din hija azzjoni maħsuba biex isir it-trasferiment formali ta' bini immobbli (*garages*) li l-atturi kienu irriżervaw li jiksbu mingħand l-imħarrkin f'kuntratt pubbliku li bis-saħħa tiegħu l-atturi kienu kisbu ġid immobbiljari ieħor fl-istess blokka ta' bini f'Ħal Qormi. Huma jridu li l-imħarrkin jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relativ għat-trasferiment tal-imsemmija *garages* bil-kundizzjonijiet miftehma fl-imsemmi kuntratt u bla ebda żieda ta' kundizzjonijiet oħrajn;

Illi, għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li huma m'humiex il-kontraditturi leġittimi tal-attur Anthony Buġeja, li r-riżerva li saret favur l-atturi fl-imsemmi kuntratt dwar iil-kisba tal-*garages* ma kinitx wegħda ta' bejgħ-u-xiri li tista' tkun eżegwita. Laqgħu wkoll b'eċċezzjonijiet oħrajn fil-mertu;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>fatti rilevanti għall-istħarriġ tal-eċċezzjonijiet</u> taħt eżami, jirriżulta li b'kuntratt pubbliku li sar fil-25 ta' Frar, 2005[4], l-imħarrkin biegħu xi appartamenti minn binja bl-isem ta' "*Santa Marija Court*" fi Triq il-Ħlas, Ħal Qormi, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Lill-atturi Raymond u Grace Mallia biegħulhom erba' (4) appartamenti [3A, 4A, 2D u 3D], lill-atturi Saliba biegħulhom appartament wieħed [4D] u lill-attriċi Melanie Buġeja biegħulha appartament wieħed [2A] ukoll. Fiż-żmien tal-kuntratt, l-attriċi Melanie Buġeja ma kenitx għadha żżewġet. L-attur Anthony Buġeja huwa żewġ Melanie mwielda Mallia, bint l-atturi Raymond u Grace Mallia;

Illi fuq l-imsemmi kuntratt, l-atturi Mallia ngħataw il-jedd ta' użu b'xejn sal-15 ta' Awissu, 2008 ta' erba' (4) *garages* [49, 50, 51 u 59] mill-imsemmija binja, bil-fakulta' li jekk kemm-il darba huma jagħżlu li jixtru l-imsemmija *garages* sal-15 ta' Awissu, 2008, dan ikunu jistgħu jagħmluh bil-prezz ta' sebat elef lira Maltija (Lm 7,000)[5] kull *garage*,

---

[4] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 14 tal-proċess
[5] Li jġibu € 16,305.61 fi flus tal-lum

liema prezz jogħla b'elf lira Maltija (Lm 1,000)[6] kull sena li tgħaddi fuq l-imsemmija data sa ma jagħmlu l-għażla. L-atturi Saliba ngħataw il-jedd tal-użu b'xejn għall-istess żmien u tal-għażla ta' xiri ta' *garage* wieħed [58] u l-attriċi Melanie Buġeja (dak iż-żmien Mallia) ngħatat il-jedd tal-użu b'xejn għall-istess żmien u tal-għażla ta' xiri ta' *garage* ieħor [56]. Minbarra dan, l-atturi ngħataw ukoll il-jedd tal-ewwel għażla għall-imsemmija *garages* f'każ li jkunu sejrin jinbiegħu lil terzi;

Illi fit-13 ta' Awissu, 2008[7], l-atturi bagħtu jinterpallaw lill-imħarrkin b'ittra uffiċjali biex jitolbuhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti dwar il-bejgħ u xiri tal-imsemmija *garages*. B'ittra uffiċjali mressqa fl-1 ta' Settembru, 2008[8], l-imħarrkin Żammit għarrfu lill-atturi li huma kellhom kull fehma li jbiegħulhom l-imsemmija *garages* u interpellawhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relativ. Fil-11 ta' Settembru, 2008, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi għal dawk li jirrigwardaw il-<u>konsiderazzjonijiet legali dwar l-eċċezzjonijiet taħt eżami</u> jidher li dik minnhom li l-aktar li qanqlet nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet hija t-tieni waħda, u jiġifieri dik li tirrigwarda n-natura tal-klawsola fil-kuntratt li biha l-atturi setgħu jiksbu l-*garages* mertu tal-każ. Dan qiegħed jingħad għaliex jidher li l-azzjoni attriċi tixxiebah ħafna ma' waħda dwar eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri u għaliex l-imħarrkin ma jidhirx li ittrattaw l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom, minkejja li ma rrinunzjawx għaliha formalment. F'kull każ, il-Qorti sejra tqis it-tliet eċċezzjonijiet preliminari fl-ordni li ngħataw;

Illi **l-ewwel eċċezzjoni preliminari** trid li l-imħarrkin jinħarġu mill-kawża fil-konfront tal-attur Anthony Buġeja għaliex jgħidu li m'għandhom l-ebda rabta legali miegħu. Huma jfissru din l-eċċezzjoni fuq il-fatt li l-imsemmi Anthony Buġeja ma kienx waħda mill-partijiet li dehru fuq il-kuntratt li l-atturi jridu jeżegwixxu fil-kawża tal-lum;

---

[6] Li jġibu € 2,329.37 fi flus tal-lum
[7] Dok "B", f'paġ. 16 tal-proċess
[8] Dok "LD1", f'paġ. 30 tal-proċess

Illi, kif ingħad aktar qabel, l-attur Anthony Buġeja huwa żewġ l-attriċi Melanie Buġeja bint l-atturi Raymond u Grace Mallia u oħt l-attriċi Kelly Saliba. Fiż-żmien li sar il-kuntratt, Melanie u Anthony Buġeja ma kinux għadhom iżżewġu lil xulxin. Huwa minnu, għalhekk, li l-jedd mogħti lill-attriċi Melanie (dak iż-żmien) Mallia fuq l-imsemmi kuntratt ma kienx ingħata wkoll lil min ma kienx deher fuq l-imsemmi kuntratt, fosthom Anthony Buġeja;

Illi, madankollu, dan ma jfissirx li l-attur Anthony Buġeja llum u bis-saħħa tal-fatt li żżewweġ lill-attriċi Melanie Mallia, m'għandux jedd jitlob huwa wkoll li l-imħarrkin iwettqu r-rabtiet li assumew fuq l-imsemmi kuntratt. Ladarba ma ntweriex mod ieħor, il-Qorti tifhem li bejn l-atturi Buġeja japplika s-sistema tal-komunjoni tal-akkwisti[9]. Għalhekk, il-jedd tl-attur Anthiny Buġeja jitnissel mill-fatt li ladarba dak li trid martu (u l-atturi l-oħrajn) jissarraf fi trasferiment ta' ġid immobbli favur tagħha, u ladarba t-trasferiment ta' ġid bħal dak jitlob att nutarili pubbliku u jikkostitwixxi wkoll għamil ta' amministrazzjoni straordinarja għal min ikun miżżewweġ[10], biex tassew jista' jseħħ dak li l-atturi jitolbu f'din il-kawża, bilfors li l-attur Anthony Buġeja jrid ikun parti minn din il-kawża, għaliex bilfors irid ikun komparenti fil-kuntratt pubbliku li jrid isir[11]. Fi kliem ieħor, l-attur Anthony Buġeja mhux biss igawdi l-interess ġuridiku biex ikun atttur f'din il-kawża, iżda dak l-interess u l-interess legali ta' martu l-attriċi Melanie Buġeja jagħmluh ukoll titolari ta' leġittimazzjoni attiva fil-konfront tal-imħarrkin, kif sewwa jissottomettu l-atturi fin-Nota tagħhom;

Illi għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni preliminari m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi bit-**tieni eċċezzjoni preliminari**, l-imħarrkin qegħdin jgħidu li l-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, ma huwiex wegħda ta' bejgħ (att ta' konvenju) jew wegħda ta' xiri min-naħa tal-atturi kif maħsuba fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili;

[9] Art. 1316(1) tal-Kap 16
[10] Art. 1322(3)(a) tal-Kap 16
[11] Art. 1322(2) tal-Kap 16

Illi għal din l-eċċezzjoni, l-atturi jirribattu li dak li ntrabtu bih l-imħarrkin fl-imsemmi kuntratt fir-rigward tal-atturi dwar l-għażla ta' xiri tal-*garages* jikkostitwixxi tassew wegħda ta' bejgħ. Iżidu jgħidu li dik il-wegħda ta' bejgħ (ukoll kieku ma kinitx akkompanjata minn wegħda ta' xiri min-naħa tal-istess atturi) hija waħda li wieħed jista' jeżegwixxi bħalma wieħed jista' jeżegwixxi wegħda f'att ta' konvenju b'wegħdiet magħmula miż-żewġ partijiet;

Illi l-Qorti tqis li dak li jistipulaw il-klawsoli 21 sa 23 tal-kuntratt pubbliku tal-25 ta' Frar, 2005, huwa fis-sewwa l-għoti ta' jedd ta' għażla (dritt ta' opzjoni) favur l-atturi kontra l-imħarrkin. Huwa jedd li l-atturi **jew min minnhom** jista' jagħżel li jeżerċita fil-konfront tal-imħarrkin. Fi kliem ieħor, uħud mill-atturi jistgħu jagħżlu li jinqdew b'dik l-għażla mingħajr ma huwa meħtieġ li l-atturi l-oħra jagħmlu l-istess. F'dan il-każ, l-atturi kollha qatgħuha li jinqdew bil-jedd ta' dik l-għażla;

Illi l-jedd tal-għażla mħolli f'idejn waħda mill-partijiet fi ftehim huwa l-frott ta' rabta fuq il-parti li tagħti lill-oħra tali għażla. Għalhekk, fid-duttrina, tali jedd ta' opzjoni m'huwiex meqjus bħala wegħda ta' ftehim, imma ftehim milħuq taħt kundizzjoni potestattiva[12]. Kemm hu hekk, jinsab mgħallem li "*l'opzione da` luogo ad una proposta irrevocabile: percio` basta l'accettazione dell'altra parte perche` il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincolata alla proposta. ... invece nell'opzione l'irrevocabilita` deriva dall'accordo delle parti e quindi da un contratto.*"[13] Għalhekk hemm kittieba li jqisu li l-jedd tal-għażla m'huwiex ftehim preliminari[14]. Il-Qorti tifhem li dan l-istat ta' ftehim milħuq fil-każ tal-jedd tal-għażla japplika għal dik il-parti li tkun tat lill-oħra dik l-għażla: min-naħa tagħha, ma tista' tagħmel xejn biex twaqqa' dik l-offerta, sakemm il-parti l-oħra tkun għadha fiż-żmien li tilqagħha u teżerċita l-jedd lilha mogħti[15]. Imma, fih innifsu, l-jedd tal-opzjoni jista', jekk jiġi eżerċitat fil-waqt u ż-żmien miftiehem, jagħti

---

[12] Art. 1053(2) tal-Kap 16
[13] Andrea Torrente _Manuale di Diritto Privato_ (9ª Ediz.), § 294, paġ. 481
[14] G. Alpa _Corso di Diritto Contrattuale_ (2006), f'paġ. 107
[15] App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Paċe et vs Sciortino et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.422**)

ħajja kemm għal ftehim definittiv bl-effetti kollha li jġib miegħu, jew inkella għal kuntratt preliminari, u dan skond il-fehma u r-rieda tal-partijiet magħmula meta jkun inħoloq dak il-jedd;

Illi kemm hu hekk, huwa mfisser ukoll li "*l'opzione da' vita ad un vero e proprio contratto preliminare unilaterale solo nel senso che una sola delle parti – il promittente – e` obbligato a stipulare il contratto in un termine stabilito dalle parti o dal giudice, mentre l'altra – il promissario – , che non e` obbligata, ha il diritto di esigere che si addivenga alla stipula del contratto con preferenza su ogni altra persona*"[16]. Dan ifisser li, jekk min-natura nnifisha tan-negozju, l-obbligazzjoni aħħarija teħtieġ ċerti formalitajiet *ad validitatem* biex tidħol fis-seħħ, it-tagħrif waħdu minn parti lill-oħra tal-intenzjoni tagħha li taċċetta l-jedd tal-għażla ma jġibx fil-milja dik l-obbligazzjoni;

Illi b'hekk wieħed jista' jasal biex jgħid li "*il patto di opzione e` un contratto attuale e perfetto, con obbligazione di una sola parte e preparatorio di altro futuro contratto – il cui contenuto e` stabilito nel patto di opzione – al quale e` gia` vincolato il promittente, da costituirsi ex intervallo a seguito dell'accettazione eventuale dell'altra parte*"[17]. Minbarra dan, ingħad ukoll li "*L'opzione differisce tuttavia dal (contratto) preliminare, e in particolare dal preliminare unilaterale, in quanto con quest'ultimo gli effetti del definitivo si producono solo a seguito di un successivo incontro di dichiarazioni fra i contraenti, mentre con l'opzione e` sufficiente la sola dichiarazione di accettazione dell'oblato*"[18];

Illi biex wieħed ikun fisser aħjar din il-bixra ta' ħsieb, tajjeb jingħad li "*La causa del patto di opzione consiste nell'assunzione dell'obbligo per una delle parti di mantenere ferma per il tempo pattuito la proposta relativamente alla conclusione di un ulteriore contratto, con correlativa attribuzione all'altra del diritto di decidere circa la conclusione di quel contratto entro quel medesimo*

[16] Pescatore-Ruperto *Codice Civile Annotato* (7[a] Ediz), paġ. 1249
[17] Cass. **27.10.1973** (Nru. 2794)
[18] Cass. **11.10.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Imperi c Societa' Peglia*** (Nru. 5950)

tempo. L'opzione, dunque, si inserisce in una fattispecie a formazione progressiva della volonta` contrattuale, inizialmente costituita da un accordo avente ad oggetto la irrevocabilita` della proposta del promettente, e in seguito dalla eventuale accettazione del promissario, che, saldandosi immediatamente con la proposta irrevocabile precedente, cosi` perfeziona il negozio giuridico"[19];

Illi fil-każ tal-bejgħ u xiri ta' ħwejjeġ immobbli, il-liġi trid li t-trasferiment isir b'att pubbliku biex dan ikun jiswa[20]. Fil-każ tal-jedd tal-għażla fejn jirrigwarda ġid immobbli, din il-ħtieġa hija waħda ta' siwi formali tat-trasferiment manifestanti *erga omnes* l-għażla magħmula, iżda ma hijiex fiha nnifisha l-element kostitutiv tal-eżegwibilita' tal-jedd tal-għażla. Fil-każ preżenti, dan l-element kien meħtieġ biex il-jedd tal-għażla li kellhom l-atturi jitlaħħam u jieħu sura. Ma kienx biżżejjed għalihom li jiddikjaraw l-intenzjoni tagħhom li jiksbu l-*garages* li kienu f'idejhom u jieqfu hemm. Riedu, flimkien mal-parti marbuta u fiż-żmien li kien ġie miftiehem, jwettqu l-pratiki meħtieġa sabiex dik l-għażla tissarraf fi dritt miksub. Lill-Qorti jirriżultalha li l-atturi wettqu dan kollu fiż-żmien miftiehem u dak li qegħdin jitlobu f'din il-kawża huwa sewwasew dak li l-imħarrkin jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieġ biex iġib fis-seħħ il-jedd tagħhom;

Illi l-Qorti taf b'każijiet[21] fejn rabta bħal din li kienet tirrigwarda l-jedd tal-għażla tal-atturi xxebbhet ma' wegħda unilaterali preliminari, u għalhekk suġġetta wkoll għall-kundizzjonijiet ta' bixra fiskali li timponi l-liġi għas-siwi u l-eżekuzzjoni ta' wegħda bħal dik[22] u għat-termini tal-eżekuzzjoni ta' wegħda bħal dik. Iżda , fil-każ tal-lum, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li l-jedd tal-għażla li jgawdu l-atturi kien imsejjes fuq wegħda preliminari għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, iżda fuq jedd fakultatitv li l-atturi setgħu u jistgħu jeżegwixxu ladarba kienu għadhom fis-seħħ il-kundizzjonijiet miftehma għall-eżerċizzju tiegħu. Minbarra dan, hemm deċiżjonijiet oħrajn li jgħidu li

---

[19] App. Ċiv. Milan **24.4.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Impresa Binda e C. spa c G.B.***
[20] Art. 1363(1) tal-Kap 16
[21] Ara, b'eżempju, P.A. GCD **8.5.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Ruth Sammut Casingena vs James Cappello et***
[22] Ara l-art. 3(6) tal-Kap 364

ċirkostanza bħal din m'għandhiex titqies bħala waħda li għaliha jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu[23];

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal biex tgħid li l-imħarrkin jgħidu sewwa meta jgħidu li l-patt magħmul fil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 2005, "ma jekwivalix għal promessa ta' bejgħ da parti tal-esponenti a favur tar-rikorrenti u/jew għal promessa ta' xiri da parti tar-rikorrenti a favur tal-esponenti fit-termini tal-artikolu 1357" tal-Kodiċi Ċivili. Iżda dan ma jfissirx li b'daqshekk l-azzjoni attriċi taqa'. L-azzjoni attriċi hija waħda li titlob, fost l-oħrajn, li jinġab fil-milja tiegħu (bil-formalizżazzjoni tal-pubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieġ) jedd li l-atturi diġa' ngħatalhom bis-saħħa tal-imsemmi kuntratt li fih innifsu huwa kuntratt definittiv li jorbot lill-partijiet u mhux sempliċi wegħda;

Illi, għalhekk, għalkemm il-Qorti m'hijiex sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin, ma tqisx li dik l-eċċezzjoni tolqot is-siwi tal-azzjoni attriċi;

Illi **tielet eċċezzjoni preliminari** tintrabat ma' dik ta' qabilha, għaliex timxi fuq il-presuppost li, ladarba l-azzjoni attriċi m'hijiex waħda ta' eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju, allura l-atturi ma jistgħux jippretendu li jitolbu l-eżekuzzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma' din il-fehma. Ma hemmx l-ebda dubju li huma bosta l-każijiet li jitressqu fejn il-Qorti tintalab **tikkonferma** jew **tiddefinixxi** jedd tal-parti attriċi u fejn dik il-konferma jew dik id-definizzjoni ma jfissru xejn jekk ma jingħatax ukoll rimedju prattiku ta' dik il-konferma jew definizzjoni. Dan ir-rimedju prattiku, ġeneralment, jingħata billi l-Qorti tordna l-pubblikazzjoni ta' att nutarili pubbliku. F'dawn il-każijiet ukoll, il-jedd ikun diġa' jeżisti u mhux biss imwiegħed, u r-rimedju jkun it-timbru tal-formalizżazzjoni ta' dak il-jedd fil-konfront tal-parti l-oħra imma l-aktar fir-rigward ta' terzi;

Illi fil-każ tal-lum, l-atturi jqisu li n-nuqqas tal-imħarrkin Żammit milli jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ tal-*garages* huwa nuqqas ta' twettiq (inadempiment) ta' rabta

[23] Ara, b'eżempju, P.A. JZM **28.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Rosario Carabott et vs Paul Xuereb et***

kuntrattwali li kienu daħlu għaliha favur l-atturi fil-kuntratt, u mhux sempliċi ksur ta' wegħda ta' obbligazzjoni. Il-liġi tagħti s-setgħa lill-kreditur ta' obbligazzjoni li ma tkunx twettqet li jieħu ħsieb jesegwiha huwa nnifsu bi spejjeż tad-debitur ta' dik l-obbligazzjoni[24]. Il-Qorti tqis li dan huwa sewwasew dak li l-atturi qegħdin jitlobu fit-tielet talba tagħhom. L-eżekuzzjoni mitluba hija dwar obbligazzjoni nnifisha formanti parti minn patt kuntrattwali definittiv, u mhux ta' sempliċi wegħda. Din hija eżekuzzjoni li tista' tintalab fil-qafas ta' ċirkostanzi bħal dawk li jinsabu fihom il-partijiet f'din il-kawża;

Illi għalhekk il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni preliminari;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin miżżewġin Żammit għaliex m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tagħhom biss u limitatament fis-sens li tiddikjara li r-rabta kuntrattwali magħmula fil-klawsoli wieħed u għoxrin (21), tnejn u għoxrin (22) u tlieta u għoxrin (23) fl-atti tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono tal-25 ta' Frar, 2005, bejn il-partijiet ma jekwivalix għal wegħda ta' bejgħ u xiri għall-finijiet tal-artikolu 1357 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili, u dan għaliex l-azzjoni attriċi tinbena fuq jedd ta' għażla miftehma fl-istess kuntratt;

Tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla bil-ġbir tal-provi tal-atturi għas-smigħ ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2010, u tissejjaħ fl-ghaxra (10) ta' filgħodu; u

Tirriżerva li tipprovdi dwar il-**kap tal-ispejjeż** mal-għoti tas-sentenza finali.

[24] Art. 1127 tal-Kap 16

< Sentenza In Parte >

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