MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-28 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 1758/2000/1

Thomas u Carmen konjuġi **FARRELL**

vs

Joseph u Carmen konjuġi **MERĊIECA**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-25 ta' Awissu, 2000, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li l-Qorti (i) tikkundanna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili għall-bejgħ minnhom lill-istess atturi ta' biċċa arja irregolari tal-kejl ta' madwar erbgħa u għoxrin metru kwadru u nofs (24.48 m^2) mil-livell tal-ewwel sular (jiġifieri madwar ħdax-il filata 'l fuq minn wiċċ l-art) tal-porzjon art magħrufa bħala "Ta' San Franġisk", li tinsab f'Ħaż-Żabbar, b'faċċata tagħti fuq Triq id-Dukkar u dan skond kif maqtugħ b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar, 2000, fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Merċieca vs Mario Azzopardi* (Ċitazz. Nru. 1106/90AJM); u (ii) taħtar nutar biex jippubblika l-imsemmi kuntratt u wkoll kuraturi biex jersqu fuq l-istess att minflok dawk li jonqsu li jidhru. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-30 ta' Ottubru, 2000, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-kuntratt ma kienx għadu jista' jsir minħabba li l-kundizzjoni sospensiva mdaħħla fil-konvenju ma kinitx għadha seħħet;

Rat li l-imħarrka Carmen Merċieca ma ressqitx Nota tal-Eċċezzjonijiet;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-atturi;

Rat il-verbali tas-smigħ bejn id-19 ta' April, 2006, u Ottubru tal-2007, fejn il-kawża kienet reġgħet tħalliet għall-probabbli transazzjoni bejn il-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Frar, 2009[1], li bih iddikjarat li ngħalaq l-istadju tal-ġbir tal-provi tal-partijiet u tathom żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fil-11 ta' Mejju, 2009[2];

[1] Paġ. 110 tal-proċess
[2] Paġġ. 113 – 9 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-25 ta' Marzu, 2011[3], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Marzu, 2011, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' xiri u bejgħ. L-atturi jridu li l-imħarrkin jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt li bih huma jbiegħu lill-atturi l-arja tal-ewwel sular 'il fuq tat-terran tal-imħarrkin fi Triq id-Dukkar, Ħaż-Żabbar, bil-prezz miftiehem f'att ta' konvenju tat-8 ta' Mejju, 2000;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li l-kuntratt ma kienx jista' jsir għaliex kien hemm kundizzjoni miftehma fil-konvenju li ma kinitx għadha seħħet u l-kuntratt ma setax isir qabel titwettaq;

Illi l-imħarrka Carmen Merċieca baqgħet ma ressqet l-ebda kontestazzjoni għall-azzjoni attriċi;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2000[4], dik il-Qorti kienet ikkonfermat li Mario Azzopardi kien bena fuq l-art ta' Joseph Merċieca (l-imħarrek fil-kawża tal-lum) f'Ħaż-Żabbar magħrufa bħala "Ta' San Franġisk" u kienet ordnatlu biex, fi żmien tlitt (3) xhur, ineħħi l-bini kollu li huwa tella' fuq l-art ta' Merċieca;

Illi l-atturi huma s-sidien tal-art li tmiss ma' dik tal-imħarrkin min-naħa tax-xellug hekk kif wieħed iħares lejha minn Triq id-Dukkar. Il-ġid ta' Mario Azzopardi jiġi fuq in-naħa tal-lemin tal-ġid tal-imħarrkin[5]. Fuq l-art tagħhom, l-

---

[3] Paġġ. 131 – 3 tal-proċess
[4] Dok "B", f'paġġ. 7 sa 17 tal-proċess
[5] Dok "Ċ", f'paġ. 18 tal-proċess

atturi bnew post b'żewġ sulari u fetħu xi twieqi li jagħtu għal fuq l-arja tal-bini tal-imħarrkin;

Illi fit-8 ta' Mejju, 2000[6], l-imħarrkin wiegħdu u ntrabtu b'konvenju favur l-atturi, li jbiegħulhom porzjon arja ta' sura irregolari u tal-kejl ta' madwar erbgħa u għoxrin punt erbgħa tmienja metri kwadri (24.48m^2) fil-livell tal-ewwel sular, bil-prezz maqbul ta' elf u mitejn lira Maltin (Lm 1,200)[7], li minnhom l-atturi ħallsu lill-imħarrkin mitejn lira Maltin (Lm 200) akkont dak inhar, u bil-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm imsemmija. Il-konvenju kellu jagħlaq fi żmien tlitt (3) xhur minn dak inhar li sar. B'dak il-ftehim, l-atturi kienu mwiegħda li jixtru l-arja fuq it-terran tal-imħarrkin li jikkonsisti f'*garage*. Irriżulta li l-imsemmi *garage* jinsab f'idejn Mario Azzopardi[8];

Illi fl-4 ta' Awissu, 2000, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-imħarrkin[9] biex jinterpellawhom jersqu għall-kuntratt. Tliet ġimgħat wara, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi bħala <u>kunsiderazzjonijiet legali</u> dwar il-kawża tal-lum, din il-Qorti jidhrilha li l-kwestjoni kollha hija marbuta mal-eċċezzjoni waħdanija tal-imħarrek. Dik l-eċċezzjoni titkellem dwar kundizzjoni li ddaħħlet fil-konvenju bejn il-partijiet u li l-imħarrek jgħid li żżommu milli jista' jersaq għall-kuntratt mitlub mill-atturi. Min-naħa tagħhom, l-atturi jisħqu li ma hemm l-ebda xkiel biex il-kuntratt isir u jiċħdu li l-kuntratt tagħhom jiddependi minn xi arranġament bejn l-imħarrkin u terzi li fih l-atturi ma kinux parti involuta;

Illi l-klawsola in kwestjoni u li ddaħħlet fl-att tal-konvenju tgħid hekk: "*Il-kuntratt finali jsir wara li jiġu preparati pjanti minn perit kwalifikat fuq il-bażi tas-sentenza msemmija u fuq il-bini attwali, u kontestwalment mal-kuntratt ta' bejgħ ta' l-arja t'isfel (ground floor) lil Mario Azzopardi*". Il-konvenju kien iffirmat mill-partijiet f'din il-kawża. Mario Azzopardi ma kienx deher fuq dan il-konvenju, filwaqt li s-sentenza li tissemma f'din il-klawsola hija dik mogħtija

---

[6] Dok "A", f'paġ. 5 tal-proċess
[7] Li jġibu € 2,795.25 fi flus tal-lum
[8] Xhieda tal-attur 15.11.2007, f'paġ. 82 tal-proċess
[9] Dok "D", f'paġġ. 20 – 1 tal-proċess

mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2000, fil-kawża bejn l-imħarrek u Mario Azzopardi;

Illi l-imħarrkin jisħqu li dik il-klawsola hija kundizzjoni sospensiva li taħtha l-ftehim mal-atturi kien kundizzjonat biex ir-rabta tagħhom setgħet titwettaq. Itennu li, ladarba, sal-lum, il-bejgħ tal-livell terran lil Mario Azzopardi għadu ma sarx, lanqas jista' jseħħ il-bejgħ tal-arja lill-atturi kif miftiehem fil-konvenju ta' bejniethom. Min-naħa tagħhom, l-atturi jgħidu li minkejja li "dan il-konvenju huwa ftit partikolari jekk mhux insolitu kif ġie redatt", "l-oġġett tal-konvenju huwa ben stabilit u determinat", u jikkonsisti fil-wegħda li l-atturi jiksbu mingħand l-imħarrkin l-arja fuq il-garaxx li jinsab f'idejn Mario Azzopardi. Huma jtennu li t-tieni klawsola tal-konvenju m'għandhiex titfisser bħala kondizzjoni sospensiva, billi l-oġġett tal-obbligazzjoni maqbula fil-konvenju huwa għal kollox distint minn dak l-oġġett li l-imħarrek seta' jew jista' jinnegozja jew jiftiehem ma' t-terz (Mario Azzopardi) u billi ma hemm "ebda raġuni loġika li tagħti lok biex wieħed jaħseb li peress li tintuża l-kelma 'kontestwalment' ma hemm possibilita' li jsiru separatament, jew li isir l-att finali ma' Farrell u Merċieca ma jiftiehemx ma' Azzopardi"[10];

Illi dwar dawn is-sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tqis li jidher li kienet l-għażla u r-rieda tal-partijiet li l-konvenju jorbtuh mal-kwestjoni li l-imħarrek kellu ma' Mario Azzopardi u mal-parti dispożittiva tas-sentenza mogħtija bejniethom mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2000. Daqstant ieħor kienet ir-rieda tal-partijiet li jorbtu l-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku tal-bejgħ maċ-ċirkostanzi tal-formazzjoni tal-pjanti minn perit kwalifikat u mal-kuntratt tal-bejgħ tal-ambjenti "ta' l-arja t'isfel" (jiġifieri fuq il-livell tat-triq) lil Azzopardi. Dawn kienu kundizzjonijiet li l-atturi ma jistgħux jgħidu li ma kinux jafu bihom u, minkejja kollox, iffirmaw il-konvenju bl-għarfien sħiħ tal-eżistenza tagħhom. Il-Qorti ma tistax taqbel mal-atturi li tqis dawk il-kundizzjonijiet bħallikieku ma sarux jew daqslikieku, bihom u mingħajrhom, il-konvenju kien ikun l-istess;

---

[10] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi f'paġġ. 116 – 8 tal-proċess

Illi għalkemm qatt ma tfisser x'kienet ir-raġuni għaliex il-partijiet dehrilhom li kellhom idaħħlu dawk il-patti bejniethom fil-konvenju, wieħed jista' jifhem ukoll li dan seta' kien xi għamla ta' arranġament li ntlaħaq bejn l-imħarrkin u Mario Azzopardi wara li ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li ordnatlu li jħott il-bini li tella' fil-ġid tal-imħarrkin. Kemm hu hekk, mill-atti ta' din il-kawża joħroġ li, minkejja dak li qalet dik is-sentenza, Azzopardi mhux talli ma waqqax il-bini abbużiv li tella' fuq l-art tal-imħarrkin, iżda talli l-garaxx li jiġi taħt l-arja mertu tal-konvenju bejn l-atturi u l-imħarrkin kien jinsab f'idejh ukoll (bla ma ngħad taħt liema titolu). Għal żmien twil ukoll, din il-kawża kienet qiegħda tistenna l-eżitu ta' proċeduri li Azzopardi kellu quddiem l-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biex jissanzjona l-bini li huwa kien tella';

Illi fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi, l-Qorti tqis li l-kundizzjonijiet magħmulin mill-partijiet fl-att tal-konvenju kellhom skop għalfejn isiru, saru bir-rieda tal-komparenti u wieħed ma jistax iwarrab l-eżistenza u l-effetti tagħhom;

Illi l-obbligazzjoni li l-imħarrkin-bejjiegħa kellhom mal-atturi-xerrejja kienet waħda kondizzjonali fis-sens tal-artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, qabel ma dik il-ġrajja sseħħ, l-obbligazzjoni ma teżistix[11]. Kemm hu hekk, jingħad li "*durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasca*"[12]. Minbarra dan, kienet obbligazzjoni taħt kondizzjoni mista minħabba li kienet tiddependi mir-rieda tal-imħarrkin u tat-terz barrani[13];

Illi filwaqt li l-kundizzjoni tal-formazzjoni tal-pjanti seħħet wara ftit jiem billi tqabbad il-Perit Bartoli li ħejja l-pjanta meħtieġa, il-kundizzjoni tal-bejgħ lil Azzopardi tal-ambjenti mal-livell tat-triq (il-garaxx sottostanti l-arja mertu tal-konvenju) baqgħet ma seħħitx;

---

[11] Art. 1063(2) tal-Kap 16
[12] A Torrente _Manuale di Diritto Privato_ (9ª Ediz. (1975), § 135-bis p 236 *et. seq*
[13] Art. 1053(3) tal-Kap 16

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[14]. Minbarra dan, il-Qorti trid tirrileva żewġ konsiderazzjonijiet. L-ewwel waħda hija li, minkejja l-imsemmija kundizzjonijiet fil-konvenju, l-partijiet xorta waħda iddikjaraw li l-konvenju kien jiswa għal żmien ta' tliet xhur minn dak inhar li sar. It-tieni waħda hi li jidher li l-imsemmija kundizzjonijiet ma sarux prinċipalment għall-benefiċċju tal-atturi, imma fl-interess tal-imħarrkin;

Illi bl-ewwel konsiderazzjoni, l-Qorti qiegħda tifhem li l-partijiet b'hekk ukoll taw żmien li fih il-kundizzjoni pattwita kellha sseħħ. Ladarba huma taw lill-konvenju tul speċifiku ta' ħajja – tliet xhur minn dak inhar li sar – hekk ukoll riedu li l-kundizzjonijiet li taħthom sar dak il-konvenju jseħħu tul dak iż-żmien. F'każ bħal dan, allura, jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1058(1) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta obbligazzjoni ssir taħt il-kundizzjoni li għandha tiġri ġrajja f'ċertu żmien, dik il-kundizzjoni titqies li ma seħħitx jekk jagħlaq iż-żmien mingħajr ma l-ġrajja tkun ġrat. Sa żmien tliet xhur minn dak inhar li kien sar il-konvenju, il-kuntratt bejn l-imħarrkin u Mario Azzopardi ma kienx sar u ma kienx jidher li hemm xi arranġament li jsir. Ladarba l-kundizzjoni baqgħet ma seħħitx saż-żmien miftiehem, jiġi li tonqos ukoll l-obbligazzjoni ewlenija bejn l-atturi u l-imħarrek, għaliex dik l-obbligazzjoni ewlenija kienet suġġetta għall-element aċċidentali tal-kundizzjoni msemmija;

Illi bit-tieni kunsiderazzjoni l-Qorti qiegħda tifhem li l-kundizzjoni sospensiva kienet waħda li saret l-aktar fl-interess tal-imħarrkin. Dan jidher mis-sottomissjonijiet tagħhom meta stqarrew li l-bejgħ tal-ambjenti mal-livell tat-triq taħt l-arja mwiegħda lill-atturi kienet ġrajja li mingħajrha ma setgħux jersqu għall-kuntratt mal-atturi. Minħabba f'hekk, ma huwiex mogħti lill-atturi li jirrinunzjaw għal dik il-kundizzjoni u jitolbu li jersqu xorta waħda għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minkejja li l-kundizzjonijiet ma tkunx għadha ġrat;

[14] Art. 1057 tal-Kap. 16

Illi l-Qorti tifhem li l-atturi ma kellhom l-ebda kontroll fuq x'jiġri biex il-kundizzjoni sospensiva sseħħ. Huma jqanqlu l-argument li l-bona fidi kienet timplika li l-imħarrkin ma jinqdewx bil-kundizzjoni msemmija biex jevadu u jaħarbu mir-rabtiet tagħhom mal-atturi. Minbarra dan, il-bona fidi titlob li kull min jintrabat b'obbligazzjoni ma' kontraent ieħor iwettaq dak li ntrabat bih u mhux jinqeda bi skużi biex jaħrab mir-rabta. Dan huwa kollu minnu, iżda l-istess klawsola kienet ukoll rabta li għaliha daħlu l-atturi bla ma kienu mġiegħlin fl-istess konvenju. L-attur xehed li hu kien jaf li bejn l-imħarrek u Azzopardi kienu qegħdin isiru trattativi biex jinbiegħ il-post taħt l-arja mertu tal-każ. Qal ukoll li, f'xi żmien, kien issemma saħansitra xi att ta' konvenju li kien sar bejn l-imħarrek u l-imsemmi Azzopardi[15]. Dan kollu jfisser li ma jistax jingħad li l-kundizzjoni sospensiva fil-konvenju ddaħħlet mill-imħarrkin b'mod kapriċċjuż jew b'ħażen. Il-Qorti tifhem l-argument tagħhom li l-ħtieġa li jintlaħaq ftehim ma' Azzopardi dwar il-bini tal-livell tat-triq kienet waħda mistennija u loġika ladarba l-bini kellu jitwaqqa' skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell li kieku dak il-ftehim ma jintlaħaqx. Sa ċeru punt, wieħed jifhem ukoll għaliex il-klawsola sospensiva trid li l-kuntratt isir "kontestwalment" (li l-Qorti tifhem li mhux bilfors tfisser li jsir f'kuntratt wieħed) mal-kuntratt ta' bejgħ lil Azzopardi: għaliex mingħajr il-kuntratt ma' Azzopardi, il-bini li jiġi taħt l-arja li kienet sejra tinbiegħ lill-atturi kien ikollu jitwaqqa' u l-atturi ma kienx ikollhom garanzija tat-tgawdija tal-ġid li kien imwiegħed lilhom fil-konvenju tagħhom mal-imħarrkin;

Illi f'ċirkostanza bħal din, u minkejja li l-atturi ma kellhomx kontroll fuq jekk jew meta sseħħx il-klawsola sospensiva, l-liġi kienet tagħti lill-atturi rimedji li bihom kienu jistgħu jitlobu l-intervent ta' qorti biex tagħti lill-imħarrkin żmien biex jieħdu l-passi meħtieġa biex iwettqu l-kundizzjoni sospensiva[16]. Dawk ir-rimedji kienu disponibbli lilhom b'żieda ma' dawk li huma fittxew f'din il-kawża biex jitolbu l-eżekuzzjoni tal-konvenju. Iżda dawk ir-rimedji ma

[15] Xhieda tal-attur 18.10.2005, f'paġ. 59 tal-proċess
[16] Ara f'dan is-sens App. Ċiv. **27.11.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Topside Ltd vs Francis Chetcuti et noe***

talbuhomx f'din il-kawża u għalhekk din il-Qorti ma tistax tipprovdihomlhom minn rajha bla ma tkun qiegħda tiddeċiedi aktar minn kemm intalbet;

Illi, mbagħad, bl-istess mod li jiswa ħafna l-element tal-bona fidi fil-kuntratti, jgħodd ukoll il-prinċipju li l-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom u ma jistgħux jitħassru għajr bir-rieda ta' xulxin tal-partijiet (*pacta sunt servanda*)[17]. Ma jista' jingħad bl-ebda mod li l-klawsola sospensiva li ddaħħlet fil-konvenju mertu ta' din il-kawża kienet waħda li tmur kontra l-liġi. Kienet klawsola li ntwera li kellha r-raġunijiet tagħha għaliex iddaħħlet fil-konvenju. Fuq kollox, kienet klawsola li l-atturi nfushom kienu aċċettaw tant li kienu saħansitra wettqu biċċa minnha (dik relattiva għall-ħatra ta' perit biex iħejji pjanti tal-ambjenti rilevanti) tul iż-żmien miftiehem fil-konvenju;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti tasal għall-fehma li ma tistax tilqa' l-ewwel talba attriċi għaliex ma jeżistux il-kundizzjonijiet biex hija tordna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku tat-trasferiment tal-arja, ladarba hemm xkiel biex dan jista' jsir u ladarba t-talba saret qabel waqtha;

Illi fid-dawl ta' din il-fehma lanqas it-tieni talba attriċi ma tista' tintlaqa' u l-eċċezzjoni tal-imħarrkin hawnhekk ukloll tirriżulta mistħoqqa;

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

Tilqa' l-eċċezzjoni tal-imħarrkin u ssib li l-bejgħ favur l-atturi miftiehem bejn il-partijiet fl-att tal-konvenju tat-8 ta' Mejju, 2000, dwar l-arja tal-kejl ta' madwar 24.48 metri kwadri 'l fuq mill-ħdax-il (11) filata tal-post mibni fl-għalqa magħrufa bħala "Ta' San Franġisk", fi Triq id-Dukkar, f'Ħaż-Żabbar u kif aħjar imfissra fl-atti tal-kawża fl-ismijiet "*Joseph Merċieca vs Mario Azzopardi*" (Ċitazz. Nru. 1106/90AJM) u maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta'

[17] Art. 992 tal-Kap 16

Jannar, 2000, ma jistax isir minħabba l-klawsola sospensiva magħmula fl-imsemmi att tal-konvenju u li għadha ma seħħitx;

Tiċħad it-talbiet attriċi billi ma jirriżultawx mistħoqqa fid-dritt; u

Tordna lill-atturi jħallsu l-**ispejjeż tal-kawża.**

< Sentenza Finali >

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