FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tnejn, 21 ta' Diċembru, 2015

Kawża Nru 5

Rik. Nru. 583/12JRM

Francis **SPITERI**

vs

Lawrence **CAMILLERI**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-6 ta' Ġunju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur jitlob li din il-Qorti (a) ssib illi l-imħarrek naqas li jersaq fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-*maisonette* u tal-*garage* li jinsabu fi Triq ix-Xmiel, f'Wied il-Ghajn skond il-wegħda ta' bejgħ illi saret bejn il-partijiet fl-att tal-konvenju tal-5 ta' Novembru, 2011, kif iċċarat b'kitba oħra tal-24 ta' Jannar, 2012, bejn l-istess partijiet; (b) tordna lill-imħarrek jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; u (ċ) tiffissa jum, post u ħin għall-pubblikzzjoni tal-kuntratt min-Nutar Adriana Vella, u billi taħtar kuratur biex jidher fuq l-att għal min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tiegħu. Talab ukoll l-ispejjeż u żamm sħiħ il-jedd tiegħu li jfittex għad-danni ikkawżati lilu;

Rat id-digriet tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2012[1] li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-attur dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat li d-digriet tagħha tad-19 ta' Settembru, 2012[2] bih ħassret '*contrario imperio'* d-digriet tagħha tat-28 ta' Ġunju billi tawlet iż-żmien biex l-attur seta' jirregola ruħu dwar it-tressiq tal-provi bil-meżż tal-affidavit;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fil-25 ta' Jannar, 2013, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal illi l-konvenju skada peress illi ma tħarisx dak li jgħid l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16, u wkoll billi eċċepixxa l-konnessjoni tal-kawżi minħabba li hu kien fetaħ kawża[3] kontra l-attur biex jitlob ir-radd lura tad-depożitu mħallas minnu fl-istess konvenju. Fil-mertu, laqa' billi ikkontesta li x-xogħol illi l-attur kien intrabat li jagħmel fuq l-istess konvenju bl-appalt imsemmi ma sarx skond ma jitolbu s-sengħa u l-ħila;

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Mejju, 2013[4], li bih u għall-finijiet tat-tieni eċċezzjoni preliminari laqgħet it-talba magħmula mill-imħarrek b'rikors tiegħu tat-18 ta' April, 2013, u ordnat li jinġiebu quddiemha l-atti tar-Rikors Maħluf 741/12JPG sabiex dik il-kawża tinstema' flimkien ma' din minħabba li l-mertu tagħha jolqot il-mertu ta' dik il-kawża;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet, magħduda l-provi dokumentali mressqin minnhom;

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Mejju, 2014[5], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tat-tressiq tal-provi u ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni tal-għeluq;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawza għas-sentenza;

***Ikkonsidrat*:**

Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju. L-attur, bħala dak li wiegħed li jbigħ, qiegħed jitlob li l-Qorti tordna lill-imħarrek, li

[1] Pagg 10-11 tal-process
[2] Pag. 13 tal-process
[3] Rik. 741/12JPG (li s-sentenza tagħha qiegħda tingħata minn din il-Qorti llum)
[4] Pag. 53 tal-process
[5] Pag. 98 tal-process

wiegħed li jixtri, biex jersaq fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ wara li l-konvenju għalaq. L-attur kien resaq fuq att ta' konvenju li bih kien sejjer ibiegħ ġid immobbli (dar u *garage*) lill-imħarrek, u kien tħallas depożitu akkont tal-prezz miftiehem u wkoll depożitu għax-xogħol ta' appalt illi kien miftiehem ukoll li kellu jsir minnu sad-data tal-kuntratt. Huwa jgħid illi tul is-sitt xhur bejn l-att tal-konvenju u l-għeluq tiegħu, l-imħarrek kien qed juri illi ma jridx jersaq fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Fil-fatt, f'għeluq il-konvenju, l-imħarrek naqas illi jidher fuq il-kuntratt finali anke jekk ġie mitlub biex jagħmel dan skond ma titlob il-liġi. Għaldaqstant, l-attur jitlob illi l-imħarrek jiġi ordnat jersaq fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrek laqa' billi qal illi l-konvenju skada u t-talba tal-attur għandha tiġi miċħuda peress illi l-attur naqas illi jsegwi l-proċedura stabbilita fl-artikolu 1357(2) tal-Kap 16. Qal ukoll illi l-attur ma wettaqx ix-xogħol illi kellu jagħmel fl-appalt skond kif jitolbu s-sengħa u l-ħila u għalhekk kellu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt;

Illi l-imħarrek kien laqa' wkoll bl-eċċezzjoni tal-konnessjoni tal-kawżi, dwar liema eċċezzjoni l-Qorti ipprovdiet billi tat degriet li bih ġabet quddiemha l-kawża l-oħra (miftuħa mill-imħarrek kontra l-attur) biex tinstema' flimkien ma' din;

Illi mill-**fatti li joħorgu mill-atti ta' din il-kawża** jirriżulta li fil-5 ta' Novembru, 2011[6], l-imħarrek intrabat illi jixtri u jakkwista mingħand l-attur, li minn naħa tiegħu wiegħed li jbiegħ u jittrasferixxi l-*maisonette* fl-*elevated ground floor* u kif ukoll garaxx bin-numru tlieta (3) f'livell *semi-basement*, li jinsabu f'binja ġdida magħmula minn tliet remissi, mill-*maisonette* mertu tal-każ, tliet (3) appartamenti u *penthouse* ilkoll mtellgħa fis-sit illi fuqu qabel kienet mibnija dar bin-numru 18, bl-isem "*Medina*", Triq ix-Xmiel, Marsascala, taħt il-patti u kondizzjonijiet hemm imfissra, u bil-prezz ta' tnejn u tmenin elf disa' mija u ħamsa u għoxrin ewro (€ 82,925) li minnhom l-imħarrek ħallas akkont tmint elef mitejn u tnejn u disgħin ewro (€8,292), liema somma kellha tinżamm min-Nutar sa ma l-imħarrek jingħata konferma li kiseb faċilita' ta' self mill-Bank li għalih kien soġġett il-konvenju. L-imsemmi konvenju kien jagħlaq fis-7 ta' Mejju, 2012, u l-faċilita' bankarja ta' self favur l-imħarrek inħarġet fil-15 ta' Diċembru, 2011[7];

Illi dakinhar ukoll[8], il-partijiet dehru fuq kitba oħra illi biha ftehmu dwar xogħol illi kellu jsir mill-attur fil-fond li kellu jinkiseb mill-imħarrek sad-data tal-kuntratt. Jirriżulta illi l-imharrek ħallas l-ammont ta' erbat elef mitejn

[6] Dok "A" f'pagg. 5 – 7 tal-process
[7] Dok "AVA", f'paġġ. 51 – 3 tal-proċess
[8] Dok. "FS1" f'pagg 19 – 20 tal-process

sitta u tmenin ewro (€4,286) akkont ta' dan ix-xogħol liema somma kienet għaxra fil-mija (10%) tal-valur stmat tax-xogħol kollu li kellu jsir fil-*maisonette*;

Illi fl-24 ta' Jannar, 2012[9], il-partijiet reġgħu dehru fuq kitba oħra biex jiċċaraw dak li kienu ftehmu fuqu fil-konvenju fir-rigward ta' x'materjal kellu jintuża fil-fond u kif kellu jsir ix-xogħol, minn min kellu jsir u min kellu jħallas għalih;

Illi matul iż-żmien li l-konvenju kien fis-seħħ, inqalgħu kwestjonijiet bejn il-partijiet. Il-partijiet jaqblu illi dehru quddiem in-Nutar Adriana Vella diversi drabi biex isolvu d-diffikultajiet illi kienu qed jinqalgħu minn darba għal oħra. L-attur jgħid illi d-diffikultajiet illi qajjem l-imħarrek fixkluh milli jlesti x-xogħol miftiehem sad-data tal-kuntratt[10] u li kien qed jagħtih x'jifhem biċ-ċar illi l-imħarrek ma riedx jersaq fuq il-kuntratt u qed jitnikker. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek jitfa' l-htija fuq l-attur għad-disgwid illi nqala' bejnu u bejn l-attur peress illi l-attur kien għaġġlu biex jersaq fuq l-att tal-konvenju[11] u, wara li sar il-konvenju, beda jonqos milli jagħmel l-affarijiet illi wegħdu li kien ser jagħmel fl-ewwel inkontru tagħhom qabel ma daħlu għall-konvenju. Id-disgwid prinċipali kien fir-rigward tal-wisgħa tal-bieb tal-garaxx li, fi kliem l-imħarrek, irriżultat illi kienet inqas minn dak illi qallu s-sensar; fir-rigward tal-kwalita' tal-madum illi kellu jitqiegħed fil-fond u l-prezz tieghu;, u fir-rigward ta' xi nuqqasijiet oħra illi l-imħarrek kien ra fil-fond wara l-konvenju[12];

Illi n-Nutar tgħid illi hija laqqgħet lill-partijiet diversi drabi bil-għan illi l-partijiet jaslu għall-kuntratt[13]. Illi f'laqgħa minnhom li saret fl-24 ta' April, 2012, saħansitra ddaħħlet il-Pulizija għaliex il-partijiet ġew fl-idejn waqt li kienu fl-uffiċċju tagħha[14]. Żiedet tgħid li hija ma setgħetx tikkonkludi l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ għaliex ġiet infurmata mill-Bank li s-*sanction letter* kienet ġiet irtirata[15]. L-imħarrek jikkonferma illi kien hu li talab lill-Bank biex iwaqqaf kollox għaliex ma bediex jara kif seta' jasal mal-attur[16]. In-Nutar tikkonferma illi l-konvenju qatt ma ġie mtawwal[17];

Illi l-attur jgħid illi, meta beda joqrob iż-żmien illi jiġi fi tmiemu l-konvenju, saret l-aħħar laqgħa għand in-Nutar bil-ghan li tiġi evitata kawża, iżda l-

[9] Pagg. 8-9 tal-process
[10] Pagg 89 – 90 tal-process
[11] Dok. "LC" f'pag. 75 tal-process
[12] Dok. "LC" f'pagg. 76 – 78 tal-process
[13] Pag. 39 tal-process
[14] Pagg. 43 - 4 tal-process
[15] Pag. 42 tal-process
[16] Pag. 95 tal-process
[17] Pag. 42 tal-process

imħarrek ma riedx jirranġa.[18] Jghid wkoll illi l-imħarrek intalab biex jersaq għall-att finali skond kif titlob il-liġi, iżda dan baqa' inadempjenti[19];

Illi fis-6 ta' Ġunju, 2012, l-attur fetaħ din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjonjiet ta' xejra legali** marbutin mal-kawża, il-Qorti hija tal-fehma illi, qabel ma tidħol fir-raġuni li minħabba fiha l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ imwiegħed fil-konvenju ma sarx, jenħtieġ illi l-ewwel tistħarreġ l-ewwel eċċezzjoni mressqa fir-Risposta Ġuramentata mill-imħarrek fir-rigward tal-ħarsien ma' dak li jitlob l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi f'dik l-eċċezzjoni, l-imħarrek jgħid illi l-konvenju skada peress illi l-attur ma segwiex l-proċedura stabbilita fl-istess artikolu tal-liġi. Fir-Rikors Maħluf fil-kawża li miexja ma' din, l-attur jilqa' għall-eċċezzjoni simili billi jirreferi għall-ftuħ ta' din il-kawża;

Illi jrid jingħad illi din l-eċċezzjoni tressqet mill-imħarrek fir-Risposta Maħlufa, iżda ma ġiet ittrattata mill-ebda waħda mill-partijiet. Fil-fehma tal-Qorti, la darba din l-eċċezzjoni ma ġietx irtirata mill-imħarrek, din il-Qorti għandha tistħarriġha u tagħti sentenza dwarha;

Illi l-imħarrek ma jsemmi bl-ebda mod x'ried jgħid biha l-eċċezzjoni tiegħu jew f'liema aspett jidhirlu li l-attur naqas li jħares dak li jitlob minnu l-imsemmi artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-artikolu 1357 huwa ntiż biex iżomm sod id-dritt ta' min ikun irid jeżegwixxi l-konvenju kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fit-terminu legali jew pattwit, u b'hekk hija neċessarja li tiġi prezentata talba permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma jagħlaq iż-żmien applikabbli sabiex il-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ skond kif miftiehem, u jekk dan ma jseħħx, tipproċedi sabiex titwettaq il-wegħda billi tiftaħ kawża fi żmien tletin (30) jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien;

Illi l-kliem "att ġudizzjarju" fl-artikolu 1357(2) ġie mfisser mill-ġurisprudenza nostrana bħala illi ma jillimitax ruħu għal ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju, iżda saħansitra għall-att innifsu li bih tinbeda kawża (illum il-ġurnata r-Rikors Maħluf) meta l-persuna tkun ippruvat bonarjament tasal mal-parti l-oħra iżda ma jseħħilhiex. F'dan il-każ, il-

[18] Pagg. 17-18 tal-process
[19] Rikors Guramentat f'pag. 2 tal-process

kawża tkun trid tinfetaħ qabel ma jagħlaq il-konvenju[20]. Dawn l-atti kollha jikkwalifikaw bħala "att ġudizzjarju"[21];

Illi fil-każ tallum, il-konvenju kien iddikjarat espressament li kellu jagħlaq fis-7 ta' Mejju, 2012, u kien mistenni mill-attur li qabel dik id-data illi jew isejjaħ lill-imħarrek biex jersaq għall-kuntratt permezz ta' ittra uffiċjali (jew protest) f'liema każ il-konvenju jkun estiż bi tletin jum; seta' wkoll jipproċedi bil-ftuħ tal-kawża mill-ewwel mingħajr intimazzjoni permezz ta' l-att ġudizzjarju kemm-il darba jipprova li ried jasal bonarjament u ma rnexxilux;

Illi mill-provi jirrizulta illi, viċin meta kien ser jiskadi l-konvenju, il-partijiet resqu għall-aħħar darba quddiem in-Nutar biex jippruvaw jaslu fuq id-divergenzi li kien hemm bejniethom, iżda ftehim ma ntlahaqx. Dan sar lejn l-aħħar ta' April tal-2012, meta l-laqgħa kienet iddeġenerat u kellha tiddaħħal il-Pulizija. Fir-Rikors Maħluf, l-attur jitlob, fost l-oħrajn, l-ispejjeż ta' ittra uffiċjali li huwa jgħid li bagħat lill-imħarrek fit-3 ta' Mejju 2012, iżda ma ressaqx kopja tagħha quddiem il-Qorti waqt li kienu qegħdin jitressqu l-provi;

Illi l-Qorti hi tal-fehma illi mhux xogħolha tfittex il-provi li l-partijiet imisshom iressqu f'kawża jew li tagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħhom, aktar u aktar meta tressqet eċċezzjoni preliminari li tolqot dirett din il-materja. Iżda min-naħa l-oħra, tagħraf li b'dispożizzjoni espressa tal-liġi[22], atti u r-reġistri tal-qrati jikkostitwixxu prova ammissibbli bla ħtieġa ta' xi prova oħra tal-awtentiċita' tagħhom sakemm ma jintweriex il-kontra b'xi prova oħra. L-attur isemmi l-ittra uffiċjali fir-Rikors Maħluf li bih fetaħ din il-kawża u li, minbarra li hu att tal-Qorti kien ukoll maħluf. F'każ bħal dan, il-Qorti hija tal-fehma li tkun tista' tagħmel aċċertament tat-tismija tal-att imsemmi f'xi att bħal dan ('*judicial notice*') ladarba l-parti tkun tat tagħrif tajjeb u biżżejjed biex att jista' jinstab u verifikat[23]. Kien ikun ħaġ'oħra kieku l-attur jgħid li ressaq att ġudizzjarju bla ma jgħid x'inhu jew meta ressqu. Fil-każ tal-lum, l-attur ta tagħrif sewwa tan-natura tal-att u tad-data li ressqu u l-Qorti setgħet tivverifikah b'ħeffa u ssibu, kif fil-fatt ġara[24];

Illi mill-imsemmija verifiki, ħareġ li tabilħqq li l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-imħarrek u dan għamlu speċifikatament biex jitolbu jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' dak li kienu ftehemu bejniethom fl-att tal-konvenju (semmielu wkoll il-ħlas tal-prezz akkont u żamm sħaħ il-

[20] App. Kumm. **16.3.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Neville Anthony Curmi vs Anton Camilleri et noe***
[21] App. Civ. **28.12.2001** fil-kawza fl-ismijiet ***Noel Manġion Camilleri vs. Reuben Farruġia et***
[22] Art. 627(e) tal-Kap 12
[23] Dan jiġri wkoll meta xi parti jew avukat jirreferi għal xi sentenza ta' qorti bla ma jkun meħtieġ li titressaq kopja ta' tali sentenza
[24] I.U. 1405/12

jeddijiet tiegħu li jfittxu għad-danni jekk jonqos li jersaq). Dik l-ittra tressqet fit-3 ta' Mejju, 2012, jiġifieri erbat ijiem qabel ma għalaq il-konvenju. Minkejja li jidher li l-imħarrek ma laqax in-notifika ta' dak l-att ġudizzjarju (u li x'aktarx kienet ir-raġuni għaliex ressaq l-eċċezzjoni preliminari tiegħu), l-effetti ta' dik l-ittra uffiċjali kienu li jtawlu l-konvenju bi tletin (30) jum ieħor u dan ukoll fil-konfront tal-imħarrek u ta' kull pretensjoni tiegħu. Il-kawża nfetħet fis-6 ta' Ġunju, u għalhekk jidher li l-kawża tressqet f'waqtha u l-attur ħares kulma titlob minnu l-liġi fl-imsemmi artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti ssib li l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek mhijiex mistħoqqa u mhix sejra tilqagħha;

Illi megħluba din il-kwestjoni, il-Qorti tgħaddi issa biex tqis **il-kwestjoni bejn il-partijiet fil-mertu**. Fil-qofol tagħha, il-kwestjoni hi jekk l-imħarrek kellu raġuni tajba biex jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[25], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[26], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li mhijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt[27]. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[28]. Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[29];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[30];

---

[25] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et vs Paċifika Masini et***
[26] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)
[27] P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Bezzina et*** (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)
[28] Ara, per eżempju, P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***
[29] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***
[30] Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.324**)

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għal xi kundizzjonijiet jew għall-għoti ta' faċilita' bankarja ta' self, u dik il-kundizzjoni jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[31]. B'mod partikolari, meta xerrej li jwiegħed li jixtri ma jasalx biex ikollu flus biżżejjed biex iwettaq il-wegħda tiegħu, din ma tistax titqies bħala raġuni tajba biex joħroġ mir-rabta tal-konvenju jew biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. F'ċirkostanza bħal din, hija iżjed kwestjoni ta' għażla li jkollu jagħmel il-bejjiegħ jekk jibqax jisħaq fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta jaf jew jista' jaħseb li l-prezz miftiehem mhux ser jitħallas;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha joħroġ ċar li l-konvenju bejn l-attur u l-imħarrek kien suġġett għal kundizzjonijiet. Tnejn kienu l-kundizzjonijiet ewlenin: waħda kienet li l-attur (il-bejjiegħ) intrabat li jagħmel fil-fond xogħlijiet qabel ma jsir l-att pubbliku tax-xiri-u-bejgħ; l-oħra kienet li l-imħarrek (ix-xerrej) jikseb faċilita' ta' self minn bank. Iż-żewġ aspetti jitolbu stħarriġ għal rashom, għalkemm għandhom għajn ta' dritt komuni;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-imsemmija żewġ kundizzjonijiet kienu kondizzjonali fis-sens tal-artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, qabel ma dik il-ġrajjiet miftehma f'dawk il-kundizzjonijiet iseħħu, l-obbligazzjoni ma teżistix[32]. 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*"[33]. Fil-każ tal-obbligazzjoni fejn l-attur kien id-debitur tagħha (għaliex intrabat li jtemm xogħlijiet fil-post b'nefqa għalih) din kienet imsaħħa wkoll bi ftehim ta' appalt li sar dakinhar tal-konvenju. Fil-każ tal-obbligazzjoni tal-kisba tas-self minn bank fejn l-imħarrek kien id-debitur tagħha) wieħed jara li din kienet obbligazzjoni taħt kondizzjoni mista minħabba li kienet tiddependi mir-rieda tiegħu u tat-terz barrani[34];

Illi f'dan ir-rigward, il-partijiet ma jistgħux jinjoraw il-prinċipju li kull kundizzjoni għandha tiġi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li

[31] Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borġ et*** (mhix appellata)
[32] Art. 1063(2) tal-Kap 16
[33] A Torrente Manuale di Diritto Privato (9[a] Ediz. (1975), § 135-bis p 236 *et. seq*
[34] Art. 1053(3) tal-Kap 16

għandha tiġi esegwita[35]. Minbarra dan, il-Qorti trid tirrileva żewġ konsiderazzjonijiet. L-ewwel waħda hija li, minkejja l-imsemmija kundizzjonijiet fil-konvenju, il-partijiet xorta waħda iddikjaraw li l-konvenju kien jiswa għal żmien definit tant li semmew espressament il-jum tal-għeluq tiegħu u dak iż-żmien ma kien imtawwal qatt, minkejja li saret kitba oħra biex tiċċara x'kienu x-xogħlijiet li l-attur-bejjiegħ kien mistenni jagħmel għas-sudisfazzjon tal-imħarrek-xerrej. It-tieni waħda hi li jidher li l-imsemmija kundizzjonijiet ma sarux prinċipalment għall-benefiċċju tal-attur, imma fl-interess tal-imħarrek;

Illi bl-ewwel konsiderazzjoni, il-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 – sitt xhur u jumejn 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;

Illi huwa minn hawn 'il quddiem li l-Qorti jeħtiġilha tagħmel konsiderazzjonijiet separati għall-qagħda rispettiva tal-partijiet;

Illi sejra tibda bir-rabta li l-imħarrek jikseb self minn bank. Il-ftehim kien li din il-kwestjoni tkun determinata sa żmien tliet (3) ġimgħat minn dakinhar tal-konvenju, b'mod li jekk kemm-il darba l-imħarrek-xerrej jonqos li jgħarraf lill-attur-bejjiegħ li t-talba tiegħu mal-bank ma kenitx milqugħa, kien jitqies li l-faċilita' ma ngħatatx. Mela, l-obbligazzjoni ma kenitx tippreżumi l-obbligu li l-faċilita' tingħata bilfors, għaliex jekk kemm-il darba l-imħarrek kien jonqos li jgħarraf lill-attur, kien jitqies li din l-obbligazzjoni twettqet. Fil-fatt, il-faċilita' ngħatat tant li meta qorob iż-żmien biex jagħlaq il-konvenju, in-Nutar marret bl-att tal-konvenju fil-fergħa tal-bank u kien minn hemm li saret taf li l-imħarrek kien irtira t-talba tiegħu biex jieħu l-faċilita';

Illi mill-atti ħareġ li l-faċilita' ngħatat[36], li l-faċilita' kienet sal-ammont imsemmi fil-konvenju, imma li kien l-imħarrek innifsu li irtira t-talba tiegħu mal-Bank[37]. Iżda, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, joħroġ li dik il-kundizzjoni sospensiva twettqet u b'hekk ir-rabta nħalqet. Għall-Qorti, dan ifisser li l-imħarrek innifsu ma kienx qiegħed jinqeda aktar b'dik il-kundizzjoni bħala waħda tiddetermina r-rabta

[35] Art. 1057 tal-Kap. 16
[36] Dok "AVA", f'paġġ. 50 – 3 tal-proċess
[37] Xhieda tan-Nutar Adriana Vella u tal-imħarrek, f'paġġ. 56 u 95 tal-proċess

(pre)kuntrattwali li kien daħal għaliha mal-attur. Fi kliem ieħor, jekk tassew kien hemm tali kundizzjoni dak inhar li sar il-konvenju, l-imħarrek wera biċ-ċar li kien irrinunzja għaliha tul iż-żmien li l-istess konvenju kien għadu fis-seħħ;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li, f'dan ir-rigward, l-attur ma kellu l-ebda kontroll fuq x'jiġri biex il-kundizzjoni sospensiva sseħħ. L-għaref difensur tiegħu jqanqal l-argument li l-bona fidi kienet timplika li l-imħarrek ma jinqediex bil-kundizzjoni msemmija biex jevadi w jaħrab mir-rabtiet tiegħu mal-attur. 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;

Illi għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrek ma jistax jaqbad aktar ma' dik il-kundizzjoni biex isemmiha bħala raġuni tajba biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ladarba kien huwa nnifsu li, wara li ftehemha favurih kien hu nnifsu li warrabha wara li talabha;

Illi għar-rigward tar-rabtiet li daħal għalihom l-attur, il-Qorti tara li din kienet l-ilment ewlieni li l-imħarrek l-aktar li jisħaq fuqu biex jiġġustifika għaliex ma riedx jersaq għall-kuntratt. Huwa minnu li, fix-xhieda tiegħu[38], jallega li bħal donnu kien imġiegħel biex jidħol għall-konvenju fuq insistenza u b'għaġġla min-naħa tal-attur-bejjiegħ, iżda l-qofol tal-argument tiegħu hu dwar in-nuqqas tal-attur li jwettaq dak li ntrabat miegħu li jagħmel. Kemm hu hekk, il-Qorti ma tagħtix wisq saħħa lill-argument tal-għaġġla meta, minkejja dan, l-imħarrek xorta waħda ħabrek, għall-bidu, biex tingħatalu l-faċilita' bankarja u baqa' jisħaq li l-attur itemm ix-xogħlijiet miftehma. Żgur ukoll ma kienx jagħmel sens li l-imħarrek jidher fuq il-kitba tal-24 ta' Jannar, 2012, jekk kien qed iħossu tabilħaqq jintrass kontra r-rieda tiegħu;

Illi, dwar ix-xogħol miftiehem, il-partijiet ressqu x-xhieda tagħhom. Il-Qorti tqis, fl-ewwel lok, li l-appalt ma kienx biex l-attur jagħmel hu x-xogħlijiet miftehma, iżda li jerfa' l-piż tan-nefqa biex tali xogħlijiet isiru. Fit-tieni lok, ħareġ li matul iż-żmien tal-konvenju, l-imħarrek-xerrej kellu l-pussess tal-post u mhux biss seta' imma fil-fatt bosta drabi daħal fil-post flimkien ma' missieru (u x'aktarx il-perit tiegħu) waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet. Fit-tielet lok, meta saret il-kitba tal-24 ta' Jannar, 2012, li fissret x'kienu x-xogħlijiet li kellhom isiru fil-post, kien l-imħarrek ukoll li iddikjara li kien kuntent u sodisfatt u skond ix-xewqa tiegħu;

---

[38] Ara b'mod partikolari f'paġġ 75 – 6 u 89 tal-proċess

Illi huwa minnu, kif tajjeb jgħid l-għaref difensur tal-imħarrek, li l-fatt li saret il-kitba ma jfissirx li saru x-xogħlijiet. Jista' jkun tabilħaqq li kien il-każ, imma ħareġ mill-provi wkoll li l-ilmenti tal-imħarrek kien x'aktarx dwar dak ix-xogħol li sar u mhux dak li ma sarx. Fix-xhieda tiegħu jsemmi żewġ ċirkostanzi partikolari: il-kwalita' tal-madum li tqiegħed u l-wisgħa tal-bieb tar-remissa u kif kellu jinfetaħ il-bieb. F'ċirkostanza bħal din, il-liġi kienet tagħti lill-imħarrek rimedji li bihom kienu jista' jitlob l-intervent ta' qorti biex tagħti lill-attur żmien biex jieħu l-passi meħtieġa biex iwettaq il-kundizzjoni sospensiva[39]. Il-Qorti ma jidhrilhiex, iżda, li l-imħarrek seta' jieħu l-liġi f'idejh u jiddeċiedi hu li l-attur kien naqas. Minbarra dan, l-attur fisser sewwa[40] x'kienu l-ilmenti li beda jressaqlu l-imħarrek u kif għamel minn kollox biex jipprova jogħġbu f'dak li kien qiegħed jitlob u bit-tama li n-negozju ma jitħassarx. Ħareġ ukoll li, bħalma għamel mal-bank li kien tah il-faċilita', l-imħarrek talab lill-attur-bejjiegħ milli jkompli jagħmel xogħlijiet oħrajn (bla ma jfisser x'kienu dawk ix-xogħlijiet miftehma li baqgħu ma sarux). Ta' min jgħid li, f'dak li jirrigwarda l-madum imqiegħed, l-attur intrabat biss bl-ogħla somma li kellu jerfa' u li, jekk l-imħarrek ried madum ta' prezz ogħla, kellu jħallas id-differenza hu. Il-wisgħa tal-bieb tar-remissa u l-mod kif kellu jinfetaħ il-bieb tagħha lanqas biss jissemma u la fil-ftehim tal-5 ta' Novembru, 2011 u wisq anqas fil-kitba "kjarifikatorja" tal-24 ta' Jannar, 2012;

Illi, imbagħad, 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*)[41]. Ma jista' jingħad bl-ebda mod li l-klawsola sospensiva li ddaħħlet fil-ftehim li sar dakinhar li sar il-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-imħarrek innifsu kien aċċettaha u saħansitra resaq fuq kitba oħra xi xahrejn wara biex jiċċaraha;

Illi wara li qieset dawn iċ-ċirkostanzi kollha u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, il-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrek lanqas f'dan ir-rigward ma seħħlu juri li kellu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv wara l-att tal-konvenju;

Illi dan ifisser li t-talbiet tal-attur jistħoqqilhom jintlaqgħu għaliex huma mistħoqqa fil-fatt u wkoll fil-liġi. Għal dawn l-istess raġunijiet, il-Qorti ma

[39] Ara f'dan is-sens App. Ċiv. **27.11.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Topside Ltd vs Francis Chetcuti et noe***
[40] Xhieda tiegħu f'paġġ. 88 – 90 tal-proċess
[41] Art. 992 tal-Kap 16

ssibx li l-eċċezzjonijiet imqajmin mill-imħarrek huma tajba. Din il-fehma tħalli wkoll l-effeti tagħha fuq it-talbiet li l-imħarrek għamel fil-kawża l-oħra li huwa fetaħ kontra l-attur tallum;

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

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek għaliex mhijiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Tastjeni milli tqis aktar it-**tieni eċċezzjoni**, fid-dawl tal-provvediment mogħti minnha fit-2 ta' Mejju, 2013;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-imħarrek ma kellux raġuni tajba biex jonqos milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv tal-bejgħ tal-ġid li kien intrabat li jixtri fl-att ta' konvenju li għamel mal-attur u bil-patti u bil-kundizzjonijiet maqbula bejniethom;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrek biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv;

Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tordna l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' xiri-u-bejgħ biex isir fil-bini tal-Qorti nhar il-Ġimgħa, 22 ta' Jannar, 2016, fil-ħdax u nofs ta' filgħodu (11.30 a.m.), jew f'data oħra li l-Qorti tista' tipprefiġġi fuq talba mressqa min-nutar, u liema kuntratt għandu jkun pubblikat min-Nutar Adriana Vella. Għall-finijiet tal-istess talba, il-Qorti qiegħda taħtar lill-avukat Jonathan Spiteri bħala kuratur biex jidher fuq l-imsemmi att f'isem min mill-partijiet jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt; u

Tordna li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk id-drittijiet u spejjeż marbuta mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef
21 ta' Diċembru, 2015

Carmen Scicluna
Deputat Registratur
21 ta' Diċembru, 2015