



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

**Illum 31 ta' Jannar, 2017**

**Rikors Guramentat Nru: 306/2013 AF**

**Nicholas Aquilina u martu Salvina Aquilina**

**vs**

**Sandringham Limited (C-45819)  
u b'digriet tad-9 ta' Novembru 2015, il-Qorti laqghet it-  
talba u ordnat li tissejjah fil-kawza il-kumpanija Pamaco  
Properties Limited**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Nicholas u Salvina konjuġi Aquilina li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' konvenju bejn il-partijiet tas-7 ta' Settembru, 2012 (kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata Dok. NA1) iffirmit quddiem in-Nutar Anthony Grech Trapani, is-socjetà konvenuta obligat ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi u l-atturi solidalment bejniethom obligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw l-appartament fis-second floor, internament numerat tlieta (3), li jiffirma parti mill-blokk ta' appartamenti maghruf bhala

“Sandringham”, numru tlettax (13), Triq San Albert, Gzira kif ahjar deskritt fil-konvenju msemmi, għall-prezz totali ta’ mija u disat elef, erba’ mija u tmenin Ewro (€109,480).

Mal-konvenju, l-atturi hallsu s-somma ta’ tnax-il elf Ewro (€12,000) akkont tal-prezz totali, li giet eventwalment mgħoddija min-Nutar Anthony Grech Trapani lill-kumpanija konvenuta.

Sussegwentement il-konvenju gie mgdedd numru ta’ drabi fuq talba tal-konvenuta, b’dan li l-ahhar tigidid estenda t-terminu tal-konvenju sat-28 ta’ Frar 2013 (Dok. NA2).

Fit-terminu tal-konvenju, l-atturi laħqu bieghu r-residenza precedenti tagħhom u, stante li l-estensjonijiet tal-konvenju kienu qed jintalbu mill-konvenuta Sandringham Limited, din ippermettilhom illi jmorru joqogħdu fl-appartament sakemm isir l-att finali. L-atturi saħansitra għamlu diversi fil-fond in kwistjoni bil-permess tal-istess konvenuta.

Sandringham Limited naqset illi taddivjeni għall-ippubblikar tal-att finali skond il-konvenju qabel l-għeluq tat-terminu kif estiz, u dan minkejja illi giet interpellata tagħmel dan b’ittra ufficjali tas-27 ta’ Frar 2013, mibghuta ai termini ta’ inter alia l-Artiklu 1357 (2) tal-Kap. 16 (Dok. NA3).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex tersaq għal att pubbliku ta’ bejgh fejn hija tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lill-atturi l-appartament fis-second floor, internament numerat tlieta (3), li jiffirma parti mill-blokk ta’ appartamenti magħruf bhala “Sandringham”, numru tlettax (13) Triq San Albert, Gzira kif ahjar deskritt u skond il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju fuq imsemmi tas-7 ta’ Settembru 2012.
2. Tiffissa lok, jum u hin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh.

3. Tinnomina n-nutar pubbliku Dottor Anthony Grech Trapani jew nutar iehor tax-xelta tal-Qorti sabiex jippubblika l-att tal-bejgh.
4. Tinnomina kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-kumpanija konvenuta f'kaz ta' kontumacja tagħha fuq l-att pubbliku, bil-poteri/obligazzjonijiet kollha inerenti fil-kuntratt ta' bejgh.
5. Fl-eventwalità li l-bejgh finali skond il-konvenju ma jkunx jista' jsir, tiddikjara li l-konvenju tas-7 ta' Settembru 2012, ma setax jigi mwettaq minhabba nuqqasijiet attribwibbli lill-kumpanija konvenuta u li b'konsegwenza ta' tali inadempjenza tal-konvenuta, l-atturi sofrew danni.
6. Ukoll, fl-eventwalità li l-bejgh finali skond il-konvenju ma jkunx jista' jsir, tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.
7. Ukoll fl-imsemmija eventwalità, tordna lill-kumpanija konvenuta sabiex thallas id-danni hekk likwidati, oltre illi tirritorna s-somma ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) imhallsa akkont tal-prezz mill-atturi fuq il-konvenju.

Bl-ispejjez u jekk ikun il-kaz, bl-imghaxijiet skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-socjetà konvenuta Sandringham Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament jigi sollevat li l-indirizz formali tas-socjetà Sandringham Limited huwa 24A, Schreiber Street, Rahal Gdid u mhux dak indikat mill-atturi u dunque, in-nullità tan-notifika li saret tar-rikors promotur.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa minnu li l-partijiet tal-kawza odjerna kienu dahlu f'konvenju fis-7 ta' Settembru 2012 liema konvenju jirrizulta mill-atti tar-rikors ġuramentat anness u mmarkat bhala Dok. NA1, in atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani, li permezz tieghu s-socjetà konvenuta

kienet fil-fatt obblgat ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lill-atturi li solidalment bejniethom kienu obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw l-appartament maghruf bl-isem "Sandringham" u li jinsab fi Triq Albert, bin-numru tlettax (13), Gzira kif inhu ahjar deskritt fil-konvenju fuq imsemmi, u dan versu l-prezz ta' mija u disat elef, erba' mija u tmenin Ewro €109,480) kif kontemplat fl-istess konvenju.

Huwa minnu ukoll li l-atturi kienu hallsu l-ammont ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) akkont tal-prezz, liema hlas akkont kien sussegwentement mghoddi lis-socjetà konvenuta.

Huwa minnu ukoll li l-konvenju *de quo* kien gie mgedded sat-28 ta' Frar 2013.

Is-socjetà konvenuta kienet naqset milli tiddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u dan minkejja li kienet giet interpellata permezz ta' ittra gudizzjarja datata 27 ta' Frar 2013 izda tali nuqqas mhux tort tal-esponenti Claude Grima.

Fil-verità l-esponenti Claude Grima huwa direttur u azzjonista tas-socjetà Sandringham Limited kif jirrizulta mill-Memorandum tal-imsemmija socjetà konvenuta li jobbliga liz-zewg diretturi flimkien jiffirmaw kull att li jorbot lis-socjetà Sandringham, tant li artikolu disgha (9) taht is-subtitolu "judicial and Legal Representation" jikkontempla li "*the power of the Board to bind the company to undertake obligations and liabilities on behalf of the Company shall be unlimited and shall be exercised by all directors JOINTLY ....*" L-istess japplika f'Artikoli 38a u 38b tal-Articles relattivi (vide l-Memorandum & Articles of Association tas-socjetà Sandringham Limited anness u mmarkat bhala Dok. CG1).

Miz-zmien li kien iffirmit il-konvenju originali datat sebgha (7) ta' Settembru 2012 kif ukoll sussegwentement meta tali konvenju kien gie mgedded fl-erbatax (14) ta' Frar 2013 ir-relazzjoni tal-esponenti Claude Grima mal-ko-direttur u ko-azzjonista Paul Pisani ma baqghetx tajba, u dan ghal diversi ragunijiet serji li l-esponenti Claude Grima kien u ghadu jsostni fil-konfront ta' Paul Pisani, li konvenjentement baqa' inadempjenti u passiv ghall-ahhar minghajr ebda proposta da

parti tieghu dwar kif ser tkun rimedjata s-sitwazzjoni li tinsab fiha l-lum is-socjetà Sandringham.

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti noe jemmen li b'rieda tajba da parti tal-ko-direttur u l-ko-azzjonista Paul Pisani, tista' tinsab soluzzjoni shiha ghax-xirkostanzi prevalenti li tinsab fihom is-socjetà Sandringham Limited.

B'riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi permezz ta' digriet datat 9 ta' Novembru 2015 din il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi u ordnat is-sejħha fil-kawża tas-socjeta Pamaco Properties Limited.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-socjeta msejħha fil-kawża Pamaco Properties Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

Is-socjeta eccipjenti giet imsejħha fil-kawża inutilment u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi hija ma hijiex u qatt ma tista' tkun il-legittimu kontradittrici tat-talbiet attrici u konsegwentement hija ma ghandhiex tbatu l-ebda spejjez ta' dawn il-proceduri.

Is-socjeta eccipjenti ma tista' qatt tigi kkundannata illi twiegeb għat-talbiet attrici meta hija ma ghandha l-ebda relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti, ma hijiex parti fuq il-konvenju tat-12 ta' Settembru 2012, u ma qatt ma ntrabtet veru l-istess rikorrenti bl-ebda mod.

Is-socjeta eccipjenti ma tista' qatt tigi kkundannata illi twiegeb għat-talbiet attrici għad-danni meta hija kreditrici tas-socjeta Sandringham Limited b'iskrizzjoni ipotekarja (Numru 6501/2009) għas-somma ta' mitejn u tnejn u sittin elf u erbgha u hamsin Ewro (€262,054), kif ukoll kreditrici ta' ammont ulterjuri li għadu sal-lum mhux likwidat. Il-Qorti ma tista' qatt taggudika illi s-socjeta eccipjenti hija b'xi mod responsabbli għal danni subiti bhala konsegwenza tal-impossibilità illi l-fond *de quo* jigi trasferit liberu u frank, meta hija kreditrici ipotekarja legittima għal kreditu li għadu dovut sal-lum.

Inoltre, il-kreditu li ghandha s-socjetà eccipjenti fil-konfront tas-socjetà Sandringham Limited ma jiformax il-mertu ta' din il-kawza u qatt ma jista' jigi dibattut fl-ambitu ta' din il-kawza, anke ghaliex huwa *res inter alios acta* ghar-rikorrenti, bhal ma huwa *res inter alios acta* ghas-socjetà eccipjenti l-konvenju datat 12 ta' Settembru 2012 konkluz bejn il-partijiet kontraenti. Ghalhekk is-socjetà eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Jigi rilevat illi s-socjetà esponenti ikkonkludiet skrittura privata mas-socjetà JOT Company Limited fis-17 ta' Dicembru 2008 li permezz taghha l-partijiet ftiehmu, *inter alia*, li jwettqu flimkien *joint venture* riferibbilment ghall-izvilupp gewwa l-fond bl-isem Sandringham, St. Albert Street, Gzira ("il-Progett"), li kopja taghha tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. PP1.

L-istess socjetà esponenti ikkonkludiet ukoll mal-imsemmija socjetà JOT Company Limited, kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Abela ukoll datat 17 ta' Dicembru 2008 (kopja hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. PP2), li permezz tieghu *inter alia* giet iskritta ipoteka specjali (Numru ta' Iskrizzjoni 444/2009) fl-ammont ta' mitejn u tnejn u sittin elf u erbgha u hamsin Euro (€262,054), ossia l-ammont tal-kontribut tas-socjetà esponenti versu l-Progett u dan in linea ta' garanzija ghat-twettiq ta' l-obbligi assunti mili-istess socjetà JOT Company Limited.

Permezz ta' kuntratt ulterjuri fl-atti ta' l-istess Nutar Joseph Abela datat 6 ta' Mejju 2009 (kopja hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. PP3), is-socjetà intimata Sandringham Limited ikkostitwiet ruhha bhala garanti *in solidum* mad-debitrici principali JOT Company Limited ghat-twettiq ta' l-obbligi assunti fuq l-iskrittura privata tas-17 ta' Dicembru 2008 fuq imsemmija, u inoltre giet iskritta l-ewwel ipoteka specjali fuq il-fond bin-numru tlettax (13), bl-isem Sandringham, gewwa St. Albert Street, Gzira (Numru ta' Iskrizzjoni 6501/2009) u fuq il-garaxx adjacenti bin-numru sbatax (17) gewwa l-istess Lower St. Albert Street, Gzira, di proprjetà ta' l-istess socjetà intimata Sandringham Limited, parzjalment in

sostituzzjoni ta' l-ipoteka specjali iskritta bin-Numru progressiv 444/2009 fuq imsemmija.

Sussegwentement ghall-iskrizzjoni ipotekarja fuq imsemmija bin-Numru 6501,/2009, fuq il-fond bin-numru tlettax (13), bl-isem Sandringham, gewwa Lower St. Albert Street, Gzira u l-garaxx adjacenti bin-numru sbatax (17) gewwa l-istess Lower St. Albert Street, Gzira di proprjetà tas-socjetà Sandringham Limited, l-imsemmi fond gie demolit u rikostruwit f'kumpless ta' appartamenti, garaxxijiet sottostanti u basement in forza tal-*joint venture* fuq imsemmija, bl-isem Sandringham Court, gewwa l-istess Lower St. Albert Street, Gzira, li minnu jiffirma parti l-fond mertu ta' din il-kawza.

Effettivament, l-obbligi assunti mis-socjetà Sandringham Limited fuq l-atti fuq imsemmija, fosthom l-obbligu illi ma taggrava bl-ebda mod il-proprjetajiet ipotekati minghajr ma jkun gie ottjenut preventivament il-kunsens bil-miktub tas-socjetà eccipjenti, l-obbligu illi tipprovdi f'kull zmien id-dettalji kollha inkluz dettalji ta' kontijiet u kopji ta' l-ircevuti kollha kif rikjest, l-obbligu li l-izvilupp jitlesta sa mhux aktar tard minn April 2010, fost obbligi ohrajn. Konsegwentement fid-dawl tal-ksur ta' l-obbligi garantiti permezz ta' l-iskrizzjoni ipotekarja bin-numru 6105/2009, u l-fatt illi s-socjetà eccipjenti baqghet ma thallsitx lura lanqas il-kontribut minnha mhallas versu l-Progett u dan minkejja l-bejgh tal-maggor parti mill-units mibnija bhala parti mill-Progett ta' zvilupp in kwistjoni, l-istess socjetà eccipjenti ghadha kreditrici tas-socjetà garanti Sandringham Limited fl-ammont ipotekat kif fuq premiss, kif ukoll ghall-ammont li sal-lum ghadu mhux likwidat rapprezentati sehmha mill-profitti tal-Progett.

Minn dan il-blokk illum digà nbieghu diversi units, u l-units rimanenti illi illum ghadhom jappartjenu u huma di proprjetà tas-socjetà Sandringham Limited, ma ghandhomx, komplessivament, valur sufficjenti sabiex jissodisfaw il-kreditu ipotekarju tas-socjetà eccipjenti, ahseb u ara l-kreditu ulterjuri li ghandha rapprezentanti sehmha mill-profitti tal-Progett, ahseb u ara kieku s-socjetà eccipjenti tigi kostretta tirrinunzja jew tipposponi d-drittijiet ipotekarji taghha fuq il-fond *de quo*. Konsegwentement, kieku l-istess socjetà eccipjenti tigi

kostretta illi tipposponi jew tnehhi l-ipoteka specjali taghha, hija tkun qed tigi pregudikata irrimedjabbilment stante illi s-socjetà Sandringham Limited ma ghandha l-ebda assi ohra oltre r-rimanenti units fil-blokk bl-isem Sandringham Court.

Fil-fatt, is-socjetà eccipjenti digà formalment interpellat *inter alia* lis-socjetà Sandringham Limited perrnezz ta' Protest gudizzjarju pprezentat fl-14 ta' Awwissu 2013 (kopja hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. PP4) sabiex thallas id-dejn ipotekarju fis-somma ta' mitejn u tnejn u sittin elf u erbgha u hamsin Euro (€262,054) soggett *inter alia* ghall-ipoteka specjali iskritta bin-numru 6501/2009 u rapprezentanti l-kontribut imhallas mis-socjetà eccipjenti versu l-*joint venture de quo*.

Ghalhekk mhux veritjera l-allegazzjoni tas-socjetà Sandringham Limited illi s-socjetà eccipjenti ghandha tiehu biss is-somma ta' €24,000 kif jirrizulta mir-rikors tar-rikorrenti datat 17 ta' Awwissu 2015.

Infatti, s-socjetà Sandringham Limited bl-ebda mod ma eccepixxiet fir-Risposta Guramentata taghha illi r-raguni ghaliex il-bejgh mertu tal-konvenju konkluz fit-12 ta' Settembru 2012 ma jistax isir huwa ghaliex is-socjetà eccipjenti irrifjutat illi tipposponi jew tirrinunzja ghall-ipoteka specjali taghha li tolqot il-fond *de quo* minghajr raguni valida.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi eccepit illi dina l-Qorti, kif inhi marbuta bil-parametri tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti, tista' biss taggudika fuq it-talbiet fir-Rikors Guramentat u f'dan il-kaz, irrizulta illi l-partijiet fuq il-konvenju *de quo* qablu espressament illi f'kaz li jirrizulta li l-kundizzjoni li l-fond *de quo* jigi trasferit bhala liberu u frank u hieles minn kull piz jew dejn iehor, ma tistax tavvera ruhha, ir-rimedju tar-rikorrenti ikun illi jinhallu mill-promessa ta' xiri relattiva. Konsegwentement, ma jezisti l-ebda ksur kuntrattwali li jista' jaghti lok ghal azzjoni ghall-hlas tad-danni a favur ir-rikorrenti.

Ma hemm l-ebda talba fir-Rikors Guramentat promotur li permezz taghha dina l-Qorti giet mitluba li tordna l-bejgh tal-



fond *de quo* liberu u frank, kif jallegaw ir-rikorrenti fir-rikors taghhom tas-17 ta' Awwissu 2015 u ghalhekk il-Qorti ma tista' qatt tordna illi t-trasferiment tal-fond *de quo* isir liberu u frank jekk jirrizulta li dan ma jistax isehh. Fi kwalsiasi kaz, is-socjetà eccipjenti ma tista' qatt tigi tenuta li tnehi, tirrinunzja jew tipposponi d-drittijiet ipotekarji taghha biex jista' jsehh it-trasferiment tal-fond *de quo* ai termini tal-konvenju tat-12 ta' Settembru 2012.

Is-socjetà eccipjenti qatt ma tista' tigi kkundannata thallas ebda danni lir-rikorrenti f'din il-kawza stante illi, filwaqt l-azzjoni taghhom hija wahda bbazata fuq relazzjoni kuntrattwali, hija ma ghandha l-ebda relazzjoni kuntrattwali ma' l-istess rikorrenti.

Il-kreditu dovut lis-socjetà Coleiro General Supplies Limited (li fil-fatt hija socjetà li ghandha l-istess azzjonisti u diretturi li ghandha s-socjetà eccipjenti) mis-socjetà Sandringham Limited u li jiffirma l-mertu tal-proceduri pendenti bir-Rikors Guramentat Numru 1176/2014/LM fl-ismijiet Coleiro General Supplies Limited vs Sandringham Limited li saru referenza ghalhom mill-istess socjetà Sandringham Limited f'din il-kawza, huwa kreditu li huwa dovut oltre l-kreditu ipotekarju Numru 6501/2009 a favur Pamaco Properties Limited u l-kreditu lilha dovut rapprezentanti sehmha mhux likwidat mill-profitti tal-Progett *de quo*.

Ma hemm l-ebda dannl x'jigu likwidati a favur tar-rikorrenti.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, is-socjetà eccipjenti tiddikjara minn issa illi hija ma jkollha l-ebda oggezzjoni illi tnehi jew tipposponi l-ipoteka taghha fir-rigward tal-fond *de quo* sabiex ir-rikorrenti jistghu jakkwistaw il-fond kif prospettat fil-konvenju tat-12 ta' Settembru 2012, kemm il-darba l-bilanc tal-prezz tal-fond *de quo* pagabbli fuq l-att finali jigi percept minnha *in toto* fuq l-istess att finali tat-trasferiment.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lis-soċjetà attriċi sabiex tersaq għall-att finali ta' bejgħ tal-appartament internament immarkat numru tlieta (3), formanti parti mill-blokk t'appartamenti bl-isem ta' Sandringham, bin-numru tlettax (13), Triq San Albert, Gzira, u dan skont il-kundizzjonijiet mifthema bejn il-partijiet fuq il-konvenju datat 7 ta' Settembru 2012. F'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir, l-atturi talbu lill-Qorti tordna lis-soċjetà konvenuta tirrifondi lilhom id-depożitu mħallas akkont tal-prezz fuq l-imsemmi konvenju kif ukoll id-danni sofferti mill-atturi konsegwenza tan-nuqqas tas-soċjetà konvenuta li tersaq għall-att finali.

Mill-provi prodotti, jirriżulta illi l-atturi u s-soċjetà konvenuta ffirmaw skrittura ta' promessa ta' bejgħ ossia konvenju fis-7 ta' Settembru 2012 quddiem in-Nutar Anthony Grech Trapani, permezz ta' liema konvenju s-soċjetà konvenuta obligat ruħha li tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi lill-atturi li solidalment bejniethom obligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw il-proprjetà surriferita għall-prezz globali ta' €109,480. Fuq il-konvenju l-atturi ħallsu s-somma ta' €12,000 akkont tal-prezz tal-bejgħ, liema somma għet eventwalment mghoddija min-Nutar lis-soċjetà konvenuta.

Dan il-konvenju għet mgedded numru ta' drabi b'dan illi l-aħħar estenzjoni skadiet fit-28 ta' Frar 2013. Dan għaliex qabel ma skada t-terminu oriġinali tal-konvenju in kwistjoni, in-Nutar Grech Trapani kien informa lill-atturi li l-att finali ma setax isir f'dak l-istadju għaliex kien hemm xi problema bejn id-diretturi tas-soċjetà konvenuta li riedet tinsab soluzzjoni għaliha qabel isir l-att finali. Għaldaqstant, l-atturi aċċettaw estenzjoni tal-

konvenju, b'dan illi bil-permess tas-soċjetà konvenuta huma daħlu joqgħodu fl-apartment mertu tal-kawża għaliex kienu laħqu bieghu l-proprjetà tagħhom u ma kellhom imkien fejn joqgħodu. L-atturi għamlu diversi spejjeż fl-apartment in kwistjoni u dan dejjem bil-permess tas-soċjetà konvenuta. Skont prospett ipprezentat mill-attur, dawn l-ispejjeż jammontaw għal €15,997.31.

Madanakollu, ftit taż-żmien qabel ma skada l-aħħar terminu tal-estensjoni tal-konvenju, in-Nutar Grech Trapani nforma lill-atturi li l-att finali xorta waħda ma setax isir għaliex is-soċjetà Pamaco Properties Limited u cioè l-imsejha fil-kawża, ma rieditx tagħti l-kunsens tagħha għall-rinunzja (*waiver*) tal-ipoteka speċjali li tiggrava l-apartment in kwistjoni u dan għaliex hija tgħid li hija kreditriċi tas-soċjetà konvenuta ta' somma akbar mir-rikavat tal-bejgħ tal-apartment. L-attur jispjega li dik kienet l-ewwel darba li sar jaf b'din l-ipoteka. Huwa jgħid ukoll illi kien hemm periklu li s-soċjetà konvenuta ma taċċettax estensjoni oħra tal-konvenju u għaldaqstant, ma kellhomx alternattiva oħra ħlief illi jagħmlu din il-kawża.

Il-Qorti ser tibda billi tqis l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà msejha fil-kawża Pamaco Properties Limited li hija m'hiex il-legittimu kontradittur għat-talbiet attriċi.

Fl-ewwel lok huwa opportun li ssir referenza għal dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet Onor. Eddie Fenech Adami vs Dr. George Abela:

*"Filwaqt li hu minnu illi qabel tiddegreta talba għall-kjamati in kawza, il-Qorti kellha, mill-fatti quddiemha, tapprezza jekk din it-talba kienetx jew le gustifikata u li dan l-apprezzament jinvolti decizjoni li prima facie l-persuni li tagħhom tintalab is-sejha, ikunu interessati fil-mertu u allura setghu jkunu legittimi kontraditturi ta' l-attur, dan ma jfisserx li, una volta kjamati, dawn il-persuni ma kellhomx kull dritt illi jeccepixxu n-nuqqas ta' interess guridiku f'azzjoni kif proposta, in kwantu tinteressa lilhom, jew li huma ma setghux kienu il-legittimi kontraditturi tiegħu f'dik l-azzjoni. Il-kjamati in kawza setghu jagħtu kull eccezzjoni accessibbli lil kull konvenut iehor u, una volta*

*dawn l-eccezzjonijiet jinghataw, il-Qorti kellha tiehu konjizzjoni tagħhom u tikkunsidrahom fid-dawl tal-provi u sottomissjonijiet lilha magħmula anke mill-kjamati in kawza, indipendentement mill-motivazzjoni li biha tkun laqghet it-talba għall-kjamata in kawza tagħhom."*

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Antoine Naudi noe vs John Abela Limited tat-2 ta' Ottubru 2009 qalet ukoll illi:

*"Jibda biex jigi kkummentat in linea preliminari illi biex soggett imharrek jew imsejjah fil-gudizzju jitqies li hu legittimu kontradittur, l-ezercizzju fuq daqshekk jinnessita accertament fuq il-bazi tal-petitum, ossija rrizultat persegwit fil-gudizzju mill-attur. In partikulari, il-principju jinvolvi l-ezami tar-rapport guridiku dedott f'dan il-gudizzju."*

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Burmarrad Commercials Limited vs Desmond Mizzi et, deċiża fit-28 ta' Frar 2007 spjegat illi:

*"b'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem dak l-att jew pluralità t'atti konnessi li jimmiraw għall-produzzjoni t'effetti guridici fl-ambitu tad-drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar."*

Il-Qorti komplet ukoll billi qalet:

*"Huwa ferm evidenti minn natura u l-kontenut ta' dawn l-aggravji illi dak li jitqies primarju li jigi investigat hi x-xorta ta' relazzjoni guridika bejn il-partijiet in kwantu minnha jrid imbagħad jirrizulta jekk l-appellanti kellux jitqies bhala l-legittimu kontradittur di fronte għas-socjetà attrici."*

Għaldaqstant, għandu jiġi eżaminat jekk is-socjetà msejja fil-kawza għandhiex tabilhaqq rapport processwali mad-domandi attrici u allura għandhiex tikkonfigura bhala l-kontradittur legittimu. Kif tajjeb eċċepiet is-socjetà msejja fil-kawza, hija qatt ma tista' tiġi kkundannata li twieġeb għat-talbiet attrici in kwantu li hija m'għandha l-ebda relazzjoni kuntrattwali mal-

atturi u l-azzjoni odjerna hija bbażata fuq l-inadempjenza tal-konvenuti li jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ. It-talba alternattiva u cioè li jiġi rifiuż id-depożitu mħallas u danni konsegwenza tal-inadempjenza kuntrattwali tas-soċjetà konvenuta wkoll hija bbażata fuq ir-relazzjoni kuntrattwali bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta u għaldaqstant, it-talbiet attriċi kif dedotti ma tistax twieġeb għalihom is-soċjetà msejha fil-kawża.

Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel eċċezzjoni tal-imsejha fil-kawża hija tajba u għandha tintlaqa' u għaldaqstant, il-Qorti sejra tastjeni milli tqis il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-imsejha fil-kawża.

L-azzjoni odjerna hija bbażata fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

*"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*

*(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

Is-soċjetà konvenuta m'hijiex tikkontesta l-fatti esposti fir-rikors ġuramentat tal-atturi. Hija teċċepixxi biss li n-nuqqas li tersaq għall-att finali m'huwiex attribwibbli għal xi nuqqas ta' Claude Grima, direttur u azzjonista tas-soċjetà konvenuta, iżda li s-soċjetà konvenuta ma resqitx għall-att finali ta' bejgħ

għaliex ir-relazzjoni ta' bejn Grima u d-direttur l-ieħor tagħha u cioè Paul Pisani ma baqgħetx tajba. Kien biss meta xehed fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2014 li Claude Grima, għan-nom tas-soċjetà konvenuta, spjega li l-kuntratt finali ma setax isir għaliex is-soċjetà msejha fil-kawża rrifjutat li tiffinunzja għall-ipoteka speċjali li tigrava l-proprjetà.

Fil-mori tal-kawża l-imsejha fil-kawża ċċarat il-posizzjoni tagħha fis-sens illi hija lesta li tiffinunzja għall-ipoteka sabiex ikun jista' jsir l-att finali jekk hija tithallas r-rikavat tal-bejgħ tal-appartament in kwistjoni. Izda dan mhuwiex aċċettabbli għas-soċjetà konvenuta li tinsisti li l-ammont dovut lill-Pamaco Properties Limited huwa inqas.

Madanakollu, il-Qorti tirrileva li l-kwistjoni ta' bejn is-soċjetà konvenuta u l-imsejha fil-kawża m'hijiex il-mertu tal-kawża odjerna li hija bbażata fuq in-nuqqas tas-soċjetà konvenuta li tersaq għall-att finali ta' bejgħ kif kienet obbligata li tagħmel, u dan skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju tas-7 ta' Settembru 2012. Il-kwistjoni eżistenti bejn is-soċjetà konvenuta u s-soċjetà msejha fil-kawża dwar l-ipoteka rreġistrata fuq l-appartament msemmi m'hijiex il-mertu ta' din l-azzjoni u fit-termini tat-talbiet kif dedotti l-Qorti hija prekluziva milli tinvestiga l-mertu tagħha flief safejn dan jimpingji direttament fuq it-talbiet attriċi.

Minkejja li fis-sottomissjonijiet tagħhom kemm l-atturi kif ukoll is-soċjetà konvenuta jistiednu lill-Qorti sabiex tiddetermina wkoll għandhiex tinzamm fis-seħħ l-ipoteka in kwistjoni, l-indaġini li għandha tagħmel din il-Qorti llum huwa limitat skont il-parametri tal-azzjoni odjerna u ċertament illi ma jinkludix id-determinazzjoni tal-kwistjoni pendenti bejn is-soċjetà konvenuta u l-imsejha fil-kawża dwar l-ipoteka rreġistrata fuq l-appartament mertu tal-kawża.

Din il-kawża saret sabiex is-soċjetà konvenuta tiġi ordnata li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali skont il-konvenju tas-7 ta' Settembru 2012, b'dan illi jekk l-att finali ta' bejgħ ma jstax isir, il-Qorti giet mitluba tordna r-rifużjoni tal-ħlas li sar mill-atturi akkont tal-prezz finali, tiddikjara li s-soċjetà konvenuta hija responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi,

tillikwida dawn id-danni u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta għall-ħlas tad-danni hekk likwidati. Id-determinazzjoni tal-kwistjoni eżistenti bejn is-soċjetà konvenuta u dik imsejha fil-kawża huwa riżervat għall-ġudizzju separat li għandu jingieb 'l quddiem permezz ta' kawża *ad hoc*. Il-partijiet ma jistgħux jippretendu li l-Qorti tiddeċiedi dwarha fil-kawża tal-lum għaliex f'dak il-każ tkun qiegħda tiddeċiedi *extra petita*.

Li jikkonċerna lil din il-Qorti illum huwa li s-soċjetà konvenuta u dik msejha fil-kawża baqgħu ma laħqux ftehim sabiex ikun jista' jsir l-att finali ta' bejgħ għaliex ir-rinunzja għall-ipoteka baqgħet ma saritx u li għalhekk is-soċjetà konvenuta m'hijiex f'posizzjoni li tonora l-obbligi tagħha skont il-konvenju tas-7 ta' Settembru 2012. Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta li l-bejgħ ma jistax isir aktar u jsegwi li l-ewwel erbgħa talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa.

Ġialadarba l-kuntratt finali ma jistax isir, u dan mingħajr l-ebda tort tal-atturi, il-bejgiegħ ma għandu l-ebda dritt iżomm il-flus li rċieva akkont tal-prezz tal-bejgħ. Għalhekk, dik il-parti tal-aħħar talba attriċi li tirrigwarda r-rifużjoni tal-prezz imħallas akkont tal-bejgħ għandha tiġi milqugħa.

Imbagħad, l-atturi ressqu wkoll talbiet sussidjarji għad-danni u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili stess. Ladarba fil-każ tal-lum il-bejgħ ma jistax isir iżjed u l-ewwel erbgħa talbiet attriċi ser jiġu miċħuda kif ingħad, il-Qorti sejra issa tqis dawk it-talbiet attriċi għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li talba għall-ħlas ta' danni m'hijiex sostenibbli jekk ma tkunx segwita l-proċedura kollha indikata fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u cioè li ssir interpellazzjoni b'att ġudizzjarju qabel ma jiskadi l-konvenju – f'dan il-każ kif estiż, u jiġi ppreżentat ir-rikors ġuramentat fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju. Fil-każ tal-lum jirriżulta mhux kontestat li din il-proċedura ġiet segwita mill-atturi. Jirriżulta li l-aħħar estensjoni tal-konvenju skadiet fit-28 ta' Frar 2013 b'dan illi saret ittra ufficcjali fis-27 ta' Frar 2013, filwaqt illi din il-kawża ġiet ippreżentata fl-1 ta' April 2013. In kwantu li l-aħħar jumejn ta' Marzu 2013 ma

kienux granet tax-xogħol, ai termini tal-artikolu 1076(1)<sup>1</sup> tal-Kapitolu 16 u l-artikolu 108<sup>2</sup> tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta din il-kawża saret fi żmien preskritt mill-liġi.<sup>3</sup>

Stabbilit illi l-atturi segwew il-proċedura stabbilita mill-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Angelo Zahra noe vs Carmelo Vella tad-29 ta' Settembru 2016:

*"Il-liġi tahseb għal danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed. Din il-Qorti hija tal-fehma li jekk il-kuntratt ta' bejgh ma setax izjed isir, allura hemm lok għal risarciment ta' danni kkagunati lix-xerrejja prospettivi, ai termini ta' dak stipulat fl-Art 1357(1) tal-Kap 16. Id-danni għalhekk jintalbu fil-kuntest ta' nuqqas ta' adempiment ta' obbligi assunti skont l-istess disposizzjoni tal-liġi."*

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dottor Anthony Gruppetta et vs San Salvatore Limited tal-25 ta' Novembru 2016, il-Qorti tal-Appell spjegat ukoll illi:

*"il-liġi tobbliga lil min ma jonorax il-wegħda ta' bejgh sabiex jagħmel tajjeb għad-danni irrispettivament minn jekk kienx hemm jew le l-elementi ta' qerq, malizzja jew ingann."*

Tul l-andament tal-kawża s-soċjetà konvenuta ppruvat tiġġustifika s-sitwazzjoni li sabet ruħha fiha billi titfa l-ħtija fuq l-imsejha fil-kawża u saħansitra fis-sottomissjonijiet tagħha ssuġeriet illi l-Qorti għandha tordna lis-soċjetà msejha fil-kawża tirrinunzja għall-ipoteka in kwistjoni. Dan is-suġġeriment ċertament illi m'huwiex legalment sostenibbli għar-raġunijiet li ngħataw qabel f'din is-sentenza. Oltre minn hekk, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament

---

<sup>1</sup> Dan l-artikolu jaqra hekk: Il-granet ta' vakanza pubblika ma jwaqqfux il-mixi taż-żmien: Izda, jekk l-aħħar jum taż-żmien ikun ta' vakanza pubblika, iż-żmien ma jitqiesx magħluq qabel ma jgħaddi l-ewwel jum ta' wara li ma jkunx vakanza pubblika.

<sup>2</sup> Dan l-artikolu jaqra hekk: Il-jiem insemija fl-artikolu li jahbat minnufih wara dan ma jissospendux it-termini; izda jekk l-aħħar jum ta' xi terminu legali jew ġudizzjarju jkun xi jum minn dawk, it-terminu għandu jitqies li jiskadi fil-jum li jigi minnufih wara, li ma jkunx wiehed minn dawk il-jiem.

<sup>3</sup> Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Joseph Cassar noe vs Miriam Cavallo et tat-2 ta' April 2004** u d-deċiżjonijiet hemm citati.



presjeduta fl-ismijiet Spettur Sandro Camilleri vs E & C Contractors Limited tat-3 ta' Mejju 2012 li kienet tirrigwarda mertu simili:

*"L-obbligu kien tal-konvenuta li tirranġa mat-terzi u tbiegħ il-fond skond il-wegħda li daħlet għaliha."*

Ladarba l-kawża saret fi żmien it-tletin jum minn meta għalaq iż-żmien tal-konvenju kif estiż u ladarba jirriżulta li l-ħaġa li kienet imwiegħda lill-atturi fl-istess konvenju ma tistax tinbiegħ lilhom, il-pretensjonijiet tal-atturi dwar id-danni mgarrbin minnhom huma tajbin u għandhom jintlaqgħu. F'dan il-każ jirriżulta li s-soċjetà konvenuta baqgħet passiva u lanqas biss għamlet tentattiv sabiex tipprova tirrimedja s-sitwazzjoni sfortunata li sabu ruħhom fiha l-atturi intortament, in kwantu li baqgħet ma ħadet l-ebda azzjoni bl-għan li tiġi riżolta l-kwistjoni mas-soċjetà msejha fil-kawża. Jidher biċ-ċar illi s-soċjetà attriċi qatt ma rsistiet sabiex tinstab soluzzjoni u jkun jista' jsir l-att finali ta' bejgħ mal-atturi u għal dan in-nuqqas tagħha għandha twieġeb għad-danni li sofrew l-atturi konsistenti fl-ispejjeż li għamlu fl-apartment in kwistjoni, liema spejjeż saru bil-kunsens tas-soċjetà konvenuta.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà msejha fil-kawża Pamaco Properties Limited u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta Sandringham Limited, tiċhad l-ewwel erbgħa talbiet attriċi u tilqa' l-ħames, sitt u seba' talbiet attriċi billi:

1. Tiddikjara li l-att finali ta' bejgħ tal-proprjeta mertu tal-konvenju tas-7 ta' Settembru 2012 ma setax isir minħabba nuqqasijiet attribwibbli lis-soċjetà konvenuta u li b'konsegwenza ta' tali inadempjenza tas-soċjetà konvenuta l-atturi sofrew danni;
2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi minħabba l-inadempjenza kuntrattwali tas-soċjetà konvenuta fl-ammont ta' ħmistax-il elf disa' mija u sebgħa u disgħin Ewro u wieħed u tletin Ċentenżmu (€15,997.31);

3. Tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' ħmistax-il elf disa' mija u sebgħa u disgħin Ewro u wieħed u tletin Ċentenzmu (€15,997.31);
4. Tordna lis-soċjetà konvenuta ukoll tirrifondi lill-atturi s-somma ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) mħallsa fuq il-konvenju tas-7 ta' Settembru 2012 akkont tal-prezz finali tal-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-istess konvenju.

B'dan illi l-imgħax fuq s-somma mħallsa akkont tal-prezz finali ta' bejgħ jibda jiddekorri mill-1 ta' April 2013 u cioè d-data meta ġie preżentat ir-rikors ġuramentat filwaqt illi l-imgħax fuq id-danni likwidati mill-Qorti jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

Spejjeż tal-kawża inkluż tal-imsejħa fil-kawża jithallsu mis-soċjetà konvenuta Sandringham Limited.

IMHALLEF

DEP/REG