QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 09 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 630/2013 AF

Maria Theresa Mizzi

vs

GX3 Holdings Limited (C-55158) u ghal kull interess li jista' jkollhom

u

Gordon u Lara-Ann konjugi Agius

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Maria Theresa Mizzi, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' konvenju iffirmat bejn l-attrici u l-kumpanija konvenuta nhar id-29 ta' Mejju 2012, kif sussegwentement emendat u estiz, l-istess kumpanija konvenuta obbligat ruhha li

tbiegh u tittrasferixxi lill-istess attrici l-appartament fit-tielet sular internament enumerat bin-numru tlieta (3), flimkien ma' garage fis-*semi-basement level*, internament enumerat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk ta' *semi-basement garages*, appartamenti u *penthouse*, f'Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq, liema blokk jinsab kostruwit fuq sit gjà okkupat mill-fond bin-numru tnejn u ghoxrin (22) bl-isem ta' "Solabella", gewwa Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq, kif ahjar deskritt u versu l-prezz u taht dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha kif imfissra fl-istess imsemmi konvenju, kif sussegwentement emendat u estiz, li kopja tieghu tinstab hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "A".

Minkejja li t-terminu ta' validità tal-konvenju hawn fuq imsemmi, kif sussegwentement emendat u estiz, kien wasal sabiex jisakdi, l-kumpanija kovenuta baqghet ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgh tal-proprjetà hawn fuq imsemmija, favur l-attrici, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi u ghal ragunijiet imputabbli unikament lill-konvenuti.

Ghalhekk, sabiex tissalvagwardja l-interessi taghha, l-attrici adoperat il-procedura stabbilita fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u konsegwentement interpellat lill-kumpanija konvenuta, permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Mejju 2013, li kopja taghha tinstab hawn annessa u mmarkata Dokument "B", sabiex tersaq u taddivjeni ghall-iffirmar tal-kuntratt definittiv ta' bejgh tal-proprjetà hawn fuq imsemmija, izda l-istess kumpanija konvenuta baqghet inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi u dan ghal ragunijiet imputabbli unikament lill-konvenuti.

Minkejja li l-konvenju tad-29 ta' Mejju 2012, kif sussegwentement emendat u estiz, gie ffirmat mill-attrici mal-kumpanija konvenuta, n-negozjati kollha li wasslu ghall-iffirmar tal-istess imsemmi konvenju, u ghall-emendi u ghall-estensjonijiet kollha relattivi u sussegwenti, saru mill-attrici mal-konvenuti kollha, ossija saru wkoll mal-konvenuti Gordon u Lara-Ann konjugi Agius.

Fil-mori tal-konvenju, kif sussegwentement emendat u estiz, l-attrici hallset depozitu kumplessiv ta' hamsa u tletin elf Ewro

(€35,000) akkont tal-prezz tal-proprjetà hawn fuq imsemmija, u dan oltre l-fatt illi l-istess attrici nkorriet diversi spejjez ohra, fosthom dawk kollha relatati max-xogholijiet estensivi, ossija benefikati, li hija wettqet gewwa l-istess proprjetà bil-kunsens u bl-approvazzjoni tal-konvenuti kollha.

L-attrici sofriet u ghadha ssofri danni ngenti b'konsegwenza tal-fatt illi l-bejgh kontemplat fil-konvenju tad-29 ta' Mejju 2012, kif sussegwentement emendat u estiz, baqa' ma sehhx kif imwieghed u pattwit u dan ghal ragunijiet imputabbli unikament lill-konvenuti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-kumpanija konvenuta naqset milli tonora l-weghdiet maghmula minnha u l-obbligi minnha assunti fil-konfront tal-attrici permess tal-konvenju ffirmat fid-29 ta' Mejju 2012, kif sussegwentement emendat u estiz, u dan stante li l-kumpanija konvenuta ma dehritx ghal pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgh fiz-zmien mahsub ghal daqshekk fl-imsemmi konvenju, kif sussegwentement emendat u estiz, minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

2. Tiddikjara illi l-bejgh ma jistax isir ai termini tal-imsemmi konvenju/u jew il-ligi, ghal ragunijiet imputabbli lill-konvenuti, jew lil min minnhom, u li ghalhekk l-attrici ghandha l-jedd li titlob ir-rifuzjoni tad-depoziti imhallsa minnha akkont tal-prezz pattwit fuq il-konvenju hawn fuq riferut u kif ukoll il-hlas tad-danni kawzati lilha minhabba n-nuqqasijiet tal-istess konvenuti jew min minnhom.

3. Tillikwida konsegwentement id-danni kollha sofferti mill-attrici f'dik is-somma li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, u dan bl-opera occorrendo ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz.

4. Tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati lill-attrici u kif ukoll illi

jirrifondu lill-istess attrici id-depoziti mhallsa minnha akkont tal-prezz pattwit fuq il-konvenju hawn fuq riferut.

Bl-ispejjez, komprizi dwak tal-ittra ufficjali tal-24 ta' Mejju 2013, u bl-imghax legali dekoribbli fuq is-somma ta' danni li tigi talvolta likwidata minn din l-Onorabbli Qorti b'effett mill-istess data tal-24 ta' Mejju 2013 sad-data tal-pagament effettiv u fuq is-somma ta' depoziti mhallsa mill-attrici akkont tal-prezz pattwit fuq il-konvenju b'effett mid-dati rispettivi illi fihom saru l-hlasijiet relattivi sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament, il-konvenuti Gordon Agius u Lara-Ann Agius mhumiex il-legittimi kontraditturi stante illi l-konvenju in kwistjoni gie konkluz u ffirmat bejn Maria Theresa Mizzi u GX3 Holdings Limited biss, u ghalhekk dawn ghandhom jigu liberati mill-gudizzju.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Kif jidher mill-konvenju in ezami, il-fond *de quo* huwa proprjetà ta' Joseph Buttigieg (K.I. 677246M), Rose Farrugia (Passaport Malti numru 735268), Lucy Agius (K.I. 146608L) u Salvina Scicluna (K.I. 107545M) (kollettivament imsejha l-"Proprjetarji"), u l-konvenuta GX3 Holdings Limited kellha weghda ta' bejgh ta' dan il-fond, liema bejgh ma mmaterjalizzax u dan unikament tort tal-Proprjetarji, u mhux tal-konvenuti.

Gialadarba t-trasferiment lill-konvenuta GX3 Holdings Limited ma sehhx, kien impossibbli li dan il-fond jigi trasferit lill-attrici u ghalhekk dan in-nuqqas ma kienx tort tal-kovenuti u konsegwentement il-konvenuti ma jistghux jinzammu responsabbli ghal xi hlas ta' danni.

Minghajr pregudizzju, s-socjetà konvenuta GX3 Holdings Limited kellha raguni valida fil-ligi ghalfejn ma tersaqx ghall-kuntratt finali ta' bejgh u xiri, bil-konsegwenza illi ma tistax tinzamm responsabbli ghal hlas ta' xi danni.

Minghajr pregudizzju, meta ffirmat il-konvenju in kwistjoni l-attrici kienet konsapevoli tal-fatt li s-socjetà konvenuta kellha biss weghda ta' bejgh tal-fond *de quo*, u ghalhekk xjentement refghet ir-riskju li dak it-trasferiment lis-socjetà konvenuta GX3 Holdings Limited ma jsehhx, bil-konsegwenza li l-fond *de quo* ma jkunx jista' jigi trasferit lill-attrici.

Minghajr pregudizzju, il-kuntratt finali ta' bejgh u xiri tal-fond *de quo* ma sehhx unikament tort tal-agir irresponsabbli tal-attrici, u dan kif ser jintwera tul it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Minghajr pregudizzju, dwar id-danni pretizi mill-attrici, huwa stabbilit illi l-unika danni li jistghu jintalbu fil-kaz li kuntratt finali ta' bejgh u xiri ta' proprejtà immobbli konsegwenti ghal konvenju ma jsehhx, huma biss dawk specifikati fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili.

Minghajr pregudizzju, id-depozitu li thallas mill-attrici thallas "akkont tal-prezz" u ma kienx "kapparra", u dan kif inhu ammess fir-rikors promotur. Konsegwentement ir-rimedju idoneju li setghet titlob l-attrici hu li din l-Onorabbli Qorti tordna lis-socjetà konvenuta GX3 Holdings Limited tersaq ghal kuntratt finali u mhux li tigi ordnata thallas ghal xi allegati danni.

Minghajr pregudizzju, dwar id-danni pretizi mill-attrici, dawn l-allegati danni sehhew unikament tort tan-negligenza taghha, gjaladarba hi ghazlet li tidhol ghal dak l-infiq filwaqt li proprjetà kienet ghadha fuq konvenju u kienet taf li dan it-trasferiment seta' ma jsehhx, u dan partikolarment fid-dawl tal-fatt illi kif kienet taf l-attrici il-konvenuta GX3 Holdings Limited kellha biss favoriha weghda ta' bejgh li wkoll setghet ma timmaterjalizzax ruhha, kif fil-fatt gara. Ghalhekk fid-dawl ta' dan il-konvenuti zgur ma jistghux ghal xi danni ulterjuri.

Mhux minnu dak li jinghad mill-attrici fir-rikors promotur li l-benefikati li hija wettqet fil-fond saru bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-konvenuti.

Minghajr pregudizzju, dwar il-benefikati mwettqa mill-attrici, jinghad illi l-attrici nehhiet u hadet lura dawn il-benefikati u ghalhekk ebda somma mhi dovuta mill-konvenuta lill-attrici bhala kumpens ghal dawn ix-xogholijiet.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi bil-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, il-konvenuti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom u tichad it-talbiet attrici fl-intier taghhom, bl-ispejjez kollha kontra l-attrici.

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 din hija azzjoni għal refużjoni ta' depożitu mħallas u danni konsegwenza tan-nuqqas tas-soċjetà konvenuta milli tersaq għall-att finali ta' bejgħ nonostante l-interpellazzjoni tal-attriċi skont il-liġi.

L-azzjoni odjerna hija bbażata fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi testwalment illi:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa 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 jispiċċa 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-aċċettant 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."

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' konvenju datat 29 ta' Mejju 2012, is-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-attriċi l-appartament fi stat ta' ġebel u saqaf internament immarkat bin-numru 3, formanti parti minn blokk ta' *semi basement garages,* appartamenti u *penthouse* f'Xatt il-Palm, Baħar iċ-Ċagħaq, u l-garaxx internament immarkat bin-numru 1, lest bil-kisi u bieb ta' barra li qiegħed fis-*semi basement level* u jifforma parti mill-istess blokk. Il-prezz globali miftiehem kien dak ta' €290,000.

Fuq dan il-konvenju, il-konvenuta ppremettiet illi hija għandha wegħda ta' donazzjoni u wegħda ta' bejgħ għall-akkwist tal-fond bin-numru 22, "Solabella", Xatt il-Palm, Baħar iċ-Ċagħaq, bl-arja libera tiegħu, minflok liema fond ġie mibni l-imsemmi blokk.

Fil-fatt, l-art li fuqha inbena l-blokk appartamenti u garaxxijiet kienet tappartjeni lill-aħwa Buttigieg, omm u z-zijiet materni tal-konvenut Gordon Agius. Il-konvenuti konjuġi Agius kienu daħlu f'konvenju mal-aħwa Buttigieg sabiex jixtru u jakkwistaw il-proprjetà li fuqha nbena l-blokk garaxxijiet u appartamenti permezz ta' skrittura datata 1 ta' April 2008. Il-ftehim oriġinali kien validu għal sena imma ġie estiż diversi drabi fejn ġie miftiehem ukoll li fuq il-prezz oriġinarjament pattwit ta' €231,481.48 kellu jiddekorri l-imgħax. Fl-estensjoni li ġiet iffirmata fit-13 ta' Frar 2012, il-konjuġi Agius assenjaw id-drittijiet u l-obbligi tagħhom skont il-konvenju oriġinali u l-varji estensjonijiet tiegħu lis-soċjetà konvenuta.

Minkejja li x-xogħol ta' kostruzzjoni sar waqt illi l-konvenuti kienu għadhom fuq konvenju mal-aħwa Buttigieg, l-att finali ta'

bejgħ tal-proprjeta lis-soċjetà konvenuta sar biss fil-mori ta' din il-kawża, wara li l-konvenuti fetħu kawża kontra l-aħwa Buttigieg. Dan għaliex il-konvenuti kellhom problemi finanzjarji u ma kellhomx il-finanzi mehtiega. Fil-fatt biex sar l-att finali ta' bejgħ ġie miftiehem illi l-aħwa Buttigieg jitħallsu mill-prezz li rċeviet il-konvenuta mill-bejgħ ta' wieħed mill-appartamenti.

Jidher illi s-soċjetà konvenuta daħlet fl-istorja biss bl-għan illi l-konvenuti Agius jottjenu self mill-bank għall-finanzjament tal-proġett b'dan illi l-uniku direttur tagħha, Carmel Mifsud, li huwa missier l-konvenuta Lara Ann Agius, aċċetta l-kariga biss bħala pjaċir lil bintu u żewġha u fil-fatt ma jaf assolutament xejn dwar in-negozju bejn il-partijiet. Huwa ċar illi l-konvenut Gordon Agius kien il-moħħ wara l-proġett u kienu hu u martu li ħadu ħsieb kollox. Fil-fatt, kienu huma li nnegozjaw kemm mal-attriċi kif ukoll mal-aħwa Buttigieg dwar il-bejgħ tal-proprjetà u l-konvenut Gordon Agius kien saħansitra jippreżenta ruħu bħala sid il-proprjetà. Minn naħa l-oħra, Carmel Mifsud ma jissemma' mkien u minn ħadd u kien sempliċiment jiffirma meta u fejn jgħidulu l-konvenuti l-oħra.

Il-Qorti tirreferi ghax-xhieda tal-kovenuta Lara Ann Agius quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża li intavolaw il-konvenuti kontra l-aħwa Buttigieg fejn spjegat illi l-bank ma riedx isellifhom flus sabiex jakkwistaw il-proprjetà u allura huma sabu soluzzjoni billi ġiet maħluqa s-soċjetà konvenuta sabiex takkwista l-proprjetà hi. Huma xtaqu li jħallsu lill-aħwa Buttigieg bil-flus tal-bejgħ tal-appartamenti imma dan ma mmaterjalizzax minħabba nuqqas ta' qbil mal-attriċi u ma' bejjiegħ prospettiv ieħor li miegħu ukoll kellhom konvenju. Eventwalment sabu l-bejgħ ta' numru minn dawn l-appartamenti u wara li giet deciza favurihom il-kawża imsemmija seta jsir l-atti finali ta' trasferiment tal-art. Hija tammetti wkoll li qabel instabet din is-soluzzjoni huma ma kellhomx il-mezzi sabiex jixtru l-art minkejja li diġà kienu waqqghuha u żviluppawha.

L-attriċi tispjega li hija għaddiet lill-konjuġi Agius pagament ta' €25,000 akkont, sabiex ilestu l-partijiet komuni tal-blokk. Peress illi l-konjuġi Agius baqgħu jitolbuha aktar żmien sabiex isir l-att finali ta' bejgħ hija aċċettat li tkompli ġġedded il-

konvenju. Meta sar it-tiġdid tal-konvenju fid-29 ta' Jannar 2013, hija ħallset €10,000 oħra.

Peress illi l-konvenuti baqgħu jitolbuha tistenna aktar sakemm ikunu jistgħu jersqu għall-bejgħ, hija pproċediet b'din il-kawża wara li interpellathom permezz ta' ittra uffiċjali kif titlob il-liġi, u dan għaliex sadanittant hija kienet saret taf bil-problema li kellhom sabiex jakkwistaw l-art. L-attriċi tinsisti li hija ma kienitx taf bil-kawża li kellhom il-konvenuti kontra l-aħwa Buttigieg. L-attriċi imbagħad tispjega li daħlet fl-ispiża ta' €5050 sabiex kriet post fejn tgħix għaliex ma kellhiex fejn toqgħod minħabba li ma setgħetx takkwista l-appartament imwiegħed lilha u li fl-imsemmi appartament hija laħqet għamlet spejjeż ta' €39,092.40 bil-kunsens u approvazzjoni tal-konvenuti.

Fil-mori ta' din il-kawża, il-konvenuta biegħet l-appartament u garaxx mertu tal-konvenju mal-attriċi lil terzi. Mhux kontestat allura li llum il-ġurnata l-att finali ta' bejgħ tal-proprjeta *de quo* ċertament ma jistax isir bejn il-partijiet.

Il-Qorti ser tibda billi tqis l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti konjuġi Agius li huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi.

Fil-kawża fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deċiża fit-3 ta' Ottubru 2008, din il-Qorti diversament presjeduta spjegat illi:

> "*Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport.*"

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Antoine Naudi noe vs John Abela Limited tat-2 ta' Ottubru 2009 irriteniet 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 jinnecessita 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 ghall-produzzjoni t'effetti guridici fl-ambitu tad-drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar*."

Il-Qorti kompliet 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 imbaghad jirrizulta jekk l-appellanti kellux jitqies bhala l-legittimu kontradittur di fronte ghas-socjetà attrici*."

Għaldaqstant, għandu jiġi eżaminat jekk il-konvenuti konjuġi Agius għandhomx tabilħaqq rapport proċesswali mad-domandi attriċi u allura għandhomx jikkonfiguraw bħala l-kontradditturi leġittimi.

Fil-kawża odjerna jirriżulta li l-proġett konsistenti fl-iżvilupp tal-proprjetà kien effettivament ġestit mill-konvenuti konjuġi Agius filwaqt li Carmel Mifsud kien jiffirma u jagħmel dak biss li jgħidulu l-konvenuti l-oħra, b'dan illi wieħed jista' jgħid li ma jaf xejn dwar il-kwistjoni, tant li ltaqa' mal-attriċi għall-ewwel darba dakinhar tal-konvenju.

Il-konvenut Gordon Agius kien fil-fatt jippreżenta ruħu bħala s-sid. In-Nutar Reuben Debono li rrediġa l-konvenju mertu tal-kawża kkonferma li l-proġett kienu qegħdin imexxuh il-konjuġi Agius kif ukoll li d-diskussjonijiet dejjem kienu jsiru ma' Gordon Agius u Carmel Mifsud kien imur biss sabiex jiffirma. F'dan is-sens xehdu wkoll is-sensara Miriam Camilleri u Mandy Miller.

Il-konvenuti preżentaw affidavit ta' Carmel Mifsud. Mill-kontenut tiegħu jidher li l-konvenuti qegħdin jippruvaw jagħtu l-impressjoni li kien hu, għan-nom tas-soċjetà konvenuta, li kien involut fin-negozjar u ċirkostanzi kollha li waslu għal din il-kawża. Madanakollu, il-verżjoni tagħhom tidgħajjef serjament meta lix-xhud isirlu l-kontro eżami fejn jammetti li fl-affidavit huwa ddikjara biss dak li qallu biex jgħid Gordon Agius meta fil-verità ma jaf kważi xejn fuq il-kwistjoni. L-iskomdità tal-posizzjoni li sab ruhu fiha dehret car fil-komportament tieghu fuq il-pedana tax-xhieda.

Filfatt, Carmel Mifsud lanqas kien jaf jgħid fiċ-ċert meta ġiet kostitwita l-kumpannija, liema kumpannija jsejħilha 'ta' Gordon u Lara'. Ikompli jgħid illi f'dik il-blokka ma tantx kellu involviment għaliex kienu jmexxu kollox il-konvenuti l-oħra filwaqt li jistqarr illi lanqas biss jaf min xtraha il-proprjetà mingħand l-aħwa Buttigieg. Mistoqsi dwar il-flus li ħallset l-attriċi, ix-xhud jgħid li ma kienux jgħaddu minn idejh u ma jafx x'sar minnhom għaliex ma rahomx.

Għalhekk, ċertament ma jistax jingħad illi l-konjuġi Agius ma kellhom x'jaqsmu xejn fin-negozju imma pjuttost il-kontra u allura lanqas ma huwa minnu li huma ma għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attriċi meta jirriżulta li kienu huma li dejjem innegozjaw u kkomunikaw magħha u sa anke rċevew il-flus li ħallset akkont tal-prezz finali ta' bejgħ. Jidher ċar daqs il-kristall illi huma ħolqu s-soċjetà konvenuta għall-iskopijiet tagħhom u talbu lil Carmel Mifsud ikun direttur bl-għan illi fir-realtà jieħdu ħsieb kollox huma u lil Mifsud tista' tgħid iżommuh fl-għama.

Rilevanti għall-kawża tal-lum huwa l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Nevada Limited et vs Hubert Mifsud et, deċiża fis-16 ta' Frar 2004 fejn intqal hekk:

> "*il-principju ewlieni li fuqu hija mibnija l-ligi taghna, li jeghleb il-principji l-ohrajn u l-finzjonijiet legali kollha, huwal l- principju tal-bona fides. Jekk is-socjeta` serviet bhala lunga manus biex il-konvenuti evadew l-obbligazzjonijiet kuntrattwali taghhom – u dan, naturalment, qieghed jinghad bla pregudizzju ghall-*

kwistjoni fil-meritu, li ghad irridu narawha – mela, bhala strument taghhom kontrollat ghal kollox minnhom, ikollha twiegeb daqshom. F'gieh il-harsien tal-principju ewlieni tal-bona fides, il-Qorti ghandha wkoll is-setgha li thares lil hemm mill-finzjoni legali biex taghmel il-haqq u s-sewwa – biex, fil-kaz tal- lum, tafferma illi pacta sunt servanda. Dan il-principju gia` affermatu l-Qorti ta' l-Appell, Sede Kummercjali, f'sentenza moghtija fit-22 ta' Jannar 1992 fil-kawza fl- ismijiet Avukat Dr. Jose` Herrera nomine et versus Tancred Tabone et nomine.

…

ghandu jkun pacifiku li fejn jirrizulta li socjeta` tintuza bi skop li jigu evitati obbligi personali, il-Qrati ghandhom is-setgha li joqghodu fuq "il-verita`sostantiva, u mhux lejn il-finzjonijiet legali". Il-personalita` guridika separata moghtija lis-socjetajiet titqies bhala privilegg moghti mil-ligi, liema privilegg m'ghandux jigi abbuzat."

Hekk ukoll, fil-każ riċenti ta' Alexander Gray Bannerman et vs John Camilleri et, tas-26 ta' Jannar 2018, l-istess Qorti affermat il-prinċipju li *'Il-finzjonijiet legali ma għandhomx jitħallew ixekklu li ssir ġustizzja, aktar u aktar meta min jinqeda bihom jagħmel hekk bi skop manifestament diżonest.'*

Fic-cirkostanzi odjerni, hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li huwa proprju dak li qegħdin jittentaw jagħmlu l-konjuġi Agius, u ċioè li jinħbew wara finzjoni legali sabiex jaħarbu mill-konsegwenzi ta' egħmilhom. Il-kumpanija kienu użawha għall-konvenjenza tagħhom u din il-Qorti mhijiex disposta tittollera il-manuvri tal-konvenuti sabiex jippruvaw jinħbew warajha meta rriżulta ampjament mill-provi li kienu huma wkoll li effettivament daħlu f'wegħda ta' bejgħ favur l-attriċi. Kienu huma li nnegozjaw u kkomunikaw magħha mill-bidu sal-aħħar, minkejja li fuq il-konvenju dehret biss is-soċjetà konvenuta, li sa dak iż-żmien lanqas biss kienet sid il-proprjetà. Din l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li l-bejgħ tal-fond ma mmaterjalizzax unikament tort tal-aħwa Buttigieg u li għalhekk huma ma jistgħux jinżammu responsabbli għad-danni. Tul l-andament tal-kawża il-konvenuti ppruvaw jiġġustifikaw is-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha billi jitfgħu l-ħtija fuq l-attriċi u l-aħwa Buttigieg. Madanakollu, kif diġà ntqal, jirriżulta li kienu l-konvenuti li qatt ma setgħu jersqu għall-att finali ta' bejgħ mal-aħwa Buttigieg għaliex ma kellhomx flus biex iħallsu. Skont il-kuntratt finali ta' bejgħ tal-proprjetà li fuqha nbena l-blokk, l-aħwa Buttigieg spiċċaw tħallsu mill-bejgħ ta' żewġ appartamenti u dan isaħħaħ it-teżi tal-attriċi u tal-aħwa Buttigieg illi l-konvenuti ma kellhomx flus sabiex iħallsu. A skans ta' repetizzjoni, il-Qorti terġa tagħmel riferenza għal dak li xehdet il-konvenuta Lara Ann Agius stess fil-kawża li intavolaw il-konvenuti kontra l-aħwa Buttigieg fejn stqarret illi ma kellhomx minn fejn iħallsu.

Il-kawża kontra l-aħwa Buttigieg ġiet preżentata fid-29 ta' Marzu 2012 u allura qabel ma ġie ffirmat il-konvenju mertu tal-kawża. Għal din il-Qorti huwa ovvju li l-konvenuti kienu jafu li ma kinux f'posizzjoni jonorow l-obbligu tagħhom li jbiegħu l-fond lill-attriċi imma kienu qegħdin jagħmlu minn kollox sabiex jakkwistaw kemm jistgħu flus bit-tama li jkunu jistgħu jsolvu l-kwistjoni mal-aħwa Buttigieg, mingħajr ma ħadu in konsiderazzjoni l-ħsara li kienu qed jirrekaw lill-attriċi u oħrajn.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll illi s-soċjetà konvenuta kellha raġuni valida sabiex ma tersaqx għall-att finali ta' bejgħ u li allura ma tistax tinżamm responsabbli għall-ħlas ta' danni. Madanakollu, kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet Dr Ann Fenech noe vs Dr Louis Cassar Pullicino noe, tat-2 ta' Diċembru 2004:

> *"debitur ta' obbligazzjoni ma jistax jahrab mill-esekuzzjoni tal-istess billi jallega li issa saret impossibbli, meta kien hu stess li wassal ghal-"impossibilità" tal-esekuzzjoni."*

Il-Qorti żżid illi anke li kieku għall-grazzja tal-argument il-bejgħ ma sarx għal raġuni li ma kinitx imputabbli lill-konvenuti, dawn tal-aħħar ma jistgħux jaħarbu mill-obbligi tagħhom skont il-liġi li jirrifondu lill-attriċi l-prezz imħallas minnha u d-danni subiti.

Li jikkonċerna lil din il-Qorti llum huwa li l-att finali ta' bejgħ ma setax isir meta ġiet intavolata l-kawża, għaliex il-proprjetà ma kienitx tappartjeni lill-konvenuti li allura ma setgħux ibiegħu l-appartament lill-attriċi u ċertament ma jistax isir illum għaliex il-proprjeta inbiegħet lil terzi.

Meta l-venditur ma jkunx jista' jittrasferixxi l-fond lix-xerrej fuq konvenju, il-partijiet għandhom jirrivertu għall-istatus *quo ante*, u kwalunkwe ħlas li sar fuq il-konvenju bi ħsieb li jsir il-kuntratt finali, għandu jintradd.

Il-wegħda ta' bejgħ hija valida anke jekk min ikun qed iwiegħed li jbiegħ ma jkunx is-sid tal-ħaġa li fuqha jkun sar il-qbil u f'dak il-każ il-venditur prospettiv għandu l-obbligu li jakkwista l-ħaġa mwiegħda biex ikun jista' jbiegħha. Jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-obbligazzjoni tiegħu iżda dak illi wiegħed ikollu jwieġeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed.

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

> "*Il-ligi tobbliga lil min ma jonorax il-weghda ta' bejgh sabiex jaghmel tajjeb ghad-danni irrispettivament minn jekk kienx hemm jew le l-elementi ta' qerq, malizzja jew ingann.*"

Jirriżulta li l-konvenuti kienu ben konsapevoli taċ-ċirkostanzi kollha qabel ma sar il-konvenju mal-attriċi, inkluż li ma kienux f'posizzjoni jakkwistaw il-proprjetà u nonostante, komplew jitolbuha l-flus, ħeġġuha tagħmel l-ispejjeż fl-appartament li kienet se tixtri u issa qegħdin jippretendu li kellhom raġuni tajba sabiex ma jersqux għall-att finali ta' bejgħ.

Huwa veru li l-attriċi kienet taf illi l-soċjetà konvenuta kien ghad kellha biss konvenju fuq il-proprjetà imma ma jirriżultax illi hija kienet taf bil-problemi kollha li kellhom il-konvenuti. L-attriċi ma kienitx taf bil-kawża li kellhom il-konvenuti kontra l-aħwa Buttigieg u lanqas ma kienet taf illi l-konvenuti kellhom

problemi finanzjarji u ma riedux jersqu għall-att finali ta' bejgħ magħhom għaliex ma setgħux iħallsu.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li l-bejgħ ma sarx unikament tort tal-aġir irresponsabbli tal-attriċi. Huma ma spjegawx x'riedu jfissru b'din l-eċċezzjoni u mill-provi prodotti din il-Qorti ma kkonstatat l-ebda aġir tal-attriċi li seta' b'xi mod tellef il-bejgħ. Għall-kuntrarju, kien unikament l-aġir irresponsabbli tal-konvenuti li wassal lill-attriċi fiċ-ċirkostanzi sfortunati li sabet ruħha fihom.

Il-konvenuti jgħidu li l-uniku danni li jistgħu jiġu riklamati huma dawk speċifikati fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Dwar dan il-konvenuti għandhom raġun, għaliex imbagħad hija l-Qorti li għandha tiddeċiedi jekk id-danni li qiegħda tirriklama l-attriċi seħħewx konsegwenza tan-nuqqas ta' dak illi wiegħed milli jesegwixxi l-obbligu tiegħu.

Il-konvenuti jeċċepixxu li d-depożitu tħallas mill-attriċi akkont tal-prezz u mhux bħala kapparra. Konsegwentement, dejjem skont il-konvenuti, l-attriċi għandha dritt biss li titlob lill-Qorti tordna lill-konvenuta tersaq għall-kuntratt finali u mhux li tħallas id-danni. Imma kif diġà konsidrat, il-konvenuti ma kienux f'posizzjoni li jbiegħu lill-attriċi la meta ġiet intavolata l-kawża, u wisq inqas issa li biegħu l-appartament u garaxx *de quo* lil terzi. Il-liġi hija ċara meta tgħid li fejn il-bejgħ ma jistax isir aktar, dak li wiegħed għandu l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.

Kif spjegat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Angelo Zahra noe vs Carmelo Vella, tad-29 ta' Settembru 2016:

> *"Il-ligi tahseb ghal 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 ghal risarciment ta' danni kkagunati lix-xerrejja prospettivi, ai termini ta' dak stipulat fl-Art 1357(1) tal-Kap 16. Id-danni ghalhekk jintalbu fil-kuntest ta' nuqqas ta` adempiment ta' obbligi assunti skont l-istess disposizzjoni tal-ligi."*

Dwar il-benefikati li għamlet l-attriċi fil-fond, li tagħhom qiegħda titlob kumpens flimkien mal-kera li tgħid illi ħallset għaliex ma setgħetx tidħol tgħix fih, il-konvenuti jgħidu li kienet hi li għażlet li tesegwixxi dawn ix-xogħlijiet meta l-appartament kien għadu mhux tagħha u li s-soċjetà konvenuta kienet għadha fuq konvenju kif ukoll li mhuwiex minnu li dawn il-benefikati saru bil-kunsens u approvazzjoni tal-konvenuti. Jeċċepixxu wkoll li fi kwalunkwe każ l-attriċi ħadet dawn il-benefikati lura.

F'dan il-kuntest, mill-provi jirriżulta li l-attriċi għamlet diversi xogħlijiet fl-appartament illi kienet ser tixtri. Minkejja li l-konvenuti jgħidu li dawn saru mingħajr il-kunsens tagħhom, kienu xhieda independenti bħan-nutar li rrediġa l-konvenju u s-sensara li ressqu lill-partijiet li kkonfermaw li Gordon Agius kien dejjem jgħid lill-attriċi li tista' tagħmel dawn ix-xogħlijiet fil-proprjetà li kienet ser tixtri u kien anke ħeġġiġha biex tlestihom. Dan meta l-konvenut kien jaf li kellhom problemi finanzjarji u nuqqas ta' qbil mal-aħwa Buttigieg tant illi kellhom jintavolaw kawża kontrihom. Lanqas ma jirriżulta li l-attriċi ħadet lura l-benefikati li għamlet, liema benefikati kienu ta' natura permanenti, jew li għamlet il-ħsara fil-fond qabel inbiegħ lil terzi. Infatti, jirrizulta li l-benefikati spiccaw gawdew minnhom l-istess intimati meta bieghu l-fond lil terzi.

Sorvolati l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, il-Qorti hija sodisfatta li l-bejgħ ma setax aktar isir għall-raġunijiet li huma imputabbli biss lill-konvenuti. 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-attriċi fl-istess konvenju ma tistax tinbiegħ lilha, il-pretensjonijiet tagħha għar-refużjoni tal-prezz imħallas akkont tal-bejgħ hija ġustifikata. Ġialadarba l-kuntratt finali ma jistax isir, u dan mingħajr l-ebda tort tal-attriċi, il-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt iżommu l-flus li rċevew akkont tal-prezz tal-bejgħ.

F'dan il-każ jirriżulta li l-attriċi sabet ruħha f'din is-sitwazzjoni intortament minħabba l-aġir irresponsabbli tal-konvenuti u għal dan huma għandhom iwieġbu flimkien wkoll għad-danni li sofriet l-attriċi, konsistenti dawn fl-ispejjeż li għamlet fl-appartament, liema spejjeż, kif rajna, saru bil-kunsens tal-

konvenuti, kif ukoll għall-ispejjeż li nkorriet sabiex kriet dar fejn tgħix minflok daħlet tgħix fl-appartament li wegħduha l-konvenuti.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti,

1. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

2. Tilqa' t-tieni talba kif dedotta;

3. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida d-danni sofferti mill-attrici fl-ammont ta' wieħed u erbgħin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€41,642.40);

4. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimati in solidum iħallsu lil Maria Teresa Mizzi is-somma ta' wieħed u erbgħin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€41,642.40), flimkien mas-somma ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) imħallsa minnha akkont tal-prezz finali tal-bejgħ.

L-imgħax fuq is-somma ta' wieħed u erbgħin elf, sitt mija u tnejn u erbgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€41,642.40) għandu jiddekorri mid-data tas-sentenza filwaqt illi l-imgħax fuq is-somma ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) għandu jiddekorri mis-27 ta' Ġunju 2013 u ċioè mid-data meta ġie ppreżentat ir-rikors ġuramentat.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati in solidum bejniethom.

IMHALLEF

DEP/REG