FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2019

Kawza Numru 10

Rik. Numru: 763/12JRM

Peter Paul u Connie konjuġi **ELLUL SULLIVAN**

vs

GAP DEVELOPMENTS LIMITED (C – 38040)

u

GAP Holdings Limited (C – 27803)

Il-Qorti:

Reġgħet rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-30 ta' Lulju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili għax-xiri tal-appartament numru tliet mija u wieħed (301) u l-ispazju tal-parkeġġ numru

tlieta-mija u ħamsin (3-105) li jagħmlu mill-binja bl-isem ta' "*Fort Cambridge West Three*" mill-kumpless ta' bini bl-istess isem, f'Tigne', Tas-Sliema, kif miftiehem f'att ta' konvenju li sar fl-10 ta' Mejju, 2007, bejnhom u l-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited, u dan minħabba ksur tar-rabtiet min-naħa tal-kumpanniji mħarrkin; u (b) tikkundanna lill-imħarrkin iroddulhom lura s-somma mija u sitta u sittin elf u tnax-il euro u ħamsin ċenteżmi (€166,012.50) minnhom imħallsin lill-istess imħarrkin akkont tal-prezz miftiehem fl-istess konvenju, li minnhom is-somma ta' ħamsa u ħamsin elf tliet mija u sebgħa u tletin euro u ħamsin ċenteżmi (€55,337.50) tirrappreżenta d-depożitu ta' għaxra fil-mija (10%) tal-prezz sħiħ miftiehem imħallsa fuq il-konvenju, u s-somma ta' mija u għaxart elef sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€ 110,675) tirrappreżenta ħlas akkont ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) tal-imsemmi prezz magħmul sakemm il-konvenju kien għadu fis-seħħ. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet bil-ħamsa fil-mija (5%) sa minn dak inhar li sar il-ħlas imsemmi;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Awwissu, 2012, li bih ordnat li ssir in-notifika tal-atti lill-kumpanniji mħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpanniji mħarrkin fil-31 ta' Awwissu, 2012, li biha laqgħu għat-talbiet attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni attriċi ma tiswiex u m'għandhiex effett għall-finijiet tal-artikoli 156 u 789(ċ) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba li, filwaqt li r-Rikors Maħluf jitkellem dwar "soċjetà konvenuta", l-atturi fil-fatt fetħu kawża kontra żewġ kumpanniji; u qalu li l-kumpannija mħarrka GAP Holdings Limited ma kellha x'taqsam xejn mal-atturi u jmissha tinħeles milli tibqa' fil-kawża bi spejjeż għall-atturi. Fil-mertu, laqgħu billi ċaħdu li GAP Developments Limited naqset mir-rabtiet tagħha lejhom kif miftehma fil-konvenju ta' l-10 ta' Mejju, 2007 u kif imtawwal bil-kitba tat-28 ta' Diċembru, 2011, u għalhekk ma hemm l-ebda raġuni tajba biex il-kuntratt ma jsirx. Huma jgħidu li l-atturi qegħdin ifittxu x-xagħra fl-għaġina biex jinħallu mir-rabta tal-konvenju. Minħabba f'hekk, il-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited qiegħda tressaq il-kontro-talba relattiva biex titlob lill-Qorti tikkundanna lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

Rat il-Kontro-Talba mressqa mill-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited flimkien mal-imsemmija Tweġiba Maħlufa li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin, talbet li l-Qorti (i) ssib li l-atturi rikonvenzjonati miżżewġin Ellul Sullivan huma obbligati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ-u-xiri tal-appartament numru 3-3-1 "*West Block*" u tal-*garage space* 3-105 li jagħmlu parti mill-kumpless bl-isem ta'

"*Fort Cambridge*", f'Tigne', tas-Sliema, u dan kif aħjar imfisser fl-att ta' konvenju tal-10 ta' Mejju, 2007; (ii) tordna lill-istess atturi rikonvenzjonati biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri tal-appartament u tal-ispazju tal-parkeġġ skond il-ftehim milħuq fuq l-att ta' konvenju msemmi u li jħallsuha l-bilanċ tal-prezz miftiehem li għadhom ma ħallsux; (iii) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att nutarili meħtieġ; (iv) tiffissa l-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; u (v) taħtar kuraturi deputati biex fuq l-att jidhru għal dawk li jonqsu li jersqu. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet għall-Kontro-Talba mressqa mill-atturi rikonvenuti fis-6 ta' Diċembru, 2012, li biha laqgħu għall-azzjoni rikonvenzjonali tal-kumpannija mħarrka billi, b'mod preliminari, qalu li l-istess azzjoni rikonvenzjonali ma tiswiex għall-finijiet tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili għaliex tressqet wara li kien għalaq iż-żmien tat-tletin (30) jum minn meta l-konvenju, kif estiż, kien għalaq. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li kellhom raġunijiet tajbin biex ma jersqux għall-kuntratt finali ladarba l-ġid li kienu sejrin jixtru baqa' ma tlestiex minn kollox saż-żmien miftiehem bejn il-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Jannar, 2013[1], li bih ordnat li, qabel kull ħaġ'oħra, kellha tkun trattata l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-atturi għall-Kontro-Talba tal-kumpannija mħarrka u tingħata sentenza dwarha;

Rat is-sentenza preliminari tagħha tas-26 ta' Novembru, 2013[2], li biha u għar-raġunijiet laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti u sabet li l-kontro-talba tal-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited kienet tressqet wara l-għeluq taż-żmien li fih messha tressqet u b'hekk ċaħdet it-talbiet rikonvenzjonali tagħha, bl-ispejjeż kontra l-istess kumpannija rikonvenjenti, u ordnat li s-smigħ tal-kawża jissokta bit-trattazzjoni tal-mertu tal-azzjoni attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-kumpanniji mħarrkin dwarha;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula waqt is-smigħ tad-9 ta' Diċembru, 2013[3], li biha l-għaref difensur tal-kumpanniji mħarrkin stqarr li l-imħarrkin ma kinux ser iressqu Appell mill-imsemmija sentenza;

Rat il-provi mressqa mill-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Ġunju, 2014[4], li bih tat lill-atturi żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' Nota;

[1] Paġ. 163 tal-proċess
[2] Paġġ. 187 sa 196 tal-proċess
[3] Paġ. 199 tal-proċess
[4] Paġ. 212 tal-proċess

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-6 ta' Awwissu, 2014[5];

Rat li minkejja li l-kumpanniji mħarrka ngħatalhom żmien biżżejjed biex iressqu s-Sottomisjonijiet tagħhom bil-miktub bi tweġiba għal dik tal-atturi, huma naqsu li jagħmlu dan[6];

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fil-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal radd lura ta' flus imħallsin akkont wara att ta' konvenju dwar xiri-u-bejgħ ta' ġid immobbli, wara li ssir dikjarazzjoni li x-xerrejja (l-atturi f'din il-kawża) kellhom raġuni tajba biżżejjed biex jinħallu mill-istess konvenju ladarba l-bejjiegħa (il-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited) naqset li twettaq ir-rabtiet tagħha magħhom saż-żmien miftiehem. Għal din l-azzjoni, l-kumpanniji mħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni attriċi ma tiswiex u m'għandhiex effett għall-finijiet tal-artikoli 156 u 789(ċ) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba li, filwaqt li r-Rikors Maħluf jitkellem dwar "soċjetà konvenuta", l-atturi fil-fatt fetħu kawża kontra żewġ kumpanniji; u qalu li l-kumpannija mħarrka GAP Holdings Limited ma kellha x'taqsam xejn mal-atturi u jmissha tinħeles milli tibqa' fil-kawża bi spejjeż għall-atturi. Fil-mertu, ċaħdu li kien hemm xi raġuni tajba biex l-atturi ma jersqux għall-kuntratt;

Bis-sentenza preliminari tagħha tas-26 ta' Novembru, 2013, il-Qorti sabet li l-azzjoni rikonvenzjonali mressqa minn waħda mill-kumpanniji mħarrkin (minn issa 'l hemm imsejħa "GAP") kontra l-atturi ma kinitx tiswa u ċaħditha. Minn dik is-sentenza ma sarx appell u l-Qorti mhijiex sejra tqisha aktar;

Illi <u>mill-fatti li jirrigwardaw il-każ</u> joħroġ li fl-10 ta' Mejju, 2007[7], l-atturi miżżewġin Ellul Sullivan resqu fuq att ta' konvenju ma' GAP li bih intrabtu li jixtru mingħandha appartament u spazju ta' parkeġġ li jagħmlu parti minn blokka ta' bini bl-isem ta' "*Fort Cambridge West Three*", fil-kumpless ta' bini magħruf bħala "*Fort Cambridge*" li jinsab f'Tigne', tas-Sliema, u dan bil-

[5] Paġġ. 215 sa 232 tal-proċess
[6] Ara l-verbali tas-smigħ 14 ta' Ottubru, 2014 u 11 ta' Novembru, 2014 f'paġġ. 234 – 5 tal-proċess
[7] Dok. "A" f'paġġ. 7 sa 14 tal-proċess

prezz ta' mitejn u sebgħa u tletin elf u ħames mitt lira Maltija (Lm 237,500)[8] u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm dettaljatament imsemmijin. Dak inhar tal-konvenju, l-atturi ħallsu lil GAP għaxra fil-mija (10%) tal-imsemmi prezz u aktar tard ħallsu wkoll akkont ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) oħra kif maqbul fl-istess att tal-konvenju;

Illi fl-imsemmi konvenju, l-atturi stqarrew li kienu jafu li kemm l-appartament imwiegħed u kif ukoll l-ispazju tal-parkeġġ kienu għadhom qegħdin jitlestew[9]. Il-konvenju kien jagħlaq fil-31 ta' Diċembru, 2011[10], sa liema data l-binja kollha kellha tkun lesta b'kollox, għalkemm GAP żammet il-jedd li, f'kull żmien qabel dak inhar, iżda mhux qabel il-31 ta' Mejju, 2009, setgħet titlob lill-atturi jersqu għall-kuntratt jekk kemm-il darba l-binja tkun ċertifikata bħala mitmuma minn kollox;

Illi b'kitba magħmula fit-28 ta' Diċembru, 2011[11], l-atturi u GAP qablu li jtawlu l-effetti tal-konvenju sat-30 ta' Ġunju, 2012, b'dan li kien maqbul ukoll li jekk kemm-il darba GAP tonqos li ttemm għal kollox ix-xogħlijiet ta' bini kif miftiehem, l-atturi kellhom l-għażla li joħorġu mill-konvenju w jitolbu r-radd lura ta' kull ħlas li jkunu għamlu sa dak inhar akkont tal-prezz (flimkien mal-imgħax relattiv), wara li jagħtu avviż bil-miktub lil GAP b'dan il-ħsieb tagħhom;

Illi fil-21 ta' Ġunju, 2012[12], l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lil GAP biex jinterpellawha ttemm ix-xogħlijiet kollha li kien għad fadlilha tagħmel sat-30 ta' Ġunju, 2012, jew, fin-nuqqas li tagħmel dan, li troddilhom lura kulma kienu ħallsuha akkont tal-prezz sa dak inhar;

Illi fit-28 ta' Ġunju, 2012, GAP bagħtet ittra lill-atturi[13] biex titlobhom jiffissaw appuntament magħha sa żmien ħmistax-il (15) jum ħalli jsir il-kuntratt nutarili. Mal-ittra, hemżet kopja ta' ċertifikat tal-perit tal-proġett ("*Substantial Completion Certificate*")[14] dwar l-appartament u l-ispazju tal-parkeġġ imwiegħed lill-atturi. Dak inhar ukoll, GAP bagħtet ittra uffiċjali lill-atturi[15], biex titlobhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ skond kif miftiehem fil-konvenju u għall-finijiet u effetti kollha tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi laqgħu n-notifika tal-imsemmi att ġudizzjarju fl-4 ta' Lulju, 2012;

---

[8] Li jġibu €553,226 fi flus tal-lum
[9] Klawsola 5.1 tal-proċess
[10] Klawsola 16
[11] Dok. "B" f'paġ. 42 tal-proċess
[12] Dok. "Ċ" f'paġ. 44 tal-proċess
[13] Dok. "D1" f'paġ. 45 tal-proċess
[14] Dok. "D2" f'pap. 46 tal-proċess
[15] Dok. "E" f'pap. 48 tal-proċess

Illi sadattant l-atturi qabbdu perit biex jagħtihom ċertifikat dwar kif kien l-istat tal-bini (magħduda l-ambjenti komuni) tal-ġid li kellhom jixtru skond il-konvenju. Wara aċċess li hu għamel fis-27 ta' Ġunju, 2012, hu ħallielhom ċertifikat fit-3 ta' Lulju, 2012[16];

Illi l-atturi fetħu l-kawża fit-30 ta' Lulju, 2012;

Illi għar-rigward tal-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ, il-kwestjoni bejn il-partijiet hija dwar jekk l-atturi għandhomx il-jedd li joħorġu mill-wegħda li daħlu fiha mal-kumpanniji mħarrka sabiex jixtru fond mingħandhom. Fil-fehma tal-atturi dan jistgħu jagħmluh għaliex il-kumpanniji mħarrkin naqsu li jonoraw l-obbligu maqbul bejniethom, jiġifieri dak li ttemm għal kollox ix-xogħlijiet ta' bini kif miftiehem sa jum maqbul bejniethom, liema data ġiet saħansittra mtawla. Min-naħa l-oħra, l-imħarrkin imieru dan u jgħidu li l-atturi qed ifittxu x-xagħra fl-għaġina biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ;

Illi fid-dawl ta' din il-kontestazzjoni, jeħtieġ li, qabel kull ħaġa oħra, il-Qorti tistħarreġ l-**ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari** mressqa mill-kumpanniji mħarrkin, liema eċċezzjonijiet jitkellmu dwar is-siwi tal-azzjoni attriċi u dwar il-leġittimazzjoni passiva tal-kumpannija mħarrka GAP Holdings Limited (minn issa 'l hemm imsejħa "GHL"). Dwar l-ewwel waħda minnhom, l-imħarrkin jisħqu li l-azzjoni attriċi ma tiswiex u m'għandhiex effett għall-finijiet tal-artikoli 156 u 789(ċ) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba li, filwaqt li r-Rikors Maħluf jitkellem dwar "soċjetà konvenuta", l-atturi fil-fatt fetħu kawża kontra żewġ kumpanniji. Bit-tieni eċċezzjoni preliminari, GHL qiegħda tgħid li ma kellha x'taqsam xejn mal-atturi u jmissha tinħeles milli tibqa' fil-kawża bi spejjeż għall-atturi;

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni preliminari, mill-provi mressqa mill-partijiet, minn imkien ma jirriżulta li GHL kienet b'xi mod mdaħħla fin-negozju li sar bejn l-atturi u GAP. Fuq l-att tal-konvenju[17], il-bejjiegħ huwa GAP, it-tiġdid sar bejn GAP u l-atturi[18], u l-ittra interpellatorja tat-28 ta' Ġunju, 2012[19] biex l-atturi jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ intbgħatet minn GAP. Hekk ukoll irid jingħad dwar l-ittra uffiċjali li l-atturi bagħtu f'Ġunju tal-2012[20]. Għaldaqstant, jidher biċ-ċar li t-tieni eċċezzjoni hija minnha għaliex ma ntwera li hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn GHL u l-atturi u din il-prova kienet taqa'

[16] Dok. "F" f'paġ. 50 tal-proċess
[17] Dok. "A7" f'paġ. 7 tal-proċess
[18] Dok. "B" f'paġ. 42 tal-proċess
[19] Dok. "D1" f'paġ. 45 tal-proċess
[20] Dok "Ċ", f'paġġ. 44 tal-proċess

fuq l-istess atturi li jressquha. Dan iġib li GHL tħarrket għal xejn. Għaldaqstant it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-kumpanniji mħarrka sejra tintlaqa';

Illi għar-rigward ta' l-ewwel eċċezzjoni preliminari, irid jingħad li f'materja ta' nullità tal-atti – kwestjoni meqjusa bħala waħda odjuża għall-finijiet ta' amministrazzjoni ta' ġustizzja – kull nullità għandha titqies dejjem bħala l-eċċezzjoni u mhux ir-regola. In-nullità tal-atti hija sanzjoni estrema li l-liġi timponi biss meta n-nuqqas formali jew sostanzjali ma jkunx jista' jiġi assolutament tollerat bla ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali[21]. Att ġudizzjarju għandu jitqies null biss għal raġunijiet gravi u serji fil-limiti tad-dispożizzjonijiet espressi tal-liġi. Fuq kollox, il-liġi tal-proċedura hija maħsuba biex il-kawżi jimxu b'ħeffa u effiċjenza, ekonomija u ħarsien tal-jeddijiet tad-difiża u tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali, u mhumiex maħsuba biex joħolqu ħtiġijiet purament formali li jservu biss biex jagħtu lil xi waħda mill-partijiet f'kawża mezz biex teħles mill-obbligi tagħha jew biex tirbaħ il-ħin. Kull partikolarità li l-liġi trid li tkun "essenzjali" f'att ġudizzjarju trid tkun tali li n-nuqqas tagħha jxekkel serjament u irrimedjabilment xi wieħed jew aktar mill-għanijiet leġittimi tal-liġi proċedurali hawn imsemmija[22];

Illi l-kwestjoni li l-Qorti sabet quddiemha tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 156 u l-artikolu 789(1)(a)(ċ) u (d) tal-Kodiċi tal-Proċedura. Min naħa l-waħda, l-għaref difensur tal-imħarrkin jgħid li l-atti huma nulli għaliex neqsin mill-kjarezza meħtieġa skond il-liġi. Min naħa l-oħra, l-għaref avukat tal-atturi jgħid li l-kumpanniji mħarrka ma ġewx ippreġudikati b'tali mod li ma jafux kif se jiddefendu rwieħhom billi fir-Rikors Maħluf intuża s-singular (kumpannija) minflok il-plural (kumpanniji);

Illi mill-qari tar-Rikors Maħluf, joħroġ biċ-ċar li l-kawża ġiet abbozzata kontra GAP iżda, dakinhar li nfetħet il-kawża, flimkien ma' GAP, iddaħlet fil-kawża GHL ukoll. Kemm hu hekk, isem din tal-aħħar ġdied b'notament miktub bl-idejn u blawtoriżżazzjoni tal-Attwarju li laqa' l-atti tal-kawża fir-Reġistru. Il-Qorti ssib ukoll illi fir-Rikors Maħluf, il-premessi kollha jorbtu mar-relazzjoni kontrattwali li l-atturi daħlu fiha ma' GAP, u t-tieni talba attriċi hija ndirizzati lejn 'is-soċjeta konvenuta' li rċeviet id-depożitu fuq l-att tal-konvenju u ammont ieħor bħala ħlas akkont fuq il-prezz globali;

Illi għalkemm il-Qorti tista' taħseb x'kienet ir-raġuni għaliex iddaħħlet ukoll GHL fil-kawża, ma hemm l-ebda wisgħa għall-ispekulkazzjoni fi ħwejjeġ bħal dawn u, kif ingħad aktar qabel meta kienet mistħarrġa t-tieni eċċezzjoni preliminari, ladarba GHL ma messhiex tkun fil-kawża, ma hu tal-

[21] App. Ċiv. 4.11.1991 fil-kawża fl-ismijiet Vella vs Ċefai (Kollez. Vol: LXXV.ii.467)
[22] P.A. GCD 31.10.2008 fil-kawża fl-ismijiet Vella et vs Medserv Operations Limited

ebda siwi li l-Qorti toqgħod tfettaq dwar dan. Fil-fehma tal-Qorti, mill-qari tar-Rikors Maħluf, joħroġ biċ-ċar min, miż-żewġ kumpanniji mħarrka, għandu jwieġeb għat-talbiet attriċi. Il-Qorti ma tara li ebda wieħed mill-jeddijiet tad-difiża ta' GAP u wisq anqas mill-prinċipji tal-ġustizzja naturali ma ġew mittiefsa bil-mod kif ġie intavolat ir-Rikors Maħluf. Jingħad ukoll li ladarba ġiet milqugħa t-tieni eċċezzjoni preliminari, dan iġib fix-xejn din l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin għaliex ma għadx hemm l-ebda dubju min mill-imħarrkin issa għandu jwieġeb għat-talbiet attriċi;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kumpanniji mħarrka;

Illi **fil-mertu**, il-Qorti hija mitluba tistħarreġ jekk kienx hemm raġuni tajba sabiex l-atturi ma jersqux fuq l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Ir-raġuni li jsemmu l-atturi bħala dik li żammithom milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienet il-fatt li GAP naqset li twettaq ix-xogħlijiet miftehma fuq l-att tal-konvenju u t-tiġdid tiegħu li sar wara. Huma jistrieħu fuq il-kitba magħmula fit-28 ta' Diċembru, 2011[23], fejn il-partijiet qablu, fost oħrajn, li kemm-il darba GAP tonqos li ttemm għal kollox ix-xogħlijiet ta' bini kif miftiehem, l-atturi kellhom l-għażla li joħorġu mill-konvenju w jitolbu r-radd lura ta' kull ħlas li jkunu għamlu sa dak inhar akkont tal-prezz (flimkien mal-imgħax relattiv), wara li jagħtu avviż bil-miktub lill GAP b'dan il-ħsieb tagħhom;

Illi GAP, min-naħa l-oħra, tgħid li din mhix raġuni tajba biex l-atturi ma jersqux fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ għaliex ix-xogħlijiet miftehma saru;

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid 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[24], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[25], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Min-naħa l-oħra, x-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[26];

---

[23] Dok. "B" f'paġ. 42 tal-proċess
[24] 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***
[25] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)
[26] Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borġ et*** (mhix appellata)

Illi 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[27]. 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[28];

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, ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[29];

Illi mill-atti tal-kawża ħareġ li fil-21 ta' Ġunju, 2012[30], l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lil GAP biex jinterpellawha ttemm ix-xogħlijiet kollha li kien għad fadlilha tagħmel sat-30 ta' Ġunju, 2012, jew fin-nuqqas li tagħmel dan, li troddilhom lura kulma kienu ħallsuha akkont tal-prezz sa dak inhar. Id-data aħħarija msemmija kienet dik speċifikatament maqbula meta saret il-kitba tat-28 ta' Diċembru, 2011[31], li biha l-partijiet tawlu l-effetti tal-konvenju. Jirriżulta wkoll li GAP, f'ittra tat-28 ta' Ġunju, 2012, fost oħrajn, hemżet kopja ta' ċertifikat tal-perit tal-proġett dwar l-appartament u l-ispazju tal-parkeġġ imwiegħed lill-atturi, jiġifieri kopja tas-*Substantial Completion Certificate*[32]. Min-naħa tagħhom, l-atturi qabbdu perit biex jagħtihom ċertifikat dwar kif kien l-istat tal-bini (magħduda l-ambjenti komuni) tal-ġid li kellhom jixtru skond il-konvenju. Wara aċċesss li hu għamel fis-27 ta' Ġunju, 2012, hu ħallielhom ċertifikat fit-3 ta' Lulju, 2012[33], li filwaqt li l-appartament kien lest mix-xogħlijiet, l-ambjenti komuni kien għad fadlilhom xogħlijiet x'isir fihom;

Illi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet ta' dritt li ssemmew aktar qabel, il-Qorti ma tistax tilqa' l-argument mressaq minn GAP meta tgħid li l-atturi qed ifittxu x-xagħra fl-għaġina biex ma jersqux fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, dan għal numru ta' raġunijiet. L-ewwel, fuq l-att tal-konvenju, GAP obbligat ruħha li sad-data meta l-partijiet jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, il-proprjeta (li tinkludi kemm il-fond, il-garaxx u l-parti komuni[34]) kienu ser jgħaddu għand l-atturi "*in a complete state*"[35]. Issir referenza wkoll għal-lista tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni u *finishes* li kellhom jitlestew sal-istess data[36]. It-

[27] Ara, per eżempju P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***
[28] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***
[29] Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.324**)
[30] Dok. "C" f'paġ. 44 tal-proċess
[31] Dok "B" f'paġ. 42 tal-proċess
[32] Dok. "D2" f'paġ. 46 tal-proċess
[33] Dok. "F" f'paġ. 50 tal-proċess
[34] Ara t-tifsira ta' "*The Property*" fl-att tal-konvenju, f'paġ. 11 tal-proċess
[35] Dok. "A7" f'paġ. 12 tal-proċess
[36] Dok. "D" anness ma Dok. "A7" f'paġġ. 38-41 tal-proċess

tieni, filwaqt li l-atturi laqgħu t-talba ta' GAP biex jestendu l-konvenju, fl-estensjoni tat-28 ta' Diċembru, 2011, GAP obbligat ruħha li kemm-il darba tonqos milli tlesti x-xogħlijiet miftehma kemm fil-fond, bil-parti komuni, kif ukoll fil-garaxx, l-atturi setgħu jagħżlu li ma jersqux fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. It-tielet, ir-rapport taż-żewġ periti tal-partijiet jaqblu li filwaqt li x-xogħlijiet fil-fond tlestew, dawk fil-partijiet komuni kienu għadhom mhux lesti minn kollox. Ir-raba', GAP naqset li tressaq b'xhud kemm il-perit tagħha u wisq aktar lill-perit imqabbad mill-atturi biex tikkontesta dak li kellu x'jgħid fir-rapport li ta lill-klijenti tiegħu;

Illi fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib li l-atturi jistgħu jistrieħu fuq ir-raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ għaliex dak li GAP intrabtet bih li tgħaddi lill-atturi sal-jum tal-kuntratt ma seħħilhiex tagħmlu;

Illi minħabba f'hekk, il-Qorti qiegħda ssib li l-ewwel talba attriċi hija tajba u sejra tilqagħha;

Illi l-Qorti sejra issa tqis l-effett tal-fatt li l-atturi jistgħu ma jersqux fuq il-kuntratt. Skond il-kitba tat-28 ta' Diċembru, 2011, kemm-il darba GAP tonqos li ttemm għal kollox ix-xogħlijiet ta' bini kif miftiehem u l-atturi jagħżlu li joħorġu mill-konvenju, l-atturi setgħu wkoll jitolbu r-radd lura ta' kull ħlas li jkunu għamlu sa dak inhar akkont tal-prezz (flimkien mal-imgħax relattiv), wara li l-atturi jagħtu avviż bil-miktub lill-GAP b'dan il-ħsieb tagħhom. L-atturi dan kollu ħarsuh permezz ta' ittra uffiċjali tal-21 ta' Ġunju, 2012. Il-Qorti hija tal-fehma li t-terminu msemmi f'dik il-kitba kien fis-sura ta' kundizzjoni riżoluttiva[37] li ġrat hekk kif sat-30 ta' Ġunju, 2012, GAP kienet għadha ma temmitx ix-xogħlijiet kollha miftehma;

Illi kif ingħad fis-sentenza preliminari tagħha, fil-każ tal-lum, ma hemm l-ebda diffikultà li l-flejjes imħallsin mill-atturi lil GAP kienu ħlas akkont tal-prezz miftiehem. Huwa minnu li hemm klawsola fil-konvenju[38] li tgħid li f'każ li l-atturi (xerrejja) jonqsu li jersqu għall-kuntratt bla ebda raġuni tajba, GAP tkun tista' żżomm dak li ħallsuha bħala kappara, iżda l-kliem ewlieni ta' dik il-klawsola kien li l-ħlas magħmul mill-atturi kien ħlas akkont tal-prezz u mhux ħlas ta' kapparra;

Illi mill-atti jirriżulta (mhux kontestat) li dak inhar tal-konvenju, l-atturi ħallsu lil GAP għaxra fil-mija (10%) tal-prezz maqbul, u aktar tard ħallsu wkoll akkont ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) oħra kif maqbul fl-istess att tal-

[37] Art. 1068 tal-Kap 16
[38] Klawsola 4

konvenju. B’kollox l-atturi ġew li għaddew lil GAP l-ammont ta’ mija u sitta u sittin elf u tnax-il euro u ħamsin ċenteżmi (€ 166,012.50), li minnhom is-somma ta’ ħamsa u ħamsin elf tliet mija u sebgħa u tletin euro u ħamsin ċenteżmi (€ 55,337.50) tirrappreżenta d-depożitu ta’ għaxra fil-mija (10%) tal-prezz sħiħ miftiehem imħallsa fuq il-konvenju, u s-somma ta’ mija u għaxart elef sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€ 110,675) tirrappreżenta ħlas akkont ieħor ta’ għoxrin fil-mija (20%) tal-imsemmi prezz magħmul sakemm il-konvenju kien għadu fis-seħħ. Dan kollu għandu jintradd lura lill-atturi;

Illi l-atturi talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet bil-ħamsa fil-mija (5%) sa minn dak inhar li sar il-ħlas imsemmi. It-talba tal-imgħaxijiet hija riflessa fil-ftehim tat-28 ta’ Diċembru, 2011. Il-Qorti tgħid li ladarba l-imgħax kien miftiehem, għandu wkoll jingħata lill-atturi flimkien mas-somma li trid tintradd lura;

Illi it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa’ wkoll, u l-eċċezzjonijiet imressqa minn GAP mhux sejrin jintlaqgħu;

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

Tilqa’ t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-kumpanniji mħarrka u teħles mill-osservanza tal-ġudizzju lill-kumpannija GAP Holdings Ltd;

Tiċħad il-kumplament **tal-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin** bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u ssib li l-atturi naqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ xiri-u-bejgħ għal raġuni tajba skond il-liġi;

Tilqa’ t-tieni talba attriċi u **tordna** lill-kumpannija mħarrka GAP Developments p.l.c. trodd lura l-ammont ta’ mija u sitta u sittin elf u tnax-il euro u ħamsin ċenteżmi (€ 166,012.50), rappreżentanti s-somma ta’ ħamsa u ħamsin elf tliet mija u sebgħa u tletin euro u ħamsin ċenteżmi (€ 55,337.50) bħala depożitu ta’ għaxra fil-mija (10%) tal-prezz sħiħ miftiehem imħallsa fuq il-konvenju, u s-somma ta’ mija u għaxart elef sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€ 110,675) bħala ħlas akkont ieħor ta’ għoxrin fil-mija (20%) tal-imsemmi prezz, flimkien mal-imgħax bil-ħamsa fil-mija (5%) fuq l-imsemmija somma b’seħħ mid-data tal-ħlas sal-jum tal-ħlas lura effettiv; u

Tordna li l-kumpannija mħarrka GAP Developments p.l.c. tħallas l-**ispejjeż tal-kawża,** magħduda dawk tas-sentenza preliminari tas-26 ta' Novembru, 2013, ħlief għall-ispejjeż ta' GAP Holdings Ltd li għandhom jitħallsu mill-atturi.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

14 ta' Marzu, 2019

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

14 ta' Marzu, 2019