FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2020

Rikors Numru: 6/2009 MLF

Keyland Co. Limited u Dots Limited

vs

Josephine Xuereb

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni tal-konvenuta ritrattandi mis-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tad-9 ta' Gunju 2008, fl-ismijiet premessi, fejn din il-Qorti laqghet it-talbiet attrici, u ikkundannat lill-konvenuta sabiex thallas l-ammont mitlub permezz ta' din il-kawza.

Rat il-provvediment tal-11 ta' Marzu 2009 li permezz tieghu din il-Qorti, diversament preseduta, laqghet it-talba tal-konvenuta ritrattanda ghas-sostituzzjoni tar-rikors ta' ritratazzjoni promotur tal-proceduri odjerni, b'rikors identiku ta' ritrattazzjoni izda guramentat mill-konvenuta, bl-ispejjez rizervati.

Rat is-sentenza tal-15 ta' Jannar 2010 li permezz taghha l-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) ikkonfermat il-provvediment ta' din il-Qorti (diversament preseduta) tal-11 ta' Marzu 2009, bl-ispejjez jitbatew mis-socjetajiet appellanti.

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tat-30 ta' Jannar 2012 rigward l-ewwel parti tar-rikors tar-ritrattazzjoni, cioe dik tat-thassir tas-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Gunju 2008, cioe l-parte *in rescindente*. B'din is-sentenza *in rescindente*, din il-Qorti laqghet l-ewwel parti tar-rikors ta' ritrattazzjoni u irrexxindiet u hassret is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Gunju 2008 fuq il-bazi tan-nuqqas ta' notifika tar-rikors promotur originali lill-konvenuta (Artikolu 811(b) tal-Kapitolu 12), u ordnat ir-ritrattazjoni tal-istess kawza skond il-ligi, bl-ispejjez rizervati.

Il-Qorti iddiferiet ir-rikors ta' ritrattazzjoni sabiex jigi deciz it-tieni parti tal-procedura ta' ritrattazzjoni, cioe l-parti *in rescissorio.*

Din il-Qorti tosserva illi fl-istadju li tinsab il-vertenza, cioe il-parti tar-rikors ta' ritrattazzjoni *in rescissorio,* il-partijiet tpoggew fil-pozizzjoni illi bit-thassir u r-revoka tas-sentenza tad-9 ta' Gunju 2008, ir-rikors tas-socjetajiet attrici ghandu jigi ritrattat u mismugh mill-gdid.

Stabbilit dan, din il-Qorti ser terga' tikkunsidra f'din is-sentenza ir-rikors tas-socjetajiet attrici li kien jifforma l-mertu tas-sentenza tad-9 ta' Gunju 2008.

Ghalhekk, il-Qorti rat dan ir-rikors promotur originali tas-socjetajiet attrici fejn talbu li l-konvenuta tigi kkundannata thallas, prevja d-dikjarazzjoni li hi ddekadiet mill-obbligi taghha fuq il-konvenju tas-27 ta' Novembru 2006 minghajr ebda raguni valida skond l-istess konvenju u / jew skond il-ligi, is-somma ta' tlett elef Liri Maltin (Lm3,000) rapprezentanti danni pre-likwidati dovuti minnha lis-socjetajiet attrici skond l-istess konvenju u li sa llum ghadhom mhux imhallsa, bl-imghaxijiet legali mit-22 ta' Frar 2007 u bl-ispejjez kollha inkluz taz-zewg ittri ufficjali datati 22 ta' Frar 2007, kollox kontra taghha.[1]

Rat ir-risposta tal-konvenuta li permezz taghha eccepiet:

[1] Ara r-rikors promotur immarkat bhala Dok. JX04 a fol. 166 tal-process.

1. Preliminarjament illi l-azzjoni odjerna hija *fuore termine* stante illi ma saritx entro z-zmien stipulat mill-ligi fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16;

2. Preliminarjament ukoll illi l-azzjoni odjerna hija irrita u nulla stante illi ma gietx segwita l-procedura idonea skond l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 u dan kemm minhabba li ma saritx entro t-tletin gurnata msemmija fl-istess artikolu kif ukoll peress illi l-ittra ufficjali msemmija fl-istess artikolu ma gietx spedita entro t-terminu li trid il-ligi u lanqas ma giet debitament notifikata lill-esponenti;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante li mhux minnu li s-somma pretiza hija dovuta mill-esponenti u dan kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi, ukoll minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, il-konvenju tas-27 ta' Novembru 2006 kien soggett ghall-kundizzjoni li l-esponenti tottjeni self minghand bank lokali, u fil-fatt l-esponenti ma rnexxilhiex tottjeni tali self u ghalhekk il-konvenju in kwistjoni gie rexiss *ipso facto* ai termini tal-istess konvenju, bil-konsegwenza li l-esponenti kellha raguni valida fil-ligi biex hija ma tersaqx ghall-att finali u ghalhekk is-somma ta' Lm 3,000 ma setghetx tintilef a favur tal-atturi.

Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-partijiet u semghet it-trattazzjoni orali finali tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. Fis-27 ta' Novembru 2006 gie ffirmat konvenju bejn is-socjetajiet attrici u l-konvenuta li permezz tieghu is-socjetajiet attrici *in solidum* bejniethom obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur tal-konvenuta u l-konvenuta obbligat ruha li takkwista

l-appartment numru tlieta f'*Pegasus Court* gewwa Triq il-Klarissi, San Giljan. L-att finali kellu jsir sas-27 ta' Frar 2007.[2]

2. F'dan il-konvenju, il-partijiet ftehmu illi jekk il-konvenuta ma tersaqx ghall-att finali minghajr ebda raguni valida fil-ligi hija titlef id-depozitu mhallas fuq l-istess konvenju fis-somma ta' tlett elf Liri Maltin (Lm3,000) ghas-saldu ta' danni prelikwidati. L-ewwel klawsola tal-konvenju tipprovdi illi: *"Kemm il-darba il-kompratrici ma tersaqx ghal att finali ghal ebda raguni valida fil-ligi hija titlef id-depositu hawn mhallas ghas-saldu ta' danni prelikwidati."*

3. Il-partijiet ftehmu wkoll illi l-konvenju kien soggett ghall-fatt illi l-konvenuta tottjeni self ta' madwar Lm49,000 minghand bank lokali ghax-xiri tal-appartament in kwistjoni. Da parti taghha, il-konvenuta obbligat ruhha illi taghti risposta sat-8 ta' Jannar 2007. Il-partijiet ftehmu wkoll illi n-nuqqas ta' risposta da parti tal-konvenuta entro dan it-terminu ikun ifisser li s-self ikun gie approvat. Minn naha l-ohra risposta negattiva tfisser illi s-self gie rifjutat u l-partijiet ftehmu li f'dan il-kaz il-konvenju kellu jigi rexiss *ipso facto* u d-depozitu jigi ritornat lill-konvenuta. [3]

4. Permezz ta' ittra datata 3 ta' Jannar 2007 il-Bank of Valletta plc informa lill-konvenuta li ma kienx f'posizzjoni li japprova l-applikazzjoni taghha ghas-self.[4] Il-konvenuta ssostni li hekk kif irceviet din l-ittra, hija immedjatament infurmat lin-Nutar Nicolette Shaw li da parti taghha qaltilha li kienet ser tinforma lis-socjetajiet attrici. Tghid li minkejja dan, hija xorta wahda ikkomunikat ma rapprezentant ta' wahda mis-socjetajiet attrici.[5]

5. Min-naha l-ohra, is-socjetatijiet attrici tramite r-rapprezentanti taghhom Samuel Attard u Jesmond Chetcuti, isostnu li huma qatt ma rcivew ebda tip ta' komunikazzjoni u kien ghalhekk li madwar hmistax-il gurnata qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju, Samuel Attard cempel lill-konvenuta li infurmatu li s-self mill-bank ma kienx gie approvat.[6]

---

[2] Ara l-konvenju a *fol.* 33 tal-process.
[3] Ara klawsola numru 16 tal-konvenju.
[4] Ara Dok JZ1 a *fol.* 170 tal-process.
[5] Ara l-affidavit tal-konvenuta a *fol.* 169 tal-process.
[6] Ara x-xhieda ta' Samuel Attard a *fol.* 136 tal-process.

6. Permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2007 li kopja taghha ntbaghtet ukoll lill-konvenuta, is-socjetajiet attrici talbu lin-Nutar Nicolette Shaw sabiex tghaddilhom is-somma ta' Lm3,000 li thalliet maghha bhala depozitu.[7] B'ittra datata 20 ta' Frar 2007 il-konvenuta irribattiet din it-talba tal-atturi billi sostniet li d-depozitu in kwistjoni kellu jinghata lura lilha stante li s-socjetajiet attrici kienu gew infurmati mis-sensar u min-Nutar li s-self mill-bank ma kienx inhareg.[8]

7. Permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Frar 2007 li ggib in-numru progressiv 613/07 is-socjetajiet attrici interpellaw lill-konvenuta sabiex tersaq ghall-att finali ta' trasferiment tal-proprjeta' *de quo*.[9] Permezz ta' ittra ufficjali ohra bl-istess data li ggib in-numru progressiv 614/07 interpellaw lill-konvenuta u lin-Nutar Nicolette Shaw sabiex jghaddulhom id-depozitu li thalla man-Nutar fuq l-istess konvenju.[10]

8. Fis-27 ta' Frar 2007 in-Nutar Nicolette Shaw iddepozitat ic-cekkijiet li kienu thallew maghha bhala depozitu fir-Registru tal-Qorti.[11]

9. Il-proceduri odjerni gew intavolati mis-socjetajiet attrici fil-11 ta' April 2007, u permezz taghhom qed jitolbu l-kundanna tal-konvenuta ghal hlas tas-somma mitluba rapprezentanti danni pre-likwidati dovuti skond it-termini tal-konvenju iffirmat bejn il-partijiet.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

<u>L-Ewwel u t-Tieni Eccezzjonijiet Preliminari – In-nuqqas ta' osservanza tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili</u>

Il-konvenuta tecepixxi permezz tal-ewwel eccezzjoni taghha li l-azzjoni odjerna ma saritx entro z-zmien stipulat fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Permezz tat-tieni eccezzjoni taghha imbaghad, tecepixxi li l-azzjoni odjerna hija irrita u nulla stante illi s-socjetajiet attrici ma

[7] Ara *fol.* 104 tal-process.
[8] Ara *fol.* 105 tal-process.
[9] Ara *fol.* 8 tal-process.
[10] Ara *fol.* 9 tal-process.
[11] Ara Dok KC3 a *fol.* 5 tal-process.

segwewx il-procedura indikata fl-istess Artikolu 1357 tal-Kodici Civili stante li l-kawza odjerna ma saritx entro t-terminu ta' t-tletin gurnata u kif ukoll stante li l-ittra ufficjali msemmija fl-istess artikolu ma gietx prezentata entro t-terminu li trid il-ligi u lanqas ma giet notifikata lilha.

L-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi:

> *"**1357.** (1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat ... ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."*

Fit-tieni subinciz tieghu, l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili jipprovdi l-procedura li ghandha tigi segwita minn dik il-parti li tkun trid izzomm ferma l-weghda ta' bejgh, u dan billi entro t-terminu tal-konvenju dik il-parti ghandha tinterpella permezz ta' att gudizzjarju lill-parti l-ohra sabiex tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt. Fil-kaz illi l-parti hekk imsejjha tibqa' inadempjenti, il-parti interessata ghandha tipprocedi b'rikors guramentat fejn titlob il-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh.

Izda fl-ewwel subinciz tieghu, l-artikolu 1357 jipprovdi rimedju ta' hlas tad-danni fil-kaz illi "*l-bejgh ma jkunx jista' izjed jsir*". B'mod generali gie ritenut illi huwa kaz fejn il-bejgh ma jkunx jista' izjed jsir meta fit-terminu ta' validita' tal-konvenju, il-venditur jitrasferixxi dik l-istess propjeta' lil terzi. Fis-sentenza **Dominic Cutajar et vs John Debono et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[12] fit-28 ta' Frar, 2003 inghad illi:

---

[12] *Per* Imhallef G. Caruana Demajo

"Il-konvenut kien marbut b'konvenju li jbigh lill-attur u, waqt li kien ghadu hekk marbut, biegh lil terzi. Il-bejgh lil terzi kien ifisser illi l-konvenut ma kienx sejjer ibiegh lill-attur; huwa veru illi, meta sar il-bejgh lil terzi, il-konvenju bejn l-attur u l-konvenut kien ghad fadallu zmien biex jaghlaq, u l-konvenut seta', fit-teorija, jerga' jixtri biex ibiegh lill-attur bi prezz inqas minn dak li bih bigh lil terzi. Fil-verita', izda, il-fatt li bigh lil terzi bi prezz oghla huwa xhieda bizzejjed illi l-konvenut ma kellux il-hsieb li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu taht il-konvenju."

Ladarba, bl-ghemil tal-konvenut, il-bejgh lill-attur ma setax aktar isir, l-attur seta' biss ifittex ir-rimedju alternattiv taht l-art. 1357(1) tal-Kodici Civili. ... ...

Fic-cirkostanzi, kien ikun ghalxejn ghall-attur li jsejjah lill-konvenut b'att gudizzjarju, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodici Civili, jew li jaghmel ic-citazzjoni msemmija f'dak is-sub-artikolu, jew li jistenna sakemm jaghlaq iz-zmien tal-konvenju. Ir-rimedju ghar-rifuzjoni tad-depozitu u l-likwidazzjoni u hlas ta` danni huwa r-rimedju li jghodd ghall-kaz, u b'ebda mod ma jista' jinghad illi, ghax qieghed ifittex rimedju, l-attur irrinunzja ghall-jeddijiet tieghu. Ghalhekk l-eccezzjonijiet ta' intempestività, ta' nuqqas ta' att gudizzjarju u ta' citazzjoni taht l-Art. 1357(2) tal-Kodici Civili, u ta' rinunzja ta' drittijiet — it-tieni, it-tielet, ir-raba', it-tmien u l-ghaxar eccezzjonijiet — huma kollha michuda, u l-qorti zzid tghid illi tqishom kollha eccezzjonijiet frivoli".

Bl-istess mod gie ritenut ukoll illi l-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed meta l-venditur jonqos mill-obbligu minnu assunt fuq l-istess konvenju li jiggarrantixxi l-pussess pacifiku lill-akkwirent prospettiv, jew inkella meta matul iz-zmien tal-validita' tal-konvenju l-akkwirenti jiskopru li l-venditur ma jkunx jista' jbieghlhom *in parte* jew *in toto* l-propjeta' imwieghda. Fis-sentenza **Curmi and Partners Limited et vs MJS Limited** deciza fit-28 ta' Novembru 2011 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[13] gie ritenut hekk:

"Fil-fehma tal-qorti, fejn bejgh ma jistax isir m'hemmx utilita li wiehed jaghmel il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili. B'daqshekk ma ghandux ifisser li l-parti leza titlef il-jedd li titlob rizarciment tad-danni jekk il-bejgh ma jistax isir. F'dan il-kuntest wiehed ma jridx jinsa li fil-gurisprudenza hu accettat li jekk hemm raguni valida ghalfejn wiehed ma

[13] *Per* Imhallef Anthony Ellul

jonerax il-weghda ta' bejgh, dak li wieghed ma ghandu l-ebda dritt li gieghel lill-accettant li jaghmel il-bejgh billi jsostni li r-raguni ma baqatx tezisti wara li skada t-terminu tal-konvenju (ara per ezempju ***Galea et vs Calleja proprio et nomine*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2001)."*

Minn dan l-insenjament jirrizulta li f'kaz fejn il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, ma huwiex necessarju illi l-parti interessata tinterpella lil parti inadempjenti ghal addevjiment tal-att finali ta' bejgh, u dan peress illi tali interpellazzjoni ma jista' jkollha ebda utilita' proprju ghaliex il-bejgh ma jkunx jista' jsir. Ghaldaqstant, f'kazijiet bhal dawn, dik il-parti tista' tipprocedi b'talba gudizzjarja ghal hlas tad-danni minghajr il-htiega li tigi segwita l-procedura stipulata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili.

Madankollu il-kaz odjern jitratta cirkostanzi ghal kollox differenti. L-atturi odjerni qeghdin jitolbu bhala danni somma pre-likwidata maqbula bejn il-partijiet fuq l-istess konvenju, liema somma tirraprezenta depozitu mhallas mill-konvenuta akkont tal-prezz. Fi kliem iehor, l-atturi mhumiex qeghdin jitolbu l-hlas ta' danni subiti minnhom ghar-raguni li l-bejgh ma setghax isir, izda qeghdin jitolbu l-hlas ta' danni pre-likwidati fuq il-premessa li l-konvenuta ma kellha ebda raguni valida biex ma tersaqx ghall-att finali u qeghdin jinvokaw it-termini mifthema fuq il-konvenju sabiex jiggustifikaw it-talba taghhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Pont Gloria vs J.L.J. Construction Company Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008 gie ritenut illi:

"*Biex parti fuq konvenju jzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, irid izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. …… Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depozitu li jkun ircieva.*

Fis-sentenza appena citata, wara li ghamlet referenza ampja ghal gurispridenza tal-Qrati taghna in materja, il-Qorti tal-Appell irriteniet illi meta l-formalitajiet mehtiega skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu. Fil-mument li l-

konvenju jiskadi minghajr hadd mill-partijiet ma jiehu l-mizuri necessarji sabiex il-konvenju jigi enfurzat skond il-procedura stabbilita f'dan l-artikolu, il-partijiet jirrivertu lura ghall-*istatus quo ante.* F'din is-sentenza il-Qorti tal-Appell kompliet tghid hekk:

"Kwindi, biex is-socjeta konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Brownrigg v. Camilleri imsemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni / penali d-depozitu mhallas fuq konvenju."

Dwar l-effett li jhalli fuq il-konvenju n-nuqqas li tigi osservata l-procedura stabbilita' fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, fis-sentenza fl-ismijiet **Gerit Company Limited vs A.M. Developments Limited et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 2015 gie ritenut illi "*Din il-Qorti tosserva, kif gia' gie muri, li s-socjetajiet konvenuti ma segwewx dak li trid il-ligi fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili biex izommu in vigore l-effetti tal-konvenju. Dan l-artikolu jghid li l-effett tal-weghda "**jispicca**" jekk ma tigix segwita l-procedura hemm kontemplata, cioe', ittra ufficjali (li skont il-gurisprudenza mhux mehtieg li tigi notifikata lill-parti l-ohra) u kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq il-konvenju. F'dan il-kaz, il-kawza mitluba ma saretx u kwindi l-konvenju spicca bla effett.*

F'dan il-kuntratt ma hemmx dak li fil-kamp internazzjonali jissejjah bhala "survival provision" li jispecifika liema klawzoli tal-ftiehim jibqghu fis-sehh anke wara t-tmiem tal-ftehim ghal kwalunkwe raguni … … Kwindi ma jistax jigi argumentat li meta l-ftehim spicca, baqghu partijiet minnu jorbtu daqs li kieku xejn. Il-ftehim taz-zamma tad-depozitu huwa intrinsikament marbut mal-ftehim tal-weghda, u skadut il-ftehim, fin-nuqqas ta' klawsola appozita, jispicca kollox." (enfasi ta' dik il-Qorti)

Finalment, fis-sentenza **Jeffrey John Mallia vs Adrian Caruana** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju 2017 gie ritenut illi: "*Kif iddecidiet l-ewwel Qorti, ikun ifisser li l-venditur izomm il-proprjeta u wkoll id-depozitu, u dan fuq decizjoni unilaterali tieghu u minghajr ma dan jigi stabbilit gudizzjarjament. Il-ligi timponi fuq min jippretendi r-risarciment tad-danni (anke pre-likwidati f'forma ta' penali), l-obbligu illi jipprezenta kawza ghall-istess fit-terminu impost. Il-ligi ma tiddistingwix jekk is-somma gia pre-likwidata bhala danni (in forma penali) hiex gia depozitata ghand il-kreditur puttativ jew le. In-necessita' tal-procedimenti mahsuba fil-ligi, ghalhekk, tippersisti f'kull kaz.*"

Applikati dawn il-principji ghal kaz odjern, jirrizulta li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fis-27 ta' Novembru 2006 kellu terminu ta' skadenza sas-27 ta' Frar 2007. Ghal fini ta' pratticita, din il-Qorti ma thossx in-necessita li tinoltra ruhha u tiddeciedi jekk il-konvenuta kinietx infurmat lis-socjetajiet attrici sat-8 ta' Jannar 2007, li l-Bank kien irrifjuta li jtiha s-self, u dan ghar-raguni li fi kwalunkwe kaz, ghar-ragunijiet li se jirrizultaw iktar l-isfel f'din is-sentenza, il-konkluzjoni ta' din il-Qorti tibqa' l-istess. Ghalhekk, ghall-grazzja tal-argument biss, din il-Qorti se taccetta *a bocca baciata* l-ahjar ipotesi ghas-socjetajiet atturi, u cioe, li fuq ammissjoni taghhom stess, ghall-habta ta' nofs Frar tas-sena 2007 is-socjetajiet attrici kienu konsapevoli tal-fatt li l-konvenuta ma kinitx ser tottjeni self mill-Bank sabiex tkun tista takkwista l-propjeta' mertu tal-konvenju. Minkejja dan l-gharfien, fit-22 ta' Frar 2007 (u ghalhekk entro z-zmien tal-validita' tal-konvenju) is-socjetajiet attrici ipprocedew bl-intavolar ta' att gudizzjarju sabiex il-konvenuta tersaq ghall-att finali ta' bejgh. Kif gie rilevat aktar qabel, l-ittra ufficjali ghandha primarjament zewg effetti. L-ewwel wiehed huwa li sservi ta' intimazzjoni gudizzjarja ghal addevjiment tal-kuntratt. It-tieni effett huwa li testendi l-effetti tal-konvenju ghal zmien xahar. Sabiex il-konvenju jibqa fis-sehh kien mehtieg li l-ittra ufficjali tigi segwita b'talba gudizzjarja entro dak it-terminu hekk estiz.

F'dan il-kaz pero', is-socjetajiet attrici naqsu milli jipprocedu b'kawza ghat-twettiq tal-weghda u minflok hadu d-decizjoni unilaterali li l-bejgh ma setghax isir ghab-bazi tal-fatt li l-konvenuta ma kienitx ottjeniet is-self mill-bank. La darba s-socjetajiet attrici kienu qeghdin jippretendu l-hlas ta' danni pre-likwidati maqbula fuq il-konvenju, huma kienu obbligati li jzommu fis-sehh dak il-konvenju billi jipprezentaw il-kawza taghhom fit-terminu impost mill-ligi. Dan in-nuqqas da parti tas-socjetajiet attrici kellu l-effett li l-konvenju ma nzammx fis-sehh, u ghaldaqstant il-partijiet irrivertew lura ghall-*istatus quo ante* u l-ebda wahda minnhom ma tista' titlob dak li kienet intitolata ghalih skond it-termini tal-istess konvenju.

Fir-rigward tas-sentenza citata fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetajiet attrici fl-ismijiet **Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju 2005, din il-Qorti tosserva li f'dak il-kaz il-Qorti tal-Appell kienet iddikjarat li fejn il-vendituri ma jkunux jistghu jonoraw l-obbligi minnhom assunti fuq il-konvenju, u cioe li jiggarantixxu l-pacifiku pussess tal-proprjeta li riedu jbieghu, u b'konsegwenza ta' dan in-nuqqas il-bejgh ma jkunx jista' jsir, kien ikun inutili ghal kumpraturi li jistitwixxu proceduri gudizzjarji ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju. F'kaz bhal dak l-uniku rimedju li jifdal ghal kumpraturi jkun l-istituzzjoni ta' proceduri ghall-hlas tad-danni sofferti. Il-fattispecje tal-kawza odjerna huma proprju l-oppost, ghaliex f'dan il-kaz huma l-vendituri li qeghdin jitolbu l-hlas ta' somma rapprezentanti danni pre-likwidati mifthema fuq konvenju, li kif gja gie rilevat tilef l-effetti kollha tieghu ladarba thalla jiskadi.

Sentenza ohra citata mis-socjetajiet attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom hija dik fl-ismijiet **Tal-Franciz Construction Limited vs Charlie Vella et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008. Dak il-kaz kien jitratta talba ghal hlas lura ta' depozitu maghmul mis-socjeta' attrici fuq il-konvenju. Il-fattispecje ta' dak il-kaz ukoll kienu differenti ferm minn dawk tal-kawza odjerna. Fl-ewwel lok, il-konvenuti f'dik il-kawza ma qajjmux bhala eccezzjoni l-insostensibbilita' tal-azzjoni stante n-nuqqas ta' osservanza tal-procedura ikkontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, u ghalhekk din il-kwistjoni ma gietx ikkunsidrata mill-Qorti f'dik is-sentenza. Fit-tieni lok, dik is-sentenza kienet primarjament titratta l-kwistjoni jekk is-socjeta' attrici kienitx gustifikata li ma tersaqx ghall-att finali ta' bejgh stante li kien irrizulta li l-kejl attwali tal-art li kienet ser tigi mibjuha kien inqas minn dak indikat fil-konvenju. F'dik il-kawza il-Qorti tal-Appell kienet irriteniet li l-kompratrici kienet gustifikata milli ma tersaqx ghall-kuntratt finali u ordnat li l-vendituri jhallsuha lura d-depozitu maghmul akkont tal-prezz.

Fid-dawl tas-suespost, ladarba f'dan il-kaz is-socjetajiet attrici qeghdin jinvokaw id-dritt li jzommu d-depozitu bhala danni pre-likwidati ghab-bazi tal-konvenju, huma kellhom l-obbligu li jzommu fis-sehh dak il-konvenju billi jsegwu l-procedura mahsuba fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Dan in-nuqqas wassal biex il-konvenju tilef l-effetti kollha tieghu.

Konsegwentement, l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuta ser jigu milqugha. In vista ta' din il-konkluzjoni, ma hemm l-ebda skop utli li din il-Qorti tinoltra ruhha fit-tielet u tar-raba' eccezzjonijiet tal-konvenuta, u ghaldaqstant se tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghhom.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qed tiddisponi minn dan ir-rikors guramentat ta' ritrattazzjoni fil-fazi *in rescissorio* billi:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuta;
2. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet u tar-raba' eccezzjonijiet tal-konvenuta;
3. Konsegwentement tichad it-talbiet tas-socjetajiet attrici fl-interita taghhom.

L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri, inkluzi dawk tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Jannar 2012 u tal-provvediment ta' din il-Qorti tal-11 ta' Marzu 2009, ghandhom jigu subiti mill-istess socjetajiet attrici *in solidum* bejniethom.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur