QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Sitta (6) ta' Lulju 2020

Rikors Numru 572/16 FDP

Fl-ismijiet

V&F Portelli Investments Ltd
(C-61109)

Vs

Daniel Farrugia
(ID 557879M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Lulju 2016, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi l-intimat Daniel Farrugia daħal f'konvenju datat 20 ta' Awissu 2015, kif sussegwentement imġedded u emendat fid-19 ta' Frar 2016, fejn l-istess intimat intrabat li jixtri u jakkwista mingħand is-soċjeta' rikorrenti l-proprjeta' bl-isem 'Portelli Building', Notabile Road, Mrieħel, versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju, li kopja tiegħu hija hawn eżbita u mmarkata bħala Dokument 'A';*

2. *Illi dan il-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-liġi bil-PS numru 201509390, u anke ġie mħallas il-boll relattiv skond il-liġi kif jidher mill-irċevuta li qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dokument B';*

3. *Illi r-rikorrenti interpellat lill-intimat sabiex jersaq għall-kuntratt finali relattiv għal fuq imsemmi konvenju, anki permezz ta' ittra uffiċjali datata 14 ta' Ġunju 2016, kopja ta' liema hawn eżebita u mmarkata bħala Dokument 'C';*

4. *Illi l-intimat da parti tiegħu wkoll interpella lis-soċjeta' rikorrenti sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali tax-xiri ta' l-imsemmija proprjeta' permezz ta' ittra uffiċjali tal-15 ta' Ġunju 2016, kopja ta' liema qed tiġi hawn eżebita u mmarkata Dokument 'D'. Is-soċjeta' rikorrenti wieġbet għal din l-ittra interpellatorja permezz ta' ittra uffiċjali responsiva datata 28 ta' Ġunju, 2016 fejn hija rrilevat illi kienet u baqgħet disponibbli biex tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-imsemmi att finali. Kopja ta' l-ittra uffiċjali responsiva qed tiġi hawn eżebita u mmarkata bħala Dokument 'E';*

5. *Illi minkejja l-posizzjoni li ġiet komunikata mill-intimat lir-rikorrenti permezz tal-fuq imsemmija ittra uffiċjali tiegħu tal-15 ta' Ġunju, 2016 din kienet kollha 'mis en scene' għaliex l-istess intimat fil-verita' baqa' qatt ma resaq għall-kuntratt finali relattiv anke jekk is-soċjeta' rikorrenti, permezz ta' l-ittra tad-difensur tagħha tat-28 ta' Ġunju, kopja ta' liema qed tiġi hawn eżebita u mmarkata Dokument 'F', ipproponiet lill-intimat żewġ dati li fihom is-soċjeta' rikorrenti kienet disposta tidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Illi nonostante li din ġiet riċevuta mid-difensur tal-intimat kif jidher mill-kopja ta' email hawn eżebita u mmarkata Dokument 'G', l-intimat la wera ruħu disponibbli għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali f'waħda mid-dati proposti mis-soċjeta' rikorrenti, u lanqas ipproponi xi data oħra għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;*

6. *Illi t-terminu tal-konvenju fuq imsemmi skada fis-16 ta' Ġunju, 2016 u l-intimat baqa' ma resaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi li tiġġustifika tali inadempjenza;*

7. *Illi l-intimat ħallas lir-rikorrenti is-somma ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) bħala depożitu (li fil-konvenju ġie imsejjaħ "First Deposit") akkont tal-prezz skont it-termini ta' l-istess konvenju u bil-kondizzjoni illi "in the event that the Purchaser shall fail to appear on the Notarial Deed without a valid reason at law, the First Deposit and the Second Deposit shall be forfeited by the Purchaser in favour of the Vendor by way of pre-liquidated damages which shall not be subject to abatement or mitigation by any court or tribunal and the Purchaser hereby expressly waives any right to such abatement or mitigation';*

8. *Illi fil-fatt id-depożitu ulterjuri ta' mitt elf Ewro (€100,000) li kellu jitħallas mill-intimat lir-rikorrenti skont it-termini tal-istess konvenju (u li fil-konvenju ġie imsejjaħ "Second Deposit") baqa' qatt ma tħallas mill-intimat;*

9. *Illi għar-raġunijiet hawn premessi, u kif ser jiġi pruvat aħjar matul it-trattazzjoni tal-kawża, d-depożitu fuq imsemmi (ċioe' l-hekk imsejjaħ "First Deposit") ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) intilef irrevokabbilment favur is-soċjeta' rikorrenti li għandha d-dritt illi żżomm għandha tali somma bħala danni pre-likwidati, skont it-termini tal-istess konvenju;*

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandhiex din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. *Tiddikjara li l-intimat naqas li jidher fuq il-kuntratt finali relattiv għall-konvenju imsemmi mingħajr raġuni valida fil-liġi;*

2. *Tiddikjara li s-somma ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) imħallsa mill-intimat lis-soċjeta' rikorrenti bħala depożitu skont it-termini tal-imsemmi konvenju kif fuq ingħad intilfet irrevokabbilment favur is-soċjeta' rikorrenti u tawtorizza lill-istess soċjeta' rikorrenti sabiex iżżomm l-istess somma bħala ħlas ta' danni pre-likwidati kif stabbilit fl-istess konvenju;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi.

2. Rat il-ftehim datat 19 ta' Frar 2016 milħuq bejn il-partijiet u meritu tal-kawża odjerna, eżebit mis-soċjeta' rikorrenti a fol 7, flimkien ma' l-Ittra Uffiċjali tas-soċjeta' rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16, datat 14 ta' Ġunju 2016 (fol 28) u dik ta' l-intimat, dejjem a tenur ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 datat 15 ta' Ġunju 2016. (fol 29)

3. Rat illi fis-6 ta' Settembru 2016, l-intimat laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti eċċezzjonijiet:

   1. *Illi preliminarjament l-esponenti jeċċepixxi l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi stante l-kawża odjerna ġiet intavolata meta l-effett tal-wegħda ta' bejgħ kien u għadu fis-seħħ bis-saħħa tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi jiġi rilevat li l-konvenut kien u għadu dispost li jersaq għall-kuntratt finali u r-raġuni li l-partijiet ma resqux għall-att finali hija attribwibbli unikament lis-soċjeta' attriċi.*

3. *Illi uħud mill-azzjonisti tas-soċjeta' attriċi qed jagħmlu minn kollox sabiex jevitaw li s-soċjeta' attriċi tersaq għall-kuntratt finali u dana sabiex tkun tista' tbiegħ lil terzi bi prezz aktar vantaġġuz u fl-istess ħin iżżomm id-depożitu ġia' mħallas mill-konvenut.*

4. *Illi assolutament mhux minnu li l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Ġunju 2016 mibgħuta mill-konvenut hija "mis en scene". Dawn huma allegazzjonijiet fiergħa għall-aħħar u huma sempliċiment intiżi sabiex jiżvijaw is-savju ġudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.*

5. *Illi l-konvenut saħansitra kellu jintavola kawża fl-ismijiet Farrugia Daniel vs V&F Portelli Investments Limited (C61109) ref: 583/2016, bl-ewwel dehra appuntata għall-01/11/2016 fejn talab lill-Qorti tordna lis-soċjeta' attriċi tersaq għall-kuntratt finali.*

GĦALDAQSTANT u għar-raġunijiet fuq premessi l-esponenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

4. Rat illi fis-7 ta' Frar 2017 il-kawża tqiegħhdet għall-ġbir tal-provi.

PROVI

5. Rat l-affidavit ta' **Mario Portelli** ippreżentat fit-8 ta' Marzu 2017 (fol 49) flimkien ma' dokumentazzjoni u korrispondenza.

6. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Joseph Smith La Rosa**, mogħtija fis-27 ta' April 2017. (fol 77)

7. Rat illi fis-27 ta' April 2017 is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

8. Rat il-kontro eżami tan-Nutar Joseph Smith La Rosa mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2017. (fol 90)

9. Rat il-kontro eżami ta' Mario Portelli mogħtija fit-12 ta' April 2018. (fol 100)

10. Rat ix-xhieda ta' **Colin Pace**, sensar, prodott mill-intimat fit-12 ta' April 2018. (fol 102)

11. Rat ix-xhieda ulterjuri ta' Mario Portelli prodott in ri eżami mogħtija fit-23 ta' Mejju 2018 u dokumentazzjoni minnu prodotta. (fol 106)

12. Rat l-affidavit ta' l-intimat **Daniel Farrugia** , ippreżentat fis-27 ta' Settembru 2018. (fol 108)

13. Rat illi fl-1 ta' Lulju 2019 dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-proċeduri odjerni.

14. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Daniel Farrugia mogħtija fil-5 ta' Novembru 2019. (fol 121)

15. Rat illi fil-5 ta' Novembru 2019 il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-ġbir tal-provi magħluqa.

16. Rat is-sottomissjonijet rikorrenti ppreżentati fl-20 ta' Jannar 2020.

17. Rat is-sottomissjonijet intimati ppreżentati fit-22 ta' Mejju 2020.

18. Rat illi fis-26 ta' Mejju 2020 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

19. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' rikorrenti kienet propretarja ta' fond bl-isem ta' 'Portelli Building', ġewwa Notabile Road, Mrieħel, liema propjetà hija kienet qiegħda tipprova tbiegħ.

20. Jirriżulta illi fis-sena 2015, l-intimat Daniel Farrugia avviċina lis-soċjeta' rikorrenti peress illi kien interessat illi jakkwista l-binja u, sussegwentement, fl-20 ta' Awissu 2015, sar konvenju bejn il-partijiet fejn il-partijiet qablu fuq il-bejgħ u xiri tal-fond versu l-prezz ta' €3,900,000, soġġett għall-ħruġ ta' sanction letter tal-bank u l-ħruġ ta' tender li minħabba fih l-intimat kien għarrafhom illi huwa kien interessat jakkwista l-fond.

21. Jirriżulta illi dana il-konvenju kellu jiskadi fl-aħħar ta' Jannar 2016 u l-intimat kellu joħroġ depositu ta' €100,000.

22. Jirriżulta illi ftit żmien qabel ma kellu jiskadi l-konvenju, l-intimat avviċina lis-soċjeta' rikorrenti sabiex jiġi estiż il-konvenju, liema soċjetà rikorrent nel frattemp kienet ġia' għamlet l-arranġamenti neċessarji sabiex tħallas id-djun illi hija kellha pendenti.

23. Jirriżulta illi, minkejja li s-soċjeta' rikorrenti espremiet it-tħassib tagħha għal tali estensjoni, partikolarment in vista tal-fatt illi l-intimat kien għadu ma ħallasx id-depositu ta' €100,000, hija kkonċediet illi jiġi estiż billi jsir ftehim ġdid, fejn, fost affarijiet oħra, id-depositu issa kellu jkun ta' €150,000 mal-iffirmar tal-estenzjoni, li kellu jitħallas direttament lis-soċjeta' rikorrenti u kellu jitħallas depositu ieħor ta' €100,000 sal-15 ta' Marzu 2016.

24. Jirriżulta illi tali ftehim ġie iffirmat fid-19 ta' Frar 2016.

25. Jirriżulta illi, dwar id-depositi li kellhom isiru, l-konvenju kien jipprovdi is-segwenti:

> *In the event that the Purchaser shall fail to appear on the Notarial Deed without a valid reason at law, the First Deposit and the Second Deposit shall be forfeited by the Purchaser in favour of the Vendor by way of preliquidated damages which shall not be subject to abatement or mitigation by any court or tribunal and the Purchaser hereby expressly waives any right to such abatement or mitigation.*

26. Jirriżulta illi, fost il-kundizzjonijet ġodda li ġew miftiehma, l-intimat kkonċeda li l-kundizzjonijet preċendenti tal-'Bank loan' u tat-'Tender' jitneħħew filwaqt illi ngħatalu d-dritt illi ma jixtrix il-propjeta' f'każ illi, sal-31 ta' Marzu 2016, jgħarraf lis-soċjeta' rikorrenti illi hemm xi difett fit-titolu tal-fond.

27. Jirriżulta illi l-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard mis-16 ta' Ġunju 2016.

28. Jirriżulta illi sal-31 ta' Marzu 2016 l-intimat ma kienx għarraf lis-soċjeta' rikorrenti li kien hemm xi difett fit-titolu, u ma kien hemm ebda raġuni għaliex il-kuntratt ma jsirx.

29. Jirriżulta wkoll illi d-depositu ta' €100,000 illi kellu jitħallas sal-15 ta' Marzu 2016 attwalment ma tħallasx.

30. Jirriżulta illi fil-bidu ta' Ġunju 2016, bdew isiru kuntatti mis-soċjeta' rikorrenti man-Nutar imqabbad mill-intimat, ossija n-Nutar Smith La Rosa, sabiex jgħarrafhom bid-data tal-kuntratt finali, iżda kull darba illi kien isir kuntatt miegħu, huwa kien jgħarrafhom illi kien għadu ma semgħax mingħand il-klijent tiegħu, ossija l-intimat.

31. Jirriżulta illi s-sitwazzjoni baqgħet hekk sakemm, eventwalment, fl-14 ta' Ġunju 2016, is-soċjeta' rikorrenti għamlet Ittra Uffiċjali fejn interpellatu sabiex jersaq għall-kuntratt finali a tenur tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16.

32. Jirriżulta illi, nelfrattemp, fil-15 ta' Ġunju 2016, l-intimat għamel Ittra Uffiċjali lis-soċjeta' rikorrenti sabiex jinterpellaha, a tenur tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

33. Finalment, il-kuntratt finali ma sarx u s-soċjeta' rikorrenti nediet il-proċeduri odjerni filwaqt illi l-intimat nieda l-proċeduri fl-ismijiet '<u>Daniel Farrugia vs V&F Portelli Investments</u>', Rikors Nru 583/2016, liema kawża qiegħda tiġi deċiża kontestwalment mal-kawża odjerna.

34. Jirriżulta illi l-intimat, fl-affidavit tiegħu, jikkontendi illi l-kuntratt finali ma kienx sar għax huwa jsiefer ħafna u għalhekk ma kienx ser ikun hawn meta kellu jiskadi l-konvenju u, għalkemm talabhom gimgħa 'extension' sabiex jiġi lura minn barra u jiffirma l-kuntratt, huma ma kkonċedewlux tali estensjoni u għalhekk il-kuntratt finali ma setax isir peress illi kien imsiefer.

Responsabbilta'

35. Il-Qorti tosserva illi, mill-assjem tal-provi, ħareġ ċar illi l-kuntratt finali ma sarx minħabba nuqqas attribwibbli UNIKAMENT lill-intimat illi għamel minn kollox biex itawwal l-iffirmar tal-kuntratt finali u, saħansitra, naqas mill-obbligi minnu assunti fil-konvenju tad-19 ta' Frar 2016, meta naqas milli jħallas it-tieni pagament ta' €100,000 minnu obbligat illi jħallas sal-15 ta' Marzu 2016.

36. Il-Qorti tosserva wkoll illi, tul il-proċeduri odjerni, l-intimat ipprova jagħti l-impressjoni illi s-soċjeta' rikorrenti kellha interess illi ma tagħmilx il-kuntratt finali peress illi kienet sabet prezz aħjar minn dak milħuq miegħu – il-provi prodotti, madanakollu, jikkontradixxu dina t-teorija, peress illi l-konvenju oriġinali bejn il-partijiet kien ta' €3,900,000 li sussegwentement żdied għal €4,000,000 fil-ftehim kif emendat, iżda eventwalment, wara li waqa' l-kuntratt ma' l-intimat, is-soċjeta' rikorrenti bieghet il-fond għal €3,500,000, ossija €500,000 anqas minn dak miftiehem ma' l-intimat.

37. Il-Qorti rat illi filwaqt li l-intimat jisħaq li l-fatt illi huwa kien isiefer ħafna kienet raġuni tajba biex il-kuntratt jiġi pospost, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Didier Sargent et vs Michael Anthony Liley** deċiża mill-Prim'Awla fl-14 ta' Diċembru 2012, fejn qalet is-segwenti:

> *"Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lill-parti biex tintitolaha ma tersaqx għall-kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni tkun miftiehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li mhijiex ser isseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt.*
>
> *Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha, u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fede tagħha. Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl taċ-ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju.*
>
> *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 li għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkunx jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini wara li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju jkun suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt.*

38. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenju ffirmat mingħajr ebda tip ta’ pressjoni fuq l-intimat, u li kien onorat in parti mill-istess intimat meta ħallas l-ewwel depositu ta’ €150,000, kien jikkontempla bl-aktar mod ċar u kristall illi,

    In the event that the Purchaser shall fail to appear on the Notarial Deed without a valid reason at law, the First Deposit and the Second Deposit shall be forfeited by the Purchaser in favour of the Vendor by way of preliquidated damages which shall not be subject to abatement or mitigation by any court or tribunal and the Purchaser hereby expressly waives any right to such abatement or mitigation.

39. Jirriżulta ċar, fil-kaz odjern, illi l-intimat naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali għall-ebda raġuni valida fil-Liġi, bir-riżultat illi l-flejjes minnu mgħoddija bħala depositu, illi fil-każ odjern kien pagament wieħed biss ta’ €150,000 stante illi l-pagament l-ieħor l-intimat qatt ma għamlu, ġew awtomatikament konsiderati bħala danni pre likwidati, u ma jista’ jkun hemm ebda dubju dwar dan.

40. Il-Qorti għalhekk tara illi, filwaqt illi l-intimat ma għandu ebda difiża illi tista’, b’xi mod, tiskolpa r-responsabbilta’ tiegħu, s-soċjeta’ rikorrenti għandha kull raġuni fil-Liġi illi titlob u tottjeni dak minnha mitlub fir-rikors promotur.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Wara illi rat is-sottomissjonijet bil-miktub ta’ l-abbli difensuri tal-partjiet,

Tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-każ billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijet kollha ta’ l-intimat u,

Tilqa’ t-talbiet tas-soċjeta’ rikorrenti kif dedotti, u għalhekk;

Tiddikjara li l-intimat naqas li jidher fuq il-kuntratt finali relattiv għall-konvenju imsemmi mingħajr raġuni valida fil-liġi; u

Tiddikjara li s-somma ta’ mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) imħallsa mill-intimat lis-soċjeta’ rikorrenti bħala depożitu skont it-termini tal-konvenju tad-19 ta’ Frar 2016 intilfet irrevokabbilment favur is-soċjeta’ rikorrenti, għalhekk

Tawtorizza lill-istess soċjeta' rikorrenti sabiex iżżomm 1-istess somma bħala ħlas ta' danni pre-likwidati kif stabbilit fl-istess konvenju.

Bl-ispejjeż kif mitluba kontra l-intimat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur