QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar t-Tnejn
sitta (6) ta' Lulju 2020

Rikors Numru 583/16 FDP

Fl-ismijiet

Daniel Farrugia
(ID 557879M)

Vs

V&F Portelli Investments Ltd
(C-61109)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 15 ta' Lulju 2016, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' konvenju datat 20 ta' Awissu 2015, reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numri ta' reġistrazzjoni PS 201509390, liema konvenju ġie emendat u rinnovat b'dak tad-19 ta' Frar 2016, is-soċjeta' konvenuta obbligat ruħha li tittrasferixxi a favur l-attur Daniel Farrugia li da parti tiegħu wiegħed li jixtri u jakkwista l-proprjeta' li tinsab ġewwa l-Imrieħel, Notabile Road, bl-isem 'Portelli Building', liema blokka hija mibnija fuq żewġ porzjonijiet ta' art li fit-total huma tal-kejl ta' ċirca elf ħames mija u erbgħin metru kwadru (1540 m.k.) bl-arja tagħha u li tinkludi wkoll is-sottoswol u soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' elf tmien mija u tlieta u sittin*

ewro (€1,863) a favur Licari Estates u ta' sitta u erbgħin ewro u disa' u ħamsin ċenteżmu (€46.59) a favur Roxland Limited bil-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju (konvenju mehmuż u mmarkat "Dok. A").

2. *Illi skond l-istess konvenju l-att finali tal-bejgħ kellu jsir u jiġi finalizzat sas-16 ta' Ġunju 2016.*

3. *Illi sad-data stipulata li fih kellu jiġi konkluż il-bejgħ is-soċjeta' konvenuta naqset li taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment tant illi l-attur kellu jinterpella lis-soċjeta' konvenuta a tenur tal-artikolu 1356 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din tersaq għall-pubblikazzjoni iżda din baqgħet inadempjenti.*

4. *Illi r-rikorrenti taf b'dawn il-fatti personalment.*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq premessi r-rikorrenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbll Qortj jogħġobha:

1. *Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta hija obbligata sabiex tgħaddi biex tittrasferixxi lill-attur Daniel Farrugia l-proprjeta' li tinsab ġewwa l-Imrieħel, Notabile Road, bl-isem 'Portelli Building', liema blokka hija mibnija fuq żewġ porzjonijiet ta' art li fit-total huma tal-kejl ta' ċirca elf ħames mija u erbgħin metru kwadru (1540 m.k.) bl-arja tagħha u li tinkludi ukoll is-sottoswol u soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' elf tmien mija u tlieta u sittin ewro (€1,863) a favur Licari Estates u ta' sitta u erbgħin ewro u disa' u ħamsin ċenteżmu (€46.59) a favur Roxland Limited a tenur tal-konvenju datat 20 ta' Awissu 2015, reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru ta' reġistrazzjoni PS 201509390, u dan hekk kif ġie emendat u rinovat b'dak tad-19 ta' Frar 2016;*

2. *Tikkundanna lill-istess soċjeta' konvenuta biex tittrasferixxi lill-istess Daniel Farrugia l-proprjeta' li tinsab ġewwa l-Imrieħel, Notabile Road, bl-isem 'Portelli Building', liema blokka hija mibnija fuq żewġ porzjonijiet ta' art li fit-total huma tal-kejl ta' ċirca elf ħames mija u erbgħin metru kwadru (1540 m.k.) bl-arja tagħha u li tinkludi ukoll is-sottoswol u soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' elf tmien mija u tlieta u sittin ewro (€1,863) a favur Licari Estates u ta' sitta u erbgħin ewro u disa' u ħamsin ċenteżmu (€46.59) a favur Roxland Limited a tenur tal-konvenju datat 20 ta' Awissu 2015, reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numri ta' reġistrazzjoni PS 201509390, u dan hekk kif ġie emendat u rinovat b'dak tad-19 ta' Frar 2016; u*

3. *Tinnomina lin-Nutar Dr Joseph Smith La Rosa jew xi nutar ieħor li jidhrilha dina l-Qorti sabiex jippubblika l-att pubbliku ta' bejgħ*

opportun fid-data, ħin u lok li jiġi stabbilit, bin-nomina ta' kuratur sabiex jirrappreżenta lis-soċjeta' konvenuta fl-eventwali kontumaċi fuq l-att pubbliku ta' trasferiment.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Ġunju 2016 kollha kontra s-soċjeta' konvenuta li tibqa' minn issa mħarrka għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-22 ta' Settembru 2016 is-soċjeta' intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi mhumiex kontestati;*

   2. *Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi m'humiex kontestati;*

   3. *Illi fir-rigward tat-tielet paragrafu tar-rikors promotur, il-fatti dikjarati mir-rikorrenti huma infondati u għaldaqstant kontestati, stante li kuntrarjament għal dak sottomess fir-rikors ġuramentat, is-soċjeta' intimata kienet disposta li tersaq għall-kuntratt finali fi zmien utli u anki talbet lin-Nutar inkarigat sabiex jiġi ffissat appuntament għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ relattiv għall-konvenju imsemmi, iżda minkejja dan ir-rikorrenti naqas li jidher għall-pubblikazzjoni ta' l-att mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża;*

   4. *Illi konsegwentement, minħabba l-inadempjenza tar-rikorrenti, is-soċjeta' intimata interpellat lir-rikorrenti sabiex jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali permezz ta' ittra uffiċjali datata 14 ta' Ġunju 2016, b'riserva għad-danni fil-każ illi jibqa' inadempjenti, kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dokument 'A';*

   5. *Illi għalkemm ir-rikorrenti da parti tiegħu wkoll interpella s-soċjeta' intimata sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, permezz ta' ittra uffiċjali tal-15 ta' Ġunju 2016, kopja ta' liema qed tigi eżebita u mmarkata Dokument 'B', din kienet kollha mis en scene, għaliex 1-istess rikorrent fil-verita' baqa' qatt ma resaq għall-kuntratt finali nonstante li s-soċjeta' intimata kienet u baqgħet disponibbli biex tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt;*

   6. *Illi s-soċjeta' intimata wieġbet għall-ittra uffiċjali suriferita tar-rikorrenti permezz ta' l-ittra responsiva tagħha tat-28 ta' Ġunju 2016, kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dokument 'C', fejn filwaqt illi indikat illi kienet u baqgħet disponibbli biex tersaq għall- pubblikazzjoni*

ta' l-istess kuntratt irrespinġiet il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala frivoli u vessatorji;

7. *Illi barra minn hekk, il-posizzjoni tas-soċjeta' intimata ġiet ukoll komunikata lid-difensur tar-rikorrenti permezz ta' ittra, fejn ġew proposti żewġ dati li fihom is-soċjeta' intimata kienet disposta tidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'D'. Madankollu, il-mala fede tar-rikorrenti hija evidenti partikolarment fid-dawl tal-fatt illi nonostante li din ġiet riċevuta mid-difensur tar-rikorrenti, u dan kif jidher mill-kopja ta' email hawn eżebita u mmarkata Dokument 'E', minflok ma r-rikorrenti wera ruħu disponibbli għall-publikazzjoni ta' l-att finali f'xi waħda mid-dati proposti mis-soċjeta' intimata u / jew ipproponu xi data oħra fi żmien utili, hu pproċeda bil-kawża odjerna;*

8. *Illi b'żieda mal-fatti imsemmija mir-rikorrenti fl-ewwel u t-tieni paragrafi tar-rikors ġuramentat tiegħu, s-soċjeta' intimata iżżid tgħid li r-rikorrent ħallas l-intimata s-somma ta' mija u ħamsin elf (€150,000) bħala depożitu (li fil-konveju 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"*

9. *Illi barra minn hekk, skont it-termini ta' l-istess konvenju kellu jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' intimata depożitu ulterjuri ta' mitt elf Ewro (€100,000) (li fil-konvenju ġie msejjaħ "Second Deposit") iżda liema depożitu ulterjuri baqa' qatt ma tħallas mir-rikorrent fil-mori tal-istess konvenju;*

10. *Illi madankollu, u in vista ta' l-inadempjenza tar-rikorrenti sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, is-soċjeta' intimata ma kellha ebda għażla oħra ħlief li tiftaħ kawża kontra l-istess rikorrenti fl-ismijiet V&F Portelli Investments Limited (C-61109) vs Daniel Farruga (KI Not 557879(M)) (Rik. nru. 572/2016 SM) sabiex il-Qorti tiddikjara favur is-soċjeta' intimata li s-somma ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) imħallsa mir-rikorrent lis-soċjeta' intimata bħala depożitu skont it-termini ta' l-imsemmi konvenju intilfet irrevokabbilment favur is-soċjeta' intimata u sabiex tawtorizza lill-istess soċjeta' intimata sabiex iżżomm l-istess somma bħala ħlas ta' danni pre-likwidati kif stabbilit fi-istess konvenju.*

Eċċezzjonijiet

Għaldaqstant in vista tas-suespost is-soċjeta' intimata għandha s-segwenti eċċezzjonijiet xi tressaq kontra t-talbiet tar-rikorrent:

1. *Illi l-wegħda li għamlu l-partijiet versu xulxin permezz tal-konvenju m'għadhiex vinkolanti għar-raġunijiet premessi, u għaldaqstant l-eċċipjenti inħallet mill-obbligu tagħha li tittrasferixxi a favur tar-rikorrenti l-proprjeta' in kwistjoni, u dan in vista tal-fatt li kien ir-rikorrenti stess li naqas li jidher għall-pubblikazzjoni ta' l-att mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti għandhom jiġu respinti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent;*

2. *Salv eċċezzjoniijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

3. Rat illi fis-7 ta' Frar 2017 il-partijiet qablu illi, għall-ekonomija tal-ġudizzju, l-provi miġbura fil-kawża 572/2016 fl-ismijiet V&F Portelli Investments Limited vs Daniel Farrugia japplikaw għall-kawża odjerna.

4. Rat illi fil-5 ta' Novembru 2019, din il-Qorti, kif ippresjeduta, ddifferiet il-kawża għas-sottomissjonijet finali.

5. Rat illi fit-22 ta' Mejju 2020, wara li ġew ippreżentati s-sottomissjonijet intimati u kontestwalment mas-sottomissjonijet rikorrenti, ġiet ippreżentata nota mir-rikorrent fejn għarraf lill-Qorti illi kien qiegħed iċedi l-meritu tal-kawża odjerna filwaqt illi żamm il-kap tal-ispejjeż.

6. Rat illi llum stess, il-Qorti ippronunzjat ruħha fil-kawża 572/2016 fl-ismijiet V&F Portelli Investments Limited vs Daniel Farrugia fejn tat raġun lis-soċjeta' V&F Portelli Investments Limited.

7. Rat illi, f'dik il-kawża, il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar responsabbilta' għan-nuqqas ta' iffirmar tal-kuntratt finali:

> *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 biegħet 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 irriżultat 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 despositu 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-każ odjern, illi l-intimat naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali għal 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.

8. Jirriżulta illi r-raġunament magħmul f'dik il-kawża japplika wkoll għall-kawża odjerna, fejn jirrigwarda responsabbilta'.

9. Jirriżulta ċar illi l-kuntratt finali ma sarx nuqqas tas-soċjeta' intimata, iżda unikament riżultat ta' nuqqas tar-rikorrent, u għalhekk, fil-kawża odjerna, l-ispejjeż tal-kawża kollha għandhom jiġu akkollati unikament lir-rikorrent.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

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

Wara illi rat in-nota tar-rikorrent datata 22 ta' Mejju 2020 illi biha ċeda l-meritu tal-kawża filwaqt illi żamm ferm il-kap ta' l-ispejjeż.

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-kawża odjerna billi;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet filwaqt illi,

Tordna illi l-ispejjez tal-proċedura odjerna għandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrent.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur