



## **QORTI CIVILI PRIM`AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH ZAMMIT McKEON**

**Illum il-Hamis 28 ta` Jannar 2021**

**Kawza Nru. 5  
Rik. Gur. Nru. 113/2019 JZM**

**Darani Investments Limited  
[C51206]**

***kontra***

- 1. Anthony Attard Montalto  
[K.I. 0631154M]**
- 2. Jacqueline Micallef  
[K.I. 0124263M]**
- 3. Christine Attard Montalto  
[K.I. 0085559M]**
- 4. Anthony Attard Montalto [K.I. 0631154M] li b`digriet tal-20 ta` Marzu 2019 gie kkonfermat bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Stephen Attard Montalto [K.I. 253469M] u Marcelline Luppino Attard Montalto [K.I. 690755M]**

## **Il-Qorti :**

### **I. Preliminari**

#### **1. Ir-rikors guramentat**

Rat ir-rikors guramentat li kien ipprezentat fis-6 ta` Frar 2019 li jaqra hekk :-

1. *Illi permezz ta` konvenju datat 22 ta` Gunju 2017, registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numri ta` registrazzjoni PS201708536, liema konvenju gie estiz b`dak tad-19 ta` Dicembru 2018, il-konvenuti obligaw ruhhom li tittrasferixxi a favur il-kumpannija attrici li da parti taghha wieghdet li tixtri u takkwista l-proprjeta` li tinsab l-maisonette immarkat bin-numru 90, sitwat fi Triq Hookham Frere, Guardamangia, soggett ghall-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif elenkati fl-imsemmi konvenju (konvenji annessi u mmarkati "Dok A" u "Dok B").*

2. *Illi skont l-istess konvenji l-att finali tal-bejgh kellu jsir u jigi finalizzat sas-7 ta` Jannar 2019.*

3. *Illi sa-data stipulata li fih kellu jigi konkluz il-bejgh il-konvenuti naqqsu li jaddivjenu ghal pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta` trasferiment tant illi l-attrici kellha tinterpella lill-konvenuti a tenur tal-artikolu 1356 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex din jersqu ghal pubblikazzjoni izda din baqghet inadempjenti.*

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

*Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq premissi r-rikorrenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghghobha :*

1. *Tiddikjara li l-konvenuti huma obligati sabiex jghaddu biex jittrasferixxu lill-kumpannija attrici Darani Investments Limited l-maisonette immarkat bin-numru 90, sitwat fi Triq Hookham Frere, Guardamangia a tenur tal-konvenju datat 22 ta` Gunju 2017, registrat*

*mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru ta` registrazzjoni PS201708536, hekk kif estiz b`dak tad-19 ta` Dicembru 2018 skont it-termini u kundizzjonijiet tal-istess konvenji.*

*2. Tikkundanna lill-istess konvenuti biex jittasferixxu lill-istess kumpannija attrici l-proprjeta` imsemmija fil-paragrafu numru 1 skont it-termini u kundizzjonijiet tal-istess konvenji.*

*3. Tinnomina lin-Nutar Dr Robert Muscat jew xi nutar iehor li jidhrilha dina l-Qorti sabiex jippubblika l-att pubbliku ta` bejgh opportun fid-data, hin u lok li jigi stabbilit, bin-nomina ta` kuratur sabiex jirrapprezenta lis-socjeta` konvenuta f`eventwali kontumaci fuq l-att pubbliku ta` trasferiment.*

*Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta` Jannar 2019 kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrka ghas-subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda kif ukoll id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

## **2. Ir-risposta guramentata**

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fil-21 ta` Marzu 2019 u li taqra hekk :-

*1. Illi l-esponenti qatt ma ghamlu xejn biex jostakolaw il-bejgh mertu tal-kawza.*

*2. Illi kienet is-socjeta` attrici li ddekadiet mill-obbligi taghha fuq l-istess konvenju u ghalhekk ghandha tapplika l-massima inadimplenti non est adimplendum.*

*3. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.*

*4. Salv eccezzjonijiet ohra.*

*Illi in sostenn ta` dan, l-esponenti jiddikjara s-segweni fatti, liema fatti huma jafu bihom personalment, u bl-istess gurament tieghu Anthony Attard Montalto jikkonfermahom.*

*1. Illi permezz ta` konvenju datat 22 ta` Gunju 2017 fl-atti tan-Nutar Dr Robert Muscat, il-kontendenti obbligaw li jittrasferixxu a favur is-socjeta` attrici l-maisonette bin-numru disghin (90) li jinsab gewwa Triq Hookham Frere, Gwardamangia bl-arja tieghu liema fond huwa sovrappost ghall-proprjeta` ta` terzi.*

*2. Illi l-imsemmi konvenju kien soggett ghas-socjeta` attrici li tottjeni permess ghall-izvilupp mill-Awtorita` tal-Ippjanar ghal liema permess is-socjeta` attrici obligat ruhha li tapplika fi zmien erba` xhur mid-data tar-konvenju.*

*3. Illi l-konvenju redatt fit-22 ta` Gunju 2017 kien validu ghal perjodu estensiv ta` tmintax (18)-il xahar madanakollu dan il-konvenju gie estiz mill-partijiet nhar id-dsatax (19) ta` Dicembru 2018 sas-sebgha (7) ta` Jannar 2019.*

*4. Illi fuq suggeriment tan-Nutar li fl-atti tieghu sar l-imsemmi konvenju u l-estenzjoni tal-istess, l-esponenti qablu illi fl-estensjoni jirrinuncjaw ghall-klawzola li kienet tinsab fil-konvenju tat-22 ta` Gunju 2017 li kienet tirrendi l-bejgh finali ghas-socjeta` attrici li tottjeni permess tal-izvilupp mill-Awtorita` koncernati. Irid jinghad illi ghalkemm l-esponenti qablu li din l-klawzola titnehha, ma fehmux x`kienu ser ikunu r-rammifikazjonijiet ta` din it-tnehhija.*

*5. Illi, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mis-socjeta` attrici fir-rikors taghha, liema dikjarazzjoni giet ikkonfermata bil-gurament tad-direttur taghha, l-esponenti ahwa Attard Montalto dejjem baqghu disposti li jbieghu l-imsemmija proprjeta` u qatt ma ghamlu xejn biex jostakolaw l-imsemmi bejgh. Tant hu hekk illi huma baqghu jistennew minghand in-nutar koncernanti d-data tal-iffirmar tal-kuntratt tal-komprovendita` liema kuntratt gie pospost mill-istess Nutar tliet (3) darbiet kif juru l-messaggi u email annessi u mmarkati Dok MN. L-imsemmija messaggi krenu mibghuta fis-sebgha (7) ta` Jannar 2019, fid-disgha (9) ta` Jannar 2019 u fil-hmistax (15) ta` Jannar 2019.*

6. Illi li kieku l-esponenti b`xi mod ikkommunikaw nuqqas ta` interess li jaddivjenu ghall-bejgh finali, dawn il-komunikazzjonijiet ma kienux ikunu opportuni.

7. Illi nhar id-disgha (9) ta` Jannar 2019 in-Nutar Robert Muscat ikkomunika mal-esponenti sabiex jinfurmahom illi l-imsemmi bejgh kellu ghal darb`ohra jigi pospost stante li s-socjeta` attrici kienet ser icedi l-konvenju lil xerrej li kien minn Ghawdex u ghalhekk l-att finali ma setax isir minhabbi l-maltemp.

8. Illi minkejja l-komunikazzjoni hawn fuq imsemmija man-Nutar pubbliku li kien qieghed jaggixxi bhala intermedjarju bejn il-partrijiet u minkejja l-ftehim illi l-bejgh finali kellu jsir fil-hmistax (15) ta` Jannar 2019, fis-sebgha (7) ta` Jannar 2019 giet intavolata ittra ufficjali da parti tas-socjeta` attrici fil-konfront tal-esponenti ahwa Attard Montalto sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali (kopja ta` din l-ittra qieghda tigi annissa u mmarkata Dok ID).

9. Illi l-esponenti ahwa Attard Montalto wiegbu ghal din l-ittra ufficjali permezz ta` ittra ufficjali ntavolata nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta` Jannar 2019 li permezz taghha rribattew ghad-dikjarazzjonijiet maghmula fil-konfront taghhom mis-socjeta` attrici u interpellawha sabiex taddivjeni ghall-att finali (kopja ta` din l-ittra ufficjali qieghda tigi annessa u mmarkata Dok IAM).

10. Illi tant kemm l-esponenti ahwa Attard Montalto kienu disposti illi jaddivjenu ghall-bejgh finali illi minkejja l-ittri ufficjali hawn fuq imsemmija, nhar is-sebgha (7) ta` Frar 2019 l-esponenti ahwa Attard Montalto regghu ltaqghu fl-ufficcju tan-Nutar Robert Muscat, kif kienu gew istruwiti li jaghmlu mill-istess Nutar, sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att fnali. Madanakollu s-socjeta` attrici ghal darb`ohra ma kienetx prezenti ghaliex sussegwentement l-esponenti saru jafu illi l-gurnata ta` qabel hija kienet intavolat l-odjerna kawza. Lanqas in-Nutar ma nfirmahom b`dan anzi lill-esponenti ahwa Attard Montalto tahom l-istruzzjonijiet illi huma kellhom jiffirmaw estensjoni ohra tal-konvenju u ghal dan kellhom jaccettaw post-dated cheques. Dan l-esponenti ahwa Attard Montalto ma accettawhx.

11. Illi madanakollu mela l-esponenti segwew din il-laqgha mall-imsemmi Nutar l-istess Nutar bghatilhom abbozz ta` kuntratt li permezz tieghu fl-ewwel parti kien ser jigi cedut il-konvenju mis-

socjeta` attrici lis-socjeta` IAS Limited li hija registrata fuq indirizz gewwa Zebbug, Malta u fit-tieni parti kienet ser issir il-komprovendita` tal-fond meftu tal-kawza. Dan l-abbozz qieghed jigi anness u mmarkat Dok AK.

12. Illi ghalhekk hu car illi s-socjeta` attrici ma mxietx b`buena fede mal-esponenti ahwa Attard Montalto anzi uzatt rimedju li tippermettilha l-ligi b`mod abbuзив sabiex ittawwal kemm jista` jkun iz-zmien qabel isir l-att finali. Tant hu hekk illi meta giet interpellatha mill-esponenti ahwa Attard Montalto sabiex taddivjeni ghall-att finali permezz tal-ittra ufficjali ntavolata nhar il-25 ta` Jannar 2019 hija baqghet inadempjenti u bl-ebda mod ma kkomunikat mal-esponenti, ghazlet minflok li tintavola l-kawza odjerna. Ghalhekk b`dan l-agir huwa car illi s-socjeta` attrici ghandha ntenzjonijiet ulterjuri u d-dikjarazzjonijiet maghmula fir-rikors guramentat mghandhomx mis-sewwa. Din l-Onorabbli Qorti mghandhiex tipprotegi lil min jabbuza mill-proceduri gudizzjarji ghal motivi ulterjuri, mghandhiex tipprotegi lil min ma jagixxix bil-buone fede u ghalhekk ghandha tigi applikatha l-massima inadimplenti non est adimplendum.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, l-esponenti umilment u bir-rispett jissottomettu illi t-talbiet attrici huma nfondati, u ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti u l-kawza tigi deciza skont il-kontrotalba li qieghda ssir kontestwaiment ma` din ir-risposta.

*Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti.*

Rat il-lista tax-xhieda kif ukoll id-dokumenti li kienu prezentati mar-risposta guramentata.

### **3. Il-kontrotalba**

Rat il-kontrotalba li taqra hekk :-

*Illi l-esponenti ahwa Attard Montalto jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt li jipprezentaw kontro-talba kontra s-socjeta` rikorrenti Darani Investments Limited.*

13. Illi permezz ta` konvenju datat 22 ta` Gunju 2017 fl-atti tan-Nutar Dr Robert Muscat, il-kontendenti obbligaw li jittrasferixxu a favur is-socjeta` attrici l-maisonette bin-numru disghin (90) li jinsab gewwa Triq Hookham Frere, Gwardamangia bl-arja tieghu liema fond huwa sovrappost ghall-proprjeta` ta` terzi ghal prezz ta` mitejn elf ewro (Eur200,000) filwaqt li depozitu ta` ghoxrin elf (Eur20,000) gie mhallas mal-konvenju u mizmum ghand in-Nutar Robert Muscat b` kundizzjoni rezoluttiva li d-depozzitu jghaddi ghand l-ahwa esponenti meta l-permess tal-izvilupp kif imsemmi fl-istess konvenju johrog u jkun finali u li ma jkunx hemm appell minnu.

14. Illi l-imsemmi konvenju kien soggett ghas-socjeta` attrici li tottjeni permess ghall-izvilupp mill-Awtorita` tal-Ippjanar ghal liema permess is-socjeta` attrici obligat ruhha li tapplika fi zmien erba` xhur mid-data tal-konvenju.

15. Illi l-konvenju redatt fit-22 ta` Gunju 2017 kien validu ghal perjodu estensiv ta` tmintax (18)-il xahar madanakollu dan il-konvenju gie estiz mill-partijiet nhar id-dsatax (19) ta` Dicembru 2018 sas-sebgha (7) ta` Jannar 2019.

16. Illi fuq suggeriment tan-Nutar li fl-atti tieghu sar l-imsemmi konvenju u l-estensjoni tal-istess, l-esponenti qablu illi fl-estensjoni jirrinuncjaw ghall-klawzola li kienet tinsab fil-konvenju tat-22 ta` Gunju 2017 li kienet tirrendi l-bejgh finali soggett ghas-socjeta` attrici li tottjeni permess tal-izvilupp mill-Awtorita` koncernanti. Irid jinghad illi ghalkemm l-esponenti qablu li din l-klawzola titnehha, ma fehmux x`kienu ser ikunu r-rammifikazzjonijiet ta` din it-tnehhija. Madanakollu l-esponenti ahwa Attard Montalto accettaw li jirrinuncjaw ghal din il-klawzola stante li s-socjeta` attrici lanqas biss kienet ghadha applikat ghal dan il-permess ghaliex l-esponenti dejjem imxew bil-buono fede u ma uzawx dan in-nuqqas sabiex johorgu mill-ftehim taghhom kif kellhom kull dritt li jaghmlu. Minkejja li tnehhiet din il-klawzola fl-estensjoni tal-konvenju ma kien hemm l-ebda provvedimenti fuq id-depozzitu li skont il-konvenju originali kien marbut ma` kundizzjoni rezoluttiva li jghaddi ghand l-ahwa esponenti hekk kif is-socjeta` attrici tottjeni l-imsemmi permess tal-izvilupp.

17. Illi, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mis-socjeta` attrici fir-rikors taghha, liema dikjarazzjoni giet ikkonfermata bil-gurament tad-direttur taghha, l-esponenti ahwa Attard Montalto

*dejjem baqghu disposti li jbieghu l-imsemmija proprjeta` u qatt ma ghamlu xejn biex jostakolaw l-imsemmi bejgh. Tant hu hekk illi huma baqghu jistennew minghand in-nutar koncernanti d-data tal-iffirmar tal-kuntratt tal-komprovendita` liema kuntratt gie pospost mill-istess Nutar tliet (3) darbiet kif juru l-messaggi u email annessi u mmarkati Dok MN annessi mar-risposta guramentata. L-imsemmija messaggi kienu mibghuta fis-sebgha (7) ta` Jannar 2019, fid-disgha (9) ta` Jannar 2019 u fil-hmistax (15) ta` Jannar 2019.*

*18. Illi li kieku l-esponenti b`xi mod kellhom nuqqas ta` interess li jaddivjenu ghall-bejgh finali, dawn il-komunikazzjonijiet ma kienux ikunu opportuni.*

*19. Illi minkejja l-komunikazzjoni hawn fuq imsemmija man-Nutar Pubbliku li kien qieghed jaggixxi bhala intermedjarju bejn il-partijiet u minkejja l-ftehim illi l-bejgh finali kellu jsir fil-hmistax (i5) ta` Jannar 2019, fis-sebgha (7) ta` Jannar 2019 giet intavolata ittra ufficjali da parti tas-socjeta` attrici fil-konfront tal-esponenti ahwa Attard Montalto sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali (kopja ta` din l-ittra giet annessa mar-risposta guramentata u mmarkata Dok ID).*

*20. Illi l-esponenti ahwa Attard Montalto wiegbu ghal din l-ittra ufficjali permezz ta` ittra ufficjali ntavolata nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta` Jannar 2019 li permezz taghha rribattew ghad-dikajazzjonijiet maghmula fil-konfront taghhom mis-socjeta` attrici u interpellawha sabiex taddivjeni ghall-att finali (kopja ta` din l-ittra ufficjali giet annessa mar-risposta guramentata u mmarkata Dok IAM).*

*21. Illi tant kemm l-esponenti ahwa Attard Montalto kienu disposti illi jaddivjenu ghall-bejgh finali illi minkejja l-ittri ufficjali hawn fuq imsemmija, nhar is-sebgha (7) ta` Frar 2019 l-esponenti ahwa Attard Montalto regghu ltaqghu fl-ufficcju tan-Nutar Robert Muscat, kif kienu gew istruwiti li jaghmlu mill-istess Nutar, sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Madanakollu s-socjeta` attrici ghal darb`ohra ma kinetx prezenti ghaliex sussegwentement l-esponenti saru jafu illi l-gurnata ta` qabel hija kienet intavolat l-odjerna kawza. Lanqas in-Nutar ma nfirmahom b`dan anzi lill-esponenti ahwa Attard Montalto tahom l-istruzzjonijiet illi huma kellhom jiffirmaw estensjoni ohra tal-konvenju u ghal dan kellhom jaccettaw post-dated cheques. Dan l-esponenti ahwa Attard Montalto ma accettawhx.*



22. Illi madanakollu meta l-esponenti segwew din il-laqgħa mall-imsemmi Nutar l-istess Nutar bghatilhom abbozz ta` kuntratt li permezz tiegħu fl-ewwel parti kien ser jigi cedut il-konvenju mis-socjeta` attrici lis-socjeta` IAS Limited u fit-tieni parti kienet ser issir il-komprovendita` tal-fond mertu tal-kawza. Dan l-abbozz gie anness mar-risposta guramentata u mmarkat Dok AK.

23. Illi għalhekk hu car illi s-socjeta` attrici ma mxietx b`buona fede mal-esponenti ahwa Attard Montalto anzi uzat rimedju li tippermettilha l-ligi b`mod abbużiv sabiex ittawwal kemm jista` jkun iz-zmien qabel isir l-att finali. Tant hu hekk illi meta giet interpellata mill-esponenti ahwa Attard Montalto sabiex taddivjeni għall-att finali permezz tal-ittra ufficjali ntavolata nhar il-25 ta` Jannar 2019 hija baqgħet inadempjenti u bl-ebda mod ma kkomunikat mal-esponenti; għazlet minflok li tintavola l-kawza odjerna. Għalhekk b`dan l-agir huwa car illi s-socjeta` attrici għandha motivi ulterjuri u d-dikjarazzjonijiet magħmula fir-rikors guramentat mgħandhomx mis-sewwa.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti illi jogħgħobha :

1. Tiddikjara illi s-socjeta` attrici Darani Investments Limited m`agixxietx in buona fede fil-konfront tal-esponenti ahwa Attard Montalto.

2. Tiddikjara illi l-att finali baqa` ma giex iffirmit mill-kontendenti entro t-terminu utili stipulat fl-istess konvenju kif ukoll fl-estensjoni tal-istess, minhabba ragunijiet unikament imputabbli lis-socjeta` attrici.

3. Tiddikjara illi l-esponenti ahwa Attard Montalto xolti mill-konvenju li gie ffirmit fit-22 ta` Gunju 2017 kif sussegwentement estiz u tqiegħed lill-esponenti ahwa Attard Montalto fl-istatus quo ante.

4. Tiddikjara illi in vista tal-agir abbużiv u komportament tas-socjeta` attrici, l-esponenti ahwa Attard Montalto soffrew danni pekunarji.

5. *Tillikwida l-istess danni jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi, liema danni ghandhom jikkonsistu fid-depozitu mizmum min-Nutar Robert Muscat fl-ammont ta` ghoxrin elf ewro (€20,000) jew dak l-ammont li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha ekwu u gust fic-cirkostanzi.*

6. *Tikkundanna lis-socjeta` attrici u cjoe Darani Investments Limited sabiex thallas lill-esponenti ahwa Attard Montalto dawk id-danni hekk likwidati.*

*Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta` Jannar 2019 kontra s-socjeta` attrici li hi minn issa ngunta in subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti li kienu prezentati ghall-fini tal-kontrotalba.

### **3. Risposta guramentata attrici ghall-kontrotalba**

Rat ir-risposta guramentata tal-attrici ghall-kontrotalba li kienet prezentata fil-25 ta` April 2019 li taqra hekk :

*Illl-kontrotalba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan hekk kif spjegat fir-rikors promotur tal-esponenti u hekk kif sejjer jigi ippruvat fil-mori tal-kawza u ghaldaqstant ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti.*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti ghall-fini tal-kontrotalba.

### **4. L-iter tal-kawza**

Semghet ix-xhieda u rat il-prova l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li saru bil-fomm mid-difensuri tal-partijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-oħra tal-kawza.

## **II. Provi**

### **1. Dokumenti**

Ma kienx hemm kontestazzjoni dwar id-dokumenti li kienu prezentati bhala prova mill-partijiet.

### **2. Xhieda**

**Il-konvenuta Jacqueline Micallef** xehdet illi l-konvenju ma` Darani Investments Limited ("**l-attrici**") dwar il-bejgh tal-fond 90, Triq Hookham Frere, G` Mangia, kien iffirmit fit-22 ta` Gunju 2017 u kien validu ghal 18-il xahar. Kien estiz wara talba tal-attrici sas-7 ta` Jannar 2019.

Tistqarr illi l-konvenuti baqghu jistennew data għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh izda l-appuntament kien pospost tliet darbiet.

Qalet li fil-25 ta` Jannar 2019 il-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali kontra l-attrici fejn din kienet interpellata sabiex tersaq għall-att finali tal-bejgh.

Kompliet tixhed illi fis-7 ta` Frar 2019 il-konvenuti marru għand in-Nutar Robert Muscat biex isir il-kuntratt izda min-naha tal-attrici ma deher hadd.

Fissret li n-Nutar qalilhom sabiex jiffirmaw estensjoni ohra tal-konvenju u sabiex jaccettaw *post dated cheques*. Huma ma accettawx. In segwitu saru jafu li gurnata qabel l-appuntament l-attrici pprezentat il-kawza odjerna.

Kompliet tghid li l-konvenuti kienu dejjem lesti jbieghu. L-att finali ma kienx iffirmit b`nuqqas da parti taghhom izda unikament tort tal-attrici li mxiet maghhom b`karenza ta` bona fede.

**Il-konvenuta Christine Attard Montalto** kkonferma fis-sostanza dak mistqarr minn Jacqueline Micallef.

**Il-konvenut Anthony Attard Montalto** xehed illi hamest ijiem qabel kellu jkun iffirmit il-kuntratt tal-bejgh tal-post skont il-konvenju tat-22 ta` Gunju 2017, kien infurmat minn Daniel Farrugia ghall-attrici li kellu problema biex isir il-kuntratt sad-data tal-gheluq tal-konvenju, u ghalhekk talab estensjoni mqar ta` gimgha. Farrugia qalilhom li kellu diffikulta` biex ihallas il-prezz. Kienet miftehma estensjoni tal-konvenju sas-7 ta` Jannar 2019.

Kompla jixhed illi meta wasal is-7 ta` Jannar 2019 u ma sema` xejn baghat messagg lin-Nutar biex jara xhin kien se jsir il-kuntratt. In-Nutar qallu li l-kuntratt ma kienx se jsir fis-7 ta` Jannar 2019 izda fil-11 ta` Jannar 2019. Il-konvenuti accettaw li l-kuntratt isir fil-11 ta` Jannar 2019. Jumejn qabel, ircieva messagg minghand in-Nutar b`appuntament ghall-15 ta` Jannar 2019. Dakinhar tal-15 ta` Jannar 2019 ircieva email minghand n-Nutar fis-sens illi l-kuntratt kien se jsir f`data ohra.

Stqarr illi in segwitu rcieva ittra ufficjali minghand l-attrici.

Qal illi fl-4 ta` Frar 2019, ircieva email minghand in-Nutar li l-kuntratt kien se jsir fis-7 ta` Frar 2019.

Kompla jghid illi meta l-konvenuti marru ghall-kuntratt fis-7 ta` Frar 2019, hadd min-naha tal-attrici ma deher. In-Nutar qalilhom li kellu *post dated cheques* biex jiffirmaw estensjoni ohra. Huma rifjutaw. Wara saret il-kawza.

**Nutar Dottor Robert Muscat** xehed illi meta saret l-estensjoni tal-konvenju, kien hemm bidla fil-konvenju originali, fis-sens li tnehhiet l-klawsola li l-bejgh kien soggett ghall-hrug ta` permess.

Meta kien muri l-messaggi a fol 39 sa 41 tal-process, ikkonferma li dawk kienu messaggi skambjati mal-konvenuti Anthony Attard Montalto. Juru d-drabi meta kien se jsir il-kuntratt u ma sarx.

Qal illi safejn jaf hu l-attrici ma ghamlitx il-kuntratt minhabba problema finanzjarji. Propju ghalhekk assenjat il-jeddijiet taghha fuq il-konvenju lil AIS Limited.

Stqarr li ghall-appuntamenti biex isir il-kuntratt hadd mill-akkwirenti ma deher.

Xehed illi f`idejh huwa kellu post-dated cheques li ghaddewlu l-akkwirenti.

Kompla jixhed illi wara li ghadda hafna zmien Daniel Farrugia ghall-attrici hadlu l-ammont shih tal-bejgh u qallu li kien ftiehem mal-vendituri li kien se jhallashom €20,000 aktar. Huwa baghat email lil Anthony Attard Montalto fis-17 ta` Gunju 2019, fejn qallu li kellu fil-pussess tieghu s-somma ta` €220,000 kienet depozitata mieghu. Ghal din l-email kellu risposta minghand l-avukat tal-konvenuti.

Kollox waqaf hemm fis-sens illi l-kuntratt baqa` ma sarx. Ghalhekk baghat il-flus li ghaddewlu lix-xerrejja.

In-Nutar ipprezenta kopja tal-*post dated cheques*.

### **III. Sottomissjonijiet**

#### **1. L-attrici**

##### **Fil-qosor.**

L-attrici ma tikkontestax li kien hemm dewmien sabiex ikun konkluz il-kuntratt. Fil-fatt il-prezentata mill-attrici ta` ittra ufficjali kontra l-konvenuti kienet intiza sabiex ikun sodisfatt il-vot tal-Art 1357(2) tal-Kap 16. Din l-ittra ufficjali mkienet segwita minn ittra ufficjali ohra li pprezentaw il-konvenuti. Skont l-attrici, ma hemmx aktar skop li din il-kawza tissokta peress li z-zewg nahat riedu li jkun konkluz il-kuntratt.

Dwar il-kontrotalba, l-attrici rrilevat li l-flus li l-konvenuti kienu qeghdin jippretendu li jithallsu bhala danni kienu ghad-disposizzjoni tal-konvenuti ghand in-Nutar li kellu jippubblika l-kuntratt. Ghalhekk il-kuntratt seta` jsir xorta u l-konvenuti jithallsu d-danni. Cio` nonostante kien hemm rifjut min-naha tal-konvenuti.

## **2. Il-konvenuti**

### **Fil-qosor.**

Dwar il-flus li kienu depozitati ghand in-Nutar, dawk il-flus attwalment ma kienu jappartjenu lill-attrici. Il-verita` hi li wara d-dizappunti kollha li garrbu tort tal-attrici, il-konvenuti ma kienux qeghdin jafdaw aktar.

Huwa bil-wisq evidenti t-“tkaxkir tas-saqajn” min-naha tal-attrici kellu skop wiehed u cioe` li tirbah iz-zmien ghaliex ma kellhiex mnejn thallas il-prezz tal-bejgh. Sakemm l-attrici kienet in buona fede, il-konvenuti kienu disposti jersqu ghall-kuntratt. Tant huwa hekk li wara li l-attrici pprezentat l-ittra ufficjali skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16, il-konvenuti wiegbu b` ittra ufficjali taghhom fejn ikkonfermaw li kienu lesti jersqu ghall-att finali. Pero` minflok sar hekk, l-attrici pprezentat il-kawza odjerna evidentement sabiex tkompli ttawwal iz-zmien biex isir il-kuntratt. Il-prezentata tar-rikors guramentat odjern hija konferma tal-malafede tal-attrici.

Dwar il-kontrotalba, il-konvenuti sostnew il-fondatezza taghha u rrilevaw li l-attrici ghandha thallas danni minhabba l-inadempjenzi taghha fil-konfront taghhom.

## **IV. L-azzjoni principali**

## **1. It-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet**

Ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet hija regolata bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tat-22 ta' Gunju 2019 (kif estiz fid-19 ta' Dicembru 2018) ghal liema konvenju ighodd l-**Art 1357 tal-Kap 16**.

L-azzjoni attrici hija fondata fuq **is-subartikolu (2) tal-Art 1357 tal-Kap 16** li jghid :-

*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 dak inhar 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 titwettag il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.*

### **a) Fatti**

Fost il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju, il-qorti tirreferi ghal erba' klawnsoli partikolari :-

#### Klawsola 1 :

*For the Price of €200,000 out of which price the sum of €20,000 shall be paid today as a deposit on account of the agreed Price.*

#### Klawsola 6 :

*This agreement is subject to the purchaser obtaining a full and final, unappealable permit from the Planning Authority .... The purchaser obliges himself to apply for said permit at his sole cost and responsibility within 4 months from today.*

#### Klawsola 7 :

*The parties agree that this Agreement shall remain valid and effective for a period of eighteen months from today ...*

Klawsola 12 :

*The Purchaser reserves the right to transfer the rights acquired by him on this agreement to third parties and the vendor accepts , in parte and in toto.*

Fid-19 ta` Dicembru 2018, il-konvenju kien estiz sas-7 ta` Jannar 2019.

Kienu skambjati messaggi bejn in-Nutar Robert Muscat u l-konvenut Anthony Attard Montalto. Minnhom jirrizulta :

- li l-konvenuti kienu nformati li l-kuntratt ma kienx ser isir fis-7 ta` Jannar 2019 izda fil-11 ta` Jannar 2019.
- Fid-9 ta` Jannar 2019 il-konvenuti kienu nformati li l-kuntratt kien ser isir fil-15 ta` Jannar 2019.
- Imbaghad fil-15 ta` Jannar 2019 il-konvenuti kienu nformati li l-kuntratt kien ser isir fil-17 ta` Jannar 2019.

Fis-7 ta` Jannar 2019, l-attrici pprezentat l-att gudizzjarju rikjest bl-Art 1357(2) tal-Kap 16 fejn il-konvenuti kienu nterpellati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh. B`effett mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali, beda jiddekorri z-zmien ta` tletin jum.

Fil-25 ta` Jannar 2019, il-konvenuti ipprezentaw ittra ufficjali fejn, b`risposta ghall-ittra ufficjali tal-attrici, ikkonfermaw li kienu lesti li jersqu ghal att finali. Fl-istess att, huma widdbu lill-attrici li jekk il-kuntratt ma jkunx ippubblikat fi zmien gimgha min-notifika tal-att, huma kien se jqisu bhala mhux aktar marbuta bil-konvenju u inoltre kienu sejrin jiprocedu ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni kontra l-attrici.

L-attrici pprezentat il-kawza odjerna fis-6 ta` Frar 2019 u allura entro t-tletin (30) jum skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16, waqt li l-ittra ufficjali tal-konvenuti kienet notifikata lill-attrici fit-18 ta` Frar 2019, li jfisser wara li l-attrici kienet ipprezentat il-kawza odjerna.



Fis-17 ta` Gunju 2019, jirrizulta li Nutar Robert Muscat kiteb lill-konvenut Anthony Attard Montalto fejn infurmah li mieghu kienet giet depozitata s-somma ta` €220,000 sabiex isir il-bejgh tal-fond de quo. Id-differenza ta` €20,000 bejn il-prezz patwit u l-ammont li kien fdat lin-Nutar Muscat kienu d-danni reklamati mill-konvenuti. It-twegiba tal-konvenuti kienet filli ladarba l-kawza odjerna kienet pendenti, kienu sejrin ihallu lill-qorti tiddeciedi.

## **b) L-eccezzjonijiet**

Fost l-eccezzjonijiet li ressqu l-konvenuti, kienet eccepita l-applikazzjoni tal-principju : *inadimplenti non est inadimplendum* : sabiex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh.

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Ottubru 2003 fil-kawza **Engineering Services Ltd v. Reuter Malta Ltd** il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet hekk :-

*Gwida apprezzevoli ghall-insenjamenti kontenuti fiha hi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kummercjali tat-12 ta` Marzu 1965 fil-kawza fl-ismijiet "Emmanuele Aquilina v. Salvatore Aquilina et".*

*Fiha jinghad illi "din l-eccezzjoni hi poter moghti lil kontraenti li bih, fil-konkorrenza ta` certi cirkostanzi, hu jista` jastjeni ruhu milli jadempixxi l-prestazzjoni tieghu. B`dik l-eccezzjoni hu jipparalizza l-azzjoni avversarja in kwantu li, minhabba fiha, l-attur li ma jkunx hu stess ezegwixxa l-obbligazzjoni tieghu, ma jkunx jista` jottjeni l-adempiment tal-kontroprestazzjoni u jkollu jissubixxi dik is-sitwazzjoni".*

...

*li r-rekwiziti biex din l-eccezzjoni tirnexxi huma li (1) l-inadempjenza tal-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali tal-ftehim ; (2) l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-attur ; u (3) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenzi tal-partijiet, cioe` li n-nuqqas tal-attur, relattivament ghal prestazzjoni li hu jesigi minn ghand il-konvenut, ikun ta` certa gravita`."*

Minn ricerka li ghamlet, din il-qorti sabet li l-eccezzjoni de qua, ghalkemm hija komuni f`tilwim dwar appalti, mhijiex invokata f`disputi dwar materji bhal dik in ezami. Dan ifisser illi ghalkemm il-

principju bhala tali mhux eskluż li ghandu applikazzjoni generali, il-kriterji li jsostnu l-applikazzjoni tal-principju mhux bilfors ghandhom applikazzjoni universali.

B`referenza ghall-kaz odjern, il-qorti mhijiex tara kif l-principju nvokat fl-eccezzjoni ghandu jsib applikazzjoni. Dan qed jinghad propju ghaliex konvenju dwar kompravendita ta` mmobbli ghandu regoli stretti partikolari ghalih li johorgu barra mill-applikazzjoni ta` principji jew regoli generali. Min jaccetta kemm bhala venditur kif ukoll bhala xerrej li jaghmel wegħda ta` bejgh ta` mmobbli jrid joqghod għall-parametri stretti tal-Art 1357 tal-Kap 16. Disposizzjonijiet ohra jew principji tad-dritt generali ma jghoddux għall-konvenji.

Issa fil-kaz odjern jirrizulta li l-attrici pprezentat kemm l-ittra ufficjali kif ukoll ir-rikors guramentat a tenur tal-Art 1357(2) tal-Kap 16. Il-konvenuti ma jstghux ighidu bhala difiza fil-kawza li mhux obbligati joqghodu għall-kuntratt għar-ragunijiet li semmew meta fl-ittra ufficjali tagħhom tal-25 ta` Jannar 2019 accettaw li joqghodu għall-kuntratt u d-dikjarazzjoni tagħhom li ma kienux behsiebhom joqghodu mal-konvenju kienet operattiva f`gheluq is-sebat ijiem min-notifika ta` dik l-ittra ufficjali liema att rrizulta li kien notifikat fit-18 ta` Frar 2019 u allura wara l-prezentata tal-azzjoni attrici odjerna.

L-eccezzjonijiet l-ohra jolqtu l-mertu tal-istanza u għar-ragunijiet diga` spjegati huma nfondati.

### **c) Risultanzi**

It-talbiet attrici se jkunu milqugħa pero` għar-rigward tal-ispejjez gudizzjarji dawn se jkunu akkollati kollha lill-attrici billi rrizulta li dejjem kienu lesti jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali anke wara l-presentata tal-ittra ufficjali mill-attrici. Il-fatt illi l-kuntratt ma kienx konkluz qabel il-prezentata tar-rikors guramentat ma kienx imputabbli għall-konvenuti u l-attrici għandha tbatl l-ispejjez gudizzjarji.

## **V. Il-kontrotalba**

### **a) Gurisprudenza**

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Novembru 2020 fil-kawza fl-ismijiet : **Edgar Cachia et v. Prestige Apartments Limited et** : kienet ikkonfermata sentenza li kienet inghatat minn din il-qorti kif presjeduta fil-15 ta` Lulju 2014. Fid-decizjoni taghha, il-Qorti tal-Appell ghamlet referenza ghal sentenza li kienet inghatat fit-13 ta` Marzu 2018 fil-kawza "**Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et**" fejn inghad :

*" .... in this particular case, the parties did not make use of the term earnest when undertaking the promise of sale agreement, but they simply referred to it as a deposit on account, which was subject to forfeiture, should purchasers fail to sign the final deed of sale for a reason that is not valid at law, but would be entitled to the refund of the deposit if failure to appear on the final deed of sale was for a reason that is valid at law. Neither did the parties give each other the right to recede from the contract. Had parties made use of the word earnest, or had it resulted otherwise that earnest was being given, it would have been evident that the provisions of the law as outlined under Article 1359 of the Civil Code, would have been applicable ...*

*"However, once in the case under examination the parties did not make use of the word earnest, nor did they provide for the effects of earnest, then it is held that the parties are bound by the terms of the promise of sale agreement that they subscribed to ...*

*"This Court is of the view that, once the prospective purchaser fails to appear on the final contract of sale, the law imposes on the person who expects to retain the deposit paid as a form of penalty that he proceeds with a lawsuit within the timeframe established by law, so that his claim for damages (even if pre-liquidated by way of a penalty clause) is confirmed by means of a judgment in line with the provisions of Article 1357(2) of the Civil Code.*

*"Once the promise of sale was left to expire, the prospective vendor can no longer invoke the provisions of the promise of sale to retain the deposit".*

Il-qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza taghha kif presjeduta moghtija fit-13 ta` Lulju 2020 fil-kawza fl-ismijiet : **Eighty Two Company Limited et v. Carmelo Stivala Group Limited** : fejn inghad hekk :-

Hija kostanti u pacifika l-gurisprudenza tal-qrati taghna illi f`kaz li dak previst mill-Art. 1357 tal-Kap. 16 ma jkunx osservat, il-konvenju jitlef is-sahha tieghu u mill-mument li jiskadi l-konvenju, il-partijiet imorru lura ghall-istatus quo ante.

Fil-kawza fl-ismijiet **Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta` Mejju 2001, l-atturi talbu lura l-hlas tad-depozitu li kienu ghamlu mal-konvenju.

Il-konvenuti eccepew li kienu nterpellaw lill-atturi b`att gudizzjarju sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, izda l-atturi kienu baqghu inadempjenti. Ilmentaw li kienu garrbu danni.

Kien deciz hekk :-

"Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri** App Civ 22/2/90 gie deciz li jekk parti f`konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16, il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista` taghmel talba ghal konsegwenzjali danni f`kaz li l-kuntratt ma jkunx jista` jsir.

Illi skond is-sentenza fl-ismijiet **L. Abela vs T. Spiteri** App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403 jekk il-formalitijiet rikjesti f`dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacija tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

"F`kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplementa dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista` jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi **A. Ciantar vs A. Vella** LXX11 p 11 p828; **J. Cassar vs V. Farrugia** LXXV11 p11 p316.)

...

Indipendentement minn xi htija tal-attrici, jekk il-konvenuti vendituri riedu li l-kuntratt isir, jew li l-attrici kompratrici, issofri l-konsegwenzi (danni li l-konvenuti allegatament batew) huma kellhom a tenur tal-artikolu 1357(1) u (2) tal-Kap. 16 jinterpellaw ufficjalment lill-attrici biex tersaq ghall- kuntratt bil-konsegwenza li jekk allura hija tibqa` inadempjenti, hi kienet tbatu l-konsegwenzi. Skond dan l-artikolu l-konvenuti kellhom jipprezentaw ittra ufficjali qabel jiskadi t-

terminu tal-konvenju li biha jsejhu l-parti l-oħra biex tersaq għall-bejgh in kwistjoni u fin-nuqqas li l-parti l-oħra tersaq, jipprezentaw citazzjoni fi zmien tletin gurnata minn dak in-nhar li jkun skada l-istess terminu.

*Fil-fatt fil-kaz in ezami l-konvenuti allegaw li għamlu xi ittri ufficjali (prova dwar dawn m`hemmx) imma jidher li jekk saru, huma waqfu hemm. Il-konvenuti ma kkawtelawx il- posizzjoni tagħhom ulterjorment skond il-ligi biex ma jippregudikawx irrimedjabbilment id-drittijiet tagħhom. Dan ma setghux jagħmluh per via d`eccezione."*

Fil-kawza fl-ismijiet **Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghigo et** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta` Frar 2004, il-partijiet kienu għamlu konvenju li skada.

L-atturi talbu r-rifuzjoni tad-depożitu li kienu nhallsu dakinhar li sar il-konvenju.

Jirrizulta li qabel saret il-kawza, il-konvenuti kienu pprezentaw ittra ufficjali fejn interpellaw lill-atturi sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Billi l-atturi baqghu inadempjenti l-kuntratt ma kienx ippubblikat.

Għalhekk il-konvenuti ressqu kontrotalba fejn talbu l-hlas ta` danni konsegwenzali għall-agir tal-atturi.

*Il-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet :-*

"Gie diversi drabi deciz li talba għad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata fl- imsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b`att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti tal-Appell - 22 ta` Frar 1990 - "**M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri**"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Novembru 1998 - "**Carmelo Silvio vs Loreta Casha**"). Għalhekk jekk il- konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jgħamlu c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jstgħux jgħamlu talba bhal dik li għamlu fil-kontrotalba;

Skont il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe` l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il- partijiet jergghu lura għal posizzjoni tagħhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu ovvjju li l-konvenuti ma jstgħux jilmentaw

*li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li tghatihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh;”*

*Il-Qorti laqghet it-talbiet attrici u cahdet il-kontrotalba.*

## **b) Risultanzi**

Konsegwenza tal-akkoljiment tat-talbiet attrici fl-azzjoni principali, it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti li jittrattaw il-validita` tal-konvenju qeghdin jigu respinti.

Il-qorti sejra tqis jekk il-konvenuti ghandhomx jedd jitolbu risarciment ta` danni, cirkoskritti ghall-ammont li l-attrici kienet hallset bhala depozitu.

Jirrizulta li qabel ghalqet id-data tal-estensjoni tal-konvenju, il-konvenuti ma pprezentaw att gudizzjarju sabiex jirreklamaw id-danni minhabba l-inadempjenzi tal-attrici.

Anzi fl-ittra ufficjali taghhom tal-25 ta` Jannar 2019 huma telqu mill-premessa li kienu lesti jersqu ghall-kuntratt, u li l-kwistjoni tad-danni kienet sejra tinsorgi biss jekk fi zmien sebat ijiem min-notifika tal-ittra ufficjali taghhom l-atturi ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghaliex ghalihom il-konvenju ma kienx ser jiswa aktar.

Jekk il-konvenuti riedu jikkawtelaw il-posizzjoni taghhom kien messhom ipprezentaw ittra ufficjali qabel l-iskadenza tal-konvenju u skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16 jitolbu l-hlas tad-danni minflok il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh.

It-talbiet rikonvenzjonali ma jistghu qatt isewwu n-nuqqas ta` prezentata tal-att gudizzjarju mill-konvenuti skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16.

Il-konvenuti jkollhom jinkorru l-ispejjez tal-kontrotalba.

## **Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

**Riferibbilment ghat-talbiet attrici :-**

**Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.**

**Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet.**

**Tilqa` t-tielet talba. Tahtar lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Robert Muscat sabiex nhar it-Tnejn 15 ta` Marzu 2021 fil-11.00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja Valletta jippubblika l-att tal-bejgh tal-fond disghin (90), Triq Hookham Frere, Guardamangia`, skont it-termini u kondizzjonijiet tal-konvenju bejn il-partijiet fuq riferit. Tahtar lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher fuq l-att tal-bejgh bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci.**

**Tordna lill-attrici sabiex thallas l-ispejjez gudizzjarji kollha relatati mat-talbiet taghha.**

**Riferibbilment ghall-kontrotalba :-**

**Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-attrici.**

**Tichad it-talbiet rikonvenzjonali kollha.**

**Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha  
gudizzjarji relatati mal-kontrotalba.**

**Onor. Joseph Zammit McKeon  
Imhallef**

**Amanda Cassar  
Deputat Registratur**