QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 18 ta' Frar, 2021

Rikors Guramentat Nru: 1008/2019 AF

Antoine Cassar

Josianne Cassar

Geoffrey Fenech

u

Claudine Fenech

vs

Acorn Properties Limited (C-37361)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Bis-sahha ta' konvenju datat erbgha (4) ta' April 2011 in atti tan-Nutar Dr Naomi Mugliett (kopja annessa u mmarkata bhala "**Dok A"**), il-kumpannija intimata obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti li flimkien u indivizament bejniethom obbligaw ruhhom li jaccettaw, jixtru u jakkwistaw il-*maisonette* mmarkat bin-numru tnejn (2) sottopost u sovrapost ghal beni ta' terzi, b'entratura separata accessibbli minn bitha interna, li tizbokka fi Triq Valletta, Hal Qormi, formanti parti minn kumpless ta' bini bin-numru ufficjali hamsa u hamsin (55) maghmul minn erba' blokki maghrufa bhala 'Block A', 'Block B', 'Block C', u 'Block D' fl-istess Triq Valletta, Hal Qormi, bid-drittijiet, il-giustijiet u pertinenzi kollha taghhom, u dan skond dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmijin fil-konvenju anness.

Dan il-konvenju gie estiz diversi drabi, bl-estensjoni l-aktar recenti tkun dik datata tletin (30) ta' Settembru 2018 illi effettivament estendiet il-konvenju sat-tletin (30) ta' Settembru 2019 (ara estensjoni annessa u mmarkata "**DOK B**") u dan kif debitament registrata mal-Ufficcju tal-Kumissarju tat-Taxxi (ara kopja tan-notifika annessa u mmarkata "**DOK C**").

Nonostante illi l-partijiet qablu illi dan il-konvenju kif estiz, kellu jkun validu sat-tletin (30) ta' Settembru 2019 u minkejja illi r-rikorrenti interpellaw lill-kumpannija intimata sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-proprjetà fuq imsemmija bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha indikati fl-imsemmi konvenju permezz tal-ittra ufficjali numru 3788/2019 prezentata nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru 2019 (ara kopja tal-ittra ufficjali annessa u mmarkata "**DOK D**"), il-kumpannija intimata dejjem baqghet inadempjenti.

Sal-gurnata tal-prezentata ta' dan ir-rikors mahluf, il-kumpannija intimata baqghet ma ressqitx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh tal-*maisonette* fuq imsemmi u dan

b’inottemperanza ghall-weghda illi tbiegh, tassenja u titrasferixxi skont il-konvenju anness.

Ghalhekk, ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dan ir-rikors guramentat ai termini tal-Artikoli 1357(2) u 1360 sabiex il-kumpannija intimata twettaq dak li wieghdet.

Intalbet din il-Qorti sabiex :

1. Tiddikjara illi l-kumpannija intimata hija obbligata illi tbiegh, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti l-*maisonette* mmarkat bin-numru tnejn (2) sottopost u sovrapost ghal beni ta’ terzi, b’entratura separata accessibbli minn bitha interna, li tizbokka fi Triq Valletta, Hal Qormi, formanti parti minn kumpless ta’ bini bin-numru ufficjali hamsa u hamsin (55) maghmul minn erba’ blokki maghrufa bhala ‘Block A’, ‘Block B’, ‘Block C’, u ‘Block D’ fl-istess Triq Valletta, Hal Qormi, bid-drittijiet, il-giustijiet u pertinenzi kollha taghhom, u dan skond dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmijin fil-konvenju tal-erbgha (4) ta’ April 2011 anness.

2. Tordna lill-kumpannija intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh tal-fond premess.

3. Tahtar u tinnomina lin-Nutar Dr Anthony Abela sabiex jircievi u jippublika l-att finali, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil kull eventwali kontumaci fuq l-istess att ta’ trasferiment u tiffissa data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt.

4. Fl-eventwalità li jirrizulta li l-att finali ta’ bejgh ma jkunx jista’ jsehh *in toto*, tiddikjara illi l-kumpannija intimata hija responsabbli ghad-danni ancillari u/jew konsegwenzjali kollha sofferti mir-rikorrenti.

5. Konsegwentement, tillikwida d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi.

6. Tikkundanna lill-kumpannija intimata sabiex thallas d-danni hekk likwidati.

7. Fl-eventwalità li jirrizulta li l-att finali ta’ bejgh ma jkunx jista’ jsehh *in toto*, tordna u tikkundanna lill-kumpannija intimata trodd lura lir-rikorrenti s-somma ta’ tmintax-il elf Ewro (€18,000) rapprezentanti ammont imhallas lill-istess kumpannija intimata akkont tal-prezz akkordat skond il-konvenju *de quo*.

Bl-imghax u l-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 3788/2019.

Il-kumpannija intimata hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi minkejja li debitament notifikata, is-soċjetà konvenuta ma ppreżentat l-ebda risposta għat-talbiet miġjuba kontriha.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-atturi

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tersaq fuq l-att finali ta’ bejgħ ta’ proprjetà ġewwa Ħal-Qormi skont it-termini u kundizzjonijiet tal-konvenju ffirmat bejniethom jew, f’każ illi l-bejgħ ma jistax aktar isir, għal-likwidazzjoni u ħlas ta’ danni.

Jirriżulta li l-konvenuta, minkejja li debitament notifikata bl-atti tal-kawża, ma ppreżentat l-ebda risposta għat-talbiet attriċi. Huwa stabbilit illi l-kontumaċja ma tfissirx u ma tistax tiġi ekwiparata ma’ ammissjoni. Infatti kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Blye Engineering Co. Ltd vs Philip Borg Bellanti et, deċiża fit-22 ta' Ġunju 2005, mill-Qorti tal-Appell Inferjuri li:

"… huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35."

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Dottor Tonio Fenech noe vs Interdrive Limited et, tat-30 ta' Novembru 2015 qalet hekk:

*"L-istitut tal-kontumacja huwa mibni fuq il-presuppost li l-imharrek, bin-nuqqas tieghu li jwiegeb ghall-pretensjonijiet u ghat-talbiet tal-attur, ikun wera dispett lejn is-sejha tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-ligi thares lejh bhala att li jisthoqqlu piena u cioè dik li ma jkunx jista' jressaq provi (ara: App. Kumm. - 21.5.1993 – "**Vella pro et noe vs Vella**" (**Kollez. Vol. LXXVII.ii.170**). Min-naha l-ohra, minhabba l-effett irriversibbli li l-kontumacja ggib maghha, il-Qrati taghna hadu l-linja illi r-rigorosità tal-procedura ghandha tigi applikata u mfissra b'mod restrittiv fis-sens li fejn il-Qorti tkun sodisfatta li ma kien hemm l-ebda nuqqas volut min-naha tal-persuna mharrka li jista' jammonta ghal htija, m'ghandu jkun hemm l-ebda diffikultà li l-kontumacja titqies gustifikata (ara : P.A. - 4.7.1991 – "**Vella pro et noe vs Ellul**" (**Kollez. Vol. LXXV.iii.729**).*

*Dan premess, inghad ghal diversi drabi mill-qrati taghna illi l-kontumacja m'ghandhiex titqies bhala ammissjoni da parti ta' konvenut tat-talbiet tal-attur. (ara : **Kollez. Vol. XXIX.iii.35**). Ghall-kuntrarju, il-kontumacja dejjem tqieset bhala kontestazzjoni u hekk baqghet meqjusa anke wara l-emendi ghal-ligi tal-procedura li dahlu bl-Att XXIV tal-1995. Ghalhekk jispetta dejjem ghall-gudikant illi jezamina jekk it-talba hijiex gustifikata u dan indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut."*

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kontendenti kienu ffirmaw konvenju nhar l-4 ta' April 2011 quddiem in-Nutar Dottor Naomi Mugliett li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u titrasferixxi lill-atturi li flimkien u indiviżament

bejniethom obbligaw ruħhom li jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw il-*maisonette* mmarkat bin-numru tnejn (2), sottopost u sovrapost għall-beni ta' terzi, b'entratura separata aċċessibbli minn bitħa interna li tiżbokka fi Triq Valletta, Ħal-Qormi, formanti parti minn kumpless ta' bini bin-numru ufficcjali ħamsa u ħamsin (55), fl-istess Triq Valletta, bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tiegħu u dan skont il-pattijiet u kundizzjonjiet maqbula fil-konvenju stess.

Il-prezz maqbul kien ta' €46,000 minn liema prezz l-atturi kienu ħallsu s-somma ta' €18,000 akkont qabel il-konvenju. Il-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard mit-30 ta' Settembru 2011. Il-konvenju ġie estiż diversi drabi b'dan illi l-aħħar estenzjoni skadiet fit-30 ta' Settembru 2019. Peress illi l-konvenuta baqgħet ma resqitx għall-kuntratt finali, l-atturi pproċedew skont l-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 li jaqra hekk:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

In linea ta' prinċipju ġenerali, fil-każ fl-ismijiet Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993, intqal hekk:

> *"…fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li*

jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill- parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id- danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.

Illi fil-generalità tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali."

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ ta' Brinx Limited vs Francis Said et, tat-23 ta' Novembru 2005, irriteniet li:

"Jibda biex jigi registrat b'osservazzjoni preliminari illi l-weghda ta' bejgh taghti lok ghal rapport obbligatorju li permezz tieghu l-partijiet kontraenti huma mpenjati ghall-manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volontà li joperaw l-effett traslattiv tal-haga permezz ta' kuntratt definittiv. Huwa pacifiku, in linea ta' principju generali, illi d-debitur ta' l-obbligazzjoni hu tenut jesegwixxi l-prestazzjoni minnu assunta skond il-modalità miftehma u fiz-zmien prefiss. In-nuqqas ta' tali obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment ta' l-obbligazzjoni u min hu hekk imputabbli jista' jigi mgieghel jadempixxi ruhu in forma specifika, fejn dan ikun ghadu hekk possibbli, jew li jwiegeb in via rizarcitorja ghad-danni kagunati skond in-normi tal-Kodici Civili. Dan johrog mill-Artikolu 1125, Kodici Civili relattiv ghall-"Effetti ta' l-

Obbligazzjonijiet" in generali u, b'mod partikulari, mid-dispost ta' l-Artikolu 1357 (1) ta' l-istess Kodici."

Mill-atti jirriżulta li s-sit li minnu jagħmel parti l-*maisonette* in kwistjoni huwa mgħobbi bi djun kbar u hemm ukoll iskritti diversi ipoteki u privileġġi speċjali. Fosthom hemm iskritta ipoteka legali speċjali għall-istess prezz tal-bejgħ fl-ammont ta' €46,000 favur l-atturi Geoffrey Fenech u Antoine Cassar stess rappreżentanti l-prezz ta' xogħol mhux imħallas li huma għamlu fuq is-sit. Mhux hekk biss imma jidher illi s-soċjetà konvenuta hija miżmuma milli tbiegħ, tneħħi, titrasferixxi jew tiddisponi mill-proprjetà mibnija fuq is-sit 55, Valletta Road, Qormi, permezz ta' mandat ta' inibizzjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet, m'hemmx dubju li l-bejgħ ma jistax aktar isir u d-depożitu mħallas akkont tal-prezz għandu jintradd lura lill-atturi.

L-impossibilità li l-wegħda ta' bejgħ titwettaq tħalli disponibbli lill-imwiegħed mhux sodisfatt ir-rimedju tad-danni f'każ li jkun bata telf attwali bi ħtija ta' min jinstab li jaħti għall-impossibilità li titwettaq dik il-wegħda. Dan b'applikazzjoni wkoll tar-regola sostantiva dwar l-effetti tal-obbligazzjonijiet li,

"*Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, ħu obbligat għad-danni"* (artikolu 1125 tal-Kap. 16).

Kif spjegat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Angelo Zahra noe vs Carmelo Vella, tad-29 ta' Settembru 2016:

"*Il-ligi tahseb ghal danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista` jsir izjed. Din il-Qorti hija tal-fehma li jekk il-kuntratt ta' bejgh ma setax izjed isir, allura hemm lok ghal risarciment ta' danni kkagunati lix-xerrejja prospettivi, ai termini ta' dak stipulat fl-Art 1357(1) tal-Kap 16. Id-danni ghalhekk jintalbu fil-kuntest ta' nuqqas ta' adempiment ta' obbligi assunti skont l-istess disposizzjoni tal-ligi."*

L-atturi qegħdin jippretendu li l-konvenuta għandha tikkumpensahom għat-taxxa proviżorja li ħallsu fuq il-konvenju fl-ammont ta' €460. Din il-Qorti ma taqbilx li dawn il-flus għandha tagħmel tajjeb għalihom il-konvenuta. It-taxxa proviżorja tħallset lill-Kummissarju tat-Taxxi mar-reġistrazzjoni tal-konvenju imma naturalment, malli l-istess Kummissarju jiġi notifikat illi l-konvenju tħassar, l-atturi għandhom dritt jieħdu lura it-taxxa proviżorja li kienu ħallsu.

L-atturi jgħidu li sofrew wkoll danni konsistenti f'telf ta' qligħ peress illi l-proprjetà kien beħsiebhom jikruha u/jew ibiegħuha malli jsibu bejgħ vantaġġjuż għalihom. Skont il-Perit Malcolm Cachia, inkarigat mill-atturi sabiex jagħmel stima tal-fond illi kienu se jixtru, il-valur tiegħu llum huwa ta' €120,000. L-atturi qegħdin għalhekk jippretendu kumpens ta' €74,000 rappreżentanti d-differenza bejn il-prezz li kienu se jixtru bih fl-2011 u l-prezz li jridu jħallsu llum biex jixtru post komparabbli. Qegħdin jippretendu wkoll is-somma ta' €75,600, eskluż il-VAT, in linea ta' kirjiet mitlufa tul is-snin minn meta kellu jiskada l-konvenju fl-2011 sal-iskadenza tal-aħħar estenzjoni fl-2019.

Filwaqt li tqis li kumpens għad-differenza fil-prezz għall-akkwist ta' proprjetà komparabbli hija ġustifikata, din il-Qorti ma taqbilx illi l-atturi għandhom jiġu kkumpensati wkoll għat-telf ta' kirjiet għaliex il-konvenju fil-fatt skada fl-aħħar ta' Settembru 2019 u huwa biss minn dakinhar illi l-atturi jistgħu jirriklamaw danni ta' din ix-xorta. Kienet l-għażla tal-atturi jġeddu l-konvenju mhux għal sena jew sentejn imma għal tmien snin sħaħ u ma jistgħux issa jippretendu li jiġu kkumpensati għat-telf ta' qligħ meta kienu kuntenti jistennew u jkomplu jġeddu l-konvenju sena wara oħra.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi:

1. Tiċħad l-ewwel tlett talbiet attriċi fid-dawl tal-impossibbiltà li jsir il bejgħ skont kif maqbul fil-konvenju tal-4 ta' April 2011;

2. Tilqa' r-raba' talba;

3. Riferibbilment għall-ħames talba, tillikwida d-danni li sofrew l-atturi minħabba li ma jistax' isir l-att finali ta' bejgħ fis-somma ta' erba' u sebgħin elf Ewro (€74,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza;

4. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' erba' u sebgħin elf Ewro (€74,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza;

5. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta trodd lura lill-atturi s-somma ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000) rappreżentanti l-ammont imħallas mill-atturi bħala depożitu akkont tal-prezz bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

6. Komplessivament is-socjetà konvenuta qeghda tigi kundannata thallas lill-attur s-somma ta' tnejn u disghin elf Ewro (€92,000), bl-imghax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG