Eżekuzzjoni Konvenju; Artikolu 1357 (Kap. 16)

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Marzu, 2021

Numru 2

Rikors Numru 946/2009TA

MCCF Projects Company Limited C33281

vs

Joshua Grima ID 349273M u b'degriet tal-31 ta' Jannar, 2013
Peter Agius jitħalla jidħol fil-kawża in statu et terminis

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat preżentat mis-Soċjetá Attriċi fit-30 ta' Settembru 2009 u maħlufa minn Charlotte Ciantar fl-istess jum li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

"1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 24 ta' Marzu 2009, li qed tigi annessa u markata bhala Dokument A, il-kumpannija rikorrenti kienet intrabtet li tbiegh u tittrasferixxi lill-intimat li minn naha tieghu obbliga ruhu li jixtri u jakkwista l-ufficju bla isem u bla numru fil-*ground-floor level* u *first-floor level* pero` konsistenti fi tlett livelli fi Triq Marina fil-Pieta`, kif soggett u jgawdi s-servitujiet naxxenti mill-posizzjoni tieghu,

mill-bqija liberu u frank, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, konfinanti Tramuntana mat-triq u mill-Lvant u minn Nofsinhar ma' beni ta' terzi persuni. Dan l-ufficcju ghandu wkoll access minn tromba komuni tal-blokk adjacenti bla numru f'Marina Street fil-pieta`.

2. Illi l-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li kellhom jirregolaw dan il-ftehim jirrizultaw ahjar mill-imsemmija skrittura privata, dokument A.

3. Illi din l-iskrittura privata giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif trid il-ligi (Dokument B anness).

4. Illi l-partijiet kienu qablu wkoll illi l-hlas ricevut mis-socjeta` rikorrenti minghand l-intimat fis-somma ta' mitejn u sitta u hamsin elf mitejn u wiehed u tletin Ewro (€256,231), ossia l-valur tal-oggetti li kienu gew mghoddija mill-intimat lis-socjeta rikorrenti, u akkont tal-prezz tal-akkwist tal-imsemmi immobbli kellhom jintilfu a favur is-socjeta rikorrenti fl-eventwalita` li l-kuntratt ma jsirx ghal ragunijiet imputabbli lill-intimat.

5. Illi l-partijiet kienu qablu wkoll illi l-kompratur, hawn intimat, kellu jhallas hu mill-Capital Gains Tax dovuta mill-venditrici s-somma ta' hdax il-elf sitt mija u sitta u erbghin Ewro (€11,646).

6. Illi minkejja li l-intimat gie interpellat b'ittra ufficcjali tat-13 ta' Awissu 2009 (Dokument C anness) sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, hu baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tikkundannah sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili finali ta' xiri u bejgh tal-immobbli fuq imsemmi fil-paragrafu numru 1, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fl-iskrittura privata tal-24 ta' Marzu 2009.

2. Tinnomina lin-Nutar Tania Farrugia jew Nutar iehor sabiex tippubblika l-att tat-trasferiment relattiv, u tiffissa jum, lok u hin ghall-pubblikazzjoni ta' dana l-att.

3. Tinnomina kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

4. Fl-eventwalita` li l-intimat jonqos illi jhallas lis-socjeta` rikorrenti l-bilanc tal-prezz dovut minnu fis-somma ta' mitejn u disat elef sitt mija u tlieta u erbghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€209,643.67c) u parti mill-Capital Gains Tax fis-somma ta' €11,646 skond kif pattwit fil-ftehim fuq imsemmi, dan kollu sal-jum li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti skont it-tieni talba ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, tiddeciedi u tordna illi minflok ma ssir il-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment, il-hlas ossia l-oggetti ricevuti akkont tal-prezz tal-bejgh mis-socjeta` rikorrenti

fil-valur ta' €256,231 jigu meqjusa bhala mitlufa mill-intimat a favur is-socjeta` rikorrenti, u s-socjeta` rikorrenti jkollha l-jedd li zzomm l-imsemmija oggetti a favur taghha u bhala propjeta taghha.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' Awissu 2009 u bl-imghaxijiet skond l-oghla rata permessa mil-ligi dekorribbli minn Awissu 2009 kontra l-intimat li hu ngunt ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta Ġuramentata tal-Konvenut Joshua Grima ippreżentata fis-16 ta' Novembru 2009 u maħlufa minnu fit-13 ta' Novembru 2009 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici stante illi r-rikors propost sar b'abbuz tad-dritijiet li taghti l-Ligi f'dawn il-kazijiet meta fid-data li jiskadi jew ikun wasal biex jiskadi konvenju wahda mill-partijiet fuq il-konvenju tista ssejjah permezz ta' ittra ufficjali lill-parti l-ohra li tkun qed tirrifjuta tasal ghall-att finali. Fil-kaz in kwistjoni l-proprjeta tas-socjeta` attrici u mertu tal-konvenju kienet milquta b'dejn ta' somma ferm oghla mill-bilanc li kien ghadu dovut mill-konvenut anke peress illi l-istess konvenut kien gja hallas lis-socjeta` attrici parti sostanzjali tal-prezz ta' l-immobbli u kien ghad fadallu jhallas biss akkont somma ferm inferjuri mid-dejn li kien jezisti fil-gurnata ta' l-eghluq tal-konvenju in kwistjoni.

2. Illi konsegwentement is-socjeta` attrici qatt ma setghet legalment issejjah lill-eccipjenti biex jersaq ghall-att finali tal-bejgh tal-proprjeta` in kwistjoni, meta fid-data ta' l-eghluq tal-konvenju, il-proprjeta` in kwistjoni kienet mghobbija b'dejn ta' ammont ferm oghla mill-ammont bilancjali li kien ghadu dovut mill-eccipjent fuq l-istess proprjeta`, liema stat ta' fatt pogga lis-socjeta` attrici fl-impossiblita` li taghmel dak li wieghdet fil-konvenju ahseb u ara kif seta ghandha d-dritt tikkontendi li l-att finali ma setghax isir minhabba ragunijiet imputabbli; li ghall-eccipjent, u dan kif jigi spjegat izjed dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi in vista tal-premess hemm lok ta' talba rikonvenzjonali da parti ta' l-eccipjenti fis-sens illi la darba il-konvenju qatt ma setgha jigi ezegwit minhabba cirkostanzi fuq indikati, l-istess konvenju ma baqghax vinkolanti bejn il-partijiet minhabba l-impossibilita li setghet issir il-kompro-vendita fid-data tal-iskadenza tal-konvenju u ghalhekk l-eccipjenti ghandu dritt jitlob lura minghand is-socjeta` attrici, l-ammont ta' €256,231.07.

4. Illi in vista tal-premess l-eccipjenti qed jaghmel talba rikonvenzjonali kontra s-socjeta` attrici sabiex dina tigi kkundannata thallsu s-somma

msemmija ta' €256,231.07 flimkien ma' l-imghax legali mid-data tal-hlas ta' din is-somma sad-data tal-pagament effettiv."

Rat li l-konvenut ipprevalixxa ruħu mit-talbiet Attriċi u ppreżenta kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata li permezz tagħha ssottometta is-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

"1. Illi b'konvenju redatt minn Nutar Tanya Farrugia datat 24 ta' Marzu, 2009, is-socjeta` attrici rikonvenzjonata kienet intrabtet li tbiegh u titrasferixxi lil Joshua Grima, l-ufficcju bla isem u bla numru fil-*ground floor level u first floor level* pero konsistenti fi tlett livelli fi Triq Marina fil-Pieta, kif soggett u jgawdi s-servitujiet naxxenti mill-posizzjoni tieghu, mill-bqija liberu u frank, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, konfinanti Tramuntana mat-Triq u mill-Lvant u minn Nofsinhar ma' beni ta' terzi persuni u dan ghal prezz u bil-kundizzjoni imsemmija fl-imsemmi konvenju.

2. Illi l-imsemmi Joshua Grima hallas lis-socjeta` rikonvenzjonata ma' l-iffirmar tal-konvenju u/jew wara l-istess iffirmar, is-somma ta' €256,231.07 akkont tal-prezz tal-bejgh ta' €465,874.67 sabiex fl-eventwalita` tal-publikazzjoni ta' l-att tal-vendita`, l-istess Joshua Grima kien dovut ihallas lis-socjeta` rikonvenzjonata l-bilanc tal-pezz tal-bejgh ekwivalenti ghal €209,643.67.

3. Illi meta wasal iz-zmien li jaghlaq il-konvenju, l-eccipjenti Joshua Grima kien permezz ta' ittra ufficjali datata 31 ta' Awwissu, 2009 kien interpella lis-socjeta` rikonvenzjonata sabiex tersaq ghal pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh, dejjem pero` bil-kundizzjoni illi l-fond in kwistjoni kien liberu minn kull dejn li setgha kien jaggrava l-fond ta' dak in-nhar tal-publikazzjoni ta' l-istess att.

4. Illi fid-data illi kellu jiskadi l-konvenju in kwistjoni, l-proprjeta` meritu tal-konvenju kienet, kif ghadha sal-lum, milquta minn djun li huma oghla ferm mill-ammont illi huwa dovut bhala bilanc tal-prezz tal-bejgh fuq l-istess fond, b'mod illi ma setgha qatt isir l-att finali fuq il-fond *de quo* billi l-istess kien kolpit minn djun ferm oghla mill-ammont bilancjali li kien ghad dovut lis-socjeta` rikonvenzjonata mill-eccipjent.

5. Illi in vista tal-premess u la darba s-socjeta` rikonvenzjonata qatt ma kienet fid-data ta' l-eghluq tal-konvenju li titrasferixxi l-immobbli meritu tal-konvenju minghajr djun, kien hemm l-impossibilita` li jsir l-att finali, l-eccipjent ghandu d-dritt li jitlob dikjarazzjoni illi l-att finali tal-bejgh tal-proprjeta` meritu tal-konvenju in kwistjoni, qatt ma setgha jsehh.

Ghaldaqstant, l-eccipjenti Joshua Grima jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex in vista tal-premess:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-gurnata ta' l-eghluq tal-konvenju fuq riferit, is-socjeta` rikonvenzjonata ma kienitx f'posizzjoni li titrasferixxi l-proprjeta` fuq riferita lill-eccipjenti rikonvenzjonat.

2. Konsegwentement tiddikajra u tiddeciedi illi l-konvenju fuq riferit ghat-trasferiment tal-fond meritu ta' l-istess konvenju ma setgha qatt isir minhabba d-djun li kienu u ghadhom jiggravaw l-istess fond.

3. Tiddikjara wkoll in vista tal-premess illi l-istess konvenju m'ghadux iktar vinkolanti bejn il-partijiet u li ghaldaqstant li l-partijiet ghandhom jigu fil-posizzjoni li kienu daqs li kieku l-konvenju qatt ma sar.

4. Konsegwentement ukoll tordna lis-socjeta` rikonvenzjonata tirrifondi lil Joshua Grima s-somma ta' €256,231.07 imhallsa akkont mid-data tal-konvenju sal-lum mill-istess Joshua Grima lis-socjeta` MCCF Projects Limited bl-imghaxx legali mid-data tal-pagament ta' din is-somma sad-data tal-pagament effettiv.

5. Salv kull eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta tas-Soċjetà Attrici għat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut preżentata fid-29 ta' Jannar 2010, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"1. Illi t-talbiet kif kontenuti fil-kontro-talba ghandhom jigu michuda peress li huma palezament infondati fil-fatt u fid-dritt, u l-istess kontro-talba saret biss f'tentattiv biex l-intimat jipprova jehles mill-obbligi tieghu naxxenti mill-konvenju, kif ser jirrizulta ampjament waqt il-prosegwiment ta' din il-kawza.

2. Illi ma kien hemm assolutament l-ebda diffikulta` li l-immobbli mertu ta' din il-kawza jigi trasferit mis-socjeta` rikorrenti rikonvenuta bhala hieles minn kwalunkwe dejn a favur l-intimat rikonvenjent sad-data li fiha skada l-konvenju. Ghall-kuntrarju, kien l-intimat rikonvenjent li rrifjuta li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-atti finali.

3. Illi ghalhekk il-kontenzjoni tal-intimat rikonvenjent li s-socjeta` rikorrenti rikonvenuta kienet fl-impossibilita` li taghmel dak li wieghdet fil-konvenju hi ghal kollox infondata, u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Din il-kontenzjoni tal-intimat hi bazata fuq allegazzjoni ghal kollox inveritiera.

4. Illi subordinatament, u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, it-talba tal-intimat rikonvenjent li s-socjeta` rikorrenti rikonvenuta "*tirrifondi s-somma ta' €256,231.07c imhallsa akkont mid-data tal-konvenju sal-lum mill-istess Joshua Grima lis-socjeta` MCCF Projects Limited"* hi monka, infondata u ma tistax tigi milqugha – kif

jirrizulta mill-konvenju, l-intimat rikonvenjent qatt ma hallas **flus** lis-socjeta` rikorrenti rikonvenuta, u ghalhekk hu ma jistax jitlob li jigi rifuz somma ta' flus li hu qatt ma hallas lis-socjeta` rikorrenti rikonvenuta.

5. Illi ghaldaqstant it-talbiet kollha kif kontenuti fil-kontro-talba ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-intimat rikonvenjent."

Rat il-verbal tal-31 ta' Jannar 2013 fejn il-Qorti laqgħet ir-rikors mressaq minn Peter Agius fis-26 ta' Ottubru 2012 u ħallietu jintervjeni fil-kawża in statu et terminis.

Rat l-avviż tat-22 ta' Jannar, 2019 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imħallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li bis-saħħa tiegħu l-kawża odjerna ġiet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diġa mħollija għas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Marzu, 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawza hija rizultat ta' konvenju datat 24 ta' Marzu 2009 (a' fol 4 u 95) fl-atti tan-Nutar Tania Farrugia. Permezz ta' dan il-Konvenju l-Konvenut kompratur Joshua Grima obbliga ruħu li jixtri u jakkwista

mingħand is-Soċjeta Attriċi, l-uffiċċju bla isem u bla numru fil-ground floor level u first floor level però konsistenti fi tlett livelli fi Triq Marina fil-Pieta' kif soġġett u jgawdi s-servitujiet naxxenti mill-pożizzjoni tiegħu, mill-bqija liberu u frank, u bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, konfinanti Tramuntana mat-Triq u mill-lvant u minn nofsinhar ma' beni ta' terzi persuni.

2. Fit-termini tal-ewwel klawsola tal-Konvenju inkwistjoni, il-bejgħ kellu jsir bil-prezz ta' erbgħa mija u ħamsa u sittin elf tmien mija u erbgħa u sebgħin Ewro punt sebgħa u sittin ċenteżmu (€465,874.67). Minn din is-somma il-kumpanija attriċi venditriċi ddikjarat illi rċeviet mitejn u sitta u ħamsin elf mitejn u wieħed u tletin Ewro (€256,231). Ġie dikjarat li din is-somma ma ingħatatx fi flus iżda permezz ta' tpartit ta' oġġetti. Jirriżulta li l-oġġetti kienu vetturi tal-konvenut l-ieħor Peter Agius. Iċ-ċirkostanzi li wasslu għal dan it-tip ta' arranġament ġew imfissra fl-affidavit ta' Charlotte Ciantar (a' fol 29 paragrafi 3 u 4 u a' fol 66 para 3). Fil-konvenju ġiet imdaħħla wkoll il-kondizzjoni li "Jekk il-kuntratt finali ma jsirx għal raġunijiet imputabbli lil kumpratur dawn il-flus jiġu mitlufa."

3. In virtù tal-klawżola fit-tieni faċċata tal-istess konvenju, il-kumpannija venditriċi obbligat ruħha li, inter alia, titrasferixxi dan il-fond ħieles minn kull privileġġ, ipoteka jew charge. Permezz ta' klawżola oħra ġie stabbilit li l-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard minn Awwissu ta' dik is-sena u għalhekk il-validitá tal-Konvenju kellha tkun sa dak iż-żmien.

4. Il-Konvenju in kwistjoni ġie reġistrat mal-awtoritajiet fiskali kompetenti kif-titlob il-liġi fit-13 ta' April 2009 (ara Dok IP a' fol 36).

5. Ai fini ta' reġistrazzjoni tal-konvenju, il-konvenut kompratur obbliga ruħu li jgħaddi lin-nutar is-somma ta' erbat elef ħames mija u tmienja u ħamsin Ewro (€4,558) bħala ħlas tat-taxxa proviżorja. Jirriżulta iżda li l-ammont li fil-fatt tħallas kien ta' €4,658 u li dan tħallas mis-Soċjeta Attriċi venditriċi fin-nuqqas ta' dan il-hlas mill-konvenut (ara affidavit ta' Charlotte Ciantar a' fol 30 para 5, xhieda Joshua Grima a' fol 171 u xhieda tan-Nutar Tania Farrugia a' fol 44 u 104). Irid jingħad ukoll li l-istess konvenju kien soġġett li jsiru r-riċerki u li dawn ikunu 'in order' (ara fol 5).

6. Ftit wara li ġie ffirmat il-konvenju, il-Konvenut kompratur Joshua Grima ffirma promessa ta' ċessjoni datata 16 ta' April 2009 (a' fol 35). F'dan l-att ta'ċessjoni, il-Konvenut kompratur Joshua Grima obbliga ruħu li jċedi d-drittijiet akkwistati minnu fil-konvenju in kwistjoni lil konvenut l-ieħor Peter Agius u martu. Din il-promessa ta' ċessjoni saret "taħt il-kundizzjoni li l-venditur jagħti l-kunsens tiegħu għal din iċ-ċessjoni". Jirriżulta li dan il-kunsens is-Soċjetá Attriċi venditriċi ma tatux (ara affidavit Charlotte Ciantar a' fol 30 para 6).

7. Permezz ta' Ittra Uffiċjali datata 13 ta' Awwissu 2009 (a' fol 7), s-Socjetá Attrici interpellat lill-Konvenut sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Il-Konvenut iżda baqa' inadempjenti.

Punti ta’ Liġi

8. Fl-ewwel talba prinċipali s-Soċjeta’ Attrici qed titlob lil din il-Qorti sabiex il-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili finali ta' xiri u bejgħ tal-immobbli fuq imsemmi bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fl-iskrittura privata tal-24 ta' Marzu 2009. Fir-raba’ talba talbet ukoll sussidjarjament, sabiex fl-eventwalitá li l-intimat jonqos milli jersaq għal kuntratt, "il-ħlas ossia l-oġġetti riċevuti akkont tal-prezz tal-bejgħ mis-Soċjetá rikorrenti fil-valur ta' €256,231 jiġu meqjusa bħala mitlufa mill-intimat a favur is-soċjetá rikorrenti, u s-Soċjetá rikorrenti jkollha l-jedd li żżomm l-imsemmija oġġetti a favur tagħha u bħala proprjetá tagħha.”

9. Dawn it-talbiet huma sinonimi mal-ispirtu tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jipprovdi r-rimedju tal-eżekuzzjoni tal-kuntratt jew, f’każ li l-bejgħ ma jkunx jista’ iżjed isir, l-obbligu għal-ħlas tad-danni. Jidher ċar għalhekk li din l-azzjoni ġiet istitwita ai termini ta’ dan l-artikolu.

10. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-interpretazzjoni tal-artikolu 1357, din il-Qorti tagħmel referenza għas-Sentenza mogħtija mil**l-Qorti tal-Appell fit-3 ta’ Diċembru 2010 fl-ismijiet Alexandra Dalmas et vs Mark Micallef et**. F’din is-Sentenza il-Qorti tal-Appell, għalkemm irrevokat parzjalment is-Sentenza tal-ewwel Qorti, qablet mar-raġjonament addottat mill-ewwel Qorti fuq l-interpretazzjoni ta' dan l-artikolu. Il-Qorti ta’ l-ewwel grad ikkonkludiet dan li ġej:

"*Il-kwistjoni taht ezami tohrog minn interpretazzjoni ta' dik il-parti tal-artikolu 1357 tal-Kap.16 li tirregola l-weghda tal bejgh fejn jinghad illi jekk il-weghda "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.*

L-effett principali tal-obbligazzjoni ta' dak li wieghed hu allura li jaghmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta' jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt li jesigi bil-mezzi kollha disponibbli ghalih fil-ligi li dak li gie lilu mwieghed jinghatalu. Ghalhekk l-interpretazzjoni korretta ta' dawn il-kliem hi li l-obbligu ghall hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx ghadu possibbli imma wkoll ma jkunx ghadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-kompratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti. (ara ***Sentenza Appell fl-ismijiet Bongailas vs Magri et 15/1/2002****).*"

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

11. Stabbilit il-qafas legali bil-mod kif proposta l-azzjoni odjerna, il-Qorti sejra l-ewwel tqis jekk is-Socjetá Attrici kompratriċi għandhiex dritt teżiġi li dak li ġie mwiegħed fil-Konvenju jingħatalha. Fit-termini tal-artikolu 1357 (2) l-effett tal-konvenju jispiċċa meta dan jiskadi kemm-il darba l-aċċettant, f'dan il-każ is-Soċjetá Attrici, ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, f'dan il-każ il-Konvenut Joshua Grima, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel l-iskadenza tal-Konvenju "sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed

jonqos li jagħmel hekk", din l-ittra uffiċjali tiġi segwita b'rikors ġuramentat ippreżentat fi żmien tletin jum mill-iskadenza tal-Konvenju għat-twettiq tal-istess.

12. Il-Qorti tosserva li s-Soċjetá Attriċi ssodisfat ir-rekwiżiti proċedurali u t-termini ta' żmien iddettati mill-artikolu 1357(2). L-ittra uffiċjali ġiet preżentata minnha fit-13 ta' Awwissu 2009, jiġifieri qabel ma għadda l-aħħar ta' Awwissu li huwa ż-żmien tal-iskadenza tal-konvenju. It-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ġiet preżentata fit-30 ta' Settembru, jiġifieri entro tletin (30) jum mill-iskadenza tal-konvenju, jiġifieri mill-aħħar t'Awwissu.

13. Il-Konvenut laqgħa għal din l-azzjoni billi jsostni li l-bejgħ ma jistax isir iżjed fit-termini tal-artikolu 1357(1). Dan għal raġuni li "fid-data ta' l-egħluq tal-konvenju, il-proprjetá in kwistjoni kienet mgħobbija b'dejn ta' ammont ferm ogħla mill-ammont bilanċjali li kien għadu dovut mill-eċċipjent fuq l-istess proprjetá, liema stat ta' fatt poġġa lis-Soċjetá Attriċi fl-impossibilitá li tagħmel dak li wiegħdet fil-konvenju" (ara eċċezzjonijiet 1 u 2 a' fol 16).

14. Din ir-raġuni tifforma wkoll il-qafas tat-talba rikonvenzjonali tal-Konvenut għar-rifużjoni tas-somma ta' €256,231.07 "imħallsa akkont mid-data tal-konvenju sal-lum mill-istess Joshua Grima lis-soċjetá MCCF Projects Limited bl-imgħax legali mid-data tal-pagament ta' din is-somma sad-data tal-pagament effettiv".

Mill-atti jirriżulta li l-proprjetá in kwistjoni kienet milquta bid-dejn segwenti:

1. Ipoteka Ġenerali u Ipoteka speċjali reġistatrata fil-25 ta' Settembru 2007 a favur is-soċjetá Thorngate Investments Limited għall-amont ta' mija u erbat elef liri Maltin ekwivalenti għal mitejn u tnejn u erbgħin elf mitejn u erbgħa u ħamsin Ewro u tlieta u tmenin ċenteżmi (ara nota a' fol 100).

2. Kreditu favur is-soċjetá Tlata Limited. Billi ma ġietx preżentata nota tal-iskrizzjoni, ma huwiex magħruf b'esattezza kif u meta dan il-kreditu ġie kkawtelat għalkemm Charlotte Ciantar tixhed li x'aktarx kien ta' €165,000 (ara xhieda ta' Paul Falzon a' fol 126 u 127, xhieda tan-Nutar Tania Farrugia a' fol 105 u dik ta' Charlotte Ciantar a' fol 149).

3. Mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 563/2009 fl-ismijiet Vella Group Limited C22149 vs MCCF Projects Limited għall-ammont ta' €224,907. Dan il-mandat ġie preżentat fit-2 ta' April 2009 u akkordat fl-istess jum (ara fol 67).

Fuq dawn id-djun, din il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. Kif ħareġ b'mod ampju mix-xhieda tan-Nutar Farrugia u l-affidavits tas-sinjura Ciantar, id-dejn fuq il-proprjetá in vendita ma hijiex ta' ostakolu jew impediment fil-liġi kontra l-bejgħ ta' proprjetá mwiegħda, **diment li l-istess djun jiġu kanċellati** jew rinunzjati ai termini tal-artikoli 2059

jew 2060 tal-Kap. 16 u l-effetti tal-mandat fuq il-proprjetá in kwistjoni jiġi revokat ai termini tal-artikolu 836 tal-Kap. 12.

2. Iż-żewġ kredituri li xehdu wrew disponibbilitá li jirrinunzjaw jew jikkanċellaw id-djun fuq il-proprjetá mertu tal-Konvenju in kwistjoni (ara xhieda tad-Direttur u azzjonist tal-kumpannija Thorngate Gaetano Abdilla a' fol 113, 132 u 133 kif ukoll xhieda ta' Paul Falzon għal Tlata limited a' fol 124 u 127).

3. Il-konvenuti kienu konsapevoli bil-kreditu tal-kumpanniji Thorngate u Tlata sa minn qabel ma sar il-konvenju (ara xhieda inkontestata ta' Charlotte Ciantar a' fol 148).

4. Il-mandat kawtelatorju numru 563/2009 ġie preżentat mis-Soċjetá Vella Group Ltd ftit jiem wara li sar il-konvenju in kwistjoni bil-mezz tal-istess rappreżentant legali tal-Konvenut.

5. Il-kredituri kollha ta' dawn id-djun ma rriskontraw l-ebda diffikultajiet fir-relazzjonijiet kummerċjali tagħhom mal-kumpannija Attriċi tant li għadhom jaħdmu xogħol għall-istess sal-lum (ara xhieda inkontestata ta' Charlotte Ciantar a' fol 145 et seq).

15. Il-Qorti tibda biex tosserva li x-xhieda ta' Charlotte Ciantar li, b'kuntrast ma dik evażiva u xi ftit konfuza tal-Konvenuti, kienet dejjem konsistenti (ara affidavits u xhieda tas-sinjura Ciantar a' fol 29, 65 u 145 u

x-xhieda tal-konvenut Grima a' fol 82, 158 u 165 u tal-konvenut Peter Agius a' fol 71).

16. Il-Qorti tibda biex tistqarr li ħasbet ħafna u fit-tul fuq din il-kawża. Il-fattispecie tagħha huma pjuttost singulari. Il-fatt li d-depositu akkont thallas fi specie konsistenti fi tlett vetturi u li dwarhom hemm il-kontro-talba, li jekk ikun il-kaz jintradd lura l-valur tagħhom fi flus (ara affidavit ta' Charlotte Ciantar a' fol 29 u kontro-talba a' fol 19).

17. Fatt ieħor importanti huwa dak, li sakemm din il-kawża għadha għas-Sentenza, jidher li l-fond mertu tal-Kawża għadu kolpit minn ipoteka u privileġġ. Peress li din il-Kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti diversament presjeduta, l-partijiet ingħataw jagħmlu nota ta' osservazzjonijiet u anke opportunita' li jerġgħu jittrattaw il-Kawża. B'dana kollu ma tefgħu ebda dawl x'ġara f'dan ir-rigward.

18. Kif aċċennat aktar 'l fuq, iż-żewġ kredituri prinċipali huma Thorngate Ltd u Paul Falzon (Tlata). Dawn it-tnejn indikaw li kienu lesti li jikkanċellaw l-ipoteki tagħhom. Fost oħrajn, Gaetano Abdilla jgħid li għandu jieħu mija u erbat elef liri Maltin (Lm 104,000). Qal ukoll u li ħlief għal xi interessi ma irċevix u sal-ġurnata li kien imsejjaħ biex jixhed quddiem din il-Qorti, cioe' fis-27 ta' Settembru 2012, tlett snin preċiżi minn meta inbdiet din il-Kawża, kienu għadhom tħallsu biss imgħaxijiet fuq il-Kapital. L-imsemmi xhud qal ukoll, li dan id-dejn tas-Soċjeta' Attriċi ilu dovut mill-2007 (ara dok GA a' fol 100 li jindika ukoll li jiddekorri imgħax ta' 8%). Qal ukoll, li s-Soċjeta' Attriċi

kienet ilha snin twal ma tħallas imgħaxijiet. Veru ukoll, li qal li meta jsir il-bejgħ huwa jitħallas u allura wera d-disponibilita' li jneħħi kull ipoteka (ara fol 110 ,111 u 112).

19. Kwantu għall-kreditur l-ieħor jidher li kellu bħal modus operandi mas-Soċjeta' Attriċi fis-sens li kull meta tbiegħ fond, kienet taqtalu biċċa minn dak li għandu jieħu. Għal dan l-iskop kien ikkostitwixxa ipoteka. Dan xehed hekk:

"**Xhud**: *Imma naf li jiena jekk tigi biex tbieghu din ha tigi tghidli isma' hemm hekk bieghtu. Jekk intik tletin elf credit note jew planki jew nibnilek, jekk naghtik flat iehor , ok?*"

20. U aktar 'il quddiem, mitlub iwieġeb jekk l-ammont ikkawtelat b'garanzija rejali fuq il-fond mertu ta' din il-kawża naqasx kien pront wiegeb "*Hi fuq dik ghadha hemm l-ipoteka jekk kienet ammont baqa' "* (ara fol 123). Għalkemm għid li hu mhux qiegħed jippretendi l-ammont kollu kull meta jbiegħ, imkien fix-xhieda tiegħu ma kien kategoriku li kien ser ineħħi jew jirriduċi l-garanziji li għandu. Il-Qorti trid ukoll tfakkar, li kwantu għall-possibilta' ta' imgħaxijiet ma intqal xejn fir-rigward ta' dan il-kreditur. Kien hemm mumenti meta fix-xhieda tiegħu kien lakoniku. Il-Qorti tfakkar, li trid tiddeċiedi fuq dan li jemerġi mill-atti, għaliex kif dejjem ġie ritenut li *quod non est in actis non est in mundo* (Ara **Sentenza tas-27 ta' Jannar, 2006 tal-Appell Ċivili Numru fl-ismijiet Raymond Theuma v. Carmen Theuma**).

21. Il-Qorti ma teskludiex, li l-Konvenut kien qiegħed jagħmel minn kollox biex il-bejgħ ma jsirx, bħal meta ma ħallasx it-taxxa provvisorja tax-xerrej fuq il-konvenju jew meta bil-pulit għarraf lill-kredituri tas-Soċjeta' Attriċi bl-esistenza tal-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri, bil-konsegwenza li dawn ħarġu sekwestru biex il-biċċa kompliet tikkomplika ruħha. Imma minkejja l-aġir tal-konvenut fiċ-ċirkostanzi li għandha quddiemha din il-Qorti, l-eżami li għandha quddiemha huwa pjuttost oġġettiv fid-dawl tal-ipoteka u privileġġ li għadhom jikkolpixxu l-propjeta' mertu tal-konvenju.

22. Il-Qorti tagħmel differenza bejn meta kuntratt ikun ser isir bejn il-partijiet b'mod volontarju u bejn dak li jrid isir b'mod li xi waħda mill-partijiet tkun sfurzata permezz ta' kundanna ġudizzjarja fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili sabiex taddivjeni għall-att ta' trasferiment. Fl-ewwel każ, il-partijiet għandhom il-kumdita' li fil-mument tal-pubblikazzjoni tiegħu, f'każ ta' ipoteki u privileġġi li jkunu jaggravaw l-immobbli suġġett għall-bejgħ, il-venditur jġib il-prova li dawn ġew formalment kanċellati. Jista' ukoll jipproduċi lill-kreditur fuq il-kuntratt biex jikkanċella kontemporanjament mat-trasferiment, bil-kuntentizza ta' min qed jakkwista u bl-iskrutinju tan-nutar, li jkun għamel ir-riċerki, qabel jippubblika l-kuntratt inkwistjoni. F'każ li dan ma jsirx, ix-xerrej ikollu kull dritt li ma jersaqx mingħajr ebda konsegwenzi legali avversi kontra tiegħu.

23. Dan ma hux il-każ, meta l-esekuzzjoni ta' promessa ta' bejgħ tiġi mitluba lil dawn il-Qrati fit-termini tal-liġi tal-artikolu fuq imsemmi. Kull ma

tista' tagħmel il-Qorti hu, li tikkundanna lil dak li jkun li jersaq għall-pubblikazzjoni. Kundanna hija kundanna, ikun xi jkun l-istat ipotekarju tal-fond li ser jiġi trasferit. Il-Qorti tfakkar dak jgħidu dawn il-Qrati "*li l-kompratur ghandu dritt mhux biss ghall-garanzija tajba imma ghat-trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjeta'* ***fil-mument tal-kuntratt tal-akkwist*** *biex huwa jkun jista' jimxi b'mohhu mistrieh u, in difett ta' dan, meta jiskadi z-zmien l-effetti kollha tal-iskrittura jispiccaw u kull parti takkwista dik il-liberta' li kellha qabel*" (Emfażi tal-Qorti), **Ara Volum XXXEl.ii.561** u **Sentenza fl-ismijiet ta' Rebecca Aquilina ma' Ġuzeppi Aquilina vs Emanuela Baldacchino deċiża fil-Prim'Awla fit-28 ta' Ġunju 1968 per Imħallef M. Caruana Curran**).

24. Din il-Qorti tkompli zzid, li xerrej ma huwiex raġjonevolment mistenni li jersaq b'kundanna ta' Qorti fuq rasu għall-kuntratt, meta għadu ma jafx esattament x'ser isib dak in-nhar li jersaq hu jew il-kuratur appositament maħtur f'każ li jonqos li jidher fid-data tat-trasferiment li tkun ordnat il-Qorti. Anke jekk għall-grazzja tal-argument dak in-nhar tad-data ordnata ma jsirx il-kuntratt, anke għax ħadd mill-partijiet ma jidher, dawn xorta ser jibqgħu mċappsin b'din is-Sentenza, b'wieħed minnhom, f'dan il-każ ix-xerrej, bil-kundanna għadha indefinittivament imdendla fuq rasu.

25. Il-Qorti trid tfakkar li din ma hiex il-proċedura prevista taħt artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Fil-waqt li taħt dan l-artikolu il-Qorti fi kliem il-liġi tkun qed "**tawtorizza** l-bejgħ" mhux hekk fil-każ ta' dak li jiddisponi l-artikolu

1357 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-każ tal-aħħar artikoli l-Qorti **tordna u tikkundanna** lil dak li jkun "sabiex titwettaq il-wegħda". Iġifieri fil-każ tal-aħħar proċedura l-presunzjoni li trid timxi fuqha l-Qorti mill-provi li jkollha quddiemha hi, li kull kundizzjoni miftehma bejn il-partijiet, fil-ġurnata tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, tesisti ċ-ċertezza li dawn ġew osservati. Huwa l-konvinċiment ta' din il-Qorti li din ix-xorta ta' ċertezza ma tesistix minkejja d-dikjarazzjonijiet li setgħu għamlu l-kredituri tas-Soċjeta' Attriċi snin ilu f'din il-Kawża.

26. Il-Qorti ma hiex ser tkun presenti dak in-nhar li jkollu jsir il-kuntratt fid-data ordnata biex tissorvelja dak li jsir. L-anqas ma tista' tagħti xi ordni li tassoġġetta l-pubblikazzjoni tal-kuntratt għal kundizzjoni li qabel dan isir, ir-riċerki huma in regola għax din hija ċirkostanza li tiddependi minn terzi li lanqas huma parti f'din il-kawża għalkemm ġew prodotti bħala xhieda. L-anqas ma tista' taħseb għall-kundizzjoni soġġetta għall-kanċellament għaliex jekk tagħmel hekk l-istat ta' inċertezzza jibqa' jesisti u l-kawżi huma maħsuba li jirrisolvu litiġji u vertenzi definittivament u jepurawhom minn kull inċertezzi u sitwazzjoni opaki. L-anqas fejn issir talba espressa għalhekk, ma tista' din il-Qorti takkolji dawn ix-xorta ta' talbiet. Di fatti f'kawża li ġiet deċiża riċentement, simili għalkemm mhux għal kollox l-istess bħal din il-Kawża l-Qorti dehrilha li tgħid hekk: *"Il-Qorti ma tistax tilqa' r-raba' talba billi ma tistax tħassar l-ipoteka iskritta favur terza persuna u ċjoe` li mhix parti f'dawn il-proċeduri"* (Ara **Sentenza tal-25 ta' Frar, 2021. PA, per**

Imħallef Grazio Mercieca fl-ismijiet Wilhelmina Stivala -vs- Paul Azzopardi pro et).

27. Di piu', il-Qorti tfakkar ukoll, li apparti li s-Soċjeta' Attriċi għandha obbligu ex lege li tikkonsenja l-fond odjern ħieles minn kull piż ipotekarju jew privileġġjarju, in konsonanza mal-obbligi li għandu l-venditur naxxenti mill-prinċipju tal-*buona fede* fl-ewwel lok, u fit-tieni lok, minħabba l-garanzija tal-paċifiku pussess, fil-każ odjern, dan l-obbligu huwa ukoll wieħed kuntrattwali naxxenti mill-konvenju ta' bejn il-partijiet (ara a' fol 5).

28. F'dan ir-rigward din il-Qorti fis-Sentenza fl-ismijiet **Michael Gauci et vs Alfred Abdilla et deċiż fit-3 t'Ottubru 2013** ingħad hekk - "*Il-Qorti pero tirrileva li anke jekk caso mai jirrizulta li ma sarux ricerki qabel il-kuntratt jew ma sarux sew, dan il-fatt ma jikkancellax l-obbligu ta' Abdilla li b'mod espress iggarantew il-pacifiku pussess (ara f'dan il-kuntest is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Sede Kummercjali tal-15 ta' Frar 1995 fil-kawza Charles Mizzi vs Joseph Pace nomine). Fil-kawza Andrew Camilleri et nomine vs Paul Enrico Vella et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 2004 il-Qorti osservat li "Sarux jew le r-ricerki, u sarux sew jew le, jista' jkun relevanti ghar-relazzjoni bejn ix-xerrej u l-konsulenti professjonali tieghu, iżda huwa ghal kollox irrelevanti ghar-relazzjoni bejn bejjiegh u xerrej, ghax il-bejjiegh jibqa' marbut bil-garanzija tal-pussess pacifiku stipulata espressament fil-kuntratt ta' bejgh-u-xiri"* (ara **wkoll Sentenzi fl-ismijiet Lec Ltd vs Tabbington, PA , tat-28 ta' April 2009;** u kif ukoll fl-ismijiet

Galea vs Dr. P. Falzon, PA , tat-12 ta' Ottubru 2006 u **Bugeja vs Dr. Cassar, App , tas-27 ta' Lulju 2007**). Sentenza li tispjega tajjeb x'jiġru f'ċirkostanzi simili għal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti hija **Ignazio Grima -vs- Rosa Vedova di Gaetano Mattei tat-12 ta' Ġunju 1912.**

29. Il-Qorti fehmet ukoll, li fit-2 ta' April 2009 inħareġ Mandat ta' Sekwestru numru 456/09 kontra s-Soċjeta' Attriċi minn Vella Group Limited in kawtela ta' €208,260. Bħala sekwestratarju indikaw lill-konvenut fost oħrajn. Il-Qorti ħadet konjizzjoni ġudizzjarja (*judicial notice*) tal-fatt, li b'Sentenza tal-Prim' Awla tat-3 ta' Diċembru 2009 is-Soċjeta' Attriċi kienet ikkundannata tħallas lill-imsemmija s-somma ta' €203,000. Il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' din is-Sentenza in linea mal-prinċipju "**manifesta non indigent probationem**" u dan għaliex is-Sentenzi kollha ta' dawn il-Qrati huma magħrufa u pubbliċi u tal-istess Qorti indipendentement mill-Ġudikant li jkun qed jippresjedi.

30. Is-sekwestru per se ma kienx jippresenta l-ostakoli li jistgħu joffru l-ipoteka u l-privileġġ. L-ammont ikkawtelat mis-Soċjeta' Vella Group Ltd seta' jiġi depositat taħt l-Awtorita' tal-Qorti sabiex jitneħħa s-sekwestru iżda dejjem **wara** l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan il-fattur, xi ftit jew wisq, ikompli jżid mal-inċertezzi li jistgħu jinħolqu mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt għar-raġunijiet fuq spjegati jkompli jżid man-nuqqas ta' serenita' li ġġib magħha għax-xerrej (**Volum XXXEI.ii.561)**.

31. Il-Qorti ħadet ukoll inkonsiderazzjoni l-ammont li kellhom iż-żewg kredituri ipotekarji u privileġġjati. Fit-total l-ammont huwa wieħed ta' circa €480,000 meta l-ammont li fadal jitħallas fuq il-konvenju, meħud kont id-depositu, huwa dak ta' €208,000. Il-Qorti lanqas ma qed tieħu kont tal-imgħaxijiet li setgħu għaddew fuq il-kapital tal-kredituri. F'xenarju bħal dan il-Qorti ssibha diffiċli biex taċċetta li x-xerrej xorta għandu jkun ikkundannat biex jersaq għall-kuntratt. Veru li l-kredituri xehdu, min mod u min ieħor, li lesti li jikkanċellaw il-garanziji rejali li għandhom, iżda fid-dettal ta' kif ser jitħallsu mill-bilanċ ta' prezz li fadal jitħallas mill-Konvenut ma humiex ċari. Kif qalu dawn il-Qrati, li prinċipji fil-każ ta' promessa ta' vendita' huma dawk tal-adempiment kuntrattwali li għandu jkun konformi mal-obbligi assunti mill-parti (Ara **Sentenza tal-Qorti Appell Ċivili tal-4 ta' Diċembru 1950 fl-ismijiet Carmelo Ellul -vs- Raffaele Said**).

32. Għalhekk din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi u fid-dawl ta' dak kollu li ingħad aktar 'l fuq din il-Qorti ser tkun qed tiċħad it-talbiet Attriċi għaliex il-konvenut kellu raġuni tajba għar-riżalement mill-wegħda (ara f'dan is-sens is-**Sentenza fl-ismijiet John Micallef vs Guilia Briffa, deċiża fil-25 ta' Mejju 1956** fi fiha referenza kopjuża dwar x'inhuma dawn il-kawżi ġusti).

Il-Kontro-talba

33. Fid-dawl li t-talbiet Attriċi ser ikunu miċħuda, ifisser li l-partijiet għandhom jitqegħdu fil-posizzjoni li kienu qabel ma għamlu l-konvenju.

Dwar dan diġa' sar aċċenn fis-Sentenzi fuq imsemmija. Huwa prinċipju kkonfermat diversi drabi li meta għal xi raġuni l-konvenju ma jibqax jorbot, il-partijiet jerġgħu lura għal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju (ara **Sentenza fl-ismijiet L. Abela vs T. Spiteri tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottbru 1989 - Vol LXX111 p 2 p 403**). Dan ifisser li fiċ-ċirkostanzi japplika l-prinċipju tar-*restitutio ad integrum*. Dan il-prinċipju jissemma' ukoll f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tiegħu, u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-*istatus quo ante.* Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju (Ara **wkoll Sentenzi fl-ismijiet A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828 u J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316** , kif ukoll **dik tas-seduta ta' nhar l-Erbgha, 30 ta' Mejju, 2001 fl-ismijiet Alexandra Jenkind -vs- Emanuel Bianco et).** Il-Qorti ma tarax għalfejn dan il-prinċipju ma għandux japplika ukoll f'każ meta l-parti li teffettwa l-ħlas ikollha raġuni ġusta għalfejn ma tersaqx għall-bejgħ.

34. Konformament ma dan il-prinċipju, huwa dan li qiegħed jitlob il-konvenut fit-tieni talba rikonvenzjonali. Pero', fir-raba' talba qiegħed jitlob il-ħlas ta' €256,231.07. Il-Qorti tifhem li din hija s-somma li tirrifletti l-valur tat-tlett vetturi li kienu tħallsu akkont tal-prezz fuq il-konvenju. Il-Qorti ma għandha xejn fl-atti li jindika x'ġara minn dawn il-vetturi. Żgur li qatt ma ġew depositati taħt l-awtorita' tal-Qorti. Żgur ukoll li pendenti din il-kawża,

u cioe għal ben 11-il sena, baqgħu fil-pusses tas-Soċjeta' Attriċi u li allura huwa indubitat li ħasdet kull benefiċċju minnhom.

35. L-anqas huwa magħruf f'liema stat jinsabu. Iżda huwa żgur li wara dawn is-snin kollha dawn il-vetturi tilfu ħafna mill-valur tagħhom. Huwa ormai magħruf li d-diprezzament ta' vettura huwa wieħed aċċellarat. Meta dawn il-Qrati sabu rwieħhom rinfaċċjati b'sitwazzjonijiet simili fejn oġġetti mobbli ma jkunux jistgħu jiġu ritornati jew bħal f'dan il-każ ma jagħmilx sens li jkunu ritornati, il-valur oriġinali taghhom huwa l-alternattiva flok il-konsenja in specie tal-oggetti. Il-valur originali tagħhom huwa parti integrali għar-ristituzzjoni *status* quo *ante*. (Ara **Sentenza Qorti tal-Appell tad-9 ta' Ottubru, 2001 fl-ismijiet Mary Borg vs Robert Bonnici**). Għalhekk din il-Qorti, anke b'sens ta' ġustizzja ser tkun qegħdha tilqa' r-raba' talba pero' mhux sa fejn jirrigwarda l-imgħaxijiet kif mitluba.

36. Kienet l-għażla tal-konvenut li flok iħallas id-depositu bi flus likwidi, ikkonsenja in kontropartita tlett vetturi. F'parti mir-raba' talba rikonvenzjonali tiegħu, l-konvenut qiegħed jitlob imgħaxijiet "*mid-data tal-pagament"* (a' fol 19). Artikolu 1047(1) tal-Kodiċi jiddisponi li "*Il-ħsara li tikkonsisti f'illi ttellef lil persuna l-użu tal-flus tagħha, tissewwa bil-ħlas tal-imgħaxijiet li jintqiesu bit-tmienja fil-mija fis-sena*". Artikoli 1139 tal-Kodiċi Ċivili jistabilixxi ukoll li "*Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-garanzija u s-soċjetà, jekk l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni*

tagħha jkunu jikkonsistu biss fl-imghaxijiet fuq is-somma li jkollha tingħata meqjusin bit-tmienja fil-mija."

37. Il-Qorti tirrileva li minn dawn l-artikoli tal-liġi jemerġi li l-imgħaxijiet huma korrollarji għall-ħlas ta' somma flus u trid tkun tali li ma tħallsitx fil-ħin. L-imgħaxijiet huma danni inkwantu l-kreditur ikun ġie priv mill-kapital li jkun qed jirriklama. Di fatti dawn il-Qrati dejjem ennunċjaw il-prinċipju illi "*fundamentalment, dawk l-interessi li l-istess ligi tqishom moratorji jirrapprezentaw il-konsegwenza awtomatika tad-dewmien subit mill-kreditur fil-godiment tas-somma dovuta lilu u jesprimu wkoll tal-likwidazzjoni tal-vantagg mankat*" (ara **Sentenzi fl-ismijiet Mekkanika Limited -vs- Direttur tad-Dipartiment tal-Kuntratti et tas-6 ta' Frar, 2008 u Paolo Bonnici nomine -vs- Kontrollur tad-Dwana tas-17 ta' April, 2009**).

38. Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti ma tistax tilqa' it-talba kif magħmula, għalkemm xorta ser takkorda imgħaxijiet mid-data ta' din is-Sentenza sal-pagament. Fil-każ inkwistjoni, il-konvenut jekk qatt, ġie imċaħħad mill-użu ta' dawn il-vetturi għalhekk lejn il-mankat użu tagħhom messu immira, u allura d-danni sofferti minħabba f'hekk. Dan qed jingħad peress li fuq il-konvenju ma ħallasx flus likwidi, iżda in specie. Jekk ried li jitlob l-imgħax fuq il-valur tagħhom, allura messu stipula dan fuq il-konvenju biex b'hekk l-imgħaxijiet kienu jkunu dovuti *ex contractu*.

39. Kwantu għal dak li ssottometta l-intervenut fil-Kawża, l-uniku intervent tiegħu, apparti li xehed, kien propju fl-aħħar permezz ta' nota ta' osservazzjonijiet. L-osservazzjonijiet tiegħu ġew pero' indirizzati anke fid-dawl tar-raġunamenti ta' din il-Qorti. Di piu' il-Qorti tfakkar li l-intervenut fil-kawza la jista' jkun ikkundannat u lanqas illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut Joshua Grima.

Tiċħad it-talbiet kollha tas-Soċjeta' Attriċi.

Kontro talba

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel żewġ talbiet rikonvenzjonali fid-dawl li ġew miċħuda t-talbiet kollha tas-Soċjeta' Attriċi.

Tilqa' t-tielet talba rikonvenzjonali fis-sens li l-konvenju m'għadux iktar vinkolanti bejn il-partijiet u għaldaqstant il-partijiet għandhom jiġu fil-posizzjoni li kienu daqs li kieku l-konvenju qatt ma sar.

Tilqa' ir-raba' talba rikonvenzjonali u tordna lis-Soċjeta' rikonvenzjonata tħallas u tirrifondi l-ammont ta' mitejn u sitta u ħamsin elf mitejn wieħed u

tletin Ewro (€256,231) lill-konvenut Joshua Grima bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Spejjes inkonnessjoni mar-rikors ġuramentat a' karigu tas-Soċjeta' Attriċi mentri dawk tal-kontro-talba kwantu għal tlett kwarti ($^3/_4$) mis-Soċjeta' MCCF Projects Company Limited u r-rimanenti kwart ($^1/_4$) minn Joshua Grima. Spejjes tal-intervenut fil-Kawza Peter Agius jibqgħu bla taxxa.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur