Konvenju; Eżekuzzjoni; Artikolu 1357 (Kap. 16);
Bejgh Bi Prezz Anqas skont l-artikolu 1390 (Kap. 16);
Inademplendi non est inademplendum

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Settembru, 2021

Numru 2

Rikors Numru 1094/17TA

Vinco Limited (C 14479)
Vinrose 62, Triq it-Tuffieh, Naxxar

vs

Swaey Brothers Limited (C 5591) u b'digriet tas-16 ta' April 2018 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni ta' isem is-soċjeta' konvenuta ghal "Swaey Bros Limited"
Vella Garage, St. Peter's Street, Mgarr

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-Soċjetá Attriċi Vinco Limited (C-14479) ippreżentat fit-30 ta' Novembru 2017 u maħluf minn Vincent Vella fl-istess jum li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

"(1) Illi b'konvenju tat-18 ta' Lulju 2016 li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkta Dok A, redatt minn Nutar Anne Marie Tonna, ir-rikorrenti obbliga ruhhu li jixtri minghand is-socjeta intimata li obbligat ruhha li tbiegh;

i. Porzjon ta' art f'Ghar Ram fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, fi Triq Ghar-Ram, minn fejn hu accessibbli, ta' kejl ta' circa 923mk, accessibbli minn proprjeta tal-famija Grima u Jagem Limited u konfinanti mit-tramuntana ma gid tal-familja Grima u l-kumpanija Jagem, minn Nofs in-Nhar ma gid ta' Swaey Brothers Limited u mill-Punent ma gid ta' Anthony Cardona jew irieh ohra verjuri, libera u franka u bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha u bil-pussess vakanti.

ii. Porzjon ta' art fabbrikabbli fi triq bla isem f'Haz-Zebbug Malta formanti parti mill-art maghrufa bhala ta' Ghar-Ram sive ta' Zruma ta' kejl ta' circa 355mk.

iii. Eskluza minn dan il-bejgh hemm bicca art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, kontrada ta' Ghar-Ram imsejha ta' l-Ibjar tal-kejl ta' circa 302mk.

iv. Pero inkluza bicca art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, kontrada ta' Ghar-Ram, imsejha ta' l-Ibjar ta' kejl ta' circa 342.66mk, accessibbli minn Triq Pawlu Mifsud u konfinanti mill-Punent ma gid ta' Swaey Brothers Limited u mill-Lvant u Tramuntana ma gid tal-kumpanija Jagem u l-familja Grima.

Liema artijiet kienu inqasmu f'sitt plots mmarkati bin-numru 4 sa 9 fil-pjanta annessa mal-istess konvenju.

(2) Illi dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u igib in-numru 201609014.

(3) Illi l-konvenju gie debitament imgedded sal-31 ta' Ottubru 2017 u dan kif jirrizulta mill-ircevuti Dok B sa E hawn annessi.

(4) Illi dan il-bejgh kien soggett ghall-obbligazzjoni li tinfetah triq minghajr ebda problemi u dan kif jirrizulta mill-istess konvenju. Illi din it-triq kellha tinfetah u tinghaqad ma Triq Ghar-Ram, Haz-Zebbug.

(5) Illi sabiex tinfetah din it-triq minghajr ebda problemi jenhtieg illi issir applikazzjoni ma l-Awtorita ta' l-Ippjanar kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(6) Illi in oltre parti mill-art li fuqha ghandha tinfetah it-triq m'hijiex proprjeta ta' l-intimat imma hija prorpjeta ta' terzi, u ghalhekk tali triq ma tistax tinfetah minghajr problemi kif miftiehem minghajr ma tigi kkreata servitu fuq l-stess art.

(7) Illi ghalhekk l-intimata ma tistax tikkonsenja lill-esponenti il-haga li huma ftehmu u cioe' l-haga tal-kwalita' miftehma u ghalhekk ir-rikorrenti, waqt li qed jitolbu t-twettieq tal-konvenju u tal-ftehim milhuq bejniethom, ma jridux icedu ghal kundizzjoniiet differenti mhux miftehma ossia l-art tinbiegh minghajr ma ikun stabilit illi tista tinfetah it-triq minghajr problemi.

(8) Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti jridu jixtru l-imsemmija art imma l-intimata ma tistax tikkonsenja l-haga li huma ftehmu skond il-kwalita pattwita, r-rikorrenti jezigu li jircievu l-haga bi prezz inqas fuq stima ta' periti ai termini ta' l-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

(9) Illi b'ittra ufficjali tal-31 ta' Ottubru 2017 ir-rikorrenti interpella lill-intimata biex tersaq ghal pubblikazzjoni tal-att finali relattiv tal-konvenju fuq imsemmi skond il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju imma l-intimata baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghda titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xierqa u opportuna, taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tat-18 ta' Lulju 2017 ir-rikorrenti obbligaw ruhhom li jixtru minghand l-intimat li obbliga ruhu li jbieghlhom l-art mertu ta' l-istess konvenju ossija plots 4 sa 9 fl-art maghrufa bhala ta' Ghar-Ram, Haz-Zebbug taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, liema dokument qed jigi mmarkat bhala dokument A huwa validu skond il-Ligi u ma jistax jigi esegwit ai termini ta' l-istess konvenju stante illi ma jistax jigi kkunsinnat lir-rikorrenti mill-intimat l-oggett miftiehem peress illi m'huwiex tal-kwalita` mwieghda u ghaliex fil-prezent ma tistax tinfetah triq minghajr problemi u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom id-dritt li jircievu l-haga bi prezz inqas fuq stima ta' periti ai termini ta' l-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

(2) Tinnomina periti biex jillikwidaw il-prezz inqas li r-rikorrenti ghandhom ihallsu mill-prezz miftiehem skond il-konvenju tat-18 ta' Lulju 2016 ghal komprovendita tal-art in kwistjoni ossija plots 4 sa 9 fl-art maghrufa bhala ta' Ghar Ram, Haz-Zebbug stante li ma tistax tinfetah triq minghajr problemi ai termini ta' l-istess konvenju u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom dritt li jircievu l-istess art bi prezz inqas fuq stima ta' periti ai termini ta' l-Artiklu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

(3) Tikkundanna lill-intimata biex tersaq ghall-kompravendita tal-plots 4 sa 9 fl-art maghrufa bhala ta' Ghar Ram, Haz-Zebbug taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, liema dokument qed jigi mmarkat bhala dokument A, u dan bil-prezz inqas kif stabbilit mill-istess periti nominati.

(4) Tinnomina lin-Nutar Anne Marie Tonna biex tippubblika l-att relattiv ta' komprovendita f'jum, hin u lok stabbilit minn din il-Qorti tal-plots 4 sa 9 fl-art maghrufa bhala ta' Ghar Ram, Haz-Zebbug bi prezz imnaqqas kif stabbilit minn Periti ai termini ta' l-Artikou 1390 tal-Kap16 tal-Ligijiet ta' Malta u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra skond konvenju tat-18 ta' Lulju 2016.

(5) Alternattivament u unikament f'kaz li din il-Qorti tichad l-ewwel erbgha talbiet attrici, tikkundanna lill-intimati biex jersqu ghal pubblikazzjoni ta' l-att finali relattiv ai termini ta-konvenju plots 4 sa 9 fl-art maghrufa bhala ta' Ghar Ram Haz-Zebbug taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati u dan ai termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

(6) Tinnomina lin-NutarAnne Marie Tonna biex tippubblika l-att finali relattiv f'jum, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti.

(7) F'kull kaz, tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-intimati ghall-eventwali kontumacja fuq l-att ta' bejgh finali relattiv.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Ottubru 2017 kontra l-intimata li minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta Ġuramentata tas-soċjetá intimata Swaey Brothers Limited (C5591) ippreżentata fit-2 ta' Frar 2018 u maħlufa minnha fl-istess data minn Paul Vella li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

"1. Illi l-isem korrett tas-soċjeta' esponenti huwa "Swaey Bros Limited" u mhux "Swaey Brothers Limited", għalhekk ir-Rikors Ġuramentat u l-atti l-oħra tal-kawża għandhom jiġu korretti f'dan is-sens.

2. Illi l-azzjoni attriċi hija irrita u nulla in kwantu tikkontjeni talbiet konfliġġenti u li huma inkompatibbli ma' xulxin. Is-soċjeta' attriċi ma tistax titlob, permezz tal-istess azzjoni, l-eżekuzzjoni tal-konvenju *de quo* bi prezz ridott u alternattivament l-eżekuzzjoni tal-istess

konvenju bil-prezz sħiħ fih stipulat, kif fil-fatt qed tagħmel. Jekk ma tissussistix raġuni sabiex il-prezz jiġi ridott ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili, u jiġu miċħuda l-ewwel erba' talbiet, dan ikun ifisser li r-raġunijiet, li s-soċjeta' attriċi issemmi fir-Rikors Ġuramentat, bħala ġustifikazzjoni il-għala ma resqitx għall-kuntratt ta' bejgħ ikunu ġew fix-xejn, għalhekk is-soċjeta' attriċi tkun prekluża milli titlob l-alternattiva tal-eżekuzzjoni forzata tal-konvenju bil-prezz sħiħ.

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, mhux minnu li l-kuntratt ta' trasferiment in eżekuzzjoni tal-konvenju *de quo* ma sarx għar-raġunijiet indikati fir-Rikors Ġuramentat, iżda l-kuntratt ma sarx unikament għaliex is-soċjeta' attriċi ma kellhiex il-fondi neċessarji sabiex tħallas il-prezz pattwit.

4. Ir-raġunijiet li s-soċjeta' attriċi issa qed issemmi fir-Rikors Ġuramentat bħala ġustifikazzjoni il-għala ma resqitx għall-att finali huma biss skużi, tant li anqas biss jissemmew fl-ittra uffiċjali minnha preżentata għall-finijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, qabel ma saret din il-kawża (*Vide* kopja tal-imsemmija ittra uffiċjali annessa bħala Dok. 'F' mar-Rikors Ġuramentat).

5. Illi s-soċjeta' attriċi qed tuża din il-kawza sabiex ittawwal iż-żmien, fl-isperanza li fil-mori tal-kawza takkwista l-fondi meħtieġa sabiex tkun tista' tħallas il-prezz tal-bejgħ. Fil-fatt, minkejja l-insistenzi tas-soċjeta' esponenti sabiex il-kuntratt ta' bejgħ jiġi pubblikat qabel saret din il-kawża, is-soċjeta' attriċi xorta waħda baqgħet inadempjenti u dan kif jirriżulta mill-annessi Dok. 'SB 1' u 'SB 2'.

6. Illi għalhekk, is-soċjeta' attriċi qed tabbuża mill-proċess ġudizzjarju u għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

7. Illi għalhekk ukoll, il-konvenju *de quo* u llum m'għad għandu l-ebda effett jew vinkolu.

8. Ili fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għal-premess, ai termini tal-konvenju *de quo*, is-soċjeta attriċi kellha tħallas depożitu fl-ammont ta' €107,000 lis-soċjeta' esponenti entro sitt xhur mid-data tal-firma tal-konvenju, liema depożitu iżda qatt ma ġie mħallas lis-soċjeta' esponenti. Għaldaqstant, is-soċjeta' attriċi, fil-mument li skada l-kovenju *de quo*, kienet inadempjenti u b'applikazzjoni tal-prinċipju *inademplenti non est ademplentum* hija prekluża milli tfittex għall-eżekuzzjoni forzata tal-konvenju.

9. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premessi, is-soċjeta' attriċi ma tistax titlob it-tnaqqis tal-prezz ai termini tal-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili. Dan ir-rimedju huwa biss disponibbli fil-każ ta' nuqqas ta' kwalita' pattwita fl-oġġett tal-bejgħ. Il-klawsola fil-konvenju, li fuqha qed tibbaża l-pretensjoni tagħha s-soċjeta' attriċi, tiddisponi li "*Il-konvenju huwa soġġett li tinfetaħ it-triq bla problemi*". Din l-istipulazzjoni ma tirreferix għal kwalita' intrinsika tal-oġġett tal-

bejgħ, u *cioe* l-artijiet in vendita, iżda tirreferi għall-ftuħ ta' triq li mhix inkuża fil-bejgħ u li għalhekk li hija ħaġa għal kollox distinta mill-oġġett tal-bejgħ innifsu. Għalhekk, l-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili li għalih qed tirreferi s-soċjeta' attriċi ma japplikax. L-istipulazzjoni in kwistjoni hija kondizzjoni riżoluttiva li ma tagħtix lok għar-riduzzjoni tal-prezz tal-bejgħ, hekk kif qed tippretendi s-soċjeta' attrici, iżda *se mai* kienet intitolataha li ma tersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ fl-eventwalita' li tali kondizzjoni ma seħħitx.

10. Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-klawsola tal-konvenju, li fuqha qed tibbaża l-pretensjoni tagħha s-soċjeta' attriċi, tgħid sempliċiment li, "*Il-konvenju huwa soġġett li tinfetaħ it-triq bla problemi*." Mkien ma jingħad li din kellha tkun triq li tingħaqad ma' Triq Għar-Ram, Ħaż-Żebbuġ, jew li s-soċjeta' esponenti kellha xi obbligu li tiftaħ tali triq fil-mori tal-konvenju, jew li tapplika għal xi permess sabiex tinfetaħ tali triq, hekk kif qed jiġi allegat fir-Rikors Ġuramentat. Effettivament din il-kondizzjoni ġiet sodisfatta billi l-artijiet mertu tal-konvenju *de quo* huma aċċessibbli direttament mit-triq pubblika.

11. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, mhux minnu li jeżisti xi problema sabiex tinfetaħ triq li tingħaqad ma' Triq Għar-Ram, Ħaż-Żebbug, hekk kif qed tallega s-soċjeta' attriċi jew li hemm bżonn xi permess ta' xi terzi sabiex dan isir u dan kif jirriżulta ampjament mill-anness kuntratt datat 3 ta' Diċembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Antony Abela (anness Dok. 'SB 3') u kif se jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

12. Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzzu għall-premess, jekk jiġu miċħuda l-ewwel erba' talbiet attriċi, it-talbiet l-oħra ma jkunux jistgħu jintlaqgħu billi, kif diġa' mfisser aktar 'l fuq, ir-raġunijiet mogħtija mis-soċjeta' attriċi bħala ġustifikazzjoni sabiex ma resqitx għall-kuntratt ta' bejgħ ikunu ġew fix-xejn u konsegwentement is-soċjeta' attriċi tkun prekluża milli titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju bil-prezz sħiħ.

13. Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż a karigu tas-soċjeta' attriċi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Semgħet lill-abbli difensuri jagħmlu sottomisjonijiet ulterjuri fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Ġunju 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża hija riżultat ta' konvenju datat 18 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna (a' fol 6).

2. Bis-saħħa ta' dan il-konvenju s-Soċjetá konvenuta venditriċi obbligat ruħha li tbiegħ, iċċedi, tassenja u tittrasferixi lis-soċjetá Attriċi kompratriċi li minn naħa tagħha obbligat ruħha li taċċetta, tixtri u takkwista, proprjetajiet f'Għar Ram, fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, fi triq Għar Ram hemm deskritti għal prezz ta' miljun u sebgħin elf Ewro (€1,070,000).

3. Minn din is-somma s-soċjetá attriċi kompratriċi kellha tħallas l-ammont ta' mija u sitt t'elef (€107,000) bħala depożitu akkont tal-prezz favur is-soċjetá Konvenuta venditriċi fi żmien sitt xhur mid-data tal-konvenju. Iċ-ċekk b'dan l-ammont maħruġ mis-soċjetá Attriċi favur is-soċjetá konvenuta baqa' ma ssarrafx fuq talba tas-soċjetá attriċi stess (ara ċekk a' fol 115). Dan għal raġuni li ma kellhiex il-fondi billi qed tistenna xi flus deħlin (ara xhieda tan-Nutar Ann Marie Tonna a' fol 106).

4. Dan il-konvenju sar u ġie accettat bil-kondizzjoni li, inter alia, jkun "*soġġett illi tinfetaħ it-triq bla problemi*" (ara fol 7).

5. Il-konvenju ġie debitament reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (ara premessa 2 a' fol 2). Ċertifikat ta' din ir-reġistrazzjoni ma ġiex preżentat in atti.

6. Kif hemm stipulat, il-konvenju in kwistjoni kellu jibqa' validu sa żmien sena mid-data tal-konvenju, jiġifieri sat-18 ta' Lulju 2017. Iżda, dejjem fuq talba tas-Soċjetá Attriċi venditriċi stess għal raġunijiet indikati min-Nutar fix-xhieda tagħha (a' fol 107 sa 108 faċċata 2), il-Konvenju ġie debitament imġedded erba darbiet għal xahar kull darba, l-ewwel sat-18 ta' Awwissu 2018 (ara irċevuta Dok B a' fol 10) wara sat-18 ta' Settembru 2017 (ara irċevuta Dok C a' fol 11), sat-30 ta' Settembru 2017 (ara irċevuta Dok D a' fol 12) u fl-ahhar sal-31 ta' Ottubru 2017 (ara irċevuta Dok E u 13).

7. Permezz ta' Ittra Ufficjali datata 31 ta' Ottubru 2017 (a fol 15), is-Soċjetá Attriċi kompratriċi nterpellat lis-soċjetá Konvenuta venditriċi "*ai termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex fi żmien tletin jum inti tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ finali skont il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju u fin-nuqqas l-esponenti ma ikollux triq oħra ħlief li jipproċedi kontra tiegħek skond il-liġi.*"

8. Permezz ta' ittra uffiċjali responsiva ppreżentata fis-7 ta' Novembru 2017 (a' fol 34), is-soċjetá Konvenuta venditriċi wieġbet is-segwenti:

"... *L-imsemmija ittra uffiċjali hija għal kollox ineffikaċi in kwantu tikkostitwixxi abbuż tal-proċess ġudizzjarju da parti tiegħek. Kif sewwa taf, il-mittenti kienet lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ai termini tal-preċitat konvenju, iżda kien biss minħabba nuqqas tiegħek li l-istess kuntratt baqa' ma ġiex ippubblikat. Inti għalhekk prekluża milli tutilizza l-proċedura ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili sabiex tissana n-nuqqas tiegħek stess li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun fil-mori tal-konvenju u sabiex tipprova ġġedded it-terminu tal-istess konvenju ġudizzjarjament.*

Madankollu, interament mingħajr preġudizzju u unikament bħala ġest ta' buona volontá, il-mittenti hija lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun għat-trasferiment tal-imsemmija artijiet minkejja li l-konvenju preċitat m'għadux aktar vinkolanti, dan iżda ***taħt il-kondizzjoni li l-kuntratt isir entro t-terminu ta' tletin jum minnek indikat fil-preċitata ittra uffiċjali datata 31 ta' Ottubru 2017****. Għall-bqija tal-kondizzjonijiet tal-bejgħ, inkluż il-prezz, il-mittenti hija lesta li tipproċedi għab-bażi ta' dak miftiehem fil-preċitat konvenju, li llum uwa mingħajr ebda effett.* (Emfażi ta' din il-Qorti).

Kemm-il darba inti kellek tonqos milli tersaq gall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun entro l-imsemmi terminu, il-mittenti se tqis li inti

m'għadekx akar interessata li tixtri l-imsemmija proprjetá immobbli u ser tirreżisti kwalsijasi tentattiv ulterjuri da parti tiegħek li twettaq il-preċitat konvenju li, kif diġá ribadit, huwa llum mingħajr effett.

Inti qed tiġi formalment diffidata milli tistitwixxi kwalsijasi proċedura għat-twettieq tal-preċitat konvenju, u dan sabiex tevita spejjeż ġudizzjarji bla bżonn."

9. Illi għalkemm is-Soċjetá konvenuta venditriċi kienet hekk lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali entro t-tletin jum, is-Soċjetá Attriċi kompratriċi, minflok ma ressqet ukoll għall-att finali kif uriet li riedet tagħmel fl-ittra uffiċjali tagħha tal-31 ta' Ottubru 2017, preżentat dawn il-proċeduri odjerni li ġew hekk istitwiti fit-30 ta' Novembru 2017.

Punti ta' Liġi

10. Fl-ewwel erba' talbiet kif dedotti, is-soċjetá Attriċi kompratriċi qed titlob lil din il-Qorti sabiex, ai termini ta' l-Artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tiddikjara li l-Konvenju tat-18 ta' Lulju 2016 "*huwa validu skond il-Liġi u ma jistax jiġi esegwit ai termini ta' l-istess konvenju stante illi ma jistax jiġi kkunsinnat lir-rikorrenti mill-intimat l-oġġett miftiehem peress illi m'huwiex tal-kwalitá msiegħda u għaliex fil-preċent ma tistax tinfetaħ triq mingħajr problemi u għalhekk ir-rikorrenti għandhom id-dritt li jirċievu l-ħaġa bi prezz inqas fuq stima ta' periti*" u għalhekk tikkundanna lis-soċjetá Konvenuta venditriċi tersaq għall-kompravendita tal-proprjetajiet hemm indikati bi prezz inqas.

11. Permezz tat-talbiet rimanenti, is-soċjetá Attriċi kompratriċi qed titlob sabiex "*alternattivament u unikament f'kas li din il-qorti tiċħad l-ewwel erbgħa talbiet attriċi, tikkundanna lill-intimati biex jersqu għal pubblikazzjoni ta' l-att finali relattiv ai termini tal-konvenju...taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati u dan ai termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*"

12. Għaldaqstant, permezz ta' l-ewwel erba' talbiet attriċi, il-Qorti qiegħda primarjament tiġi mitluba tordna li l-proprjetajiet in kwistjoni jiġu trasferiti lis-soċjetá attriċi bi prezz inqas ai termini tal-artikolu 1390 tal-Kap. 16. Alternattivament, il-Qorti qed tiġi mitluba tordna lis-soċjetá Konvenuta tersaq għall-kuntratt finali versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju imsemmi, ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16.

Konsiderazzjonijiet

L-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili u talba għat-tnaqqis fil-prezz.

13. Sa fejn jirrigwarda t-talba għal tnaqqis ta' prezz meta l-immobbli għadu fuq konvenju din il-Qorti diġa kellha l-opportunitá tikkunsidra l-istess inkwadatura legali fis-sentenza **Alan Bonnici et vs Elizabeth Lama et datata 13 ta' Ottubru 2017**, mhux appellata, kif ġej:-

"19. Il-ligi tittratta din il-materja ta' weghda ta' bejgh f'dispozizzjoni ad hoc taht l-artikolu 1357. Ghalhekk l-azzjoni li fuqha tista tigi mpernjata din il-kawza ghandha tkun regolata fil-kwadru ta' l-azzjoni specifika u kif disponibbli fl-artikolu 1357 imsemmi u mhux min-normi specjali stabbiliti, ghalkemm tassew ukoll fl-Istitut tal-bejgh, permezz tal-artikoli msemmija mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza sucitata. Dawn huma l-artikolu 1390 (fejn il-haga kkonsenjata hi diversa minn dik pattwita - "aliud pro alio"), l-artikoli 1400 u 1401 (f'kaz ta' nuqqas jew zjieda fil-kejl taht l-art) u ma dawn din il-Qorti taggungi wkoll, l-artikolu 1427 (l-'actio aestimatoria"). Kollha kemm huma, dawn l-artikoli, tal-Kodici Civili.

20. Din il-Qorti tirrileva li fil-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti il-bejgh ghadu ma sarx. Fil-kazijiet taht l-artikoli l-ohra, il-bejgh ikun sehh. In sostenn ta' dan, jigi ripetut dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija minnha fis-27 ta' Jannar 2017 fl-ismijiet Tal-Markiz Group Limited (C49111) vs George Galea et. u cioe' "Min-naħa l-oħra, is-soluzzjoni proposta mill-konvenuti – illi l-attriċi tixtri bil-pattijiet miftiehma u mbagħad tagħmel kawża oħra għal tnaqqis fil-prezz – ma hijiex soluzzjoni prattika u ekonomika, għax trid illi jsiru żewġ azzjonijiet fejn waħda tista' tkun biżżejjed."

21. B'referenza ghall-bran citat, bir-rispett dovut lil dik il-Qorti, dan l-argument huwa wiehed legalment fallaci, peress li z-zewg azzjonijiet huma intrinsikament u guridikament indirizzati ghal stadji differenti fit-

trajettorja tal-kompletazzjoni tal-bejgh. L-artikolu 1357 huwa applikabbli, fi stadju meta l-bejgh ghadu mhux perfett ghax nieqes minn formalita` u kwantu ghall-artikoli l-ohrajn, applikabbli fi stadju meta l-bejgh ikun sar perfett ghaliex ikunu saru l-formalitajiet kollha rikjesti mil-ligi biex bejgh ta' din ix-xorta ikun validu. Di fatti l-artikolu 1363 (1) tal-Kodici Cvili jistabilixxi espressament li "Il-bejgh ta' beni mmobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku". Fit-test ingliz il-kliem "ma jiswiex" huwa "null".

22. Din mhux kwistjoni ta' ekonomija ta' gudizzji, izda hija kwistjoni ta' differenza legali b'konsegwenzi ghal kollox differenti. Ix-xorta ta' danni taht l-artikolu 1357 ma humiex dawk fejn il-bejgh xorta jista' jkun salvat, izda fejn il-bejgh ma jkunx jista' jsir aktar. Di fatti artikolu 1357 jipprospetta dawn ix-xorta danni testwalment "jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir". Kliem car aktar minn hekk ma jistax ikollok u fejn il-ligi hija cara la jista' jkun hemm paraguni u l-anqas interpretazzjonijiet. Min jargumenta mod iehor ikun qed jidderimi l-principju l-iehor daqstant importanti tas-saltna tal-ligijiet fuq l-arbitriju tal-bniedem. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tifhem kif tista' titrasporta principji legali dwar meta l-bejgh ikun tassew sar, ghall-promessa ta' bejgh meta l-bejgh ma jkunx ghadu sar.

23. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li l-linja ta' hsieb adottata fis-sentenza fl-ismijiet Alan Bonnici u 77 Limited vs Mary Muscat et (supra) tenuncja l-pozizzjoni guridika korretta fir-rigward tal-applikazzjoni tal-artikolu 1357 ghax taqbel ma dak li trid l-istess ligi.

24. Din il-Qorti ghalhekk bl-istess mod tikkonkludi li t-tieni talba tal-atturi ghar-riduzzjoni tal-prezz ma hix "legalment koncepibbli" ghax ma hux rimedju dettat fl-artikolu 1357. Il-ligi permezz tal-artikolu 1357 timponi biss l-obbligu f'dak li wieghed li jhallas id-danni lill-accettant "jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir". Ovvjament dawn ix-xorta ta' danni ivarjaw jekk il-parti rikalcitranti tkunx 'in buona fede o meno'."

14. Bl-istess mod u għall-istess raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi hawn ukoll li l-ewwel erba' talbiet attriċi kif imsejsa fuq l-artikolu 1390 ma humiex legalment konċepibbli u għaldaqstant sejra tgħaddi biex tiċħad l-istess.

L-artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili. Kundizzjoni risoluttiva.

15. Fir-rigward tar-rimedji alternattivi ibbażati fuq l-artikolu 1357 il-Qorti tosserva li s-soċjetá attriċi komprattriċi issodisfat ir-rekwiziti proċedurali u t-termini ta' żmien iddettati mis-subinċiż 2 ta' dan l-artikolu. L-ittra uffiċjali ġiet prezentata minnha fl-aħħar jum tal-validitá tal-konvenju kif estiż (31 ta' Ottubru 2017), filwaqt li t-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-wegħda ġiet preżentata fit-30 ta' Novembru 2017, jiġifieri entro tletin jum mill-iskadenza tal-konvenju.

16. Jirrizulta iżda mill-ittra ufficjali risponsiva preżentata fis-7 ta' Novembru 2017 (a' fol 33), ossia tlieta u għoxrin jum qabel ma giet istitwita l-azzjoni odjerna, li s-soċjetá intimata kellha kull intenzjoni li tonora l-konvenju. Dan billi saħqet li "*il-mittenti hija lesta li tersaq għall-*

pubblikazzjoni tal-att notarili opportun għat-trasferiment tal-imsemmija artijiet minkejja li l-konvenju preċitat m'għadux aktar vinkolanti, dan iżda taħt il-kondizzjoni li l-kuntratt isir entro t-terminu ta' tletin jum minnek indikat fil-preċitata ittra uffiċjali datata 31 ta' Ottubru 2017. Għall-bqija tal-kondizzjonijiet tal-bejgħ, inkluż il-prezz, il-mittenti hija lesta li tipproċedi għab-bażi ta' dak miftiehem fil-preċitat konvenju, li llum uwa mingħajr ebda effett."

17. Illi jirriżulta inkontestat li kienet fil-fatt is-Soċjetá Attriċi kompratriċi u mhux is-Soċjetá Konvenuta venditriċi li ma ressqitx għall-att finali. Dan għaliex qiegħda tippretendi li s-Soċjetá Konvenuta tiġi ordnata tersaq għat-trasferiment tal-proprjetá bi prezz inqas minħabba li, skontha, l-obbligu impost fil-konvenju illi t-triq tinfetaħ bla problemi ma jistax jiġi onorat.

18. Imkien iżda ma hemm imsemmi fil-konvenju min mill-partijiet obbliga ruħu li jonora din il-kundizzjoni. Il-kundizzjoni tesprimi biss li "*Il-konvenju huwa* ***soġġett*** *illi tinfetaħ it-triq bla problemi*" (Emfażi ta' din il-Qorti). In-nutar Ann Marie Tonna, li x-xhieda titfa' ħafna dawl dwar kif seħħew l-avvenimenti mistoqsija jekk kienx hemm xi "burden" fuq xi ħadd inkwantu jirrigwarda l-kundizzjoni l-ftuħ tat-triq wieġbet hekk:

"Le le ma kienx burden fuq il-venditur. Ikun hemm possibilta' li tinfetah triq. Jigfieri mhux ma hemmx acess. Mhux ha jkun hemm access . Hemm possibilita' li tinfetah triq." (a' fol 108).

19. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel ma dak li eċċepiet is-Soċjetá Konvenuta fir-risposta ġuramentata tagħha (ara eċċezzjoni 9 a' fol 26), tali kundizzjoni kienet waħda riżoluttiva magħmula espressament skont kif jiddispondi l-artikolu 1067 tal-Kap. 16. Dan jiġifieri li jekk sal-aħħar ġurnata tal-validita' tal-konvenju tavvera ruħha l-inadempjenza kuntrattwali, f'dan il-każ li din il-kundizzjoni ma tkunx seħħet, il-konvenju "*jinħall ipso jure, u l-qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut.*"(ara **Sentenza tat-28 ta' Marzu, 2008 fl-ismijiet Joseph Jason pro et -vs- Gad Alla Rizk Khadel Ibrahim Prim Awla u kif ukoll dik tal-Qorti tal-Appell [Superjuri]fl-ismijiet: Francis Abela et v. Karl Bonello noe, tal-31 ta' Mejju, 2002).**

20. Di piu' kwantu jirrigwarda x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet Il-Qorti tagħmel referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet General Cleaners Co. Ltd vs Accountant General et datata 29 ta` Novembru 2001 fejn il-Qorti Ċivili Prim' Awla** tenniet dan il-prinċipju:

"*Jibda biex jinghad illi bhala principju generali, l-ligi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid illi "Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni".*

Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt

*servanda". (***A.C. 5 ta` Ottubru, 1998 - "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines").***

Din is-sentenza ta` l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell "Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta` att miktub u hi talvalta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b`mod ambigwu" (Kollez. Vol. XXXIV. III.746).

*Jintqal inoltre illi "Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f`kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (***Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fissentenza "Beacom vs Spiteri Staines" - ibid; "Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" - P.A. RCP. 12 ta` Lulju 2001; "Anton Spiteri vs Alfred Borg" - P.A. RCP. 30 ta` Novembru 2000; "Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" - P.A. RCP 30 t`Ottubru 2001).***"

21. Il-Qorti tirreferi wkoll għas-**Sentenza Paul Mizzi vs JAJ Company Limited et datata 14 ta' Lulju 2016 fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili** semmiet sentenzi oħrajn li jaffermaw l-istess prinċipju:

"Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza riportata fil-Kollezz. Vol LXXIX.II.704 deciza fil-15 ta` Dicembru 1995 fil-kawza "**Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar**" fejn inghad:-

"Meta l-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili).

*Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita` jew ekwivocita` … Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma` dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16) … Kif gie osservat mill-Qorti Civili, Prim`Awla fil-kawza Sciberras Trigona - Aneico tas-6 ta` Ottubru, 1883, "quando le parole dell`atto sono chiare si deve stare alla lettura dell`atto, e non vi e` luogo a ricorrere a congetture" (Vol. XXXVI,P.I.p.191);"Il-legislatur fil-materja ta` interpretazzjoni ta` kuntratt inissel certi regoli, li huma pjuttost direttivi milli assoluti, li ghandhom jigu segwiti skond ic-cirkostanzi, u principalment il-principju illi partijiet kontraenti riedu". A contrario senso meta t-termini jkunu cari mhux lecitu ghall-Qorti li tinterpreta l-volonta` tal-kontraenti oltre dak li gie konvenut u miktub."* (ara wkoll "**Arthur Stuart Mortimer noe v. Onor. Nutar Dr. Giorgio Borg Olivier et noe** tat-18 ta` Novembru 1957).

22. Għaldaqstant fid-dawl ta' dak eċċepiet mis-Soċjetá konvenuta (ara eċċezzjoni 10 a' fol 26), din il-Qorti ma tistax tordna lis-Soċjetá Attriċi kompratriċi sabiex taddivjeni għal-kuntratt finali billi tobbligaha tiftaħ it-triq indikata mis-Soċjetá Konvenuta venditriċi, jiġifieri dik li tingħaqad ma Triq Għar-Ram Ħaż-Żebbuġ, jew tapplika għal xi permess biex tiftaħ tali triq. Imkien fil-konvenju ma hemm xi klawsola mandatorja u vinkolanti ġuridikament li tagħti saħħa lil din il-Qorti tikkundanna lis-Soċjeta' konvenuta sabiex forzosament tiftaħ din it-triq.

Il-pagament tad-depositu fuq il-konvenju

23. Il-Qorti ma tistax ma tinnotax li l-ammont ta' €107,000 bħala depożitu **jidhru** li tħallsu fuq il-konvenju, fil-fatt ma tħallsux. Dwar il-pagament ta' dan id-depositu,takkwista rilevanza kbira x-xhieda tan-nutar fuq imsemmija. Qabel xejn, in kontro eżami, Vince Vella, Direttur tas-Soċjeta' Attriċi, li kien involut sewwa fit-trattativi, jiċħad bil-qawwa kollha li c-cheque fl-ammont ta' €107,000 ma tħallasx mhux għaliex ma kellux fondi, kif teċċepixxi s-Soċjeta' konvenuta, iżda minħabba l-kwistjoni tat-triq. Waqt ix-xhieda tiegħu, l-avukat tal-kontro-parti kemm-il darba ammonixxa lill-imsemmi Vince Vella fis-sens li jkun aħjar li għid is-sewwa għaliex in-Nutar kellha titla' tixhed f'dawn il-proċeduri (ara fol 74 et sequens).

24. Fil-fatt in-nutar xehdet fis-seduta tal-20 ta’ Novembru 2018. Jista’ jingħad mingħajr ebda tlaqliq, li x-xhieda tagħha tikkuntrasta bil-kbir max-xhieda tal-imsemmi Vince Vella. Diversi passaġġi mix-xhieda tagħha jindikaw b’mod ċar li s-Soċjeta’ Attriċi ma kellhiex il-fondi meħtieġa biex tagħmel il- ħlas:

“ ...*ghaliex kien qed jistenna , kien qalilna li qed jistenna xi flus ohrajn dehlin ghaliex kellu xi negozji ohra li minnhom kien se jdahhal il-flus li bih seta’ jixtri din il-propjeta’ imma kien ghadhom mhix konlkuza. Allura dejjem konna nestendu. u l-extensions dejjem qosra kienu*” (A’ fol 105).

“*Il-kuntratt ma sarx ghaliex il-kumpratur ma kienx lest biex jidher ghax anke c-cekk tad-deposit all along qatt ma seta’ jissarraf.” (a’ fol 105).*

“*Ghaliex kien qed jistenna l-fondi available biex jaghmel il-kuntratt*.” (a’ fol 105)

“*Hu hekk qalli ghaliex kien qed jistenna xi flus dehlin u kien ghadi qed jistennihom. Kellu xi konvenju ma’ missieru xi haga hekk kien qalilna li kien qed jistenna li jsehh.* ***Jidhlu l-fus minn hemmhekk u jkun jista’ jsir***.” (A’ fol 105 tergo). (Emfażi tal-Qorti)

“*Li ma niddepozitahx ghal issa ghaliex m’hemmx fondi ghaliex irid, jistenna xi flus dehlin, qed jistenna xi flus dehlin*”. (A’ fol 106).

25. Dawn huma biss minn uħud mill-passaġġi ta’ dak li xehdet din in-Nutar għaliex anke meta kienet ri-eżaminata kompliet tirrikonferma dawn

il-fatti. F'dan ir-rigward tispikka ukoll is-segwenti xhieda ta' din in-nutar (a' fol 114):

Dr. Daniel Buttigieg: *"Ix-xerrej kien f'posizzjonili jersaq ghall-kuntratt ?"*

Xhud: *"Fuq i qalli hu, hu qalli jien lili l-anqas id-deposits ma ried jghaddi* ***ghaliex ma kienx hemm flus bizzejjed*** *ghax kien qed jistenna li jidhlulu flus minn negozjati ohrajn li kellu pendenti".* (Emfażi tal-Qorti)

Dr.Daniel Buttigieg: *"Hu pacenzja wiegeb iva jew le ghal mistoqsijiet."*

Xhud : *"Minn dak li qalli hu le".*

Dr. Daniel Buttigieg: *"Ma kienx f'posizzjoni. Grazzi."*

26. Irid ikun osservat, li dan id-depositu la tħallas qabel ma bdiet din il-Kawża u lanqas fil-mori tagħha, talinqas biex is-Soċjeta' Attriċi tkun tista' targumenta li hija in regola ma' dak stipulat fil-konvenju stess. Kieku s-Soċjeta Attrici tassew riedet tħallas, f'kas ta' rifjut da parti tas-Soċjeta' konvenuta, kienet tgħaddi biex tiddeposita dan l-ammont taħt l-Awtorita' tal-Qorti sabiex teżenta ruħha minn kull responsabbilita' u b'hekk kienet tkun tista' targumenta li hija aderenti għall-kundizzjonijiet kollha skont il-konvenju mertu ta' din il-Kawża. Imma l-anqas dan ma għamlet.

27. F'dan ir-rigward il-Qorti sabet ostaklu biex tikkonsidra l-aħħar tlett talbiet. Dan il-ħlas huwa ikkonsidrat fil-konvenju inkwistjoni bħala depositu akkont tal-prezz. Dan ifisser li din il-Qorti ma tistax tgħaddi għall-kundanna ta' dawn it-talbiet meta l-hlas akkont hu sine qua non u li

kellu jsir mhux fuq il-kuntratt iżda talinqas sitt xhur qabel. La darba ma kienx hemm fondi minn fejn jitħallas dan id-depositu huwa ċar li anke hawn si tratta ta' kundizzjoni risoluttiva, u risoluttiva aktar minn hekk ma tistax tkun għaliex jeffettwa direttament li konsiderazzjoni per se tal-kuntratt inkwantu jirrigwarda lill-bejjiegħ.

28. Iżda mhux hekk biss. Is-Soċjeta' konvenuta teċċepixxi ukoll il-prinċipju ta' *"inademplenti non est inadeplendum".* Huwa indubitat li l-promessa ta' bejgh huwa kuntratt sinallagmatiku u bilaterali kif jiddisponi l-artikolu 961.(1) tal-Kodiċi Ċivili u cioe' "*Il-kuntratt huwa sinallagmatiku jew bilaterali meta dawk illi jikkuntrattaw jobbligaw ruħhom lejn xulxin*". Dwar dan il-**Qorti ta' Kassazzjoni Taljana** toffri spjegazzjoni ċara ta' dan il-prinċipju:

"La eccezione inademplenti in ademplentum est conferisce alla parte una legittima facolta' di astensione dall' affettuare la prestazione dovuta per il mancato adempimento di quella sinallagamaticamente contar posta" (**Cas., 17 Febbraio 1969 . n. 550 Guiust.civ, Mass.!969,283**). Din l-istess Qorti tkompli tghallem hekk li "*Il principio inadepmlenti non est inademplentum trae fondamento dal nesso di interdipendenza che, nei contratti a prestazione corrispettive, lega le opposte prestazioni delle parti e risponde all'esigenza della simultaneita' di esecuzione delle reciproche obbligazioni collegate dal rapporto sinallagmatico*" (**Cass., 6 Agosto 1974 , n 2352, Guist.Civ, Mass.1974, 70**). U fl-aħħar din il-Qorti tkompli tgħid li dan il-prinċipju *"..e' opponibile non gia' per il-semplice fatto che*

essa si referisca ad un contratto dal quale derivano obbligazioni per entrambe le parti , ma solo in quanto sussista un rapporto di corrispettivita' tar la prestazione che si assume non adempiuta e quella che si pretende di rifiutare l'adempimento" (**Cass., 13 Gennaio 1975 , n. 128 Guist.Civ., Mass. 1975,70**).

29. Il-fehma ta' din il-Qorti, fil-fatt biss li s-Soċjeta' Attriċi kienet daqstant retiċenti, issa għal ħaġa u issa għal oħra (ara xhieda nutar), il-fatti specie legali ta' dan il-prinċipju huma evidentement applikabbli. Is-Soċjeta' konvenuta ma tistax tippretendi lil din il-Qorti tikkundanna lis-Soċjeta' Attriċi tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ, meta da parti tagħha għadha ma wettqitx l-obbligi tagħha in virtu' tal-konvenju inkwistjoni. Għalhekk it-tagħlim tal-Qorti ta' Kassazzjoni taljana jinkwadra tajjeb fl-aġir tas-Soċjeta' konvenuta.

30. Kienet tkun storja oħra, kieku s-Soċjeta' konvenuta tenniet f'din il-kawża l-istedina tagħha li għamlet lis-Soċjeta' Attriċi fl-ittra uffiċjali tagħha tas-7 ta' Novembru 2017 (a' fol 34). Iżda s-Soċjeta' konvenuta dan ma hiex tagħmlu f'din il-kawża. Is-Soċjeta' Attriċi ma tistax għalhekk tippretendi li tingħata l-istess opportunita' minnha mankata, meta setgħet faċilment tiġi evitata din il-kawża billi tilqa' dik l-istedina.

31. Kwantu t-talbiet l-oħra, il-Qorti ma tistax ma tinnotax li l-ammont ta' €107,000 li fuq il-konvenju **jidhru** li tħallsu, fil-fatt qatt ma tħallsu.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' it-tieni, tielet, tmien, disgħa u għaxar eċċezzjonijiet tas-Soċjeta' konvenuta.

Tiċħad it-talbiet kollha tas-Soċjeta' Attriċi.

Spejjeż ikunu a kariku tas-Soċjetá Attriċi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur