



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru 6

Rikors Numru 622/20TA

**Umberto Leonardi, detentur tal-karta ta' l-identita`
numru 0137035 (A)**

vs

**Mill Masters Limited, bin-numru ta' registrazzjoni
C7155**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Umberto Leonardi (l-attur) tal-24 ta' Lulju 2020

li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segweni:

- “1. Illi, permezz ta' konvenju tat-8 t'April 2016 (DOK: A), kif sussegwentement emendat u estiz, il-kumpannija konvenuta wieghdet u obligat ruhha illi tbiegh u tittrasferixxi, lill-attur, li min-naha tiegħu wieghed u obbliga ruhhu li jixtri u li jakkwista, l-fond ossija l-*penthouse*, bl-arja libera tagħha, internament immarkata bin-numru tmienja (8), formanti parti mill-blokk appartamenti minghajr numru izda jismu “Rose Court”, fi Triq San Mikiel, San Gwann, flimkien mal-uzu tal-partijiet komuni tal-istess blokk, u flimkien mat-terrazzin u l-arja tiegħu, li qieghed bejn iz-zewg terrazzini tal-istess *penthouse*, u li hu accessibbli minn bieb li jagħti għal gol-partijiet komuni tal-istess blokk, u li jinsab ezattament hdejn il-lift, u dana kollu kif ahjar deskritt u għall-prezz pattwit u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha imfissra fl-istess konvenju;

- II. Illi l-konvenju tat-8 t'April 2016 kellu originarjament jibqa' validu sat-8 t'April 2019, izda gie sussegwentement estiz bi qbil bejn il-kontendenti sal-31 ta' Marzu 2020 (DOK: B), u, wara, gie awtomatikament estiz ulterjorment bis-sahha tal-ligi, inkluz tal-Avviz Legali 65 tal-2020, tal-Avviz Legali 75 tal-2020, u tal-Avviz Legali 207 tal-2020;
- III. Illi dan il-konvenju, kif sussegwentement emendat u estiz, gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u jgib in-numru ta' registrazzjoni PS201604900 (DOK: C);
- IV. Illi, minkejja li l-kumpannija konvenuta giet interpellata permezz t'ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju 2020 (DOK: D), ossija ittra ufficjali numru 1689/2020, sabiex tersaq, ossija sabiex taddivjeni, ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u ta' xiri relattiv, l-istess kumpannija konvenuta baqghet inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;
- V. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant tghid il-kumpannija konvenuta ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

- I. Tiddikjara li l-kumpannija konvenuta naqset milli tonora l-weghdiet maghmula u l-obbligi assunti minnha fuq il-konvenju tat-8 t'April 2016, kif sussegwentement emendat u estiz, billi naqset milli tersaq, ossija milli taddivjeni, ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u ta' xiri relattiv, fiz-zmien mahsub ghal daqshekk fl-istess imsemmi konvenju, kif sussegwentement emendat u estiz, u dan minghajr ebda raguni valida skond il-ligi u/jew skond l-istess imsemmi konvenju;
- II. Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta, f'kaz illi l-bejgh ikun jista' jsir skond il-konvenju tat-8 t'April 2016, kif sussegwentement emendat u estiz, u skond il-ligi, sabiex, entro terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, tersaq, ossija taddivjeni, ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u ta' xiri relattiv, li permezz tieghu l-istess kumpannija konvenuta tbiegh u tittrasferixxi, favur l-attur, l-fond ossija penthouse, bl-arja libera taghha, internament immarkata bin-numru tmienja (8), formanti parti mill-blokk appartamenti minghajr numru izda jismu "Rose Court", fi Triq San Mikiel, San Gwann, flimkien mal-uzu tal-partijiet komuni tal-istess blokk u flimkien mat-terrazzin u l-arja tieghu, li qieghed bejn iz-zewg terrazzini tal-istess *penthouse*, u li hu accessibbli minn bieb li jaghti ghal gol-partijiet komuni tal-istess blokk, u li jinsab ezattament hdejn il-lift, kif ahjar deskritt u taht dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha kif imfissra fl-istess imsemmi konvenju;

- III. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jipubbika l-kuntratt ta' bejgh u ta' xiri relattiv, u tiffissa data, hin, u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess imsemmi kuntratt;
- IV. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaccja tal-kumpanija konvenuta fuq il-kuntratt ta' bejgh u ta' xiri relattiv;
- V. Tiddikjara, f'kaz illi l-bejgh ma jkunx jista' jsir skond il-konvenju tat-8 t'April 2016, kif sussegwentement emendat u estiz, u/jew skond il-ligi, għal ragunijiet imputabbli lill-kumpanija konvenuta, illi l-attur għandu l-jedd illi jitlob il-hlas tad-danni kollha kkawzati lilu minhabba n-nuqqasijiet tal-istess kumpanija konvenuta;
- VI. Tillikwida,occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, d-danni sofferti mill-attur;
- VII. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex thallas id-danni hekk likwidati lill-attur.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju 2020, ossija ittra ufficjali numru 1689/20, u tal-mandat t'inibizzjoni li qieghed jigi pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors, u bl-imghax legali, dekorribbli fuq is-somma ta' danni li tigi talvolta likwidata minn din l-Onorabbli Qorti kontra l-kumpanija konvenuta li minn issa hija ngunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mill Masters Limited (is-Socjeta' konvenuta)

li biha wiegħbet u eċċepiet is-segwent:

- "1. Illi preliminarjament qed jiġi eċċepit li kuntrarjament għal dak sostnut mill-attur illi l-konvenju li kien estiż sal-31 ta' Marzu 2020 kien ġie estiż awtomatikament bis-saħħa ta' l-Avviżi Legali ndikati mill-attur, għandu fil-fatt jirriżulta li l-Avviż Legali ndikati mill-attur fir-rikors promotur tiegħu m'humiex applikabbli u li l-Avviż Legali verament applikabbli għall-każ odjern hu l-Avviż Legali 141 tal-2020 intitolat ***Att Dwar is-Sospensjoni u l-Interruzzjoni ta' Perjodi ta' Żminijiet Legali u oħrajn (Kap. 609) – Regolamenti tal-2020 dwar id-Dispożizzjonijiet Ġenerali li japplikaw għas-Sospensjoni ta' Ħinijiet Legali u Ġudizzarji li daħal fis-seħħ fit-2 t'April 2020.***

B'mod partikolari ssir referenza għal dak provdut fl-Artikoli 4(e) u (f) tal-Avviż Legali 141 tal-2020 dwar is-sospensjoni ta' skadenzi ta' konvenji, biex b'hekk għandu jirriżulta li effettivament il-konvenju ndikat mill-attur kif estiż sal-31 ta' Marzu 2020 kien ormai diġa skadut qabel ma daħal fis-seħħ l-Avviż Legali 141 tal-2020 u li b'hekk l-istess konvenju ma baqax aktar enforzabbli.

Konsegwentement, il-pretenzjonijiet kollha mressqin mill-attur biex jenforza l-konvenju ndikat minnu u sabiex jesiġi li jsir il-kuntratt finali, għandhom ukoll jitqiesu li ma baqgħux u ma humiex aktar enforzabbli irrISPETTIVAMENT minn kwalsiasi ittra uffiċjali sussegwenti li għandha titqies li ġiet preżentata wara li l-konvenju tħalla jiskadi;

2. Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost għandu fi kwalunkwe każ jirriżulta li, meta l-attur preżenta l-ittra uffiċjali fil-25 ta' Ġunju 2020, din l-istess ittra uffiċjali ġiet preżentata oltre t-terminu ta' għoxrin jum li kien prefiss mill-Avviż Legali 207 tal-2020 mid-dhul fis-seħħ tal-istess Avviż mit-22 ta' Mejju 2020 biex b'hekk jekk stess l-ewwel eċċezzjoni tiġi miċħuda, jibqa' xorta waħda l-fatt li l-attur f'dak il-każ xorta għandu jitqies li halla l-istess konvenju jiskadi qabel ma preżenta l-ittra uffiċjali tal-25 ta' Ġunju 2020 peress illi f'dak il-każ, l-iskadenza ta' l-istess konvenju kellha titqies li kienet ġiet diġà fis-seħħ – b'hekk għal darb'ohra jirriżulta li l-kawża ġiet imressqa a bażi ta' konvenju li għandu jitqies li tħalla jiskadi u li mhux aktar enforzabbli;
3. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu għandu jirriżulta li t-talbiet imressqin mill-attur għadhom jiġu dikjarati li huma infondati fil-fatt u fid-dritt għad-diversi raġunijiet li ser jingħataw u jirriżultaw matul il-mori ta' din il-kawża u b'mod partikolari jiġi ndikat is-segwenti:
 - a) Illi l-atti finali ta' bejgħ u trasferiment referibbli għall-konvenju mertu tal-kawża attriċi ma sarx unikament għal nuqqasijiet attribwibbli għall-attur konsistenti, (fil-qasir, u salv spjegazzjonijiet aktar dettaljati) fost oħrajn minn:
 - i. Nuqqas ta' hlas ta' diversi somom ta' flus li kellhom jithallsu lis-soċjeta` konvenuta qabel l-att finali akkont tal-prezz li kellu jithallas għall-propjeta` mertu tal-konvenju skont l-istess konvenju kif ukoll skond numru ta' akkordji (agreements) oħra riflessi fi skritturi oħra privati li saru bejn il-partijiet u/jew l-attur u l-esponent Loreto Abela f'ismu personali in konnessjoni mal-konvenju mertu ta' din il-kawża u xogħolijiet oħra konnessi;
 - ii. Nuqqas ta' hlas ta' kera da parti tal-attur li kienet dovuta skond il-konvenju mertu tal-istess kawża;
 - iii. Nuqqas ta' hlas ta' imgħaxijiet da parti tal-attur referibbli għall-hlasijiet hawn fuq imsemmija jew uħud minn tali hlasijiet;
 - iv. Nuqqas ta' aċċettazzjoni mill-attur sabiex iħallas fuq l-att finali l-bilanċ kollu u korrett li kellu jitqies li kien dovut skont il-konvenju mertu ta' din il-kawża u akkordji oħra konnessi ma' l-istess konvenju;

- v. Nuqqasijiet oħra kif ser jiġu elenkati f'aktar dettal matul il-mori ta' din il-kawża;
 - b) Konsegwenza ta' dan kollu għandu jirriżulta li l-attur qatt ma kien verament f'posizzjoni ġenwina li jidher għall-kuntratt finali a tenur tal-kundizzjonijiet kontemplati fil-konvenju relattiv u fl-akkordji oħra viġenti li kellhom il-partijiet jew li kienu konnessi ma' l-istess konvenju, minkejja dak indikat fl-ittra uffiċjali interpellatorja li kien bagħat l-attur u dak indikat fil-kawża mressqa minnu stante li kien l-attur stess, in mala fede, li ma onorax u ma riedx jonora l-pattijiet li kellhom jirregolaw in-negozju kollu li kien hemm bejn il-partijiet u akkordji oħra konnessi;
4. Illi konsegwenza ta' dawn in-nuqqasijiet imputabbli lill-istess attur, is-soċjeta` esponenti spiċċat issofri u qed issofri preġudizzju serju kif indikat fil-kontro-talba li qed titressaq kontestwalment stante li dan kollu hawn fuq indikat wassal għal sitwazzjoni fejn l-attur spiċċa saħansitra jokkupa l-propjeta` mertu ta' din il-kawża mingħajr ma jhallas il-kera temporanja li kellha tkun dovuta sa l-iskadenza tal-konvenju miftiehem bejn il-partijiet u baqa' issa jokkupa l-istess proprjeta` mingħajr titolu bi preġudizzju u telf finanzjarju soffert mill-istess soċjeta` konvenuta esponenti.
 5. Illi konsegwentement, is-soċjeta` konvenuta ma tista' qatt titqies li kellha jew li għandha tkun obligata li taddivjeni għal ebda kuntratt finali referibbli għall-konvenju mertu ta' din il-kawża skont dak mitlub mill-attur u b'hekk l-ewwel erba' talbiet għandhom jiġu miċħudin;
 6. Illi b'referenza mbagħad għall-kumpliment tat-talbiet imressqin mill-attur għandu wkoll isegwi li dawn għandhom ukoll jitqiesu li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u li dawn għandhom jiġu miċħudin stante li l-attur ma jista' qatt jitqies li sofra jew qed isofri ebda danni u b'hekk l-ebda dikjarazzjoni ta' danni kontra s-soċjeta` konvenuta kif mitluba mill-attur ma għandha tingħata u daqstant ieħor ma għandu jkun hemm l-ebda likwidazzjoni jew kundanna għal ħlas ta' ebda danni.
 7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-istess atturi u b'riserva għal dak kollu li qed jintalab ukoll fil-kontro-talba li qed tiġi kontestwalment preżentata.”

Rat li s-Sočjeta' Konvenuta Mill Masters Limited ipprevalixxiet ruħha mit-talbiet Attrici u ppreżentat kontro-talba kontestwalment mar-risposta

ġuramentata li permezz tagħha ssottomettiet is-segwenți talbiet rikonvenzjonali:-

- “1. Illi fir-rikors promotur tiegħu, l-attur jagħmel referenza għall-konvenju li kien sar bejn il-partijiet datat 8 t'April 2016 referibbli għall-penthouse numru 8 formanti parti minn Rose Court, Triq San Mikiel San Ġwann u t-terrazzin ulterjuri bl-arja tiegħu kif indikati f'aktar dettal fl-istess konvenju fejn fil-waqt li l-ebda depositu ma kien qed jithallas fuq l-istess konvenju, l-istess attur kien obbliga ruħu sabiex **kull xahar**, matul il-validita ta' l-istess konvenju li kellu jkun ta' tlitt snin, iħallas is-somma ta' elfejn ewro (€2000) li minnha, is-somma ta' elf u seba' mitt Ewro (€1,700) kellha tkun intiza li tkopri depositi akkont tal-prezz, filwaqt li s-somma ta' tlitt mitt Ewro (€300) kellha titħallas bħala kirja referibbli għall-istess proprjeta` ;
2. Illi skont l-istess konvenju, il-ftehim kien ukoll li l-bilanċ tal-prezz li kellu jkun baqa' dovut wara l-pagamenti hawn fuq imsemmija, kellu jithallas sa dakinhar li kellu jsir il-kuntratt ta' bejgħ finali;
3. Illi dak illi l-attur konvenjentement ma jsemmix fir-rikors promotur tiegħu hu l-fatt li huwa naqas milli jagħmel numru ta' pagamenti konnessi mal-ftehim hawn fuq imsemmi u ma estensjonijiet oħra li kienu saru ta' l-istess konvenju fejn l-istess attur naqas milli jħallas:
 - a) diversi somom ta' flus li kellhom jithallsu lis-soċjeta` konvenuta qabel l-atti finali akkont tal-prezz li kellu jithallas għall-proprjeta` mertu tal-konvenju skont l-istess konvenju;
 - b) somom ta' flus oħra li kellhom ikunu pagabbli skont numru ta' akkordji (agreements) oħra riflessi fi skritturi oħra privati li saru bejn il-partijiet u/jew l-attur u l-esponent Loreto Abela f'ismu personali in konnessjoni mal-konvenju mertu ta' din il-kawża u xogħolijiet oħra konnessi;
 - c) ħlas ta' kera li kienet dovuta skont il-konvenju mertu tal-istess kawża;
 - d) ħlas ta' imgħaxijiet referibbli għall-ħlasijiet hawn fuq imsemmija jew uħud minn tali ħlasijiet li kienu dovuti in vista ta' l-estensjoni ripetuta tal-ewwel konvenju hawn fuq imsemmi;kif indikat ukoll fir-risposta ġuramentata preżentata kontestwalment;
4. Illi f'dan ir-rigward, l-esponent jagħmel referenza għal estensjoni ta' l-ewwel konvenju datata 17 ta' Mejju 2018 (**Dok A anness**) permezz ta' liema fil-waqt li ż-żmien għall-bejgħ ġie estiż sal-31 t'Ottubru 2019,

kien ġie pattwit li l-attur kien ser ikollu jhallas imġax ta' 8% fuq il-bilanċ li kien ser ikun baqa' dovut minn April 2019 'il quddiem, liema kundizzjoni fil-fatt baqgħat applikabbli f'estensjonijiet sussegwenti li saru sal-15 ta' Diċembru 2019 u sussegwentement sat-30 ta' Marzu 2020;

5. Illi fl-istess waqt issir ukoll referenza għal ftehim ieħor li sar bejn il-partijiet datat 10 ta' Ġunju 2016 (**Dok B annex**) skond liema l-konvenut kellu jhallas somom ulterjuri akkont tal-prezz oltre s-somom mensili ta' elf u seba' mitt Ewro (€1,700) u ċioe` s-somom ta' għaxar t'elef ewro (€10,000) f'Ottubru 2017, ħmistax-il elf Ewro (€15,000) f'Ottubru 2018, u ħmistax-il elf Ewro (€15,000) f'Ottubru 2019 liema somom l-attur naqas milli jhallas;
6. Illi l-esponent jagħmel ukoll referenza għal ftehim ieħor datat 8 t'April 2016 (**Dok C annex**) li kien sar fl-istess jum meta kien sar il-konvenju bejn il-partijiet, fejn l-attur kien obbliga ruħu versu l-esponent f'ismu personali sabiex iħallas is-somma ta' ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000) li kienet intiża sabiex tkopri ħlas dovut għall-għamara u finishings oħra li kellhom isiru fil-propjeta` mertu ta' l-istess konvenju, liema somma kellha tithallas sat-8 t'April 2019;
7. Illi dak li l-attur jonqos ukoll milli jsemmi hu li huwa kien qed jirrifjuta li jhallas dak li kien dovut skond il-ftehim hawn fuq imsemmi fil-waqt illi fl-istess ħin kien qed jippretendi li fuq l-att finali ta' bejgħ ta' l-istess proprjeta` iħallas bilanċ li kien anqas mill-bilanċ li kellu verament jitqies li kien dovut a baži ta l-iskuża li kien għamel spejjeż fil-propjeta` in kwistjoni mingħajr ebda prova f'dan ir-rigward u mingħajr il-kunsens/għarfien ta' l-esponenti;
8. Illi konsegwentement, għandu jitqies li kien fil-fatt l-attur, li minħabba n-nuqqasijiet unikament attribwibbli lilu, ma kienx f'posizzjoni li jonora l-obbligi assunti minnu skont id-diversi akkordji hawn fuq imsemmija u li b'hekk is-soċjeta` esponenti kellha kull dritt li tirrifjuta milli tidher fuq l-att finali ta' trasferiment tal-propjeta` mertu ta' l-istess konvenju;
9. Illi fl-istess waqt l-istess attur baqa' jabita fil-propjeta` mertu ta' l-istess konvenju mingħajr ma jhallas arretrati ta' kera li kienu dovuti sa meta kellu jsir l-Att finali ta' trasferiment tal-propjeta` mertu ta' l-istess konvenju u għadu fil-fatt qed jabita fl-istess proprjeta` minkejja li f'dan l-istadju huwa għandu jitqies li ma għandu l-ebda titolu valida biex jibqa' jokkupa l-istess proprjeta`;
10. Illi fl-istess waqt l-attur saħansitra preżenta u ottjena Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-soċjeta` esponenti sabiex in vista tal-kawża preżentata minnu, din l-istess soċjeta` tkun inibita milli titrasferixxi, tassenja, tagħti jew tiddisponi kwalsiasi dritt reali jew personali taħt kwalsiasi titolu, oneruż jew gratuwitu, kwalsiasi parti mill-propjeta` mertu ta' din il-kawża;

11. Illi dan kollu wassal għall-preġudizzju ta' telf finanzjarju soffert mis-soċjeta` esponenti, liema telf ser ikompli jiġi soffert hekk kif l-attur qed jibqa' jgħix fil-propjeta` in kwistjoni mingħajr titolu u mingħajr ma jhallas ebda kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu tal-propjeta` in kwistjoni;

Għaldaqstant in vista tas-suespost, is-soċjeta` esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, miżjud ma' dak illi qed jiġi eċċepit minnha fil-konfront tat-talbiet imressqin mill-attur rikonvenzjonat:

- 1) Tiddikjara li l-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-propjetajiet indikati fil-konvenju datat 8 t'April 2016 kif sussegwentement estiż, ma sarx minhabba raġunijiet u nuqqasijiet unikament attribwibbli għall-attur, inkluż fost oħrajn iżda mhux limitatament għal nuqqas ta' ħlas ta' diversi pagamenti li kellhom isiru skont l-istess konvenju, estensjonijiet relattivi u akkordji oħra konnessi mingħajr raġunijiet validi;
- 2) Tiddikjara illi l-attur għandu jhallas lis-soċjeta` rikonvenzjonanti, dawk is-somom ta' flus, b'mod partikolari arretrati ta' kera u imgħaxxijiet relattivi li baqgħu ma tħallsux matul il-perjodu ta' validita tal-konvenju tat-8 t'April 2016 u estensjonijiet sussegwenti;
- 3) Tiddikjara lill-attur responsabbli għad-danni li kkaġuna u li qed jikkaġuna lis-soċjeta` rikonvenzjonanti in vista tan-nuqqasijiet kollha tiegħu versu l-istess soċjeta` inkluż danni konnessi mal-okkupazzjoni ulterjuri tal-propjetajiet mertu ta' l-istess konvenju hawn fuq imsemmi, filwaqt li tiddikjara konsegwentement li l-istess attur hu responsabbli għall-ħlas ta' kwalsiasi kera/kumpens ieħor li għandu jitqies li hu pagabbli minnu in konnessjoni mal-okkupazzjoni ulterjuri li l-attur baqa' jagħmel tal-propjetajiet tal-konvenju hawn fuq imsemmi u tal-aġir tiegħu inkluż il-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 941/2020 fl-istess ismijiet ta' dawn il-proċeduri;
- 4) Tillikwida l-quantum ta' arretrati ta' kera, ħlasijiet oħra li ma sarux mill-attur u quantum tal-kumpens li għandu jitqies dovut lis-soċjeta` esponenti in konnessjoni ma' dak kollu ndikat fit-tielet talba hawn fuq imressqa;
- 5) Tordna lill-attur rikonvenzjonat sabiex iħallas s-somom li għandhom jiġu likwidati skont ir-raba' talba hawn fuq imressqa, bl-imgħaxxijiet legali;
- 6) Tordna lill-istess attur rikonvenzjonat sabiex jiżgombra immedjatament mill-propjetajiet mertu tal-konvenju datat 8 t'April 2016 in vista tal-okkupazzjoni illegali tiegħu ta' l-istess propjetajiet, u dan fi żmien perentorju b'imposizzjoni ta' multa *per diem* wara l-iskadenza taż-żmien perentorju mgħoti minn din l-Onor. Qorti f'każ li tali żmien ma jiġix rispettatt mill-attur rikonvenzjonat.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża u proċeduri konnessi inkluż dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni a karigu tal-istess attur rikonvenzjonat li qed minn issa jiġi ngunt għas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-Attur rikonvenzjonat tas-7 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha wiegħeb u eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi in linea preliminari, il-kontro-talba hija nulla u invalida skont il-liġi, billi l-konvenut la ntavola l-ittra uffiċjali kontemplat fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili “*sabiex jagħmel il-bejgħ*” u lanqas ma pprezenta r-rikors ġuramentat “*biex titwettaq il-wegħda*” fiż-żmien stipulat fl-istess artikolu;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, il-kontro-talba kif dedotta hija mproponibbli stante illi m'hijjex konnessa mat-talba ta' l-attur rikonvenzjonat skond ir-rekwiżiti ta' l-Artikolu 396 tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili [Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta], u konsegwentement hija nulla u nvalida fil-liġi;
3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'hijjex kompetenti *ratione materiae* li tisma' l-kontro-talba odjerna, b'mod partikolari t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet rikonvenzjonanti, in kwantu permezz tagħhom is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti titlob ħlas t'aretrati ta' kera u mgħaxijiet relattivi, flimkien ma' kera/kumpens għall-okkupazzjoni u l-iżgumbrament ta' l-attur rikonvenzjonat mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni. Huwa ben stabbilit li tali talbiet jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;
4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, il-kontro-talba ġiet intavolata għal kollox intempestivament in kwantu permezz tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba rikonvenzjonanti qiegħed jintalab li l-attur rikovenzjonat iħallas anke kumpens in konnessjoni mal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 941/2020 fl-ismijiet **Umberto Leonardi vs Mill Masters Limited**.

Kwistjoni bħal din tkun tista' tiġi trattata biss ġjaladarba jkun hemm sentenza finali dwar jekk it-talbet imresqa mill-attur f'dawn il-proċeduri għandhomx jintlaqgħu o meno, ċertament ma jistax jiġi argumentat li xi kumpens dovut in konnessjon ma' l-imsemmi mandat t'inibizzjoni huwa naxxenti mill-konvenju mertu tal-proceduri odjerni;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talbiet kollha rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif skond l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet nhar it-30 t'April 2019 (“DOK: E”), il-ħlas ta' kull pagament mensili u mgħaxijiet relattivi mill-attur

rikonvenzjonat skond il-konvenju tat-8 t'April 2016 kien ġie sospiż b'effett minn April tas-sena 2019, u dan sakemm is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti stess titlob, bil-miktub, li l-attur jerġa' jibda jwettaq l-istess ħlas, ħaġa li qatt ma saret.

Inoltre, skond l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet nhar l-10 ta' Ġunju 2016 ("DOK: B" anness mar-risposta ġuramentata), l-attur rikonvenzjonant ma kellux iħallas is-somom mensili t'elf u seba' mitt Ewro (€1,700) ghax-xhur minn Ġunju 2016 sa Diċembru 2016, waqt li l-ħlas tas-somom l-oħra msemmija fl-istess skrittura kienet irrinunzjat għalih is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti stess, u dan kif se jiġi ppruvat matul il-proċeduri odjerni;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi-mertu, it-talbiet kollha rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u konsegwentement jimmeritaw li jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanta;
7. Salv risposti ulterjuri permessi mil-liġi."

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża;

Rat li l-partijiet qablu li qabel kollox għandhom ikunu trattati u deċiżi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-Socjeta' konvenuta;

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għal deċiżjoni kif ingħad.

Punti ta' fatti

1. Il-fatti huma pjuttost semplici. L-Attur għamel konvenju sabiex jixtri mingħand is-Socjeta' konvenuta l-fond kif aħjar deskritt f'konvenju tat-8 ta' April 2016 (a' fol 6). Dan il-konvenju ġie imġedded għal diversi drabi. L-aħħar kien imġedded permezz ta' skrittura tad-29 ta' Novembru 2019 sal-31 ta' Marzu 2020.

2. Gara li meta ma kienx għadu skada l-konvenju, kien għad fadallu 14-il ġurnata, inħarġu diversi avviżi legali li bihom ingħalqu l-Qrati u anke ġew sospiżi t-termini taż-żminijiet legali u ġudizzjarji u kif ukoll dawk ta' termini ta' żmien ta' skritturi oħrajn fosthom konvenji.

3. Is-Socjeta' konvenuta qed tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ peress li qed tinsisti li skada ż-żmien tal-konvenju għaliex ma ġewx osservati t-termini tal-liġi preskritti mill-Avviżi Legali li ħarġu waqt il-pandemija tal-Covid 19.

Punti tal-liġi

4. Il-kwistjoni li għandha quddiemha din il-Qorti tirrigwarda l-applikazzjoni u anke interpretazzjoni ta' numri ta' Avviżi Legali f'xi waqtiet mhux daqstant ċari u xi ftit konfliġġenti. L-Avviżi Legali partikulari li qanqlu l-partijiet huma dawn: Avviżi Legali 65, 75, 207 u 141 l-koll kemm huma tal-2020.

Konsiderazzjonijiet

5. Il-Qorti tibda biex tinnota li n-numru ta' Avviżi Legali ġieli ma humiex daqstant feliċi f'dak li jiddisponu. Iżda l-Qorti tifhem li l-Awtorita' u dawk li fasslu dawn l-Avviżi inqabdu f'sitwazzjoni għal kollox anomala u inkongruwa minħabba l-effetti li ġabet magħha l-Corona Virus fuq l-Istituzzjonijiet.

6. L-ewwel Avviż Legali 75/2020, huwa l-ewwel avviż li ndirizza t-termini ta' żminijiet legali dwar konvenji. Dan jidher li ġie fis-seħħ fis-17 ta' Marzu 2020 jum wara li ġie fis-seħħ fis-16 ta' Marzu l-Avviż Legali 65 /2020. Dan tal-aħħar provda b'mod ġenerali għall-għeluq tal-Qrati b'mod ġenerali. Kwindi għall-presentata ta' atti ġudizzjarji, inkluż għalhekk ittra uffiċjali. Dan ir-regolament għalhekk japplika anke għall-ittra uffiċjali rikjesta taħt artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. L-avviż legali dwar it-termini kemm legali u anke konvenzjonali ta' konvenji, ġie speċifikament regolat bl-Avviż Legali 75/2020 intitolat **Ordni tal-2020 dwar is-Sospensjoni ta' Ħinijiet legali rigward Konvenji, Kwistjonijiet Notarili u oħrajn relatati (Epidemiji u Mard Infettiv)**. Dan l-avviż legali ġie fis-seħħ mal-għeluq tal-Qrati tant li Regolament 3(1) ta' dan l-Avviż jiddisponi hekk:

“Meta s-Suprintendent tordna l-għeluq tal-qrati kollha jew ta' kwalunkwe qorti għall-fini ta' ħarsien kontra u, jew ta' kontroll ta' epidemiji perikolużi jew mard infettiv, tali ordni għandha tissospendi ż-żmien ta' kwalunkwe termini legali imposta fuq nutar pubbliku mil-liġi biex jirreġistra kwalunkwe att, testment jew kitba privata jew kwalunkwe perjodu li fih in-nutar pubbliku, skont kwalunkwe liġi applikabbli, għandu jħallas it-taxxi miġbura minnu fl-eżerċizzju tal-professjoni tiegħu jew kwalunkwe terminu relatat ma' benefiċċji fiskali, incentivi jew eżenzjonijiet jew kwalunkwe perjodu li fih nutar pubbliku għandu jissottometti kwalunkwe informazzjoni jew dokumentazzjoni lil kwalunkwe awtorità jew regolatur skont l-attività notarili rilevanti u kwalunkwe terminu ta' skadenza ta' kull konvenju

debitament reġistrat skont il-liġi mal-Kummissarju tat-Taxxi fil-perjodu stabbilit bil-liġi għandu jkun sospiż waqt li l-ordni għall-għeluq tkun fis-seħħ u mingħajr ebda bżonn ta' firem jew tiġdid formali min-naħa tal-partijiet. Is-sospensjoni għandha ddum sa għoxrin (20) jum wara t-tneħħija tar-revoka ta' kwalunkwe ordni mis-Suprintendent." (Emfażi ta' din il-Qorti).

7. Dan ifisser li s-sospensjoni ta' konvenji ġiet fis-seħħ mill-ewwel mal-pubblikazzjoni peress li kif diġa' indikat aktar 'l fuq il-Qrati ġew magħluqa fil-ġurnata ta' qabel fis-16 ta' Marzu 2020. Kwindi ġew fis-seħħ fis-17 ta' Marzu 2021. La darba l-effetti tiegħu bdew mal-għeluq tal-Qrati u huwa ċar li l-effetti tiegħu kellhom jispiċċaw mal-ftuh tagħhom. Pero' dwar dan aktar 'l isfel.

8. Bi-Avviż Legali 207/2020 intitolat "Ordni li Jemenda is-**Sospensjoni ta' Hinijiet Legali rigward Konvenji, Kwistjonijiet Notarili u oħrajn relatati (Epidemiji u Mard Infettiv)**", li ġie fis-seħħ fit-22 ta' Mejju 2020, u għalhekk anke jekk ma jissemmiex speċifikament, b'referenza għall-Avviż Legali 75/2020, f'regolament 3 iddispona hekk:

*'Minnufih wara l-artikolu 3 tal-ordni prinċipali għandu **jiżdied** l-artikolu ġdid li ġej:*

"Is-sospensjoni ta' kwalunkwe terminu kif fis-seħħ qabel id-dħul fis-seħħ tal-Ordni tal-2020 li jemenda l-Ordni li jemenda is-Sospensjoni ta' Hinijiet

*Legali rigward Konvenji, Kwistjonijiet Notarili u oħrajn relatati (Epidemiji u Mard Infettiv) in kwantu tirrigwarda skadenza ta' konvenju debitament registrat skont il-liġi mal-Kummissarju tat-Taxxi għandha tibqa' fis-seħħ għal għoxrin (20) jum mid-data tad-dħul fis-seħħ ta' **dan l-ordni.**"* (Emfaži tal-Qorti). Għalhekk id-data effettiva ta' meta l-effetti tal-perjodi u żminijiet ta' konvenju baqgħet dik tas-17 ta' Marzu 2020.

9. Iżda qabel ma ġie fis-seħħ l-Avviż Legali 207 tal-2020, kien diġa' ġie fis-seħħ l-Avviż Legali 141 tal-2020 li permezz ta' regolament numru 3(1) jiddisponi:

"Wara l-pubblikazzjoni tal-Ordni dwar l-Għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja, il-Ministru, bis-saħħa ta' dawn ir-regolamenti, qiegħed jissospendi t-tħaddim ta' kwalunkwe perjodu ta' żmien:

(e) il-kontinwazzjoni taż-żmien fir-rigward tat-twettiq ta' kwalunkwe obbligu li jinsab f'xi att jew kitba privata, inklużwegħda registrata ta' ftehim ta' bejgħ;

U

(f) il-kontinwazzjoni taż-żmien fir-rigward tal-iskadenza nta' kull konvenju registrat."

10. Dan ir-regolament daħal fis-seħħ fit-2 ta' April 2020. B'dan kollu dan l-istess avviż legali f'regolament 4 jiddisponi b'mod ċar li:

"Id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti huma mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe ordni magħmula mis-Suprintendent skont l-Att dwar is-

*Saħħa Pubblika u xejn f'dawn ir-regolamenti ma għandu jiġi interpretat bħala limitazzjoni jew emenda għal kwalunkwe ordni minn dawn. **Meta dawn ir-regolamenti u kull ordni maħruġa mis-Suprintendent jipprovdu għal limiti ta' żmien differenti, għandhom japplikaw il-limiti ta' żmien li huma l-itwal fost id-dispożizzjonijiet.***" (Emfażi ta' din il-Qorti).

11. Mill-aħħar regolament huwa ċar, li l-Awtorita' kompetenti kienet qed taħseb għall-possibbiltà li hadd ma jkun preġudikat fid-drittijiet tiegħu, b'konsegwenza tar-raffika ta' regolamenti li bdew ikunu promulgati minħabba s-sitwazzjoni għal kollox anomala li ġabet magħha l-epidemija tal-Corona Virus. Għalhekk b'din il-parti ta' dan ir-regolament, l-awtorita' provdjet mezz biex ma ssir ebda ħsara lill-benefiċċji li jkunu diġa' ġew maħsuda taħt xi regolament kemm anteedenti u kif ukoll suċċessiv.

12. Di fatti dan ir-regolament ma hux immirat biss għal dak li sar, iżda preventivament għal dak li għadu ser isir. Iġifieri l-Awtorita' hasbitlu aprioristikament għal xi konflitti fl-istess regolamenti kwantu jirrigwarda żminijiet u termini tal-liġi. F'dan il-każ ir-regolamenti jiffavorixxu l-itwal żmien tat-termini u mhux l-inqas, inkwantu jirrigwarda termini ta' żmien dwar konvenji. L-Awtorita' għarrfet li d-drittijiet akkwistati taħt xi regolament għal xi wieħed li jkun ġie wara, dawk id-drittijiet hekk akkwistati jibqgħu intatti.

13. Huwa paċifiku bejn il-partijiet li kienu estendew konvenzjonalment l-effetti tal-konvenju mertu ta' din il-Kawża sal-31 ta' Marzu 2020. Kif diġa' aċċennat aktar 'l fuq it-termini u żminijiet ta' konvenji ġew sospiżi b'Avviż Legali 75/2020. Is-sospensjoni inkwantu jirrigwarda żminijiet u termini ta' konvenji ġiet elevata permezz ta' Avviż Legali 207/2020. Permezz tar-regolament 4 qua disposizzjoni transitorja, is-sospensjoni baqgħet biss għal għoxrin ġurnata b'effett mit-22 ta' Mejju, 2020. Dan ifisser li flimkien mal-14-il ġurnata li kien fadal mill-perjodu konvenzjonali, il-konvenju kien jagħlaq fis-26 ta' Ġunju 2020. L-ittra uffiċjali ġiet presentata fil-25 ta' Ġunju 2020 (a' fol 14) u ċioe' jum qabel ma l-għeluq taż-żmien tal-konvenju.

Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li:

*“L-effett ta' din il-wegħda jispicċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim b'nal 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 pprezentat 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 tiġi xipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.**”*

(Emfażi tal-Qorti).

14. Il-Qorti għalhekk hija sodisfatta li l-ittra uffiċjali saret fit-terminu li trid il-liġi. Fil-każ ta' konservazzjoni tad-dritt taħt l-artikolu inkwistjoni, ittra uffiċjali tista' tintbagħat anke fl-aħħar jum tal-għeluq tal-konvenju u tista' tiġi saħansitra presentata fir-Registru tal-Qrati fil-jum kalendat wara ħinjiiet legali jekk jinfetaħ ir-registru għalhekk (ara **Sentenza Prim Awla fl-ismijiet Clayton Charles Schembri pro et -vs- Toncam Properties Ltd tat-12 ta' Diċembru 2019**). Jirriżulta wkoll li konformament mal-formalita' rikjesta mill-artikolu fuq imsemmi, ir-rikors ġuramentat ġie presentat entro tletin ġurnata minn meta għalaq iż-żmien tal-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tas-Socjeta' konvenuta** u tordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjes ta' din is-Sentenza parzjali għas-Socjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur