QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 84

Rikors numru 757/11/1 AF

Licia Maria Vella

v.

Tlata Contractors Limited (C-39842) u Raise Fields Construction Limited (C-38089) u b'digriet tat-8 ta' Frar, 2012, l-isem Raise Fields Construction Limited inbidel għal Four Site Operations Limited (C-28153)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Licia Maria Vella ppreżentat minnha fil-5 ta' Awwissu, 2011, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi permezz ta' konvenju datat is-27 ta' Novembru 2007 in atti Nutar Dottor André Farrugia ffirmat bejn ir-rikorrenti u s-socjetà intimata Tlata Contractors Limited (Dok. LV1), ir-rikorrenti obbligat

ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi a favur Tlata Contractors Limited li obbligat ruhha li taccetta, tixtri u takkwista r-razzett inkluz l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettivi taghhom minghajr numru ufficcjali però jgib l-isem "Ta' Zanetta" gieli ndikat bhala "Ta' Znetta Farmhouse" formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Ta' Ghaqba", fil-limiti tas-Siggiewi u taz-Zebbug, Malta kif immarkat bl-ahmar fuq pjanta annessa u mmarkata mal-istess konvenju bl-ittra "A";

2. Illi oltre ghal kondizzjonijiet l-ohra kontenuti fl-istess att, ir-rikorrenti u Tlata Contractors Limited qablu li l-prezz ta' tali trasferiment kellu jkun hamsa u sebghin elf Lira Maltin (Lm75,000) ekwivalenti ghal mija erbgha u sebghin elf seba' mija u tlett Ewro (€174,703) li kellu jithallas lir-rikorrenti permezz tat-trasferiment ta':

a. Il-kumpless bl-isem "On the Rail Stables" li fir-rigward tieghu l-partijiet kellhom jiffirmaw konvenju dak in-nhar tas-27 ta' Novembru 2007;

b. Flat numru 11 u Garaxx numru 4, fi blokk f'St. Paul's Street, San Pawl il-Bahar li fuqu l-partijiet iffirmaw skrittura ta' cessjoni datat 27 ta' Novembru 2007;

3. Illi dawn iz-zewg proprjetajiet kellhom jigu trasferiti lir-rikorrenti sabiex ikun jista' jsir l-att finali relattiv ghal proprjetà li kellha takkwista s-socjetà intimata Tlata Contractors Limited bis-sahha tal-konvenju tas-27 ta' Novembru 2007;

4. Illi permezz ta' skrittura datata 11 ta' Novembru 2008, ir-rikorrenti u l-intimata Tlata Contractors Limited estendew il-validità tal-konvenju ffirmat minnhom fis-27 ta' Novembru 2007 sat-12 ta' Mejju 2009 (Dok. LV2);

5. Illi permezz ta' skrittura tal-istess data, z-zewg socjetajiet intimati estendew il-validità ta' konvenju ffirmat bejniethom nhar is-27 ta' Novembru 2007 li kien jirrigwarda l-proprjetà li kellha takkwista r-rikorrenti bis-sahha tal-konvenju li hija kellha ma' Tlata Contractors Limited u dan sat-12 ta' Mejju 2009 u fuq l-istess skrittura Raise Fields Construction Limited rrikonoxxiet lir-rikorrenti bhala l-eventwali cessjonarju u l-eventwali kompratur tal-proprjetajiet mertu tal-konvenju fis-sehh bejn Raise Fields Construction Limited u Tlata Contractors Limited (Dok. LV3);

6. Illi permezz ta' tlett skritturi datati 12 ta' Mejju 2009 (Dok. LV4, Dok. LV5 u Dok. LV6) l-partijiet kollha estendew il-validità tal-konvenji vigenti bejniethom sat-12 ta' Jannar 2010;

7. Illi permezz ta' tlett skritturi datati 12 ta' Jannar 2010 (Dok. LV7, Dok. LV8 u Dok. LV9), il-partijiet estendew il-validità tal-konvenji ta' bejniethom sat-30 ta' April 2010, u fl-istess data dehru fuq skrittura

ohra (Dok. LV10) fejn estendew il-validità tal-konvenji ta' bejniethom sat-8 ta' April 2011;

8. Illi permezz ta' skrittura tat-8 ta' April 2010 r-rikorrenti u s-socjetà intimata Tlata Contractors Limited (Dok. LV11) qablu li jirrixindu u jwaqqghu l-konvenju ffirmat bejniethom nhar is-27 ta' Novembru 2007 limitatament ghal dak li jirrigwarda l-post bl-isem On the Rail Stables fi Triq l-Imdina, Zebbug, Malta u dan fid-dawl tal-fatt li fl-istess data, r-rikorrenti kienet dehret fuq att pubbliku li bih akkwistat l-istess fond On the Rail Stables kif jirrizulta mill-istess skrittura ffirmata nhar it-8 ta' April 2010 bejn ir-rikorrenti u Tlata Contractors Limited (Dok. LV12);

9. Illi permezz ta' zewg skritturi datati 29 ta' Marzu 2011 (Dok. LV13 u Dok. LV14) il-partijiet kollha estendew il-validità tal-konvenji vigenti bejniethom sat-8 ta' Gunju 2011;

10. Illi l-istess gara fis-6 ta' Gunju 2011 fejn il-konvenji gew estizi sat-28 ta' Gunju 2011 (Dok. LV15 u Dok. LV16);

11. Illi l-istess konvenji gew estizi ghal darb'ohra nhar is-27 ta' Gunju 2011 sat-8 ta' Lulju 2011 (Dok. LV17 u Dok. LV18);

12. Illi nhar is-6 ta' Lulju 2011, ir-rikorrenti pprezentat zewg ittri ufficcjali (Dok. LV19 u Dok. LV20) fil-konfront tal-intimati fejn interpellathom sabiex jaddivjenu ghal pubblikazzjoni tal-atti finali ta' komprovendità tas-segwenti proprjetajiet:

a. ***Ir-razzett inkluzi l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettivi taghhom minghajr numru ufficcjali però jgib l-isem "Ta' Zanetta" gieli ndikat bhala "Ta' Znetta Farmhouse" formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Ta' Ghaqba" fil-limiti tas-Siggiewi u taz-Zebbug, Malta konsistenti f'diversi porzjonijiet ta' art fuq diversi livelli ta' kejl superficjali ta' cirka 6683.5 mk.***

Il-proprjetà tinsab immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju u mmarkata bl-ittra "A".

u

b. ***Flat numru 11 u Garaxx numru 4 fi blokk St. Paul's Street, San Pawl il-Bahar.***

13. Illi l-intimati baqghu inadempjenti u kien ghalhekk li kellha ssir din il-kawza;

14. Illi inoltre f'dan iz-zmien kollu r-rikorrenti kienet accettat li Tlata Contractors Limited ikollha access ghal fond Ta' Znetta Farmhouse u ghal art ta' madwar u fil-fatt l-istess socjetà accediet ghal dan il-fond

u fil-fatt ikkawzat diversi danni in vista ta' xogholijiet li ghamlet kif ukoll konsum ta' elettriku u ilma li baqa' mhux imhallsa;

15. Illi Tlata Contractors Limited u b'mod partikolari d-direttur taghha Paul Falzon qed ixerred xnieghat foloz fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u cioè Ta' Znetta Farmhouse bil-ghan li jevadu l-obbligi inkombenti fuqhom bis-sahha tal-konvenju tas-27 ta' Novembru 2007;

16. Illi inoltre l-agir tas-socjetà intimata Tlata Contractors Limited ta' prolungat u dewmien premeditat sabiex isiru l-atti finali ta' trasferiment tal-proprjetajiet in kwistjoni [konvenju li ilu jiggedded ghal kwazi tlett snin] wassal ghal telf ta' negozju da parti tar-rikorrenti kif ukoll telf ta' kirjiet u spejjez ohra;

17. Illi dan qieghed u ser jikkawza danni lir-rikorrenti;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-atti tal-bejgh tal-prorpjetajiet deskritti bhala ***Ir-razzett inkluzi l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettivi taghhom minghajr numru ufficcjali però jgib l-isem "Ta' Zanetta" gieli ndikat bhala "Ta' Znetta Farmhouse" formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Ta' Ghaqba" fil-limiti tas-Siggiewi u taz-Zebbug, Malta konsistenti f'diversi porzjonijiet ta' art fuq diversi livelli ta' kejl superficjali ta' cirka 6683.5 mk. Il-proprjetà tinsab immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju u mmarkata bl-ittra "A".***

u

Flat numru 11 u Garaxx numru 4 fi blokk St. Paul's Street, San Pawl il-Bahar.

fil-konvenji tas-27 ta' Novembru 2007 u l-iskritturi l-ohra vigenti bejn il-partijiet fit-termini, u bil-pattijiet, kundizzjonijiet u garanziji tal-imsemmi konvenji u skritturi;

2. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-atti opportuni u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dawk l-atti u tiffissa data, lok u hin ghal tali pubblikazzjoni;

3. Tiddikjara li r-rikorrenti sofriet danni b'rizultat tal-agir tas-socjetajiet intimat jew min minnhom;

4. Tillikwida occorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-agir tas-socjetajiet intimate jew min minnhom;

5. Tikkundanna lis-socjetajiet intimate jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata;

6. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-ispejjez tal-prezenti kawza;

Bl-ispejjez u bl-imghax kif u fejn applikabbli kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni;

B'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri fil-ligi spettanti lir-rikorrenti."

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Paul Falzon għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` Tlata Contractors Limited, li permezz tagħha wieġeb:

"1. Illi ir-razzett in kwistjoni inkluz l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettiv taghha kellhom ikunu mibnija skond il-permessi relattivi tal-bini u ghandu jirrizulta illi ma hemmx permessi tal-bini u l-compliance certificate tal-bini giet ottenuta b'qerq u ingann u ghalhekk trendi dan il-konvenju u l-effetti taghha null u bla effett.

2. It-talba tad-danni hija insostenibbli minhabba l-illegalità u n-nullità ta' kif giet ottenuta l-compliance certificate bil-konsegwenza li l-konvenju huwa null u bla effett.

3. Il-konvenju gie ottenut u inkwinat b'ingann, qerq u kawza illecita u dan skond dak li jghid l-Artiklu 993 tal-Kap. 16.

4. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni."

3. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Jason Micallef għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` Raise Fields Construction Limited li permezz tagħha ngħad ukoll:

"1. Illi r-razzett in kwistjoni inkluz l-ghelieqi annessi mieghu u l-arja u s-sottosuol rispettiv taghha kellhom ikunu mibnija skond il-permessi relattivi tal-bini u ghandu jirrizulta illi ma hemmx permessi tal-bini u l-compliance certificate tal-bini giet ottenuta b'qerq u ingann u ghalhekk trendi dan il-konvenju u l-effetti taghha null u bla effett;

> 2. Illi t-talba tad-danni hija insostenibbli minhabba l-illegalità u n-nullità ta' kif giet ottenuta l-compliance certificate bil-konsegwenza li l-konvenju huwa null u bla effett.
>
> 3. Il-konvenju giet ottenut u inkwinat b'ingann, qerq u kawza illecita u dan skond dak li jghid l-Artiklu 993 tal-Kap. 16;
>
> 4. Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni."

4. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Ottubru, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel żewġ talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta Tlata Contractors Limited u astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet kollha fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta Four Site Operations Limited, *stante* n-noti ta' ċessjoni tad-29 ta' Jannar, 2020, ċaħdet it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "illi din hija kawża għad-danni kontra s-soċjetà konvenuta Tlata Contractors Limited wara li l-attriċi ċediet l-ewwel żewġ talbiet tagħha fil-konfront ta' Tlata Contractors u ċediet l-atti fil-konfront tas-soċjetà Four Site Operations Limited.
>
> Mill-atti jirriżulta li permezz ta' konvenju tas-27 ta' Novembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor André Farrugia, l-attriċi u Tlata Contractors ftehmu illi l-attriċi tbiegħ u Tlata Contractors tixtri r-razzett inkluż l-għelieqi annessi miegħu u l-arja u sottoswol tagħhom, mingħajr numru uffiċjali bl-isem 'Ta Zanetta' ġieli ndikat bħala 'Ta Znetta Farmhouse', formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala 'Ta Għaqba', fil-limiti tas-Siġġiewi u ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'ir-razzett') kif immarkat fuq il-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju.

Il-partijiet qablu li l-prezz għat-trasferiment kellu jkun ta' Lm75,000, illum €174,703, li kellu jitħallas lill-attriċi permezz tat-trasferiment:

1. Tal-kumpless bl-isem ta' 'On the Rail Stables', li fir-rigward tiegħu l-partijiet kellhom jiffirmaw konvenju dakinhar stess;

2. Tal-appartament bin-numru 11 u l-garaxx bin-numru 4 formanti parti mill-blokk ġewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, li dwaru l-partijiet iffirmaw skrittura ta' ċessjoni dakinhar stess.

Dan il-konvenju kellu jkun validu għal sena, madanakollu, il-partijiet baqgħu jestendu l-validità tal-konvenju sal-2011. Mill-atti jirriżulta li l-ebda waħda mit-tlett proprjetajiet li kellhom jiġu trasferiti lill-attriċi ma kienu proprjetà ta' Tlata Contractors. Filwaqt illi 'On the Rail Stables' kienet tappartjeni lil ċertu Mark u Irina konjuġi Tanti, l-appartament u garaxx ġewwa San Pawl il-Baħar kienu ta' Four Site Operations.

Permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April 2010, l-attriċi akkwistat il-kumpless 'On The Rail Stables' u għaldaqstant, dakinhar stess l-attriċi u Tlata Contractors irrexxindew il-konvenju ffirmat bejniethom għal dak li għandu x'jaqsam ma' din il-proprjetà. Dwar il-proprjetajiet l-oħra, il-partijiet baqgħu jestendu l-validità tal-konvenju.

Permezz ta' ittra uffiċjali tas-6 ta' Lulju 2011, l-attriċi interpellat lil Tlata Contractors u lil Four Site Operations sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-atti finali ta' xiri u bejgħ tar-razzett u tal-appartament u ġaraxx ġewwa San Pawl il-Baħar. Peress illi baqgħu inadempjenti, l-attriċi pproċediet b'din il-kawża.

Jirriżulta wkoll illi Tlata Contractors kienet għamlet konvenju ma' ċertu Alison Vaswani għall-bejgħ tar-razzett. Is-Sinjura Vaswani inkarigat lill-perit tagħha, il-Perit Lino Bianco li kien ukoll il-perit ta' Tlata Contractors, sabiex jagħmel spezzjoni ta', u riċerka dwar, ir-razzett illi kienet se tixtri. Peress illi l-perit deherlu illi kien hemm strutturi mibnija fuq is-sit illi la kienu żvilupp ta' qabel is-sena 1967 u lanqas kienu koperti b'permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, huwa għamel rapport f'dan is-sens lill-imsemmija Awtorità fejn talab lill-Awtorità *inter alia* toħroġ avviż ta' infurzar fuq ir-razzett.

L-Awtorità tal-Ippjanar għamlet l-investigazzjonijiet tagħha fuq ir-rapport tal-Perit Bianco u peress illi rriżultalha li huwa minnu li fuq is-sit kien hemm żvilupp illegali, hija ħarġet avviż ta' infurzar bin-numru ECF00608/11 fuq ir-razzett.

L-attriċi appellat minn dan l-avviż u permezz ta' deċiżjoni tat-28 ta' Lulju 2016, jiġifieri fil-mori ta' din il-kawża, it-Tribunal ta' Reviżjoi tal-Ambjent u l-Ippjanar laqa' l-appell tagħha u ħassar l-ordni ta' infurzar. Fid-deċiżjoni tiegħu, it-Tribunal qies li peress illi ma kellux quddiemu l-*file* li jikkonċerna l-avviż ta' infurzar preċedenti fuq is-sit u ċioè 'ECF File 692/03' u peress li f'Mejju tal-2006 l-Awtorità kienet sodisfatta li l-

illegalitajiet preċedenti (dawk milquta bl-avviż ta' infurzar tal-2003) kienu tneħħew, it-Tribunal ma setax loġikament jasal għall-konklużjoni i) li kien hemm xi żvilupp illegali fuq is-sit li sar wara Mejju tal-2006 jew ii) li dak li ddeċiediet l-Awtorità f'Mejju tal-2006 kien żbaljat.

Għaldaqstant, wara din id-deċiżjoni jidher li l-partijiet ittransiġew in parte il-vertenza u l-attriċi akkwistat l-appartament u garaxx ta' San Pawl il-Baħar filwaqt illi Tlata Contractors akkwistat ir-razzett. Fl-isfond ta' dawn l-izviluppi, ghaldaqstant, tibqa' pendenti it-talba ghad-danni li tgħid illi sofriet l-attriċi minħabba l-aġir ta' Tlata Contractors.

Tlata Contractors u Four Site Operations ressqu risposti maħlufa separati li, madanakollu, huma identiċi. Huma eċċepew li:

- Ir-razzett in kwistjoni, inkluż l-għelieqi annessi, mhuwiex mibni skont il-permessi relattivi tal-bini u li l-*compliance certificate* eżistenti ġiet ottenuta (sic) b'qerq u ingann u għalhekk il-konvenju u l-effetti tiegħu huwa null u mingħajr effett;

- It-talba għad-danni hija insostenibbli minħabba din l-illegalità u n-nullità ta' kif ġiet ottenuta l-*compliance certificate* bil-konsegwenza li l-konvenju huwa null u mingħajr effett; u

- Il-konvenju ġie ottenut b'ingann, qerq u kawża illeċita.

L-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*
>
> In linea ta' prinċipju ġenerali, fis-sentenza fl-ismijiet Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993, intqal hekk:
>
> > "*…fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill- parti li favur taghha tkun saret,*

> *dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; **u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id- danni**. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.*
>
> *Illi fil-generalità tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali.*" (Enfasi ta' din il-Qorti).

Fil-fehma tal-Qorti, il-liġi hija ċara u ma tħallix lok għall-interpretazzjoni. F'każijiet ta' din ix-xorta, id-danni jistgħu jintalbu biss meta l-kuntratt ta' xiri u bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir. Fil-każ tal-lum, il-kuntratt fil-fatt sar fil-mori tal-proċeduri. Kif intqal proprju fil-każ fl-ismijiet Charles Muscat et vs Paul Muscat et, tad-29 ta' Jannar 2009:

> "*Bħal kull rabta oħra, in-nuqqas ta' twettiq ta' dik l-obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment li jagħti jedd għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra. Iżda jekk tinħoloq raġuni li minħabba fiha l-persuna li wegħdet lil persuna oħra ma tkunx tista' żżomm dik il-wegħda għal raġuni tajba, allura ma jingħatax lill-parti l-oħra d-dritt li titlob id-danni, lanqas li ġġegħelha twettaq ir-rabta tagħha.*"

Iżda mhux hekk biss. Għandu jingħad ukoll illi sakemm l-attriċi kienet qed taċċetta li ġġedded il-validità tal-konvenju, ċertament illi m'għandhiex dritt illi tippretendi li titħallas għad-danni. Meta imbagħad fl-2011 l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet ordni ta' infurzar fuq ir-razzett, il-kuntratt finali ma setax isir billi Tlata Contractors kellha raġuni tajba biex ma tersaqx. Kif kompliet tgħid il-Qorti fil-każ ta' Charles Muscat et vs Paul Muscat et suċitat:

> *"Illi l-fatt li bini ma jkunx għal kollox kopert bil-permessi meħtieġa tal-bini jikkostitwixxi raġuni serja li tolqot l-effett tal-wegħda li tkun saret minn min iwiegħed il-bejgħ ta' tali bini. Din ir-raġuni toħroġ mill-garanziji li l-bejjiegħ hu marbut li jagħti bis-saħħa tal-kuntratt innifsu tax-xiri u bejgħ. Toħroġ ukoll, bħal f'dan il-każ, mis-siwi tad-dikjarazzjoni jew kundizzjoni espressa li tkun saret fuq il-konvenju, għaliex in-nuqqas ta' permessi jew ta' konformita' magħhom tissarraf f'nuqqas ta' twettiq ta' waħda mill-kundizzjonijiet espressi pattwiti bejn il-partijiet. Fit-tielet lok, l-eżistenza ta' benefikati mtellgħin mingħajr il-permessi meħtieġa hija wkoll xkiel sinjifikanti fit-tgawdija paċifika min-naħa tax-xerrej ta' dak li jkun kiseb.*"

L-attriċi tallega li Tlata Contractors kienet responsabbli għall-ħruġ tal-ordni ta' infurzar fuq ir-razzett. Madanakollu, t-teżi tagħha tfalli in kwantu li anke jekk kien Paul Falzon li avviċina lil perit u talbu jibgħat ittra u rapport lill-Awtorità tal-Ippjanar, xi ħaġa li l-attriċi ma rnexxilix tipprova, dan ir-rapport ma kienx ibbażat fuq allegazzjonijiet fittizji tant

illi l-Awtorità, wara li investigat dawk l-allegazzjonijet tal-perit, sabet illi kienet qed taqbel magħhom.

Fuq kollox, il-Qorti tqis illi l-attriċi bl-ebda mod ma wriet illi hija sofriet danni fis-somma esaġerata ta' €716,171 li hija qiegħda tippretendi mingħand Tlata Contractors. Hija ma spjegatx fuq liema bażi qed tippretendi '*compound interest*' fuq il-proprjetajiet li kellha takkwista mingħand Tlata Contractors u ċertu George Borg u lanqas ma ppreżentat l-ebda stima ta' perit jew prospett dettaljat sabiex tiġġustifika t-talba tagħha. Il-Qorti żżid tgħid illi kienet deċiżjoni tal-attriċi li:

- Taċċetta tiġdid tal-konvenju għal kważi tlett snin sħaħ;

- Tgħaddi ċwievet tar-razzett lil Paul Falzon, u

- Tiffirma żewġ konvenji ma' George Borg, wieħed minnhom fil-mori ta' din il-kawża, sabiex tixtri mingħandu dar fejn obbligat ruħha wkoll li tħallas l-imgħax fuq il-prezz tal-bejgħ.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-attriċi mhijiex kredibbli fil-verżjoni tagħha in kwantu li filwaqt li tallega li hija ma kienitx taf illi l-appartament u garaxx ġewwa San Pawl il-Baħar kienu ta' terzi, fil-fatt, dakinhar tal-konvenju mertu tal-kawża, hija kienet iffirmat skrittura ta' ċessjoni ma' Tlata Contractors fejn il-partijiet iddikjaraw li dakinhar stess Tlata Contractors kienet iffirmat konvenju ma' Four Site Operations (li dak iż-żmien kien jisimha Raise Fields Construction Limited) sabiex Tlata Contractors tixtri mingħand Four Site Operations l-appartament u l-garaxx ġewwa San Pawl il-Baħar u li għaldaqstant, Tlata Contractors kienet ser iċċedi d-drittijiet tagħha fuq dak il-konvenju favur l-attriċi.

Fis-sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi żżid tgħid li qed tippretendi wkoll li Tlata Contractors tħallasha s-somma ta' 'l fuq minn €8,000 rappreżentanti ħlas tal-kont pendenti ta' dawl u ilma tar-razzett li spiċċat kellha tħallas l-attriċi fil-mori ta' din il-kawża. Mill-atti jirriżulta li l-attriċi għandha raġun tgħid illi fuq il-konvenju l-partijiet ftehmu li Tlata Contractors kellha tħallas dawn il-kontijiet hi minn dakinhar 'il quddiem, imma din hija kwistjoni li għandha titressaq mill-attriċi permezz ta' kawża *ad hoc* u ċertament ma tistax tifforma parti mill-kawżali tal-proċeduri tal-lum fid-dawl ta' dak li ntqal aktar 'l fuq f'din id-deċiżjoni.

Finalment, il-Qorti tinnota li wara li fl-udjenza tat-8 ta' Frar 2012 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-isem tas-soċjetà Four Site Operations, li kif diġà ntqal, qabel kien jisimha Raise Fields Construction, din is-soċjetà ppreżentat risposta maħlufa oħra fil-15 ta' Frar 2012 mingħajr l-ebda spjegazzjoni jew ġustifikazzjoni u mingħajr ma qabel talbet l-awtorizzazzjoni tal-Qorti. Għal din ir-raġuni, il-Qorti ma ħaditx konjizzjoni ta' din ir-risposta u peress illi Four Site Operations u Raise Fields Construction huma l-istess kumpannija, r-Reġistratur tal-Qrati

Ċivili u Tribunali ma kellux jintaxxa dritt ieħor għal Four Site Operations Limited.

6. Rat ir-rikors tal-appell ta' Licia Maria Vella li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti, tilqa' l-aggravji tagħha u tikkonferma s-sentenza fl-ismijiet premessi deċiża fit-12 ta' Ottubru, 2021, sa fejn astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni talba u tirrevokaha u tħassarha għall-bqija u filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta` appellata u tilqa' t-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tagħha.

7. Rat ir-risposta tal-appell tas-soċjeta` konvenuta Tlata Contractors Limited, li permezz tagħha tikkontendi li l-appell tal-attriċi appellanti ma jimmeritax li jkun eżawdit. Bl-ispejjeż ta' din l-istanza wkoll jibqgħu kontra tagħha.

8. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

9. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

10. Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula f'att ta' konvenju dwar xiri u bejgħ ta' mmobbli u għad-danni minħabba n-nuqqas tas-soċjeta` konvenuta milli żżomm il-wegħda tagħha mal-attriċi. Permezz tal-konvenju tas-27 ta' Novembru, 2007, l-attriċi obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u titrasferixxi favur is-soċjeta` konvenuta Tlata Contractors Limited li ntrabtet li taċċetta, tixtri u takkwista r-razzett inkluż l-għelieqi annessi miegħu, u l-arja u s-sottoswol rispettiv tagħhom, mingħajr numru uffuċjali, li jġib l-isem "Ta' Żanetta", ġieli ndikata "Ta' Żnetta Farmhouse", formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala "Ta' Għaqba", fil-limiti tas-Siggiewi. Min-naħa l-oħra, s-soċjeta` konvenuta qablet li dan it-trasferiment kellu jseħħ bil-prezz ta' €174,703, li kellu jitħallas lill-attriċi permezz tat-trasferiment ta':

(a) Kumpless bl-isem "On the Rail Stables" li għalih il-partijiet iffirmaw konvenju ieħor fl-istess ġurnata; u

(b) Flat numru 11 u garaxx numru 4, fi blokk f'Saint Paul's Street, San Pawl il-Baħar, li fuqu l-partijiet iffirmaw skrittura ta' ċessjoni li wkoll ġġib l-istess data.

Ġara li minkejja diversi estensjonijiet, filwaqt li seħħ it-trasferiment tal-proprjeta` "On the Rail Stables" favur l-attriċi, minkejja li l-attriċi interpellat lis-soċjetajiet konvenuti jersqu għal fuq il-kuntratt finali ta' bejgħ, dan sar

għalxejn u għalhekk ipproċediet bil-kawża odjerna sabiex (I) is-soċjetajiet konvenuti jiġu ordnati jersqu fuq il-kuntratt ta' trasferiment; (II) li jiġi nominat Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u (III) li jiġi dikjarat li l-attrici sofriet danni minħabba l-aġir tas-soċjetajiet konvenuti jew min minnhom; (IV) li jiġu likwidati d-danni; (V) li s-soċjetajiet konvenuti jew min minnhom jiġu kkundannati jħallsu lill-attriċi l-istess danni likwidati; u (VI) li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

11. Is-soċjetajiet konvenuti għalkemm b'atti separati ressqu l-istess eċċezzjonijiet: (i) li r-razzett in kwistjoni kellu jkun mibni skont il-permessi tal-bini, mentri ma hemmx tali permess u l-*compliance certificate* li ngħatalhom jingħad li ġie ottenut b'qerq u ngann u għalhekk il-konvenju huwa null u mingħajr effett; (ii) li t-talba għad-danni hija nsostenibbli; (iii) il-konvenju ġie ottenut b'qerq u b'ingann; (iv) bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

12. Fid-dawl tan-noti ta' ċessjoni ppreżentati mill-attriċi fid-29 ta' Jannar, 2020, l-ewwel Qorti astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel żewġ talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta Tlata Contractors Limited u astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet kollha fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta Four Site Operations Limited, filwaqt li ċaħdet il-bqija tat-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.

13. L-attriċi ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha. Hija ssejjes l-appell tagħha fuq żewġ aggravji:

(i) L-ewwel aggravju huwa li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta ċaħdet it-tielet, ir-raba', l-ħames u s-sitt talbiet tagħha li kienu jitrattaw id-danni li ġarrbet u ntalbu minnha minħabba l-aġir tas-soċjeta` konvenuta. Dan jingħad mill-appellanti peress li l-Ewwel Qorti sejset id-deċiżjoni tagħha fuq l-Artikoli 1357 u 1360 tal-Kodiċi Ċivili. Tilmenta li l-Ewwel Qorti nterpretat dan l-artikolu fis-sens li ladarba l-bejgħ jista' jseħħ, il-persuna l-oħra li tkun għażlet li tuża kull tattika għal dewmien possibbli, qatt ma tista' tiġi mitluba li tħallas danni li l-persuna l-oħra tkun sofriet minħabba t-tattiċi ta' dik il-persuna. Dan, fil-fehma tal-appellanti, jagħti lok għal abbuż sfaċċat fejn persuna li tkun wegħdet li tixtri jew tbigħ proprjeta` *in mala fede*, tista' tagħmel li trid sabiex ittawwal u żżomm lill-parti l-oħra mdendla fuq spaga, għaliex taf li meta trid tista' tersaq għall-att finali, mingħajr ma jkun hemm konsegwenzi. Dan meta l-azzjoni attriċi għad-danni mhix msejsa fuq l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk l-Ewwel Qorti żbaljat meta skartat it-talba tagħha għad-danni. Is-soċjeta` appellata għandha twieġeb għad-danni peress li naqset milli tonora l-obbligazzjonijiet li wegħdet fuq il-konvenju u għalhekk għandha twieġeb għad-danni kuntrattwali li hija ġarrbet minħabba nuqqas tal-istess soċjeta` konvenuta, kif ukoll għad-danni li ġarrbet konsegwenza tad-dewmien fl-eżekuzzjoni, liema dewmien kien ukoll attribwibbli

esklusivament għas-soċjeta` konvenuta, li baqgħet titlob għal estensjonijiet mingħajr ebda raġuni valida. Dan peress li l-appellata kienet taf li l-attriċi kienet ser iċċedi għar-rieda tagħha, *stante* li hija riedet li l-att finali li jiġi ffirmat u kien għall-istess raġuni li hija kienet tat il-kunsens tagħha għall-estensjonijiet tal-konvenji li ntalbu mill-istess soċjeta` konvenuta. Tisħaq li għalkemm l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili jagħti żewġ rimedji li jġiegħel lill-parti l-oħra tersaq għall-atti finali jew li ġġiegħel lill-parti tħallas id-danni, dan ma jfissirx li jekk l-att finali jista' jiġi ffirmat, il-parti li tkun sofriet danni minħabba dewmien ta' eżekuzzjoni m'għandhiex dritt tirkupra d-danni li tkun sofriet għaliex issostni li l-Artikolu 1357 kien ikun jgħid xort'oħra. Tisħaq li ċertament il-leġislatur ma riedx joħloq sitwazzjoni nġusta fuq il-parti li tkun iffirmat il-konvenju *in bona fede.* Wara kollox, kull min b'*mala fede* jonqos milli jonora l-obbligi tiegħu li jkun hu stess wiegħed li jagħmel u jikkawża d-dewmien fl-eżekuzzjoni tal-istess obbligi, għandu jkun responsabbli għad-danni li jkun ħoloq b'tali dewmien. Tikkontendi li filwaqt li l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha qalet li s-soċjeta` konvenuta kellha raġuni għalfejn ma tersaqx għall-att finali minħabba l-illegalitajiet li kien hemm fil-proprjeta`, iżda hija kkontestat l-avviż tal-infurzar li kien hemm u effettivament it-Tribunal ta' Reviżjoni Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar irrevoka dak l-istess avviż u għalhekk is-soċjeta` konvenuta ma kellhiex raġuni valida li ma tersaqx għall-att finali. Tikkontendi li jinsab ippruvat li l-istess avviż ta' nfurzar inħareġ wara manuvri da parti tar-rappreżentant tas-soċjeta`

konvenuta u rapport maħruġ minn perit inkarigat minnu, u għalhekk kienet hija stess li vvintat ostakolu li ma jsirx l-att finali. Għalkemm l-Ewwel Qorti għażlet li ssemmi l-avviż ta' nfurzar, injorat il-fatt li tali deċiżjoni kienet revokata mit-Tribunal. L-appellanti ssostni li tant li l-att finali seta' jsir, li fl-istess żmien is-soċjeta` appellata ffirmat konvenju ieħor ma' Daniel Azzopardi għan-nom ta' Beatrice Holdings, fir-rigward tal-proprjeta` s-Siġġiewi u għalhekk ir-raġuni mogħtija mis-soċjeta` konvenuta sabiex ma tersaqx għall-att finali kienet ivvintata u ma kenitx raġuni valida li ma tersaqx għall-att finali ta' xiri u bejgħ.

(ii) It-tieni aggravju tal-appellanti huwa dak li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta qieset li l-attriċi bl-ebda mod ma wriet li hija sofriet danni fis-somma reklamata minnha u meta ċaħdet it-talba tagħha dwar ħlas ta' kont pendenti tad-dawl u l-ilma tar-razzett li spiċċat kellha tħallas fil-mori tal-kawża. Tisħaq li d-dewmien inutili li seħħ konsegwenza tal-maniġġi qarrieqa tas-soċjeta` appellata wassal għal inkonvenjent kbir u telf sostanzjali ta' flus inkluż flus li hija setgħet iddaħħal mill-proprjetajiet bħala kera. Issostni li hija tat spjegazzjoni ċara tat-telf ta' flus li ġarrbet konsegwenza tad-dewmien, *stante* li hija ma setgħetx tinnegozja l-kapital tagħha konsistenti fil-proprjeta` mmobbli assenjata lilha, liema kapital kien l-uniku mezz ta' introjtu tagħha. L-appellanti tispjega li hija tat lis-soċjeta` konvenuta appellata pussess għall-fond "Ta' Zanetta Farmhouse", bil-ħsieb li l-kuntratt ser jiġi ffirmat fi

żmien qasir, iżda spiċċat tat pussess lis-soċjeta` konvenuta appellata għal numru ta' snin, bil-konsegwenza li baqgħet tirċievi l-kontijiet tad-dawl u l-ilma f'isimha. Għalkemm tikkontendi li kienet tibgħathom lil Paul Falzon peress li skont il-konvenju, s-soċjeta` konvenuta appellata kellha tħallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, ma sar l-ebda ħlas, bil-konsegwenza li qatgħulha d-dawl kemm tas-Siġġiewi, kif ukoll tal-proprjeta` "On the Rail Stables". B'hekk kellha tħallas kontijiet li jeċċedu €8,000. Paul Falzon għaddielha €4,655 biex taqta' l-kontijiet, iżda l-bqija kellha tħallashom hi. Hekk ukoll, sa fejn ingħad mill-Ewwel Qorti li ma tatx spjegazzjoni fuq liema bażi kienet qiegħda tippretendi *compound interest,* apparti li tqis li ma kienx hemm bżonn spjegazzjoni tagħha fir-rigward, ittenni li hija tilfet il-flus li kieku investiethom f'bank jew strument finanzjarju. Hekk ukoll, kuntrarjament għal dak li ngħad mill-Ewwel Qorti, hija ppreparat prospett tad-danni sabiex tispjega kif waslet għall-ammont reklamat minnha.

14. Illi għandu jingħad mal-ewwel illi, din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni ħażina tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-kuntest tal-istitut tal-obbligazzjonijiet, il-liġi tqiegħed għad-dispożizzjoni tal-kreditur (ċertament min jaċċetta wegħda ta' bejgħ huwa 'kreditur'), diversi mezzi sabiex jiġi reintegrat fid-drittijiet tiegħu f'każ ta' inadempjenza, u jipproteġi l-interessi tiegħu. Il-kreditur jista' jieħu diversi azzjonijiet, fosthom l-azzjoni a bażi tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16. L-għan prinċipali taħt il-provvediment tal-Artikolu 1357, huwa li min

iwiegħed li jagħmel il-bejgħ (u fl-istess vena l-Artikolu 1360 jipprovdi għal min iwegħed li jixtri) l-obbligu li jwettaq dak li jkun wiegħed. Hu biss fejn il-bejgħ ma jkunx *"jista' iżjed isir"* li jirriżulta obbligu li parti tagħmel tajjeb għad-danni li tkun sofriet il-parti l-oħra riżultat tal-inadempjenza kuntrattwali. Din il-Qorti ma ssib xejn ħażin li ż-żewġ pretensjonijiet jitressqu f'azzjoni waħda, iżda dan mhux b'mod kumulattiv, imma b'mod alternattiv. It-talba ta' danni ssir mill-aktar relevanti f'każ li l-azzjoni sabiex jitwettaq l-obbligu prinċipali tal-bejgħ ma tirnexxix, u għalhekk l-uniku rimedju li jkun jifdal għall-kredituri f'dak il-każ, tkun l-azzjoni għad-danni.

15. Kif ingħad drabi oħra mill-Qrati tagħna, il-liġi taħseb għad-danni naxxenti minn konvenju fil-kuntest ta' nuqqas ta' adempiment ta' obbligazzjoni, biss meta l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed (ara b'eżempju sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili - mhux appellata - tad-29 ta' Settembru, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Angelo Zahra et v. Carmelo Vella et**). Hekk ukoll, permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Diċembru, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Alexandra Dalmas v. Mark Micallef et,** il-Qorti f'dik il-kawża fis-sentenza tagħha, ittrattat il-każ fejn saret talba kemm dwar l-inadempiment, kif ukoll talba għad-danni u qalet hekk:

> *"Dan premess din il-Qorti tosserva li l-ligi taghna fl-Artikolu 1357 kienet provvida billi ikkontemplat dak li ghandu jigri kemm fil-kaz li jista' jsir t-trasferiment f'liema eventwalita` l-bejgh jigi enforzat, kemm fil-kaz ta' meta l-bejgh ma jkunx jista' izjed jsir, f'liema kaz ghandhom jithallsu d-danni lill-accettant.*
>
> *Huwa minnu li l-atturi fl-istess citazzjoni talbu z-zewg alternattivi u cioe` l-ezekuzzjoni tal-konvenju bit-trasferiment tal-proprjeta` jew il-hlas tad-danni. Dan mhux normali izda lanqas ma hija normali s-*

sitwazzjoni li l-atturi kienu jinsabu fiha. Il-fatt li saru talbiet alternattivi ma jgiebx in-nullita` tac-citazzjoni, kif propost mill-appellant u dan ghas-semplici raguni li, fic-cirkostanzi partikolari, wahda ma teskludix lill-ohra. ...

Pero` mhux gust u lanqas ma hu logiku li l-konvenuti jigu kundannati jaddivienu ghal kuntratt ta' bejgh, u fl-istess hin jigu kundannati jhallsu d-danni minhabba l-inadempjenza taghhom."

16. Hekk ukoll, f'dan il-każ, minn qari tar-rikors promotur jirriżulta ċar li l-attriċi sejset l-azzjoni tagħha fuq l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u ġaladarba għamlet hekk, mhuwiex xieraq li kif fil-mori tal-kawża seħħ il-kuntratt ta' xiri u bejgħ ta' mmobbli, tittanta tbiddel il-binarji li fuqhom hija fetħet il-kawża tagħha. Għalkemm l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħha tgħid li l-azzjoni attriċi għad-danni mhix imsejsa fuq l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, ma tgħidx fuq liema provvediment tal-liġi qiegħda ssejjes l-azzjoni tagħha. Fid-dawl tal-prinċipju legali *electa una via non datur recursus ad alteram,* ma tqisx xieraq li din il-Qorti tinvesti hija stess dan il-punt ulterjorment.

17. Fi kwalunke każ, fir-rigward tal-ilment tal-appellanti li s-soċjeta` appellata hija responsabbli għad-danni naxxenti mid-dewmien fl-eżekuzzjoni tal-obbligi tagħha, mill-provi mressqa jirriżulta li l-kontendenti fil-kawża għamlu konvenju fis-27 ta' Novembru, 2007, liema konvenju kien jitratta tliet proprjetajiet differenti, u kellu validita` ta' sena. Filwaqt li l-attriċi kellha titrasferixxi l-proprjeta` msejħa "Ta' Zanetta", bil-prezz ta' €174,703, hija bħala ħlas kienet ser takkwista żewġ proprjetajiet: (i) il-kumpless "On the Rail Stables" u (ii) Flat 11 u Garaxx Numru 4 fi blokk fi

Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar. Dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. L-istess konvenju ġie estiż għal xejn inqas minn seba' darbiet. Iżda kif ġustament osservat mill-Ewwel Qorti, l-attriċi appellanti sa dak l-istadju ma oġġezzjonatx għal tali estensjonijiet. Sadanittant is-soċjeta` konvenuta għamlet konvenju fid-19 ta' Frar, 2010, (fol. 302) fejn hija ntrabtet li tbiegħ u tassenja l-proprjeta` msejħa "Ta' Zanetta" lil Alison Vaswani. Dan il-konvenju ma ġiex debitament reġistrat. Il-kuntratt li bih l-attriċi akkwistat il-proprjeta` "On the Rail Stables" sar fit-9 ta' April, 2010 (ara fol.134). Il-prezz għal din il-proprjeta` biss, kien hawn indikat bħala €146,750 (ftit anqas mill-prezz sħiħ pattwit għat-trasferiment ta' żewġ proprjetajiet indikati qabel), li jixħet dubju fuq il-veraċita` tal-prezz indikat oriġinarjament fuq il-konvenju tal-2007.

18. Meta r-rappreżentant tas-soċjeta` konvenuta kien mistoqsi r-raġuni għala l-konvenju baqa' jiġġedded għal dan iż-żmien, huwa wieġeb li l-kuntratt ma setax isir peress li kien jonqos "*waiver* mingħand il-Bank of Valletta". Din il-*waiver* tal-Bank effettivament inħarġet fil-15 ta' Ġunju, 2011, (ara fol. 449 tal-proċess) u fil-fatt sar il-kuntratt ta' kanċellament fl-20 ta' Lulju, 2011 (ara fol. 451). Għalhekk meta l-attriċi appellanti fis-6 ta' Lulju, 2011, sejħet lis-soċjeta` konvenuta tersaq għall-kuntratt finali ta' xiri u bejgħ, tabilħaqq din ma tirriżultax li kienet raġuni valida għala s-soċjeta` konvenuta kienet qiegħda tirrifjuta li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt.

19. Iżda, l-ewwel rapport tal-perit Dr. Lino Bianco da parti ta' Vaswani, ix-xerrej prospettiv li s-soċjeta` konvenuta kienet daħlet f'konvenju magħha fuq il-proprjeta` "Ta Zanetta", dwar l-irregolarita` tal-ħruġ tal-*Compliance Certificate* tal-2006, huwa datat 27 ta' Ġunju, 2011, (ara fol. 62) jiġifieri qabel ma saret l-ittra uffiċjali da parti tal-attriċi. L-attriċi tikkontendi li dan il-perit kien inkarigat mis-soċjeta` konvenuta sabiex itawwal iż-żmien inutilment. Ma tirriżultax prova ċara dwar dan, peress li għalkemm mix-xhieda ta' Paul Falzon jirriżulta li l-ewwel qal li kienu qabdu lil Lino Bianco biex ilesti rapport, dan dam biex lestih, dritt wara jgħid li Lino Bianco nkarigatu Alison Vaswani (fol. 310). L-avviż ta' nfurzar 608/2011 inħareġ fuq il-proprjeta` "Ta' Zanetta" fis-7 ta' Diċembru, 2011 (ara xhieda Perit Alexander Borg a fol. 89). Fil-proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar l-istess perit Bianco xehed li huwa kien inkarigat mill-persuna li kienet ser tixtri l-proprjeta` (fol. 512), u jgħid li sabiex jagħmel *survey on site* fetaħlu Andrew, ir-raġel tal-klijenta tiegħu. Għalkemm in kontro-eżami, l-perit Bianco kkonċeda li Falzon kien ukoll klijent tiegħu, kellu jivverifika jekk Falzon kellux irwol f'dan il-każ, iżda ma tirriżulta ebda ammissjoni ċara kif tikkontendi l-appellanti. Fi kwalunkwe każ, lil hinn min inkariga l-perit Bianco, it-Tribunal permezz tad-deċiżjoni tiegħu tat-28 ta' Lulju, 2016, laqa' l-appell tal-attriċi sabiex l-Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq 608/2011, maħruġ ukoll fil-konfront tal-

attriċi appellanti, ġie dikjarat null u t-Tribunal iddikjara wkoll li mill-provi rriżulta li fuq is-sit ma hemm l-ebda llegalita` (fol. 517).

20. Dan fih innifsu ma jfissirx li s-soċjeta` konvenuta appellata ma kellhiex raġuni valida li tipposponi l-iffirmar tal-kuntratt ta' akkwist. Kif ingħad diversi drabi mill-Qrati tagħna, il-permess tal-bini huwa kwalita` essenzjali tal-kuntratt ta' bejgħ ta' mmobbli u nuqqas ta' venditur li jipprovdi l-proprjeta` li jkollha dik il-kwalita` wkoll titqies bħala inadempiment. (Ara b'eżempju sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju, 2014, fil-kawża fl-ismijiet **Franco Dipasquale v. Gaetano Abela**). Kwindi qajla tista' tiġi ċċensurata s-soċjeta` konvenuta li stenniet li tiġi kjarifikata l-kwistjoni tal-permess tal-bini fuq il-proprjeta` "Ta' Zanetta" qabel ma resqet għall-kuntratt ta' trasferiment. Fil-fatt ftit xhur wara li t-Tribunal annulla l-Avviż imsemmi qabel, is-soċjeta` konvenuta fid-19 ta' Novembru, 2016, daħlet f'konvenju ġdid ma' soċjeta` oħra Beatrice Holdings Limited fuq il-proprjeta` "Ta' Zanetta", din id-darba għall-prezz ta' €700,000 (ara fol. 566 *et seq*). Mill-atti ma jirriżultax il-kuntratt ta' trasferiment taż-żewġ proprjetajiet "Ta' Zanetta" favur is-soċjeta` konvenuta u ta' Flat 11 u Garaxx Numru 4 fi blokk fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar favur l-attriċi, kwindi la ma tirriżulta d-data u lanqas il-prezz aħħari li bih saru l-imsemmija trasferimenti. Iżda permezz ta' żewġ noti datati d-29 ta'Jannar, 2020, l-attriċi rtirat u ċediet l-ewwel żewġ talbiet tagħha, filwaqt li ċediet il-kawża fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta l-oħra

Four Site Operations Limited. Il-Qorti tifhem li ż-żewġ kuntratti ta' trasferiment saru viċin din id-data.

21. Din ir-rassenja twila tal-fatti saret bil-għan sabiex isir apprezzament xieraq tan-negozjati kumplikati li kien hemm bejn il-kontendenti fil-kawża, li kienu jinvolvu tliet proprjetajiet li għaddew bejn diversi persuni, li qajla jitqies li setgħu jsiru fi żmien qasir, aktar u aktar meta wieħed iqis li nqalgħu problemi dwar il-permess tal-bini fuq il-proprjeta` msejħa "Ta Zanetta". Għalkemm ittieħdu ftit aktar minn tnax-il sena sabiex jiġi konkluż dan in-negozju, li huwa żmien twil, ma jistax jingħad li d-dewmien sakemm ingħatat id-deċiżjoni mit-Tribunal kompetenti ma kienx wieħed ġustifikat jew bla raġuni valida. Lanqas jirriżulta li dan id-dewmien sabiex isir il-kuntratt ta' trasferiment finali kien konsegwenti għal manuvri jew għal aġir qarrieqi li bih l-appellanti tixli lis-soċjeta` konvenuta.

22. Dan ma jfissirx li, kif jingħad mill-appellanti, kull min juża tattiċi ta' dewmien jew qerq m'għandux iwieġeb għad-danni. Kull każ irid jiġi eżaminat fiċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu. Iżda jibqa' l-punt kardinali li l-kreditur għandu jixtarr sew l-azzjoni legali ntrapriża minnu. Jekk jagħżel azzjoni taħt l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, dan jista' jwassal biss li jew jiġi konkluż in-negozju magħmul minnu f'konvenju sabiex iwassal għall-kuntratt ta' xiri u bejgħ, jew fin-nuqqas, li jingħata d-danni, iżda mhux it-tnejn. Dan ma jfissirx anqas li ma tistax issir azzjoni taħt l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, sabiex jiġi konkluż in-negozju maħsub f'konvenju,

flimkien mad-danni riżultanti minn dewmien (f'każ li jirriżulta li d-dewmien ma kienx wieħed ġustifikat jew riżultat ta' aġir qarrieqi). F'dan il-każ, pero`, wara li din il-Qorti stħarrġet l-ewwel aggravju tal-attriċi appellanti fid-diversi aspetti tiegħu, ma jirriżultax li dan jimmerita li jintlaqa' u għalhekk ser jiġi miċħud.

23. Fir-rigward tat-tieni aggravju, jiġi ppreċiżat biss li għalkemm huwa minnu li l-attriċi ppreżentat prospett ta' danni (ara Dok. PAX 2 a fol. 518 tal-proċess), li l-Ewwel Qorti ħadet konjizzjoni tiegħu, tant li qieset is-somma totali hemm indikata ta' €716,171, bħala esaġerata u daħlet fil-mertu tad-diversi partiti hemm elenkati, kunsidrat li qiegħed jiġi miċħud l-ewwel aggravju, fil-verita` ma hemmx ħtieġa li jiġi nvestit dan l-aggravju ulterjorment.

Decide

Għaldaqstant, għar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attriċi, billi tiċħad l-istess u tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Ottubru, 2021, fl-ismijiet premessi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da