QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

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

Numru 3

Ċitazzjoni numru 510/95/3 AF

Salvatore Schembri bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` Sieview Construction Limited (C 10715) u b'digriet tas-27 ta' Settembru 2021 stante l-mewt ta' Salvatore Schembri l-kawża tkompliet biss minn Seaview Construction Limited (C 10715)

v.

Alfred Cachia bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` Spring Valley Co Ltd, (C 9339), Dolores Mifsud u Maria u Alfred konjuġi Brincat

Il-Qorti:

1. Dawn huma żewġ appelli tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' April, 2017, fejn ordnat fost ħwejjeġ oħra lill-konvenuta Dolores Mifsud sabiex tħallas danni fl-ammont ta'

€191,008.62 lill-kumpanija Seaview Construction Limited talli hija ma onoratx il-wegħda ta' bejgħ li daħlet għaliha fis-16 ta' Frar, 1994;

Daħla

2. B'ċitazzjoni tal-10 ta' April, 1995, il-kumpanija attriċi Seaview Construction Limited fissret li b'kitba privata tas-16 ta' Frar, 1994, Dolores Mifsud b'riħet il-prokuratur tagħha Mary Brincat, kienet intrabtet li tbiegħilha għalqa f'Ħal-Għaxaq. Seaview Construction Limited tgħid li din il-wegħda pero` ma ġietx onorata għaliex Dolores Mifsud, b'riħet il-prokuratur tagħha Mary Brincat, biegħet l-istess għalqa lill-kumpanija Spring Valley Co Ltd b'żewġ kuntratti pubbliċi tat-8 ta' Marzu, 1995;

3. Minħabba f'hekk hija fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli għad-danni sofferti mill-attur nomine;*
>
> *2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur nomine okkorendo nomina ta' periti;*
>
> *3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom iħallas lill-attur id-danni hekk likwidati.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 405/95 GV, tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1269/95 VD u tal-Mandati ta' sekwestru numru 1268/95 u 588/95 kontra l-konvenuti li huma nġunti għas-subizzjoni."*

4. Il-kumpanija konvenuta Spring Valley Co. Ltd daħlet nota ta'

eċċezzjonijiet fit-3 ta' Awwissu, 1995 u wieġbet hekk: (i) li l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi għaliex il-konvenju kien tilef l-effetti tiegħu; (ii) li l-art mixtrija biż-żewġ kuntratti tat-8 ta' Marzu, 1995 hija differenti minn dik imsemmija fil-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994; (iii) li hija m'għandha l-ebda rabta ġuridika mal-kumpanija attriċi; u (iv) li hi ma taħtix għad-danni li l-kumpanija attriċi qed tgħid li ġarrbet;

5. It-tliet konvenuti l-oħra daħħlu n-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom fid-19 ta' Ottubru, 1995, fejn fost affarijiet oħra wieġbu: (i) li huma mhumiex il-leġittimi kontradittturi; (ii) li l-konvenju skada bi ħtijiet tal-kumpanija attriċi; u (iii) li huma ma mxewx b'qerq iżda skont il-liġi;

6. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' April, 2017, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża billi: (i) ħelset lill-konvenuti Maria u Alfred Brincat u lil Spring Valley Co. Ltd mill-ħarsien tal-ġudizzju għaliex sabet li dawn m'għandhomx iwieġbu għat-talbiet tal-kumpanija attriċi; (ii) laqgħet it-tliet talbiet tal-kumpanija attriċi u b'hekk ikkundannat lill-konvenuta Dolores Mifsud tħallasha l-ammont ta' €191,008.62 bħala danni talli ma onoratx il-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994; u (iii) ordnat li l-konvenuta Dolores Mifsud tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, ħlief għall-ispejjeż peritali li nofshom għandhom jitħallsu minn Spring Valley Co. Ltd. u għall-ispejjeż tal-perizja addizzjonali li għandhom jinqasmu bejn il-konvenuti kollha f'sehem indaqs bejniethom;

7. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

> *"Ikkunsidrat illi din hija azzjoni għad-danni a tenur tal-artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti tal-każ huma dawn. Permezz ta' skrittura privata ossia konvenju datat 16 ta' Frar 1994, il-konvenuta Dolores Mifsud, tramite l-mandatarja tagħha l-konvenuta Maria Brincat, obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-attur nomine li da parti tiegħu ntrabat li jixtri u jakkwista għalqa f'Ħal-Għaxaq, magħrufa bħala 'limiti tal-Qattus' tal-kejl ta' 8430 metri kwadri, libera u franka b'faċċata fuq Għaxaq Bypass, kif indikata fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju. Din il-wegħda ta' bejgħ saret versu l-prezz ta' LM70,000 li LM7000 minnhom kellhom jitħallsu meta tinqata' l-kawża li kellha pendenti l-venditriċi dwar l-istess art u LM63,000 mal-kuntratt finali. Dan il-konvenju kien validu għal sena.*
>
> *Il-kawża imsemmija fil-konvenju u ċioè dik fl-ismijiet Dolores Mifsud vs Paul Zammit et ġiet deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Novembru 1994. Madankollu, l-attur nomine baqa' ma għamilx il-pagament ta' Lm7000 lill-venditriċi kif kien obbligat illi jagħmel skont il-konvenju de quo. Il-konvenut Alfred Cachia jispjega li huwa avviċina lill-attur nomine għall-ħlas wara li nqatgħet is-sentenza msemmija mill-Qorti tal-Appell iżda li Schembri rrifjuta li jagħmel il-pagament. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fl-14 ta' Frar 1995, l-attur nomine interpella lill-konvenuta Dolores Mifsud sabiex tersaq għall-att finali ta' bejgħ. Ma jirriżultax mill-atti tal-kawża jekk din l-ittra uffiċjali ġietx notifikata lill-konvenuta.*
>
> *L-imsemmija ittra uffiċjali tirreferi għal konvenju li sar fis-16 ta' Awissu 1994 meta l-konvenju de quo sar fis-16 ta' Frar 1994. Din il-Qorti m'għandhiex dubju li dan kien sempliċi żball da parti tal-konsulent legali tal-attur nomine. Fil-kawża* ***Winston Azzopardi v. John Mary Vella et*** *tas-6 ta' Ottubru 1999, li jagħmel riferenza għaliha l-attur nomine fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ingħad illi sabiex ikun hemm interpellazzjoni valida skont l-artikolu 1357(2) irid ikun hemm, fost affarijiet oħra, indikazzjoni preċiża, speċifika u korretta tal-fond u indikazzjoni preċiża ta' meta kellu jiskadi l-konvenju, fis-sens li t-termini tal-ftehim ma jkunux mibdula fl-ittra uffiċjali. F'dik il-kawża l-Qorti osservat li kien hemm żball fl-ittra uffiċjali u dan għaliex saret riferenza żbaljata għad-data tal-konvenju, iżda ladarba ma kienx jirriżulta li f'dak il-każ kien hemm xi dubju dwar l-oġġett tal-konvenju u li kien ġie ffirmat biss konvenju wieħed bejn il-partijiet dwar*

il-proprjetà in kwistjoni li kienet indikata korrettament fl-ittra uffiċjali, dik l-ittra uffiċjali kienet waħda valida.

Dan kollu japplika għall-każ tal-lum in kwantu li ma jirriżultax illi tqajjem dubju mill-partijiet li dehru fuq il-konvenju fir-rigward tal-validità ta' din l-ittra uffiċjali, kif lanqas ma jirriżulta li ġie ffirmat xi konvenju ieħor bejn il-partijiet fis-16 ta' Awwissu 1994.

Fis-27 ta' Frar 1995, l-attur nomine, tramite l-konsulent legali tiegħu, bagħat cheque lill-konvenuta Dolores Mifsud għas-somma ta' LM7000. Il-konvenut Alfred Cachia jgħid li dan iċ-cheque ma ssarrafx għaliex skont hu, il-konvenju in kwistjoni kien skada.

Fit-28 ta' Frar 1995 l-attur nomine intavola kawża quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Salvatore Schembri noe vs Dolores Mifsud (ċitazzjoni numru 270/1995) fejn talab lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta Mifsud sabiex tersaq għall-att finali ta' bejgħ.

Madankollu, jirriżulta li permezz ta' żewġ kuntratti datati 8 ta' Marzu 1995, il-konvenuta Dolores Mifsud, tramite l-mandatarja tagħha Maria Brincat, biegħet l-art in kwistjoni lill-konvenut Alfred Cachia għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Spring Valley Co Ltd. Dan il-bejgħ sar għall-prezz komplessiv ta' LM90,000. F'dawn iż-żewġ kuntratti ġie miftiehem hekk:

"Jiftehmu l-partijiet illi jafu illi l-venditriċi kellha ftehim preliminarju ma' terzi għall-vendita ta' l-istess art, u jintrabat il-kompratur illi f'każ illi l-imsemmija terzi jagħmlu kawża għad-danni soferti minnhom a raġuni tal-preżenti bejgħ, allura il-kompratur qiegħed presentament jassumi irrevokabbilment ir-responsabbiltà kollha għal din il-kawża u l-ispejjeż relattivi kollha in kummissjoni mill-istess."

Peress illi l-art in kwistjoni nbiegħet lill-konvenut nomine, l-attur nomine għażel li jintavola l-kawża odjerna għad-danni, filwaqt illi l-kawża msemmija 570/1995 ġiet dikjarata deżerta minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Lulju 1996.

Kif diġà ntqal, din il-kawża hija bbażata fuq dak li jiddisponi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili:

> *"(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."*

Il-konvenut Alfred Cachia nomine jressaq eċċezzjoni ta' natura preliminari li in forza tagħha jeċċepixxi li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża għaliex m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur nomine.

...

Din il-Qorti ssib illi l-konvenut nomine għandu raġun f'din l-eċċezzjoni tiegħu. L-azzjoni attriċi hija bbażata fuq l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi ċar u tond li huwa dak li wiegħed li huwa obbligat jagħmel tajjeb għad-danni f'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir. Il-ftehim li waslu għalih Alfred Cachia nomine u l-venditriċi Dolores Mifsud rifless fil-kuntratti tat-8 ta' Marzu 1995 huwa res inter alios acta għall-attur nomine u għall-finijiet ta' din il-kawża, hija biss il-venditriċi li tista' tiġi kkundannata għad-danni.

...

In kwantu li qiegħda tiġi milqugħa l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenut nomine m'huwiex neċessarju li din il-Qorti tinvestiga r-rimanenti eċċezzjonijiet tiegħu, salv dak li ser jingħad aktar 'l quddiem għall-finijiet tal-ispejjeż.

Il-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat ukoll jeċċepixxu li huma mhumiex il-leġittimi kontradittur tat-talbiet attriċi. Fir-rigward tal-konjuġi Brincat, din l-eċċezzjoni hija tajba in kwantu li jirriżulta li Maria Brincat dehret fuq il-konvenju in kwistjoni għan-nom ta' Dolores Mifsud u mhux fil-vesti personali tagħha filwaqt illi żewġha Alfred Brincat, minkejja li jidher li kien jirrappreżenta l-interessi ta' Dolores Mifsud, ma jiffigura fl-ebda dokument f'ismu personali. Għaldaqstant, u in kwantu li l-konjuġi Brincat mhumiex il-vendituri fil-każ tal-lum, l-eċċezzjoni tagħhom hija tajba u ser tiġi milqugħa.

Madankollu ma jistax jingħad l-istess fir-rigward tal-konvenuta Dolores Mifsud bħala l-venditriċi fuq il-konvenju in kwistjoni. Kif diġà intqal, minkejja li laħqet ftehim mal-

konvenut Alfred Cachia nomine dwar kwalunkwe danni li setgħu jirriżultaw minħabba l-fatt li l-art li kienet qiegħda tinbiegħ lilu kienet soġġetta għall-konvenju ma' terzi, dan il-ftehim huwa res inter alios acta għall-attur nomine fil-waqt illi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi ċar u tond illi huwa dak li wiegħed li huwa obbligat jagħmel tajjeb għad-danni f'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed.

...

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat jeċċepixxu li l-azzjoni attriċi hija intempestiva billi l-konvenju tas-16 ta' Frar 1994 skada bi ħtijiet imputabbli lill-attur nomine. Jidher li b'din l-eċċezzjoni l-konvenuti qegħdin jagħmlu riferenza għall-fatt mhux ikkontestat illi l-attur nomine naqas mill-obbligu tiegħu skont il-konvenju in kwistjoni li jħallas lill-venditriċi s-somma ta' Lm7000 meta ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell l-imsemmija kawża fl-ismijiet Dolores Mifsud vs Paul Zammit et fil-21 ta' Novembru 1994.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti jargumentaw illi konsegwenza tal-inadempjenza tal-attur nomine, il-venditriċi kellha dritt ma tersaqx għall-att finali ta' bejgħ. Din il-Qorti ssib illi din l-eċċezzjoni tal-konvenuti mhijiex tajba.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-bejgħ in kwistjoni jaqa' taħt il-kappa ta' att ta' kummerċ in kwantu li l-attur nomine ried jakkwista l-art in kwistjoni sabiex ibiegħha bħala plots u naturalment jagħmel il-qliegħ minn fuqha. Għaldaqstant, japplikaw għall-każ id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi tal-Kummerċ, fosthom l-artikolu 117 li jiddisponi hekk:

"Fil-kuntratti kummerċjali, il-kondizzjoni riżoluttiva taċita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili tħoll il-kuntratt ipso jure, u l-qorti ma tistax tagħti żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-mora."

...

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-ġurisprudenza kwotata fis-sentenza hawn fuq ċitata u applikata għal każ odjern issib illi l-konvenuta ma kinitx ġustifikata ma tersaqx għall-kuntratt sempliċiment għaliex l-attur nomine ma ħallasx l-ammont dovut minnu fil-ħin. Hija l-Qorti biss li tista' tiddikjara li l-konvenju in kwistjoni huwa xolt fiċ-ċirkostanzi tal-każ. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat jargumentaw illi t-talbiet attriċi ma jistgħux

jintlaqgħu peress illi l-attur nomine ma segwiex il-proċedura stabbilita mill-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili peress illi l-kawża 270/1995 li permezz tagħha l-attur nomine talab lill-Qorti tikkundanna lill-venditriċi tersaq għall-att finali ta' bejgħ ġiet dikjarata deżerta.

Madankollu, fil-każ illi għandha quddiemha din il-Qorti llum, it-talba mhijiex sabiex il-venditriċi tiġi ordnata tersaq għall-att finali ta' bejgħ, fejn l-artikolu 1357(2) ċitat jiddisponi li għandha tiġi segwita l-proċedura ta' ittra uffiċjali ppreżentata qabel l-iskadenza tal-konvenju, segwita b'kawża fi żmien tletin ġurnata. Talba għall-kundanna ta' ħlas ta' danni konsegwenza tal-fatt illi l-bejgħ ma jistax isir ma tirrikjedix din il-proċedura. Li jiswa għall-kawża tal-lum huwa li l-venditriċi biegħet lil terzi minkejja li l-konvenju ma kienx għadu tilef l-effett tiegħu in kwantu li l-attur nomine segwa l-proċedura skont l-artikolu 1357(2) sabiex iżommu ħaj. Il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-fatt illi l-attur nomine ressaq kawża għad-danni meta sar jaf illi l-art in kwistjoni nbiegħet lill-terzi u allura ma setgħetx aktar tinbiegħ lilu.

...

Il-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat jargumentaw ukoll illi mhuwiex minnu li l-bejgħ ma jistax isir iżjed in kwantu li s-soċjetà attriċi setgħet ipproċediet bl-actio pauliana a tenur tal-artikolu 1144 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

> *"(1) Kull kreditur jista' wkoll, f'ismu, jattakka l-atti magħmula b'qerq mid-debitur bi ħsara tal-jeddijiet tiegħu, bla preġudizzju tal-jedd tal-konvenut għall-eċċezzjoni tal-benefiċċju tal-eskussjoni, taħt id-disposizzjonijiet tal-artikoli 795 sat-801 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*
>
> *(2) Jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruż, il-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt."*

...

Din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti Dolores Mifsud u l-konjuġi Brincat illi l-attur nomine kellu neċessarjament jipproċedi bl-actio pauliana fil-każ de quo sabiex jenforza d-drittijiet tiegħu bħala kreditur. Huwa minnu li l-attur nomine seta' pproċeda b'dan il-mod, madankollu, xejn ma kien iżommu milli minflok jintavola kawża għad-danni meta l-venditriċi biegħet l-art in kwistjoni lill-terzi minkejja li kienet interpellata tersaq għall-bejgħ tal-art lill-attur nomine kif trid il-liġi.

Is-suċċess tal-actio pauliana f'dan il-każ kien jiddependi mill-

prova ta' qerq da parti tal-konvenut nomine, u ċioè ta' terzi persuni estraneji għall-konvenju de quo u għaldaqstant, ma jistax ikun mistenni li l-attur nomine kellu bil-fors jagħżel din it-triq minflok jintavola kawża għad-danni. L-artikolu 1357(1) irid biss illi fejn il-bejgħ ma jistax isir, il-venditur ikun obbligat jagħmel tajjeb għad-danni, indipendentement minn kwalunkwe qerq jew frodi da parti tiegħu jew da parti tat-terz akkwirent. Li kieku l-attur nomine kien obbligat jirrikorri għall-actio pauliana f'każ bħal ma huwa dak tal-lum, dan kien imur kontra l-ispirtu ta' dak li jipprovdi l-imsemmi artikolu 1357(1). In kwantu li l-venditriċi biegħet il-proprjetà in kwistjoni lill-terzi, dan neċessarjament ifisser illi l-bejgħ lill-attur nomine ma setax iseħħ għall-finijiet tal-artikolu 1357(1) u għaldaqstant, xejn ma kien iżomm lill-attur nomine milli fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmel kawża għad-danni skont l-artikolu tal-liġi ċitat.

Stabbilit dan kollu, din il-Qorti ssib illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu akkolti. In kwantu li meta l-venditriċi biegħet l-art in kwistjoni lill-konvenut nomine il-konvenju ma kienx għadu tilef l-effett tiegħu għaliex l-attur nomine segwa l-proċedura dettata mil-liġi sabiex iżommu ħaj, hija għandha tagħmel tajjeb għad-danni li sofra l-attur nomine konsegwenza tal-fatt illi l-bejgħ ma setax isir iżjed. Huwa minnu li ma tressqet l-ebda prova li l-venditriċi kienet notifikata bl-ittra uffiċjali tal-14 ta' Frar 1995, madankollu, mhuwiex ikkontestat illi hija kienet taf bil-pretensjonijiet tal-attur nomine tant illi saret riferenza speċifika dwar dan fil-kuntratti tat-8 ta' Marzu 1995. B'żieda ma dan, il-liġi hija ċara li mhuwiex meħtieġ illi l-ittra uffiċjali tiġi notifikata qabel jagħlaq il-konvenju sabiex dan ma jitlifx l-effett tiegħu u għaldaqstant, kien jispetta lill-venditriċi u taġixxi bi prudenza u kawtela u mhux tbiegħ l-art lil terzi f'temp ta' ftit ġimgħat. Huwa rilevanti wkoll għall-kawża tal-lum li l-art de quo nbiegħet lill-konvenut nomine għall-prezz ogħla minn dak li ġie miftiehem mal-attur nomine.

Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta li l-bejgħ ma setax aktar isir għall-raġunijiet li huma imputabbli biss lill-venditriċi li għażlet li tbiegħ il-proprjetà lil terzi minkejja li l-konvenju tas16 ta' Frar 1994 kien għadu ma tilifx l-effett tiegħu skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u għal dan għandha tagħmel tajjeb għad-danni kif jiddisponi l-istess artikolu tal-liġi. Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni, l-attur nomine jispjega li qiegħed jitlob it-telf ta' qliegħ li sofra, u dan billi jiġi kkumpensat bid-differenza bejn il-prezz li kien ser jixtri l-art u l-prezz li bih kien ser ibiegħ din l-art maqsuma fi plots. Fir-relazzjoni tiegħu l-perit tekniku jispjega li wara li mill-art tiġi mnaqqsa l-area tat-toroq proġettati, jibqa' area li setgħet tinqasam f'38 plot. Huwa jkompli billi jgħid li dawn il-

plots kienu jinbiegħu bil-prezz ta' LM4,000 (illum €9317.49) kull wieħed, b'dan illi l-qliegħ li kien jagħmel l-attur nomine jammonta għall-Lm152,000 (illum €354,064.76), minn liema ammont irid jitnaqqas l-ammont ta' LM70,000 (illum €164,056.14) u ċioè l-prezz miftiehem għall-bejgħ tal-art. Għaldaqstant, jirriżulta li d-danni li sofra l-attur nomine konsegwenza tal-fatt illi ma setax isir il-bejgħ kien ta' Lm82,000, illum €191,008.62."

8. Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti kollha b'żewġ rikorsi ppreżentati fil-25 ta' April, 2017. Il-konvenuti Dolores Mifsud u Maria u Alfred Brincat ressqu rikors wieħed flimkien, filwaqt li l-kumpanija konvenuta Spring Valley Co. Ltd ressqet rikors tal-appell għal rasha;

9. Għalkemm tressqu żewġ rikorsi tal-appelli, l-aggravji fiż-żewġ appelli huma fuq l-istess affarijiet. Għalhekk iż-żewġ appelli sejrin jiġu meqjusa flimkien daqslikieku kienu l-istess ħaġa;

10. Fl-<u>ewwel aggravju</u> tagħhom il-konvenuti jgħidu li l-azzjoni tal-kumpanija attriċi kif imnedija taħt l-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ma setgħetx tirnexxi peress li meta saret din il-kawża fl-10 ta' April, 1995, il-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994 kien laħaq skada, minħabba li l-kumpanija attriċi ma żammitx ħajja l-kawża biex il-konvenju jiġi onorat. Fit-<u>tieni aggravju</u> tagħhom, il-konvenuti appellanti jgħidu li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ baqa' ma sarx ma' Dolores Mifsud minħabba li kienet il-kumpanija attriċi stess li ma onoratx il-konvenju meta ma ħallsitx id-depożitu ta' Lm7,000, kif miftiehem fil-konvenju. Fit-<u>tielet u l-aħħar aggravju</u> tagħhom, il-konvenuti appellanti jargumentaw li bla ħsara għall-

aggravji ta' qabel, xorta waħda l-ammont ta' €191,008.62 likwidat mill-ewwel Qorti bħala danni, ma kellux għalfejn jingħata minħabba li dan l-ammont ma ġiex ippruvat fl-atti tal-kawża;

11. Il-kumpanija attriċi Seaview Construction Limited wieġbet għal dawn l-appelli b'żewġ risposti separati mressqa fit-23 ta' Settembru, 2021. Bihom hija warrbet l-ewwel aggravju għaliex qalet li hija ma setgħetx tkompli bil-kawża biex jiġi onorat il-konvenju ladarba Dolores Mifsud għoġobha tbiegħ l-għalqa lil Spring Valley Co. Ltd; warrbet it-tieni aggravju għaliex tgħid li hija kienet offriet li tħallas id-depożitu ta' Lm7,000 fi żmien meta l-konvenju kien għadu validu minħabba li kienet bagħtet ittra uffiċjali biex iżżomm ħaj dak il-konvenju; u warrbet it-tielet aggravju għaliex biex waslet għal-likwidazzjoni tad-danni hija straħet fuq l-esperti li ġew maħtura minnha;

12. Inżamm smigħ fil-**<u>31 ta' Mejju, 2022</u>** u dakinhar l-avukati tal-partijiet qalu li huma m'għandhomx x'iżidu mal-atti bil-miktub. Minn hemm il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza għal-lum;

Konsiderazzjonijiet

13. L-ewwel aggravju komuni tal-konvenuti appellanti kontra s-sentenza appellata huwa dwar jekk il-kumpanija attriċi mxietx skont il-

proċedura msemmija fl-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fil-qosor, il-konvenuti appellanti qegħdin isostnu li l-azzjoni ta' Seaview Construction Limited għall-ħlas ta' danni kontra Dolores Mifsud ma kellhiex tiġi mistħarrġa mill-ewwel Qorti minħabba li din ma saritx fi żmien tletin jum minn meta għalaq il-konvenju;

14. Bħala daħla, jissokta jingħad li huwa maqbul fil-ġurisprudenza tagħna (ara ***Giuseppe Caruana v. Charles sive Charlie Psaila*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Marzu, 1997, ***Earthcare Company Limited v. Kunsill Lokali Valletta*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Novembru, 2008 u ***Vassallo Concrete Services Limited v. Direttur Ġenerali (Kuntratti)*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' April, 2014), li l-ħarsien ta' termini legali li ma jkunux termini ta' preskrizzjoni, li jirregolaw meta jistgħu jinfetħu kawżi quddiem qrati u tribunali huma ta' ordni pubbliku u ma jistgħu bl-ebda mod jiġu njorati u lanqas bil-kunsens tal-partijiet rinunzjati jew mibdula;

15. Tassew, huwa biss eċċezzjonalment u fil-każijiet imsemmija mil-liġi illi t-terminu jista' jiġi mtawwal. Eżempju ta' dan huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi fl-**Artikoli 108** u **109 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jipprovdu għal meta l-ġurnata tal-għeluq tal-preżentata tal-att ġudizzjarju tkun waħda li taqa' fi btala pubblika jew fil-jiem tas-Sibt jew tal-Ħadd (ara ***Lawrence Bordieri et nomine et v. Anne Marie Aquilina et*** deċiża mill-

Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2011). Kemm hu hekk ingħad illi, "*fil-każ ta' terminu bi ġranet korrenti, meta l-aħħar ġurnata tinzerta li mhix ġurnata tax-xogħol allura t-terminu jagħlaq fl-ewwel ġurnata tax-xogħol li jkun imiss, u fil-ħin li jagħlaq ir-Reġistru.*" (***AIC Joseph Xuereb nomine v. Dolores Degabriele*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju, 1993);

16. Sfiq ma' dan, jiżdied jingħad ukoll, li ż-żminijiet li fihom għandhom jiġu ppreżentati l-atti huma ta' ordni pubbliku u n-nuqqas ta' ħarsien tagħhom jista' jitqanqal saħanistra mill-Qorti minn jeddha, peress li darba jingħalaq dak it-terminu, id-dritt ta' azzjoni neċessarjament ikun intilef għaliex iċ-ċertezza tad-dritt hekk titlob (ara bħala eżempju ***Louis Cutajar et v. Malta Villages Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2016 u ***Joseph Galea et v. Giuseppi Aquilina*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2018 fejn intqal li n-nuqqas ta' tmexxija ta' kawża ta' spoll fi żmien xahrejn kif tgħid il-liġi għandha tiġi mistħarrġa mill-Qorti, sew jekk ikun hemm eċċezzjoni dwar it-terminu u sew jekk le);

17. Lura għall-każ tagħna hemm qbil bejn il-partijiet, kif anke joħroġ mis-sentenza appellata, li l-azzjoni mnedija mill-kumpanija attriċi saret taħt l-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

18. Skont dan l-artikolu tal-liġi, f'każ li l-kuntratt ma jsirx qabel id-data tal-għeluq tal-konvenju, parti f'konvenju għandha l-jedd li titlob lill-parti l-

oħra sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew illi tħallasha tad-danni jekk il-kuntratt ma jkunx jista' jsir;

19. Rilevanti iżda li dan l-istess artikolu tal-liġi jgħid ukoll li effett ta' wegħda ta' xiri jew ta' bejgħ tispiċċa meta jagħlaq it-terminu tal-konvenju, kemm-il darba wieħed mill-partijiet fil-konvenju ma jsejjaħx lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju biex jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ qabel jilħaq jiskadi l-konvenju u jippreżenta rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju;

20. Jinżel b'hekk skont dan l-artikolu tal-liġi li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-esekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju;

21. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u lanqas tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni. L-għeluq tal-konvenju, bla ma jsir il-kuntratt jew bla ma ssir il-proċedura tal-att ġudizzjarju u tar-rikors maħluf, iġġib bħala konsegwenza li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-

qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018). Ifisser dan ukoll, li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara ***David Abela et v. Michael Debono et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 u ***Christine Cassar Torreggiani v. Dr. Godfrey Gauċi Maistre*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007);

22. Siewi li jingħad ukoll li jekk jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju, il-ħajja ta' dak il-konvenju tiġi mtawwla għal tletin jum fuq il-ġurnata tal-għeluq tiegħu (ara ***Maria Bianchi et v. J.M.A. Developments Ltd et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2005). Intqal ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Noel Manġion Camilleri v. Reuben Farruġia et*** deċiża fit-28 ta' Diċembru, 2001, li ladarba l-liġi tagħna ssemmi biss *"att ġudizzjarju"*, bla ma tispeċifika wkoll liema għandu jkun dana l-att, ikun ifisser li l-liġi ma żżommx il-possibilita` ta' preżentata ta' att ta' ċitazzjoni (illum rikors maħluf), minflok ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju. Għalkemm ikun aktar prudenti, xieraq u ta' anqas riskju li dak li jkun l-ewwel jimxi b'ittra uffiċjali jew bi protest u mhux jaqbad jiftaħ kawża qabel jagħlaq iż-żmien tal-konvenju;

23. Dan kollu meqjus fil-kuntest tal-kawża li għandna quddiemna jirriżulta mill-ġabra tal-provi, li l-azzjoni mressqa mill-kumpanija attriċi

għall-ħlas tad-danni għaliex ma sarx il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, ma tressqitx fi żmien tletin jum minn meta skada l-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994, kif hekk jitlob l-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Mill-atti joħroġ li l-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994 kellu jiskadi fis-16 ta' Frar, 1995. Madankollu fl-14 ta' Frar, 1995 ġiet ippreżentata ittra uffiċjali sabiex il-konvenuta Dolores Mifsud tersaq għall-kuntratt u għalhekk it-terminu tal-konvenju ġie mtawwal bi tletin jum sat-18 ta' Marzu, 1995. Din il-kawża għall-ħlas tad-danni pero` tressqet mill-kumpanija attriċi fl-10 ta' April, 1995, jiġifieri aktar tard mit-terminu ta' tletin jum mill-għeluq tal-konvenju kif imsemmi fl-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

24. Minn dan l-aspett għalhekk huwa ċar li din l-azzjoni tal-kumpanija attriċi biex titħallas għad-danni ma saritx b'ħarsien tat-terminu legali msemmi fl-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dwar dan il-punt, l-ewwel Qorti qalet ħażin fis-sentenza tagħha li talba għall-kundanna ta' ħlas ta' danni minħabba li l-bejgħ ma jistax isir, ma tirrikjedix il-proċedura msemmija fl-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

25. Tassew kif sewwa jgħidu l-konvenuti appellanti fir-rikorsi tal-appelli tagħhom, huwa miżmum fil-ġurisprudenza tagħna li biex tinżamm ħajja pretensjoni ta' danni minħabba nuqqas ta' parti oħra f'konvenju, jeħtieġ li tkun segwita l-proċedura kollha maħsuba fl-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u mhux biss parti minnha (ara *inter alia* ***Melanie***

Brownrigg et v. Taddeo Camilleri deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Frar, 1990, ***Angelo Żahra nomine v. Carmelo Vella*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru, 2016, ***Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017 u ***Anthony Falzon et v. Mirasol Homes Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju, 2020);

26. B'mod ċar ħafna ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Ekaterina Momtcheva v. Danseller Company Limited*** mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2016 illi:

> *"This Court is of the opinion that the first paragraph of the said article (article 1357 Civil Code) should not be examined in isolation, and therefore if either the enforcement of the obligation on the part of the promisor to carry out the sale is being requested, or if the sale can no longer be carried out, a request to make good the damages to the promise can only be sustained if the effect of such promise of sale is kept in force, as stipulated in the second paragraph, namely if the promisee sends a judicial intimation to the promisor, prior to the expiry of the promise of sale, and in the case of promisor's continued default, files a sworn application within thirty days from the last extended period;*
>
> *The effects of the above mentioned judicial letter are solely to extend the effects of the promise of sale by a period of thirty days. Before this last extended period expires, in order for the effects of the promise of sale to be retained and for the purposes of safe guarding the rights arising therefrom, the appropriate lawsuit has to be filed as set out in the said provision of the law. The above mentioned sub-articles of the law are there to establish the procedure to be adopted in the quest for the safeguard of a party's rights and interests arising out of a promise of sale in the case that the other party has failed to adhere to its obligations, as arising out of the promise of sale.*
>
> *...*

> <u>*Failure to act in accordance with the provisions of Article 1357 of the Civil Code, will lead to the end of the promise of sale, in that no party can then insist on either its execution by having the contract published, nor can a party request consequential damages arising from the fact that the contract could not be published.”*</u>

27. Fi kliem ieħor, jekk il-konvenju jitħalla jagħlaq mingħajr ħadd mill-partijiet ma jiffirma l-kuntratt jew jimxi mal-proċedura ġudizzjarja li trid il-liġi, il-partijiet jerġgħu jmorru lura għas-sitwazzjoni illi kienu fiha qabel ma ġie ffirmat il-konvenju u għalhekk il-partijiet la jkunu jistgħu jippretendu li jsir il-kuntratt u lanqas li jitħallsu danni minħabba li ma jkunx sar il-kuntratt. F'dan is-sens, din il-Qorti ma taqbel xejn ma' dak imtenni fis-sentenza ***Curmi and Partners Limited et v. MJS Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Novembru, 2011 u li ssemmiet fis-sentenza appellata, għaliex fiha ngħatat interpretazzjoni liberali ħafna tal-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li ma taqbilx ma' dak li hemm miktub fil-liġi;

28. Il-kawża li għandha quddiemha l-Qorti pero` tieħu żvolta partikolari ħafna minħabba l-fatt li għalkemm huwa minnu li l-azzjoni għad-danni mibdija mill-kumpanija attriċi taħt l-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** nbdiet wara tletin jum li kien għalaq il-konvenju, madankollu jirriżulta li fit-terminu ta' dawn it-tletin jum, il-kumpanija attriċi kienet fetħet kawża oħra fit-28 ta' Frar, 1995 bin-numru 270/1995/AJM, fejn fiha hija kienet talbet lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tordna lil Dolores Mifsud tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Din il-kawża saret wara li fl-14 ta'

Frar, 1995 (i.e. jumejn qabel skada l-konvenju), il-kumpanija attriċi kienet bagħtet ittra uffiċjali lil Dolores Mifsud biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

29. Ġara iżda li din il-kawża bin-numru 270/1995 ġiet iddikjarata mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bħala abbandunata fl-1 ta' Lulju 1996, u għalhekk din ġiet imħassra;

30. Il-kumpanija attriċi appellata tgħid li hija abbandunat din il-kawża, li fetħet fit-28 ta' Frar, 1995, għaliex fit-8 ta' Marzu, 1995 il-konvenuta Dolores Mifsud kienet biegħet l-għalqa mertu tal-konvenju lill-kumpanija Spring Valley Co. Ltd. Hija tfisser li ma kienx jagħmel sens għaliha li tkompli bil-kawża biex Dolores Mifsud tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ tal-għalqa, meta din ġa kienet biegħetha lil ħaddieħor. Għalhekk hija fetħet il-kawża 510/1995 fit-8 ta' Marzu, 1995, li qiegħda tinqata' llum b'din is-sentenza, sabiex hija tiġi mħallsa għad-danni li tgħid li ġarrbet talli ma ġiex onorat il-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994;

31. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenuti appellanti jisħqu li ladarba l-kumpanija attriċi ma żammitx ħajja l-proċedura ġudizzjarja li hija kienet bdiet taħt l-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, minħabba li hija ħalliet li jaqgħu deżerti l-proċeduri 270/1995, allura l-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994 għandu jitqies li tilef l-effetti tiegħu. U la l-konvenju tilef l-

effetti tiegħu, il-konvenuti appellanti jgħidu li l-kumpanija attriċi ma tistax titlob b'din il-kawża numru 510/1995 biex titħallas għad-danni minħabba nuqqas ta' ħarsien tal-konvenju. Dan għaliex din l-azzjoni għad-danni dwar nuqqas ta' ħarsien tal-konvenju ma saritx fi żmien tletin jum mid-data tal-għeluq tal-konvenju;

32. L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha straħet fuq id-deċiżjoni ***Dominic Cutajar et v. John Debono*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Frar, 2003 biex tgħid li m'hemmx bżonn li tiġi mħarsa l-proċedura tal-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jekk kemm-il darba l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir;

33. Din il-Qorti ħadet nota ta' din is-sentenza u rat li dik is-sentenza ngħatat f'xenarju għal kollox differenti minn dik tal-lum għaliex l-azzjoni għall-ħlas tad-danni f'dik il-kawża mhux talli ma tressqitx tletin jum wara l-għeluq tal-konvenju iżda talli dik il-kawża kienet tressqet saħansitra qabel ma kien għalaq il-konvenju. Fil-fatt f'dik il-kawża ma tqajmitx l-eċċezzjoni li l-kawża saret tard għaliex il-konvenju kien skada, iżda l-eċċezzjoni li tqajmet kienet li l-kawża kienet saret qabel waqtha għaliex ma kinitx saret l-ewwel l-ittra uffiċjali biex isir il-kuntratt. Ġustament allura f'dik is-sentenza ngħad li parti ma kellhiex għalfejn toqgħod titlob li jsir il-kuntratt permezz ta' ittra uffiċjali ladarba l-bejgħ kien laħaq ġa sar ma' ħaddieħor, iżda kellha l-jedd li taqbad u tiftaħ il-kawża għall-ħlas tad-

danni mill-ewwel;

34. Fil-każ tagħna l-konvenuta Dolores Mifsud, li kienet intrabtet li tbiegħ lill-kumpanija attriċi bil-konvenju tal-14 ta' Frar, 1995, biegħet l-għalqa lill-kumpanija konvenuta Spring Valley Co. Ltd, wara li kienet infetħet il-kawża għall-esekuzzjoni tal-kuntratt skont il-proċedura tal-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

35. B'reazzjoni għal dan il-bejgħ bejn Dolores Mifsud u Spring Valley Co. Ltd, il-kumpanija attriċi fetħet din il-kawża għall-ħlas tad-danni u abbandunat l-ewwel kawża biex isir il-kuntratt;

36. Fil-fehma ta' din il-Qorti din l-istrateġija proċesswali wżata mill-kumpanija attriċi kienet waħda żbaljata li għarrqitilha kollox. Imħabbta bis-sitwazzjoni tal-bejgħ bejn Dolores Mifsud u Spring Valley Co. Ltd, il-kumpanija attriċi messha talbet li fl-ewwel kawża 270/1995, li kienet fetħet biex isir il-kuntratt ta' bejgħ, jiżdiedu talbiet oħra dwar l-għoti ta' danni f'każ li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir. Ħaġa li fil-verita` messha saret mill-ewwel meta nfetħet il-kawża għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għaliex qatt m'għandek garanzija li ma jsirx bejgħ lil terzi sakemm tinqata' l-kawża. Dwar dan huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li ma hemm xejn fl-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jżomm lil xi ħadd milli jitlob ir-rimedju tal-esekuzzjoni tal-kuntratt u tal-għoti tad-danni flimkien b'mod

sussidjarju (ara ***Olive Gardens Investments Limited v. Charles Sant Fournier*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019). Biż-żieda ta' dawn it-talbiet dwar l-għoti tad-danni minħabba żviluppi li seħħew wara l-ftuħ tal-kawża, il-kumpanija attriċi kienet tkun għadha konformi mat-termini u mal-proċedura mfissra fl-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex il-kawża kienet saret fi żmien tletin jum;

37. Għażla legali oħra li setgħet tagħmel il-kumpanija attriċi kienet li żżomm ħajja l-kawża dwar it-talba għall-esekuzzjoni tal-kuntratt, iżda titlob li din tiġi sospiża, sakemm tiftaħ u tinqata' kawża għat-tħassir tal-bejgħ bejn Dolores Mifsud u Spring Valley Co. Ltd fuq il-bażi li dan sar biex Dolores Mifsud taħrab mill-wegħda li għamlet fil-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994. Wara kollox, joħroġ miż-żewġ kuntratti tat-8 ta' Marzu, 1995, li permezz tagħhom Dolores Mifsud biegħet lil Spring Valley Co. Ltd, li din tal-aħħar mhux biss kienet taf bil-konvenju li kien hemm mal-kumpanija attriċi, iżda li kienet anke lesta tagħmel tajjeb għad-danni mġarrba mill-kumpanija attriċi jekk tinkiseb sentenza li l-konvenju tabilħaqq kien messu ġie onorat minn Dolores Mifsud;

38. Iżda minflok daret għal dawn iż-żewġ rimedji, il-kumpanija attriċi ddeċidiet mhux biss li tiftaħ kawża oħra dwar danni taħt l-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li saret wara t-tletin jum imsemmija fil-liġi, iżda li saħanistra għażlet li tabbanduna l-ewwel kawża li kienet fetħet

għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ li kienet saret fit-terminu tat-tletin jum imsemmi mill-**Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

39. Fil-fehma ta' din il-Qorti d-deċiżjoni tal-kumpanija attriċi li tħalli l-ewwel kawża tiġi mħassra kienet fatali għaliha. Dan għaliex il-pretensjoni tagħha għad-danni kienet tiddependi fuq azzjoni valida li tkun saret fiż-żmien u bil-mod maħsub mill-**Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. It-tieni kawża miftuħa mill-kumpanija attriċi saret għalxejn ladarba din saret wara t-terminu msemmi fil-liġi. Mod ieħor, dak li kellha tagħmel il-kumpanija attriċi kien li żżomm ħajja l-ewwel kawża li kienet saret fit-terminu tal-liġi u titlob li: (i) jew jiddaħħlu talbiet sussidjarji dwar il-ħlas ta' danni jekk il-kuntratt jibqa' ma jsirx, (ii) jew inkella li titlob li din il-kawża titħalla ftit mal-ġenb sakemm jintemmu proċeduri għat-tħassir tal-bejgħ li sar bejn Dolores Mifsud u Spring Valley Co. Ltd;

40. Il-kumpanija attriċi mxiet iżda bl-agħar mod possibbli li setgħet timxi għaliex kif issoktat hija spiċċat biex żarmat lilha nnifisha mill-jedd ta' azzjoni tagħha għall-ħlas ta' danni. Dan il-każ huwa xbieha ċara ta' kemm huwa importanti li wieħed joqgħod b'seba' għajnejn qabel ma jħalli kawża tiġi mħassra minħabba li ma jibqax juri interess fiha. Hekk ukoll, bl-istess kejl din il-kawża turi kemm huwa mportanti li wieħed jistudja sew il-liġi qabel jiftaħ kawża u mhux jaqbad u jispara l-kawża bit-tama li forsi jġibha żewġ;

41. Din mhijiex kwistjoni ta' sempliċi fomalita` għaliex il-proċedura legali qiegħda hemm biex tiġi mħarsa u mhux biex tiġi mwarrba. Barra minn hekk, għalkemm il-Qorti m'għandhiex toqgħod lura milli fejn ikun meħtieġ issalva l-atti anke meta dawn ma jkunux ġew imħejjija kif għandu jkun, madankollu l-istess Qorti ma tistax toħroġ barra minn triqitha biex tipprova tirrimedja għal żball proċedurali jew legali li jkun sar mill-parti. Kif tajjeb ingħad mill-**Imħallef Giovanni Bonello** f'opinjoni simultanja li kien ta fis-sentenza ***Joseph Micallef v. Malta*** deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Jannar, 2008,

> *"It has to be borne in mind that quite often in civil proceedings what the presiding judge is called upon to determine may not be the factual merits of the lawsuit, but the professional competence, expertise, honesty, strategies and diligence of the defending lawyers. The court may be required to establish whether the lawyer's management of the case was sound, fanciful, negligent or downright erroneous."*

42. Dak li jkun għandu jerfa' l-ħtija tiegħu jekk jagħmel użu minn strateġija legali li tirriżulta li tkun ħażina. Żgur li dan m'għandux joqgħod jistenna li jdur lejn is-sens ta' ġustizzja tal-Qorti biex jgħatti jew ineħħi n-nuqqasijiet proċesswali tiegħu;

43. Kiefra kemm tista' tkun kiefra din id-deċiżjoni, sewwasew f'dan il-każ ladarba l-kumpanija attriċi abbandunat il-kawża 270/1995 biex iżżomm ħajjin l-obbligazzjonijiet imnissla mill-konvenju tas-16 ta' Frar, 1994, dan il-konvenju ġie li tilef l-effetti tiegħu. Din il-kawża waħidha ma

tistax isservi biex iżżomm ħajjin dawk l-obbligazzjonijiet li joħorġu mill-konvenju għaliex ma saritx skont il-proċedura indikata fl-**Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

44. Għalhekk din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju komuni tal-konvenuti appellanti huwa wieħed tajjeb. Jiġi b'hekk, li l-ewwel Qorti ma setgħetx tikkundanna lill-konvenuta appellanta Dolores Mifsud biex tħallas danni minħabba nuqqas ta' ħarsien tal-konvenju, ġaladarba nstab li dan il-konvenju ma baqax fis-seħħ u l-kumpanija attriċi appellata ma ħaditx ħsieb li żżomm ma' dak li tgħid il-liġi;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-appell tal-konvenuti appellanti u b'hekk filwaqt li qiegħda tikkonferma s-sentenza tal-5 ta' April, 2017 safejn din kienet ħelset lill-konvenuti Maria u Alfred Brincat u lill-kumpanija konvenuta Spring Valley Co. Ltd. mill-ħarsien tal-ġudizzju, qiegħda tħassarha fil-bqija fejn kienet laqgħet it-talbiet tal-kumpanija attriċi kontra l-konvenuta Dolores Mifsud u minflok qiegħda tgħid li l-kumpanija attriċi ma setgħetx tressaq din il-kawża għall-ħlas ta' danni ladarba din il-kawża ma saritx b'ħarsien tal-**artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Minħabba li din il-kawża kienet kwistjoni ta' liġi partikolari, tant li żbaljaw dwarha mhux biss il-kumpanija attriċi iżda anke l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi speċjali ta' din il-kawża jkun xieraq li l-ispejjeż kollha tal-kawża quddiem l-ewwel Qorti u quddiem din il-Qorti, magħduda magħhom l-ispejjeż marbuta max-xogħol tal-esperti ġudizzjarji, għandhom jitħallsu hekk: (i) terz (1/3) mill-kumpanija Seaview Construction Limited; (ii) terz (1/3) mill-kumpanija Spring Valley Co. Ltd. u (iii) terz (1/3) mill-konvenuti Dolores Mifsud u Maria u Alfred Brincat flimkien bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
gr