- *konvenju – talba biex isir kuntratt definittiv u jiġi trasferit bini li ma nbeniex.*
- *Talbiet alternattivi – validita` o meno*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Dicembru 2022

Rikors Nru. 425/2019 GM

Michael Spiteri Bailey (K.I: 316169 M) u

Nicolette Spiteri Bailey (K.I: 512878 M)

vs

Unique Investments Holding Limited (C 29115)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Michael u Nicolette konjugi Spiteri Bailey li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Permezz ta' skrittura datata d-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbatax (2014), iffirmata quddiem in-Nutar Dottor Sam Abela, (aktar tard imsejjaħ, 'il-konvenju') is-soċjeta` konvenuta (dak iż-żmien kienet iġġib l-isem ta' ZT Developments Limited), intrabtet li tbiegħ u tittrasferixxi, a favur l-atturi, il-proprjeta` deskritta bħala l-apartament numru 5 u l-garaxx M (Livell -2), formanti parti minn blokka ikbar li ser tissemma 'Howard Mansions', b'entratura komuni fi Triq Ġuże Howard, Sliema;

2. L-atturi min-naħa tagħhom aċċettaw li jixtru l-proprjeta` immobli hawn fuq imsemmija, versu l-prezz ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€ 250,000), u dan dejjem taħt il-patti u l-kundizzjonijet kollha imsemmijjin fil-konvenju, kopja ta' liem qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok NSB 1'**;

3. Hekk kif ġie ffirmat il-konvenju, l-atturi għaddew f'idejn in-Nutar Dottor Sam Abela s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) rappreżentanti d-depożitu dovut minnhom skont il-patti u l-kundizzjonijiet tal-konvenju;

4. Irid jingħad ukoll li fiż-żmien li ġie ffirmat il-konvenju, il-proprjeta` kienet għadha mhux żvillupata u fil-fatt, is-soċjeta` konvenuta obbligat ruħha li tiżviluppa l-art u ttella fuqha l-kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet, kif hawn fuq deskritti;

5. Minkejja li l-konvenju kien jitlob li l-att tal-bejgħ finali għandu jsir sat-tletin (30) ta' Ġunju tal-elfejn u sittax (2016), kien jipprovdi wkoll li f'każ li l-proġett kif deskritt fl-istess konvenju ma jkunx komplut sa dik il-ġurnata, il-partijiet għandhom l-għażla li jestendu l-effetti tal-konvenju b'tliet xhur, b'dan illi l-att finali għandu jsir sat-tletin (30) t'Awwissu tal-elfejn u sittax (2016);

6. L-istess konvenju jistipola fl-artikolu 10.3, li jekk sussegwentement għal dan, l-att finali jibqa' ma jseħħx, il-kumpraturi, u ċioè l-atturi, ikollom id-dritt li jnaqqsu tmien mitt ewro (€800) mill-prezz miftiehem għal kull xahar li jgħaddi minn Settembru tal-elfejn u sittax (2016) sa meta jiġi ffirmat l-kuntratt ta' bejgħ finali;

7. Kif ser jirriżulta mill-provi prodotti waqt is-smigħ tal-kawża u anke mid-dokumenti li qegħdin jiġu hawn annessi ma' dan ir-rikors ġuramentat, il-konvenju baqa' jiġi estiż b'diversi estensjonijiet tal-konvenju u dan kif jirriżulta minn kopja tal-ahhar estensjoni hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok NSB 2'**;

8. Sal-ġurnata tal-lum, il-kumpless għadu qed jittella', tant li l-atturi qegħdin isofru minn danni riżultanti mill-inadempjenza u n-nuqqasijiet tas-soċjeta` konvenuta;

9. Nonostante d-diversi nterpellazzjonijiet mill-atturi, u wegħdiet mis-soċjeta` konvenuta sabiex tfittex tlesti x-xogħlijiet u taddivjeni għall-att finali, l-istess soċjeta` konvenuta naqset milli tagħmel dan;

10. Għalhekk, permezz ta' ittra uffiċjali ntavolata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu 2019, u li ġġib in-numru 1129/2019, l-atturi nterpellaw għall-aħħar darba lis-soċjeta` konvenuta sabiex fiz-zmien tletin gurnata minn meta jagħlaq l-imsemmi konvenju jersqu għall-pubblikażżjoni tal-att relattiv tat-trasferiment tal-fond u l-garaxx in kwistjoni;

11. Peress li s-soċjeta` konvenuta naqset milli tidher fuq l-istess att finali, stante li x-xogħljiet għadhom mhux lesti, u l-anqas ma riedet li testendi l-validita' tal-konvenju taht l-istess kundizzjonijiet li ffirmat għalihom fil-konevnju originali f'Dok NSB 1, l-atturi ma għadx fadlilhom alternattiva oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni;

12. L-atturi konjugi Spiteri Bailey minn dejjem kellhom u għad għandhom l-intenzjoni illi jiffirmaw u jersqu għall-kuntratt finali tal-bejgħ u t-trasferiment tal-imsemmi fond u garaxx;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddeċiedi u tiddikjara illi s-soċjeta` intimata hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikażżjoni tal-kuntratt finali, kif japplika skont il-kuntratti, tal-Appartament numru 5 u Garaxx M (Livell -2), Howard Mansions, Triq Guze' Howard, Sliema u dan versu l-prezz akkordat bejn il-partijiet li minnhom iridu jitnaqqsu:

a. l-ammonti li diga' ġew mħallsa akkont tal-prezz oriġinali, kif ukoll.
b. l-ammont ta' Eur800 għal kull xahar li għadda sa minn Settembru 2016 sa meta jitlesta l-fond u l-garaxx, skont il-klawsola numru 10.3 tal-istess konvenju,

u tikkundannahom jersqu għall-istess, fi żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi u taħt dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirredigi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond a favur ir-rikorrenti u biex jagħmel dawk l-atti kollha illi huma necessarji, incidentali, ancillari u / jew konsegwenzjali għal dan il-għan;

3. Tiffissa data, ħin u post sabiex isir tali kuntratt finali, u tappunta kuratur/kuratriċi sabiex tirrapreżenta lill-istess socjeta` konvenuta fl-eventwalita` kontumaċi tal-istess;

Sussidjarjament, u bla hsara għall-premess, jekk din l-Onorabbli Qorti jidrilha illi dak mitlub fl-ewwel (1), fit-tieni (2), t-tielet (3) talbiet mhumiex misthoqqa u/jew possibbli:

4. Tgħaddi sabiex tordna t-trasferiment tal-arja fejn fil-fatt kellu jinbena l-Appartament numru 5 u l-Garaxx M (Livell -2), Howard Mansions, Triq Guze' Howard, Sliema imwiegħed lill-atturi mill-intimata;

5. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirredigi u jippublika l-kuntratt relattiv;

6. Tiffissa hin u post sabiex isir tali kuntratt finali, u tappunta kuratur/kuratriċi sabiex tirraprezenta l-istess soċjeta` konvenuta fl-eventwalita' kontumaċi tagħha, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

7. Tordna lis-soċjeta' intimata sabiex tlesti x-xogħlijiet skont kif deskritti u mwegħda fil-kuntratt datat 29 ta' Diċembru 2014 (Dok MSB 1) fi żmien qasir u perentorju, versu l-prezz akkordat bejn il-partijiet għat-trasferiment tal-fond u l-garaxx hekk mibnijja, skont il-konvenju Dok NSB 1 wara li jitnaqqsu:

a. l-ammonti li diga' gew mhallsa akkont tal-prezz originali, kif ukoll
b. l-ammont ta' Eur800 għal kull xahar li għadda sa minn Settembru 2016 sa meta jitlesta l-fond u l-garaxx, skont il-klawsola numru 10.3 tal-istess kuntratt;

u dan taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

8. Fin-nuqqas, u mingħajr preġudizzju, tiddikjara li s-soċjeta` konvenuta kisret l-obbligi kuntrattwali assunti minnha fil-konvenju hawn fuq imsemmi, b'riżultat ta' liem, hija unikament responsabbli għal kwalunkwe danni li jistgħu jirriżultaw;

9. Tillikwida somma ta' flus rappreżentanti danni sofferti mil-atturi, okkorrendo bl-opra ta' periti *nominandi*;

10. Tordna u tikkundanna lill-istess soċjeta` konvenuta sabiex tħallas l-ammont hekk likwidat lill-atturi.

Rat illi minkejja s-soċjeta' intimata ġiet debitament notifikata[1], ma ppreżentat ebda risposta maħlufa fit-terminu mogħti lilha mil-liġi .

Rat il-provvediment tagħha tat-30 ta' Jannar 2020 li permezz tiegħu ma laqgħetx it-talba tas-soċjeta' konvenuta għall-purgazzjoni tal-kontumaċja u għalhekk għandha titqies li hija kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġijiet.

Rat in-nota preżentata mill-atturi li permezz tagħha irtiraw it-talbiet numru 4 sa 10 billi l-appartament u l-garaxx in kwistjoni nbnew u ġew *finished* skond kif miftiehem fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru 2014 filwaqt li żammew ferm it-talbiet numru 1 sa 3.[2]

Rat il-verbal tagħha tal-10 ta' Marzu 2022[3] li permezz tiegħu tat sal-21 ta' April 2022, sabiex is-soċjeta` konvenuta tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Minkejja l-istat ta' kontumaċja tal-konvenut, l-attur xorta jrid jipprova t-talba tiegħu għaliex fl-ordinament ġuridiku tagħna, kontumaċja hija konstestazzjoni.[4] Li

[1] Fol 32 et seq
[2] Fol 91
[3] Fol 130
[4] Joseph Edmond sive Jesmond Mizzi vs. Brian u Jeffrey J. Mizzi nomine, Appell, 27.03.1996.

jfisser li "l-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hiex ġustifikata indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut".[5]

Fatti:

Il-partijiet iffirmaw konvenju fid-29 ta' Diċembru 2014 fl-atti tan-Nutar Sam Abela li permezz tiegħu s-soċjeta' konvenuta li dak iż-żmien kienet jisimha ZT Developments Limited intrabtet li titrasferixxi lill-atturi, il-proprjeta` deskritta bħala l-appartament numru 5 u l-garaxx M (livell -2) formanti parti minn blokka ikbar li kienet se tissemma' *Howard Mansions* b'entratura komuni fi Triq Guże` Howard, Sliema versu l-prezz ta' €250,000. Flimkien mal-iffirmar ta' dan il-konvenju, l-atturi ħallsu €25,000 bħala depożitu.

Peress illi l-kostruzzjoni tal-blokka msemmija kienet għadha ma bdietx, il-konvenju kien għal perjodu twil u kellu jiskadi fit-30 ta' Ġunju 2016 (klawżola 10.1). Fi klawżola numru 10.2 il-partijiet ftehmu illi jekk ix-xogħolijiet ma jkunux tlestew sat-30 ta' Ġunju 2016, kellhom għażla, li jew il-xerrejja jinħallu mill-konvenju mingħajr riperkussjonijiet jew li jestendu l-konvenju bi tlett xhur. Il-klawsola ta' wara – numru 10.3 tgħid illi jekk il-proprjeta` ma tkunx lesta sat-30 ta' Awissu tal-2016 (xahrejn wara t-*termination date*), ix-xerreja jkollhom dritt li jitolbu aktar estensjonijiet għall-konvenju sakemm il-post jitlesta, b'dan pero` li ma kull xahar li jgħaddi, il-prezz tal-bejgħ tal-proprjeta` jiġi mnaqqas bi €800 fix-xahar bħala penali għal tali dewmien; tali penali kellhom jibdew jiddekorru minn Settembru 2016. In-Nutar Sam Abela li pprepara l-konvenju xehed illi l-perjodu ta' xahrejn bejn it-*termination date* u l-ġurnata meta jibdew jiddekorru l-penali (30 ta'

[5] Giuseppe Wismayer vs. Giovanni Magro, Qorti tal-Kummerċ, 24 ta' Novembru, 1934 Kollez. Vol. XXIX.iii.35

Awwissu 2016) kien *grace period* li x-xerrejja għażlu minn jeddhom li jagħtu lill-bejjiegħa.[6]

Ġara illi l-proprjeta` ma kinitx lesta fiż-żmien stipulat u l-partijiet qablu li jiffirmaw estensjoni u fil-fatt kien hemm diversi estensjonijiet bl-aħħar waħda tkun fis-17 ta' Settembru 2018 li kellha tiskadi fil-31 ta' Marzu 2019.[7]

Permezz ta' ittra uffiċjali (numru 1128/19) l-atturi nterpellaw lis-soċjeta` konvenuta sabiex tersaq għall-publikazzjoni tal-kuntratt finali[8] u eventwalment fetħu dawn il-proċeduri fit-30 ta' April 2019.

Jirriżulta li fil-mori tal-kawża bdiet il-kostruzzjoni tal-blokka kkonċernata u l-binja tlestiet minn kollox (*finished*) f'Jannar 2022, ħlief għal xi xogħol fil-garaxxijiet.

Ikkunsidrat:

Talbiet alternattivi:

L-atturi ressqu, sostanzjalment, tliet talbiet alternattivi: li l-Qorti tordna li jsir il-bejgħ tal-appartament u l-garaxx; fin-nuqqas, li tordna l-bejgħ tal-arja fin-nuqqas li dan ikun possibbli; u fin-nuqqas, li tillikwida danni u tordna l-ħlas tagħhom.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, is-soċjeta` konvenuta tiddefendi ruħha billi tgħid li r-Rikors Ġuramentat huwa null billi m'hemmx tifsir ċar tal-oġġett u r-raġuni tat-talba; it-tliet talbiet ma joqgħodux flimkien; mhemmx ness ġuridiku

[6] Fol 83.
[7] Dok NSB a fol 21.
[8] Dok NSB3 a fol 22.

bejnhom u l-kawżali: l-oġġett tal-ewwel talba huwa li l-konvenuta tersaq għall-bejgħ tal-bini *finished* waqt li r-raġuni tat-talba huwa li mhux *finished.* L-oġġett tat-tieni talba huwa li tinbigħ l-arja meta dan mhux parti mill-akkordju tal-konvenju. L-oġġett tat-tielet talba huwa l-ħlas tad-danni minħabba inadempjenza tal-kuntratt waqt li mill-kawżali u l-premessi tar-Rikors Ġuramentat, l-atturi jesiġu l-eżekuzzjoni tal-wegħda ta' bejgħ u ta' xiri.

Is-soċjeta` konvenuta tissottometti wkoll illi l-klawżola penali għandha rilevanza kuntrattwali awtonoma u għalhekk it-tnaqqis tagħha mill-prezz ma setgħetx tintalab mingħajr ma tiġi mitluba l-applikażżjoni tagħha għall-każ in eżami.

B'rabta mat-8, 9 u 10 talbiet, l-atturi jridu jġibu prova tad-danni.

In-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta` konvenuta ma fihiex meri argumenti legali, kif wieħed jistenna, imma fiha veri u proprji eċċezzjonijiet. L-eċċezzjonijiet m'għandhomx jingħataw f'nota ta' sottomissjonijiet imma bil-mod formali proċedurali.[9] Meta l-eċċezzjoni ma tiġix mogħtija formalment qisha mhijiex quddiem il-Qorti u l-Qorti mhix tenuta tiddeċidiha.[10] Iktar u iktar meta n-nota tkun saret minn konvenut li jkun kontumaċi u għalhekk ipprojbit milli jressaq kwalunkwe eċċezzjoni. Barra minn hekk, is-sottomissjonijiet dwar il-klawsola penali u dwar il-ħtieġa li jiġu ppruvati d-danni huma għal kollox superfluwi billi t-talbiet relatati magħhom ġew irtirati ferm qabel il-preżentata tal-istess nota.

Is-sottomissjonijiet dwar in-nuqqas ta' kjarezza tal-oġġett u r-raġuni tat-talba minħabba nuqqas ta' ness bejn il-kawżali u t-talbiet u minħabba talbiet alternattivi

---

[9] Emmanuele Busuttil v Francesco Mercieca Appell Inferjuri 15.04.1950.
[10] Maria Debono v Dolores Portelli Appell Civili 22.10.1954 u Tommas Sammut v Ċarmela Farrugia Prim'Awla 19.10.1954 iċċitati f'Joseph Mifsud v Paul Cutajar Qorti tal-Appell (Inferjuri) (Onor. Imħ Philip Sciberras) 13.06.2008.

huma wkoll vera u proprja eċċezzjoni. B'danakollu, il-Qorti taqbel mas-soċjeta` konvenuta li din hija waħda ta' ordni pubbliku u għalhekk għandha titqanqal mill-Qorti *ex officio*.

Il-Qorti tħoss li tajjeb li tagħmel rassenja qasira tal-ġurisprudenza f'dan ir-rigward:

(1) **Frendo Randon v Salomone:**

> Meta ċitazzjoni jkun fiha **kawżali alternattivi** u **mhux cert liema waħda minnhom hija l-kawżali li sejra tifforma l-bażi ta' l-azzjoni odjerna**,[11] dan iġib sitwazzjoni fejn konvenut lanqas ma jkun jista' jammetti t-talba għax il-konvenut ma jkunx jista' jagħżel il-kawżali li jidhirlu hu. Lanqas mhu l- kompitu tal-Qorti li tagħzel liema hija l-azzjoni li kellu jittenta l-attur. Dan juri ċar li l-kawża kif ġiet intavolata hija insostenibbli billi ab initio la setgħet tipproċedi u lanqas setgħet tigi ammessa. ... it-talbiet ukoll jikkonfondu azzjoni ma' oħra, bħallikieku dawn iwasslu għal rimedju wieħed, meta dan mhux hekk għaliex it-tnejn huma distinti 'l waħda mill-oħra... isegwi għalhekk li mhux leċitu li tgħaqqad jew tikkonfondi azzjoni ma' oħra ... Meta l-posizzjoni hija tali, jirriżulta kjarament li l-proċedura ta' l- attur kienet waħda, irrita u nulla.[12]

(2) **Angelo Fenech v Pawlu Grech:**

> Illi issa xieraq li wieħed jara **jekk tinħoloqx nullita' fejn żewġ talbiet ġuridikament distinti jitressqu f'kawża waħda** u **sa liema limitu jista' jsir** dan bla ma jkun qiegħed jinkiser dak li tipprovdi l-liġi fl-artikolu 156 (1)(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili. [13]
>
> -omissis-
>
> Illi jrid jingħad li kawża għal tħassir ta' kuntratt (ta' bejgħ) minħabba vizzju tal-kunsens jew minħabba qerq jew frodi (art. 1212 u 1440 tal-Kap. 16) hija msejsa fuq basi għal kollox differenti minn kawża mnissla minn bejgħ ta' oġġett li jingħad li mhux tal-kwalita' miftehma (art. 1390 tal-Kap 16). Dan jidher mhux biss mir- rimedju differenti mogħti mil-liġi fil-każ il-wieħed u l-ieħor, iżda, wisq iżjed sinjifikativament, mill-għamla u l-grad ta' provi meħtieġa biex wieħed isostni l-azzjoni l-waħda jew l-oħra[14];

---

[11] l-enfasi ġiet miżjuda minn din il-Qorti.
[12] Av. Dr. Frendo Randon v Salomone 24.04.1998 Qorti tal-Appell.
[13] App.:12.5.1998 fil-kawża fl-ismijiet M. Attard noe vs R. Galea;

[14] ra, per ezempju, App. 4.12.1998 fil-kawża fl-ismijiet J. Cassar Aveta noe vs J. Gatt (Kollez. Vol: LXXXII.ii.1274);

Illi minn sempliċi daqqa t'għajn lejn il-mod kif inhi mfassla ċ-ċitazzjoni f'din il-kawża, jidher li l-azzjoni attrici timmira li tholl il-ftehim tal-bejgħ li sar bejn l-attur u l-imħarrek u li titlob il-ħlas lura tas-somma mħallsa. Dan huwa jitolbu fuq żewġ premessi ewlenin li waħda titkellem dwar vizzju mnissel minn "żball u/jew frodi u għal raġunijiet oħra" u l-oħra titkellem dwar "nuqqas tal- kwalita' pattwita kif jiġi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni";

…l-atturi qegħdin, f'azzjoni wada, jikkontemplaw għamil tal-imħarrek li jirrendi null il-ftehim, u wkoll in-nuqqas ta' twettieq min-naħa tal- istess imħarrek tar-rabta kontrattwali li huwa daħal fiha bl-istess bejgħ. Dan huwa muri jew rifless ukoll fl-ewwel żewġ talbiet tal-atturi;

Illi dan ifisser li, fil-fehma tal-Qorti, l-ewwel talba hija basikament waħda li titlob il-ħall tal-ftehim u l-oħra l- azzjoni tad-danni. Jekk wieħed iqis il- konsiderazzjonijiet magħmulin Iżjed 'il fuq f'din is- sentenza, wieħed għandu jasal għall-fehma li mhux biss l-azzjoni attriċI kif imfassla mhix ċara u sewwa, imma tista' saħansitra titqies bħala kontradittorja. F'każ bħal dan, il-Qorti lanqas jibqgħalha s-setgħa li tagħti ordni lill- parti attriċi taħt l-artikoli 173 u 175 tal-Kap 12, kif kien ikun altrimenti possibbli li jsir[15];

Illi, minbarra dan, il-preġudizzju li jinħoloq lill-imħarrkin biex jiddefendu rwieħhom kif jixraq minn dak li qegħdin jixluhom bih l-atturi jidher li hu tali li jinkwadra ruħu sewwasew fl-għamla ta' preġudizzju gravi msemmi fis- subartikolu (1)(ċ) tal-artikolu 789 tal-Kap 12[16].

(3) HSBC v Caligari:[17]

Ikkunsidrat illi s-socjeta` attrici għamlet dawn it-talbiet kontestwalment u mhux alternattivament – li gew talbiet kontestwali li bhala stat ta' fatt huma kontradittorji. Hu logiku li attur ma jistax jitlob dikjarazzjoni ta' nullita` ta' kuntratt u fl-istess nifs jitlob ir-rexxissjoni ta' l-istess kuntratt. Infatti s-socjeta` attrici qed titlob zewg affarijiet: "a) li l-kuntratt de quo - wieħed ta' qasma - sar b'qerq miz-zwieg konvenuti a skapitu tal-bank u għalhekk għandu jithassar;

b) li l-kuntratt ma kienx qasma izda bejgħ u allura mill-bini kien bejn mizzewgin u ma sarx bl- awtorizzazzjoni tal-Qorti."

---

[15] App. Civ.: 4.11.1991 fil-kawża fl-ismijiet Perit G.J. Vella vs Dr. E. Cefai noe;

[16] P.A.: 21.2.1997 fil-kawża fl-ismijiet A. Vella et vs A. Camilleri (Kollez. Vol: LXXXI.i.30).

[17] **HSBC Bank Malta p.l.c. v Rita Caligari** 13.02.2012 Prim'Awla (Onor. Imħ. Lino Farrugia Sacco).

Jirrizulta li l-ewwel zewg talbiet huma msejsa fuq l-actio pauliana - art 1144 tal-Kap. 16 filwaqt li t-tielet talba hija bazata fuq l-art 1366 tal-Kap 16 u b'hekk **hemm tahlit ta' kawżali u talbiet. Dan ma hux permess mil-ligi. Hu ovvju li dak li titlob il-ligi dwar l-actio pauliana huwa għal kollox differenti minn dak li hu regolat f'kawża dwar bejgħ minn konjugi lill-iehor.**

(4) Grech v Borg:[18]

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmi decuius Dr. Joseph Grech ma kienx kapaci jagħmel it-testment tat-23 ta' April 2002 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice hawn anness bhala Dokument "MG6", u dan minhabba mard mentali li ppriva lit-testatur mill-pjeni poteri mentali tiegħu u li rrenda lit-testatur inkapaci fil-mument tal-istess testment kif fuq premess u/jew subordinatament minhabba li t-testatur kien ta' mohh u ta' volonta` tant debboli li kien strument f'idejn l-intimata;

"2. Konsegwentement tiddikjara li l-imsemmi testment null, invalidu u bla effett;

"3. F'każ li t-talbiet suesposti ma jintlaqgħux, tiddikjara lill-intimata indenja u inkapaci li tircievi bis-sahha tal-imsemmi testment billi wetqet l- atti msemmija fl-Artikolu 605(1)(c) tal-Kodici Civili;

Avvolja l-kawżali huma alternattivi, il-provi sejrin ikunu konfliggenti għax l-atturi jridu juru l-inkapacita` u l-kapacita` mentali tat-testatur u huwa obbligu tal-atturi li jippruvaw dawn iz-zewg ipotesijiet. Daqs kemm kawża għall-annullament ta' zwieg ma tistax tkun ibbazata fuq allegat difett ta' diskrezzjoni u allegat simulazzjoni ta' kunsens (ara Briggs v. Gatt, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru 2011), hekk ukoll ma jistax jiġi allegat mill-istess atturi li t-testment huwa u ma huwiex validu.

Anke hawn l-azzjoni kif proposta tagħmilha impossibli għal konvenuta tikkontesta jew tammetti l-kawża. Kif ingħad, hawn mhux każ fejn l-atturi qed jitolbu n-nullita` tat-testment għal diversi raġunijiet (kif jidher kienu c- ċirkostanzi tal-każ Pace v. Chircop kkwotata mill-ewwel Qorti), izda fejn qed jiġi allegat li t-testment hu null u validu fl-istess hin. L-atturi kellhom jifformulaw il-kawża b'mod li minnu jidher ċar dak li tassew iridu, u z-zewg azzjonijiet ma jistgħux jiġu ezercitati konfuzament u flimkien.

[18] Mary Grech v Maria Borg 28.03.2014 Qorti tal-Appell (STO Silvio Camilleri, Onor. Tonio Mallia, Onor. Joseph Azzopardi).

(5) Pace v Chircop:[19]

Ma hemm xejn kuntrarju li l-kaptazjoni u suggestjoni jiġu prospettati bhala ipotesijiet subordinati fil-każ ta' nuqqas ta' verifika tal-ipotesi izjed gravi tal-infermita' mentali; għaliex, kif igħid ir-Ricci "alla facolta' di testare e' necessario che si accoppi una volonta' efficace'. Hekk infatti sar fis-sentenza Imbroll vs Mougliett Koll. Vol. XXIV.i.793,....... Għalhekk il-kontradizzjoni bejn it-tliet motivi li jaqgħu fl-ewwel kategorija fuq imsemmija hija biss apparenti u huw wkoll floku, skond l-imsemmija sentenza Imbroll vs Mougliett, li l-indeboliment mentali u fiziku jiġi kkunsidrat, apparti mill-inkapacita', anki bhala element tal-attrazzjoni izjed facli tad-dolo.

Il-ġurisprudenza appena ċċitata turi biċ-ċar li t-talbiet alternattivi mhumiex, bħala tali, ipprojbiti mil-liġi, speċjalment meta jkunu subordinati għal xulxin. Dak li hu pprojbit huma talbiet ibbażati fuq azzjonijiet, u allura kawżali, differenti u kontradittorji, b'mod li t-talbiet u r-raġuni tat-talbiet ma jkunux ċari u allura l-konvenut ma jkunx f'qagħda li jkun jista' jiddefendi ruħu. Lanqas ma hu permess li d-diversi talbiet ikunu bbażati fuq fatti kontradittorji.

F'Sammut v B and G Property Development din il-Qorti, diversament ippresuda[20], l-atturi ħarrku biex jiġi mwettaq konvenju dwar penthouse li s-sidien tal-appartamenti sottostanti opponew għaliex kellhom l-użu tal-arja, u għalhekk il-konvenju ma setax jiġi mwettaq, din il-Qorti ma sabet l-ebda konflitt fit-talbiet alternattivi, anke billi ma kinux kumulattivi, iktar u iktar billi l-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti tad-danni kemm-il darba l-att definittiv ma jkunx jista' jsir:

Is-socjeta konvenuta tressaq zewg eccezzjonijiet principali għat-talbiet attrici, waħda illi l-konvenju skada u ma baqgħax vinkolanti bejn il-partijiet u t-tieni illi t-talbiet attrici huma konfligenti u għalhekk l-azzjoni hi nulla.

---

[19] John Pace nomine et vs Ċarmel Chircop deciza mill-Prim'Awla fl-4 ta' Gunju 1964 (Onor. Imħ. Maurice Ċaruana Curran).

[20] **Jason Sammut v B and G Property Development Company Limited** 23.04.2012 Prim'Awla (Onor Imħallef - Illum STO Prim Imħallef – Mark Chetcuti).

L-atturi qed jitlob b'mod principali illi s-socjeta konvenuta taddivjeni għal kuntratt skond it-termini stabbiliti fil- konvenju tal-11 ta' Novembru 2005 kif imgedded sat-18 ta' Mejju 2007. Sussidjarjament u kemm il-darba l-kuntratt ma jistax isehh minhabba li s-socjeta konvenuta ma tistax tbiegħ dak li wegħdet bil-mod kif wegħditu għaliex dak li tista' tbiegħ mhux tal-kwalita miftehma skond l-artikolu 1390 allura l-attur qed jitlob id-danni għal dan in-nuqqas.

Din il-Qorti ma tara ebda konflitt fit-talbiet. It-talbiet mhumiex kumulattiv izda alternattivi, bit-talba għad-danni sussidjarja u dipendenti mill-ezitu tal-ewwel talba dwar il-pubblikażżjoni tal-kuntratt, kemm il-darba l-pubblikażżjoni tal-kuntratt ma tistax issehh.

Kif qalet il-Qorti fil-kawża Silvan Said et vs Alberto Bonello Għio et (PA, 20/02/2004):Hawnhekk l-artikolu rilevanti tal-Kodici Civili hu l-artikolu 1357. Dan l-artikolu basikament jipprovdi li wegħda ta' bejgħ jew ta' xiri ta' immobli, jekk accettata, ggib l-obbligu li jsir il-bejgħ jew "jekk il-bejgħ ma jkunx jista izjed jsir" iggib l-obbligu li jithallsu d-danni konsegwenzjali. L-istess artikolu jkompli jipprovdi li l-effett tal-wegħda jispicca meta jgħalaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet. Dana sakhemm, pero' l-accettant tal-wegħda ma jsejjahx lill- parti l-ħ b'att gudizzjarju, presentat qabel ma jgħaddi z- zmien tal-wegħda, sabiex jgħamel il-bejgħ u sakemm, jekk dan tal-ahhar jonqos li jaddivjeni għall-att definittiv ta' bejgħ, ma ssirx talba f'dan is-sens b'citazzjoni fiz-zmien stipulat fl-istess artikolu;

Gie diversi drabi deciz li li talba għad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-proċedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b'att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. [21]

Kien ikun differenti li kieku l-attur għamel talbiet kumulattivi fejn intalab l-ezekuzzjoni tal-kuntratt flimkien mad-danni b'mod kumulattiv u mhux bhala alternattiva għall-ezekuzzjoni tal-kuntratt.

Din il-kwistjoni ġiet trattata b'mod mill-aktar ċar u dettaljat fil-kawża Ċarmel Schembri et vs Anthony Poulton et (PA, 20/03/2003) fejn dik il-Qorti ma annullatx ic-citazzjoni attrici għalkemm stiednet lill-atturi jirregolaw ruhhom fil- provi fuq binarju preciz.

Dan mhux il-każ f'din il-kawża u t-talbiet tal-attur ma jsibu ebda konflitt billi huma alternattivi għal xulxin u t-talba tal- attur għad-danni għandha tigi investigata biss kemm il-darba l-kuntratt ma jistax isehh.

Fil-każ preżenti, it-talbiet alternattivi ma kinux ġejjin minn *causa petendi* differenti, imma minn kawżali waħda – ir-rifjut tas-soċjeta` konvenuta li tersaq

[21] Dik il-Qorti ċċitat: Qorti ta' l-Appell - 22 ta' Frar 1990 - "M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta' Novembru 1998 - "Ċarmelo Silvio vs Loreta Casha").

għall-att definittiv. Kienu sempliċi appendiċi għall-ewwel talba.[22]

Il-konvenuti ma jistgħux igawdu min-nuqqas tagħhom stess, u l-kuntratti jridu jiġu esegwiti in bona fede; għalhekk l-ineżistenza tal-bini msemmi fil-konvenju m'huwiex ta' ostaklu għat-talba li l-konvenju jiġi esegwit:

F'**Dalmas v Micallef**, iċċitat mill-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, ingħad hekk:[23]

> Issa niġu għall-problema vera u proprja ta' din il-vertenza u **ċjoe` jekk, in eżekuzzjoni ta' konvenju, jistgħax jiġi ordnat it-trasferiment ta' proprjeta` li hija ineżistenti**. L-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li dan jista' jsir billi rriteniet li l-konvenuti ma jistgħux jiġu aġevolati b'ċirkostanzi li seħħew minħabba nuqqasijiet tagħhom meta, għal xi raġuni tagħhom wara li sar il-konvenju, ma bnewx l-appartament li kienu wegħedu li jittrasferixxu lill-atturi. Sa hawn din il-Qorti taqbel billi qatt ma għandu jiehu raġun dak li ma jaġixxix in bona fede.
>
> -omissis-
>
> … din il-Qorti tosserva li l-ligi tagħna fl-Artikolu 1357 kienet provvida billi ikkontemplat dak li għandu jiġri kemm fil-każ li jista' jsir t-trasferiment f'liema eventwalita` l-bejgħ jiġi enforzat, kemm fil ta' meta l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed jsir, f'liema każ għandhom jitħallsu d-danni lill-aċċettant.
>
> Huwa minnu li l-atturi fl-istess ċitazzjoni talbu ż-żewġ alternattivi u cioe` l-eżekuzzjoni tal-konvenju bit-trasferiment tal-proprjeta` jew il-ħlas tad-danni. Dan mhux normali iżda lanqas ma hija normali s-sitwazzjoni li l-atturi kienu jinsabu fiha. Il-fatt li saru talbiet alternattivi ma jġiebx in-nullita` taċ-ċitazzjoni, kif propost mill-appellant u dan għas-sempliċi raġuni li, fiċ-ċirkostanzi partikolari, waħda ma teskludix lill-oħra. Infatti għalkemm l-appartament ma kienx kostruwit meta ġiet intavolata ċ-ċitazzjoni, u ta' dan setgħu kienu konxji l-atturi, ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenuti li, fil-mori tal-kawża jikkostruwixxu dan l-appartament. Wara kollox bejn il-preżentata taċ-ċitazzjoni u s-sentenza in prim istanza għaddew ċirka erba' snin u tlett xhur – żmien biżżejjed biex jiġi kostruwit l-appartament. Għalhekk l-atturi, li ċertament jidher li kellhom l-interess li jakkwistaw dan l-appartament għax kieku ma ġietx intavolata din il-kawża, fl-eventwalita` li jinbena l-appartament kienu jakkwistawh in forza tas-sentenza.

[22] Ara Digesto Italiano, Domanda in Giudizio, Vol IX Parte III, paġni 468, 469(snin 1899-1902).
[23] Dalmas v Micallef 03.12.2010 Qorti tal-Appell, fejn ukoll kien każ ta' konvenju (STO Silvio Camilleri, Onor. Albert J Magri, Onor. Tonio Mallia).

Kif ġja` ngħad, f'din il-kawża, l-atturi ċedew it-talbiet alternattivi wara li fil-mori tal-kawża l-bini ġie kostruwit u tlesta għall-użu. B'danakollu, il-Qorti xorta waħda kkunsidrat jekk it-talbiet alternattivi kinux isarrfu fin-nullita` taċ-ċitazzjoni. Dan m'għamlitux bħala xi eżerċizzju akkademiku, imma għaliex li kieku t-tweġiba kienet fl-affermattiv, kien iqum il-kweżit l-ieħor jekk in-nullita` tar-Rikors Ġuramentat setgħetx tiġi ssanata bl-irtirar tat-talbiet l-oħrajn.

L-atturi ppruvaw il-fatti allegati fl-att promotur.

Decide:

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi s-soċjeta` intimata hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, kif japplika skont il-kuntratti, tal-Appartament numru 5 u Garaxx M (Livell -2), Howard Mansions, Triq Guze' Howard, Sliema u dan versu l-ħlas mill-atturi tas-somma ta' €225,000 rappreżentanti l-bilanċ tal-prezz akkordat bejn il-partijiet.

(2) Tilqa' t-tieni u t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Sam Abela sabiex jirrediġi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond lill-atturi u biex jagħmel dawk l-atti kollha illi huma neċessarji, inċidentali, anċillari u / jew konsegwenzjali għal dan il-għan fil-ħin, jum u lok li n-Nutar jistabbilixxi, mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza, u tappunta lill-Avukat Dr Martha Mifsud sabiex tirrapreżenta lill-istess socjeta` konvenuta fl-eventwalita` tal-kontumaċja tal-istess.

Spejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 1129/19 a karigu tas-soċjeta` konvenuta.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA