PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' FRAR, 2023

Kawża Numru: 8

Rik. Ġur. 1014/2019 RGM

Christine Cefai (K.I. 422515L)

vs.

J.B. Property Limited (C 30442)

Il-Qorti

Preliminari

1. Rat illi b'rikors ġuramentat tal-24 t'Ottubru 2019 l-attriċi fissret li b'konvenju tal-31 t'Ottubru 2017 is-soċjetà konvenuta wegħdet li tbiegħ lill-attriċi li obbligat li ruħha li tixtri l-appartament internament immarkat numru A6 formanti parti minn blokka ta' appartamenti bla numru fi Triq A. Caligari, Żabbar skont il-permessi, pjanti u kundizzonijiet inklużi fil-

konvenju. Il-konvenju ġie mġedded fl-10 ta' Diċembru 2018 u ġie estiż sat-30 t'April 2019. L-attriċi tippremetti li s-soċjetà konvenuta kienet għadha ma lestitx ix-xogħlijiet kollha li kellha tlesti sal-31 ta' Diċembru 2018. Hija inkarigat lil Perit Ronald Muscat Azzopardi sabiex jispezzjona u jiċċertifika l-fond kif kien rikjest mill-bank u wara li għamel spezzjoni fit-30 t'April 2019 sab li l-għoli ta' parti mill-*open plan* u l-fond taż-żewġt ibtieħi ta' wara ma humiex konformi mal-pjanti annessi mal-konvenju, kif approvati mill-Awtorita tal-Ippjanar liema varjazzjonijiet imorru kontra r-Regolamenti 15 (1) (a) u 16 (1) tar-Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanita) (L.S. 552.22). Ippremetiet li minħabba dawn l-irregolaritajiet, il-ħruġ ta' self mill-bank għax-xiri tal-proprjetà ma kienx possibbli. L-attriċi kompliet tgħid li nonostante li hija informat lis-soċjetà konvenuta b'dawn in-nuqqasijiet u sabiex iġeddu l-konvenju ħalli jiġu rimedjati l-irregolarijiet, l-imsemmija baqgħet inadempjenti u rrifjutat li tagħmel it-tibdiliet meħtieġa. Kien għalhekk li l-konvenju skada fit-30 t'April 2019 u ma kien ippreżentat l-ebda att ġudizzjarju qabel din l-iskadenza. Huwa għalhekk li b'din l-azzjoni l-attriċi qiegħda titlob lil din il-Qorti:

a. "Tiddikjara li s-soċjetà' intimata naqset milli tonora l-obbligi tagħha kif kuntrattati minnha permezz tal-konvenju datat 31 ta' Ottubru 2017 għall-bejgħ tal-appartament internament immarkat A6, formanti parti minn blokka ta' appartamenti bla numru, fi Triq A. Caligari, Zabbar;
b. Tiddikjara li l-fatt li l-kuntratt finali tat-trasferiment tal-istess proprjeta' ma seħħx bl-ebda mod ma jista' jiġi attribwit għal xi nuqqas da parti tar-rikorrenti;
c. Tiddikjara lis-soċjeta' intimata unikament responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti;
d. Tillikwida l-imsemmija danni favur ir-rikorrenti, jekk hemm bżonn bl-għajnuna ta' perit nominandi;
e. Torda lis-soċjeta' intimata tħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' intimata, inklużi dawk tla-Ittra Uffiċjali bin-numru 1964/2019."

2. Rat li s-soċjetà konvenuta ġiet notifikata bil-mezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni iżda baqgħet kontumaċi. Is-soċjetà konvenuta b'rikors tat-23 ta' Settembru 2020 talbet lill-Qorti biex hija tiġġustifika l-kontumaċja tagħha u tagħtiha permess sabiex tippreżenta risposta risposta. B'digriet tal-25 ta' Frar 2021 il-Qorti ċaħdet it-talba u dan stante li għar-raġunijiet mogħtija fl-istess digriet sabet li s-soċjetà konvenuta ma ġabitx raġuni tajba biżżejjed sabiex tiġġusitfika l-kontumaċja tagħha.

3. Rat il-provi kollha mressqa mill-attriċi.

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fis-6 ta' Lulju 2022[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta ppreżentata fis-6 ta' Settembru 2022[2].

5. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avukati tal-partijiet u ħalliet il-kawża għas-sentenza.

L-Azzjoni

6. Il-kawża odjerna ssib il-bidu taghha fil-konvenju datat 31 t'Ottubru 2017 redatt min-Nutar Dr. Victor John Bisazza għax-xiri tal-fond internament immarkat A6 formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru fi Triq A. Caligari, Żabbar, bejn Christine Cefai fuq naħa u s-soċjetà konvenuta fuq in-naħa l-oħra u dan għas-somma ta' mija u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€145,000) li minnhom ġie dikjarat li dak in-nhar tal-konvenju tħallset is-somma ta' sittax-il elf u ħames mitt Ewro (€16,500) bħala depożitu akkont

[1] Fol 243 et seq tal-proċess.
[2] Fol 252 et seq tal-proċess.

tal-prezz. Kopja ta’ dan il-konvenju giet esebita min-Nutar stess fl-atti a fol. 149 et seq tal-proċess.

7. Il-konvenju stipula l-31 ta’ Diċembru 2018 bħala data tal-iskadenza tiegħu. Skont l-attriċi sa dik id-data l-fond in kwistjoni ma kienx għadu tlesta skont kif kienu ftehmu fil-konvenju u għalhekk fl-10 ta’ Diċembru saret estenzjoni bid-data ġdida ta’ skadenza tkun it-30 t’April 2019.

8. Waħda mill-kundizzjonijiet tal-konvenju kienet is-segwenti:

> “*a) it shall be built in accordance with valid full development Permit in accordance with the annexed PA permit PA/03773 a copy of which is being annexed marked Document D and all permits are to be paid as also road contribution*.”

9. L-attriċi intavolat l-azzjoni odjerna titlob għall-ħlas ta’ danni sofferti minnha wara li s-soċjetà konvenuta allegatament naqset milli toqgħod mal-kejl indikat fuq il-pjanti kif approvati mill-Awtorita tal-Ippjanar b’konsegwenza li l-attriċi ma setatx tidħol fil-kuntratt t’akkwist minħabba li tallega li b’konsegwenza tan-nuqqas tas-soċjeta’ konvenuta ma kienx possibbli tingħata faċilita’ ta’ self mill-bank.

10. **L-attriċi qed titlob li s-soċjeta’ konvenuta tiġi kkundannata tħallasha danni konsistenti fl-ispejjez notarili inkluż tar-riċerki; drittijiet professjonali imħallsa lill-perit tal-fiduċja tagħha; spejjeż li ħallset lill-bank tagħha sabiex ipproċessa t-talba tagħha għall-faċilita’ bankarja, b’kollox €5,557.65 (ara prospett a fol. 91 anness mal-affidavit tal-attriċi). Qed titlob ukoll bħala danni d-differenza fil-prezz bejn dak pattwit fil-konvenju tagħha mas-soċjeta’ konvenuta u l-prezz li s-soċjeta’ konvenuta daħlet meta biegħet l-istess fond lil terzi, u cioe’ s-somma ta’ erbgħin elf ewro (€40,000), id-differenza bejn €145,000 u €185,000,**

Provi

11. L-**attriċi** ppreżentat affidavit fejn spjegat li hija kienet daħlet fuq konvenju fil-31 t'Ottubru 2017 mas-soċjetà konvenuta wara li kienet rat il-pjanti tal-post. Spjegat li x-xogħol beda jsir fuq il-fond iżda kellu jsir estensjoni tal-konvenju peress li l-fond ma kienx lest minn kollox. Tgħid li x-xogħol kien kompla tant li kienet ingaġġat bajjad biex jibda jagħmel xi xogħol fil-fond. Tgħid li bejn Marzu u April tal-2019 l-iżviluppatur ma għamel l-ebda xogħolijiet. Spjegat li hija ingaġġat perit sabiex ikun jista jiffirmalha l-karti għall-bank imma meta mar fuq il-post u ċċertifika problemi dwar l-għoli fil-kċina u l-qies tal-btieħi u kien għalhekk li ma setax jiffirma l-karti għall-bank. Hija infurmat lil Joe Bellia, direttur tas-soċjetà konvenuta dwar dan kif ukoll lil ibnu Clayton Bellia, li wkoll jaħdem mas-soċjetà konvenuta. Wara li ma semgħat xejn hija inkarigat lill-missierha jikkuntatja lil Joe Bellia u kien f'dak il-mument li infurmaha li jista' jmur jiġbor id-depożitu m'għand in-Nutar. Tgħid li hija ikkuntatjat lin-Nutar u wara li intbagħtet ittra u saru diversi telefonati baqgħet mingħajr risposta. Fil-25 ta' Mejju 2019 hija ġabret id-depożita u ħallset l-ispejjeż tan-Nutar. Tgħid li wara hija inkarigat avukat sabiex jibda proċeduri ħalli tiġbor "Notarial fees, Architect fees, the expenses relating to the proprety, the bank loan and insurance"[3].

12. Permezz t'affidavit xehed ukoll missier l-attriċi, **Joseph Cefai**, fejn spjega li huwa kien involut mill-bidu tax-xiri u kien imur jara x-xogħol isir fuq bażi regolari. Jgħid li wara li inbena l-fond mertu tal-konvenju ġie inkarigat Joseph Micallef sabiex iqiegħed il-madum u kienu qablu fuq l-*iskirting* li jkun nofs tond u għalih l-attriċi Christine Cefai ħallset €300 oħra

[3] Fol 59 tal-proċess.

direttament lil Joseph Micallef. Jgħid ukoll li kien infurmah li għandu joqgħod attent minħabba l-għoli għaliex inkellha jkollhom problema biex jinħareġ il-meter tad-dawl u ilma. Jgħid li huwa kien informa lil Joe Bellia dwar dan iżda kien qallu li hemm biżżejjed spazju biex jagħmel suffet. Jgħid li huwa pero' ma setax jikkalkula dan. Spjega li wara li bintu kienet qalet lil Bellia dwar id-difetti fil-post, u wara li kkuntatjah ir-risposta ta' Bellia kienet li ma hu ser jirranġa xejn u qallu jmur għand in-Nutar biex jiġbor il-flus tad-depożitu lura.

13. Xehed in-**Nutar Dr Victor Bisazza** permezz ta' affidavit fejn wara li kkonferma l-fatti relatati mal-konvenju inkluż li l-konvenju kien ġie estiż sat-30 t'April 2019 u li l-kuntratt kellu jsir bejn it-28 ta' Marzu 2019 u 30 t'April 2019, huwa spjega li l-partijiet ma resqux għall-bejgħ finali għal żewġ raġunijiet:

> "a) wahda tohrog minn email datata 2 ta' Mejju 2019 fejn Christine Cefai ilmentat li d-dimesjonijiat f'certu 'areas' kienu 2.58 minflok 2.6 metri. F'xi telefonata sussegwenti li kelli ma' Christine Cefai konna ghidna illi din id-diskrepanza possibilment taqa' fir-regola tac-'cirka' ta' hamsa fil-mija. Din ir-regola jien qatt ma kont tkellimt dwarha mal-venditur, la wara u lanqas qabel l-iskadenza tal-konvenju peress li din kienet l-ewwel darba li kont smajt bija minghand Christine;
> b) l-ohra tohrog minn email datata 6 ta' Mejju 2019 fejn Christine Cefai ilmentat li "the lift had not yet been insalled in the proprety". Lili hadd ma avzani b'dan qabel l-iskadenza tal-konvenju b'rizultat illi t-terminu kien lahaq skada."[4]

Spjega li wara li ra hekk huwa bgħat ittra reġistrata datata 9 ta' Mejju 2019 fejn ta lill-venditur tmint ijiem żmien biex iġedded il-konvenju, pero' il-venditur qatt ma ġabar l-ittra reġistrata.

[4] Fol 147 – 148 tal-proċess.

14. Xehdet **Kelly Zammit** li hija l-proprjetarja tal-appartament nru 6 The Edge Court, Triq A Caligari Ħaż Żabbar u ċioe l-fond li kienet ser tixtri l-attriċi. Hija spjegat li kienet qiegħda tfittex proprjetà Ħaż Żabbar u taf xi nies li jaħdmu ma' Joseph Bellia li qalulha li għandu xi appartamenti li kienu disponibbli. Ix-xhieda tkompli hekk:

> "Dr Rosemarie Farrugia: U meta kont qed tixtri l-appartament ma' min kont qed titkellem dwar il-proprjeta'?
>
> Kelly Zammit: Ma' Joseph Bellia.
>
> Dr Rosemarie Farrugia: U x'kienu qalulek dwar din il-proprjeta' meta kont ser tixtrieha?
>
> Kelly Zammit: Kienu qaluli li hija available sort of kien hadni nara l-post.
>
> Dr Rosemarie Farrugia: U meta kien dan tiftakar?
>
> Kelly Zammit: Ara f'Awwissu sar il-kuntratt[5], il-konvenju minghalija kien tlett (3) xhur[6] jigifieri ftit qabel qisu xahar qabel.
>
> Dr Rosemarie Farrugia: Xahar qabel ma sar il-konvenju?
>
> Kelly Zammit: Ezatt, ezatt.
>
> Dr Rosemarie Farrugia: Jigifieri qisu qed nghidu April.
>
> Kelly Zammit: Ezatt"[7]

Kompliet tispjega li meta marret tarah il-fond kien *semi-finished* jiġifieri kellu dawl, ilma, madum, kisi pero mingħajr kmamar tal-banju, bibien u żebgħa. Għall- mistoqsija jekk kinitx ħadet perit jara l-fond qabel xtratu, ix-xhud qalet li iva ħadet lil Perit Daniel Attard u kien qalilha li kollox kien skont

[5] Kopja tal-kuntratt tinsab a fol 214 et seq tal-proċess li jġib id-data tad-29 t'Awwissu 2019.
[6] Kopja tal-konvenju tinsab a fol 208 et seq tal-proċess li jġib id-data tad-29 ta' Mejju 2019.
[7] Fol 204 tal-proċess.

ir-regolamenti u taha l-*go ahead* biex tixtri. Tikkonferma li hija kienet isselfet flus mill-Bank biex xtrat il-post.

15. Xehed ukoll il-**Perit Ronald Muscat Azzopardi** fejn spjega li huwa ġie inkarigat minn Christine Cefai sabiex jeżamina il-fond mertu tal-kawża u jimla d-dokumenti meħtieġa sabiex hija tkun tista' tieħu self mill-bank biex tixtri. Li jagħmel huwa li jara jekk hemmx *infringements* li jista' jippreġudika l-provista għas-servizz tad-dawl u ilma u li l-proprjetà tkun fl-istat kif maqbul fil-konvenju. Huwa qal li sab xi diskrepanzi fuq l-għoli tal-bini fejn kien hemm parti mis-saqaf tas-*sitting area* kien kemm kemm aktar baxx minn 2.6m kif ukoll fil-bitħa ta' wara. Kompla jgħid li

> "[...] ghar-rigward ta' l-gholi, l-awtorita tghidlek tista' taghti concession jekk hi area persentagg zghir tal-kamra tista' … concession fuqu. You apply and you get a minor amendment at the discretion of the authority. Issa ghar-rigward tal-fond tal-post bhala bitha in generali hija approvable, kellhu distanza approvable but at the point noted in the plan there wasn't the distance that was needed. Jiena kont cempilt lill-perit tal-post li bnieh, spjegajtlu x'inhi, ghidtlu tista' d-dahhal minor amendment kemm tkopri dawn l-affarijiet halli kollox ikun clean? Qalli le it's okay mhux ha naghmel xejn jiena."

Huwa kompla jgħid li dak li ried huwa kien li l-pjanta tkun taqbel eżatt mal-post kif mibni li b'*minor amendment* kien ikopri d-distanzi u kollox ikun kif suppost.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

16. L-artikolu li fuqu ssejjes l-azzjoni tagħha l-attriċi huwa l-**Artikolu 1357**

17. **tal-Kodiċi Ċivili**, minnha ċitat estensivament fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha:

> "(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."

18. Kif rajna s-soċjetà konvenuta kienet kontumaċi. In linea ma' dak li jipprovdi l-**Artikolu 158 (10) tal-Kapitolu 12** il-Qorti tat terminu lill-istess sabiex tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

19. Is-soċjetà konvenuta ssottomettiet illi "il-konvenju skada u l-effetti kollha tieghu spiccaw fix-xejn."[8] Spjegat li ġaladarba l-attriċi naqset milli ssegwi l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u ċioe naqset milli tinterpella lis-soċjetà konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ segwit fit-terminu ta' tletin jum mid-data tal-għeluq tal-konvenju, l-effetti tal-konvenju spiċċaw fix-xejn u marru lura għall-istatus quo ante. Is-soċjetà konvenuta għamlet referenza għas-sentenza **Eighty Two Co Ltd et vs. Carmelo Stivala Group Ltd** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2020 kif ukoll għas-sentenza **Edward Portelli et vs. Hector Cassola** mogħtija mill-Prim'Awla fit-30 t'April 2004.

[8] Fol 253 tal-proċess.

20. Waqt it-trattazzjoni finali il-legali tal-attriċi irribattiet billi ssottomettiet li l-azzjoni tagħha hija differenti minn dik prevista fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 1357, fejn filwaqt li t-tieni sub-artikolu jitkellem fuq meta bejgħ ma jsrix fi żmien stipulat, l-ewwel sub-artikolu jindirizza xenarju fejn il-bejgħ ma jistax isir u hawn tagħmel referenza għall-każistika li semmiet fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Fin-nota tagħha, l-attriċi għamlet referenza għas-sentenza **Dominic Cutajar et vs. John Debono et** deċiża mill-Prim'Awla fit-28 ta' Frar 2003, **Curmi and Partners Ltd et vs. MJS Ltd** mogħtija ukoll mill-Prim'Awla fit-28 ta' Novembru 2011, **Bernard Mallia vs. Ruggier Holdings Co Ltd** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-30 ta' Jannar 2019.

21. **Artikolu 1357 (1) tal-Kapitolu 16 jagħti** lill-aċċentant il-jedd li jitlob id-danni jekk il-bejgħ ma jkunx jista jsir: "jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant." Naturalment sabiex l-aċċettant jista' jfittex lil min intrabat li jbiegħ għad-danni in-nuqqas li l-bejgħ ma jkunx jista' jsir ma jkunx imputabbli lill-istess aċċettant.

22. Issir referenza għas-sentenza **Steve Cachia et vs. Nicholas Cutajar et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-1 ta' Lulju 2005, fejn ingħad li "La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu taghhom assunti fil-konvenju, u cioe' li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-bejgh ma setghax isir konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta' risarciment ta' danni minhabba l-inadempjenza tal-istess konvenuti."

23. Il-punt ta' tluq huwa li meta konvenju jiskadi l-partijiet jirrivertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju jekk il-proċedura li tinsab fl-Artikolu 1357

tal-Kodiċi Ċivili ma tiġix segwita. Fis-sentenza **Alexandra Jenkins vs. Emanuel Bianco et**, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju 2001, intqal illi:

> "Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri App Civ 22/2/90 gie deciz li jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghal konsegwenzjali danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir.
>
> Illi skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs T. Spiteri (App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403) jekk il-formalitijiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.
>
> F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.)"

24. L-attriċi tirritjeni illi sabiex tfittex lis-soċjeta' konvenuta għad-danni ma kelliex issegwi l-proċedura dettata mis-sub inċiż 2 tal-artikolu 1357. Tissottometti illi una volta l-kuntratt ma ġiex konkluż tort tas-soċjeta' konvenuta allura ma kelliex tippreżenta ittra uffiċjali kontra s-soċjeta' konvenuta qabel skada l-konvenju, segwita b'kawża sabiex tersaq għall-kuntratt. Ma jirriżultax illi l-pretensjoni tal-attriċi f'dan ir-rigward hija konsoni mal-ġurisprudenza prevalenti in materja.

25. Fis-sentenza **Ekaterina Momtcheva vs. Deansellet Co Ltd et** (App Ċiv 1015/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-27 ta' Mejju 2016 f'kawża b'fattispecie simili għal dawk odjerni intqal kif isegwi:

> "This Court is of the opinion that the first paragraph of the said article 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.[9]
>
> 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.
>
> In this case under review, it is uncontested between the parties that whereas the plaintiff did send the defendants a judicial letter on the 30th of April, 2010, this being the day the promise of sale was due to expire, the sworn application was filed, well over five months after such judicial intimation. It thus follows that the defendants' grievance is well-founded in terms of Article 1357 (2) of the Civil Code, in that the plaintiff failed to abide by the relevant dispositions of the law. 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."

26. Is-sentenza **Gloria Pont vs. J.L.J. Construction Co Ltd** mogħtija fl-1 ta' Frar 2008 inżamm li "Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Brownrigg v. Camilleri imsemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-

[9] Sottolinear u enfasi tal-Qorti tal-Appell.

proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili". (Sottolinear tal-Qorti tal-Appell).

27. Wieħed isib ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet **Avant Garde Design et vs. E&M Bajada Ltd** mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-31 t'Ottubru 2011:

> "kif per eżempju ntqal fis-sentenza **"Jenkins vs Bianco"** fuq riportata, min ma jimxix skond l-Artikolu 1357 ma jistgħax imbagħad jitlob danni. F'dan is-sens wieħed anke jista' jirreferi għas-sentenza **"Brownrigg vs Camilleri"** (Appell Ċivili 22 ta' Frar 1990) u s-sentenzi fl-ismijiet **"Ciantar vs Vella"** u **"Cassar vs Farrugia"** ġja' msemmija."[10]

28. Aktar riċenti nsibu s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Salvatore Schembri noe vs. Alfred Cachia noe** mogħtija fis-26 t'Ottubru 2022 fejn b'mod ċar ġie riaffermat illi:

> "20. Jinżel b'hekk skont dan l-artikolu tal-liġi [b'referenza għall-Artikolu 1357] 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."

29. Iż-żewġ kondizzjonijiet huma kumulativi. Mankanti wieħed minnhom l-azzjoni għad-danni minħabba allegata inadempjenza ma tistax tirnexxi.

---

[10] Ara **Gerit Co. Ltd vs. A. M. Development Ltd et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-29 ta' Mejju 2015. Ara wkoll **Raymond Costa et vs. Ta' Dernis Properties Ltd et** mogħtija mill-Prim'Awla fis-27 ta' Frar 2020 kif ukoll **Eighty Two Co Ltd et vs. Carmelo Stivala Group Ltd** mogħtija mill-istess Prim'Awla fit-13 ta' Lulju 2020 u s-sentenzi hemm imsemmija.

30. Finalment issir referenza għas-sentenza **Joseph Bajada et vs. Alfred Mallia** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjur)i fil-25 ta' Jannar 2023 li:

> "il-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."

31. Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza fuq ċitata li trid illi sabiex parti fuq konvenju tkun tista' tfittex għad-danni minħabba inadempjenti, jeħtieġ l-ewwelnett li <u>qabel</u> l-iskadenza tal-konvenju tinterpella lill-kontro parti sabiex taddivjeni b'hekk it-terminu tal-konvenju jiġi estiż bi tletin jum. U jekk il-parti l-oħra tibqa' inadempjenti għandha fit-terminu imsemmi ta' tletin jum tipproċedi b'kawża titlob fl-ewwel lok li l-parti l-oħra tiġi kkundannat taddivjeni u li f'każ li l-kuntratt ma jkunx possibbli li jsir għal raġunijiet imputabbli lill-parti l-oħra, talba għad-danni konsegwenzjali minħabba tali inadempjenza. Għalhekk il-Qorti ma tqisx fondata s-sottomissjoni tal-attriċi illi sabiex tipproċedi għad-danni ma kienx meħtieġ li ssegwi l-proċedura stipulata fis-sub inċiż 2 tal-artikolu 1357. Il-ġurisprudenza ċitata mill-attriċi jew ma hiex applikabbli għaliex ġiet segwita l-proċedura dettata mis-sub inċiż 2 tal-artikolu 1357, jew inkella hija ġurisprudenza sorpassata minn oħra aktar reċenti u kostanti.

32. Applikata l-ġurisprudenza ċitata minn din il-Qorti aktar qabel, tqis illi s-soċjeta' konvenuta għandha raġun fis-sottomissjonijiet minnha magħmula.

33. Kienet l-attriċi stess fir-rikors promotur tagħha li ħalfet li "l-perjodu ta' validita' tal-konvenju skada nhar it-30 ta' April 2019 u ma kien ippreżentat l-ebda att ġudizzjarju qabel din l-iskadenza sabiex isir il-bejgħ kif jistipola l-

artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16."[11] Din fiha nnifisha hija ammissjoni da parti tal-attriċi li ma għamlet xejn sabiex iżżomm l-effetti tal-konvenju ħajjin. Fl-assenza ta' interpellazzjoni ġudizzjarja qabel l-iskadenza tal-konvenju, il-partijiet reġgħu ġew fil-pożizzjoni kif kienu qabel iffirmaw il-konvenju bl-obbligu fuq is-soċjeta' konvenuta li tirrifondi lura d-depożitu akkont tal-prezz imħallas mill-attriċi fuq il-konvenju.

34. Talba għal risarċiment ta` danni minħabba inadempjenza fuq konvenju trid issir fil-kuntest ta' konvenju illi jkun inżamm vinkolanti minħabba li tkun saret l-interpellazzjoni uffiċjali segwita bil-proċess ġudizzjarju kif kontemplat fl-artikolu 1357. Fil-kawża li ssegwi l-Qorti teżamina jekk il-kuntratt finali jkunx jista' jiġi ppubblikat, fl-affermattiv tordna l-pubblikazzojoni tiegħu, fin-negattiv issib bi ħtija ta' min u skond il-każ tilqa' jew tiċħad it-talba għad-danni fit-termini tal-artikolu 1357. Jekk tali proċedura ma tiġiex segwita *ad unguem* il-jedd għall-azzjoni għad-danni jintilef. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li ntilef il-jedd tal-attriċi li tfittex lis-soċjeta' konvenuta għad-danni minħabba li kif rajna l-attriċi naqset milli tosserva dak li jipprovdi l-artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16.

35. Il-Qorti tosserva wkoll li mill-bidunett l-attriċi ma kelliex il-ħsieb li tipproċedi skond kif jiddisponi l-artikolu 1357 tant illi mal-iskadenza tal-konvenju marret tirtira mingħand in-nutar id-depożitu akkont tal-prezz li kienet għamlet filwaqt illi fil-kawża minnha intavolata ma għamlet l-ebda talba sabiex is-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

36. Id-deċiżżjoni tagħha illi ma tinterpellax uffċjalment lis-soċjeta' konvenuta qabel l-iskadenza tal-konvenju kienet deċiżżjoni fatali għall-jeddijiet tagħha

[11] Fol 2 tal-proċess.

għaliex tilfet id-dritt li tipproċedi għad-danni kontra s-soċjeta' konvenuta fit-termini tal-artikolu 1357 minnha stess invokat.

37. Il-Qorti għalhekk tikkonkludi illi mal-iskadenza tal-konvenju mingħajr ma l-attriċi ħadet ħsieb tippriżerva l-jeddijiet tagħha naxxenti mill-istess konvenju, l-attriċi tilfet il-jedd li tipproċedi kontra s-soċjeta' konvenuta għad-danni fit-termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi fil-kontumaċja tas-soċjetà konvenuta,

1. **Tiċħad** it-talbiet attriċi stante li l-attriċi naqset milli s-segwi u tottempera ruħha mal-proċedura ai termini tal-Artiklu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Bl-ispejjeż** kontra l-attriċi..

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Frar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur