QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 23

Rikors numru 113/19/1 JZM

Darani Investments Ltd (C51206)

v.

1. **Anthony Attard Montalto;**
2. **Jacqueline Micallef;**
3. **Christine Attard Montalto;**
4. **Anthony Attard Montalto li b'digriet tal-20 ta' Marzu 2019 ġie kkonfermat bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Stephen Attard Montalto u Marcellilne Luppino Attard Montalto**

<u>PRELIMINARI:</u>

1. Dan il-każ jirrigwarda konvenju li kien sar bejn il-partijiet illi permezz tiegħu l-konvenuti kienu obbligaw ruħhom li jbiegħu *maisonette* f'Guardamangia lis-soċjetà attriċi. Il-kuntratt finali ma sarx. Permezz ta'

din l-azzjoni s-soċjetà attriċi talbet li l-konvenuti jiġu kkundannati jittrasferulha l-fond skont it-termini tal-konvenju. Il-konvenuti da parti tagħhom interponew kontro-talba fejn talbu li jiġi dikjarat li l-kuntratt ma sarx minħabba raġunijiet imputabbli lis-soċjetà attriċi, u biex l-istess soċjetà attriċi tiġi kkundannata tħallashom id-danni konsistenti fid-depożitu ta' €20,000 miżmum min-Nutar Robert Muscat jew dak l-ammont li l-Qorti jidhrilha ġust fiċ-ċirkostanzi.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Jannar 2021 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi u ċaħdet it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti. Hija ordnat lis-soċjetà attriċi tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji relatati mat-talbiet tagħha, u lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji relatati mal-kontro-talba.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk fis-16 ta' Frar 2021 interponew appell minnha quddiem din il-Qorti fejn talbuha tvarjaha billi:

> "(i) filwaqt li tikkonfermaha f' dik il-parti fejn ordnat lis-soċjetà attriċi tħallas l-ispejjeż kollha relatati mat-talbiet tagħha u fejn ċaħdet ir-raba', il-ħames, u s-sitt talbiet rikonvenzjonali tagħhom;
>
> (ii) tħassarha u tirrevokaha fil-kumplament tagħha u minflok tgħaddi biex:
>
> (a) tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom;
>
> (b) tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi;
>
> (c) tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet rikonvenzjonali tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà attriċi;

(d) tordna li l-ispejjeż tar-rikonvenzjoni u ta' din l-istanza kollha ikunu a karigu tas-soċjetà attriċi.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell qiegħda tiġi riprodotta s-sentenza appellata:

"**Il-Qorti :**

I. <u>Preliminari</u>

<u>1. Ir-rikors guramentat</u>

Rat ir-rikors guramentat li kien ipprezentat fis-6 ta` Frar 2019 li jaqra hekk :–

1. Illi permezz ta` konvenju datat 22 ta` Gunju 2017, registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numri ta` registrazzjoni PS201708536, liema konvenju gie estiz b`dak tad-19 ta` Dicembru 2018, il-konvenuti obbligaw ruhhom li tittrasferixxi a favur il-kumpannija attrici li da parti taghha wieghdet li tixtri u takkwista l-proprjeta` li tinsab l-maisonette immarkat bin-numru 90, sitwat fi Triq Hookham Frere, Guardamangia, soggett ghall-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif elenkati fl-imsemmi konvenju (konvenji annessi u mmarkati "Dok A" u "Dok B").

2. Illi skont l-istess konvenji l-att finali tal-bejgh kellu jsir u jigi finalizzat sas-7 ta` Jannar 2019.

3. Illi sa-data stipulata li fih kellu jigi konkluz il-bejgh il-konvenuti naqqsu li jaddivjenu ghal pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta` trasferiment tant illi l-attrici kellha tinterpella lill-konvenuti a tenur tal-artikolu 1356 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex din jersqu ghal pubblikazzjoni izda din baqghet inadempjenti.

4. Illi r-rikorrenti taf b`dawn il-fatti personalment. Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq premessi r-rikorrenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati sabiex jghaddu biex jittrasferixxu lill-kumpannija attrici Darani Investments Limited l-maisonette immarkat bin-numru 90, sitwat fi Triq Hookham Frere, Guardamangia a tenur tal-konvenju datat 22 ta` Gunju 2017, registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bin-numru ta` registrazzjoni PS201708536, hekk kif estiz b`dak tad-19 ta` Dicembru 2018 skont it-termini u kundizzjonijiet tal-istess konvenji.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti biex jittasferixxu lill-istess

kumpannija attrici l-proprjeta` imsemmija fil-paragrafu numru 1 skont it-termini u kundizzonijiet tal-istess konvenji.

3. Tinnomina lin-Nutar Dr Robert Muscat jew xi nutar iehor li jidhrilha dina l-Qorti sabiex jippubblika l-att pubbliku ta` bejgh opportun fid-data, hin u lok li jigi stabbilit, bin-nomina ta` kuratur sabiex jirrapprezenta lis-socjeta` konvenuta f`eventwali kontumaci fuq l-att pubbliku ta` trasferiment.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta` Jannar 2019 kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrka ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda kif ukoll id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

<u>2. Ir-risposta guramentata</u>

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fil-21 ta` Marzu 2019 u li taqra hekk :-

1. Illi l-esponenti qatt ma ghamlu xejn biex jostakolaw il-bejgh mertu tal-kawza.

2. Illi kienet is-socjeta` attrici li ddekadiet mill-obbligi taghha fuq l-istess konvenju u ghalhekk ghandha tapplika l-massima inadimplenti non est adimplendum.

3. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Illi in sostenn ta` dan, l-esponenti jiddikjara s-segwenti fatti, liema fatti huma jafu bihom personalment, u bl-istess gurament tieghu Anthony Attard Montalto jikkonfermahom.

1. Illi permezz ta` konvenju datat 22 ta` Gunju 2017 fl-atti tan-Nutar Dr Robert Muscat, il-kontendenti obbligaw li jittrasferixxu a favur is-socjeta` attrici l-maisonette bin-numru disghin (90) li jinsab gewwa Triq Hookham Frere, Gwardamangia bl-arja tieghu liema fond huwa sovrapost ghall-proprjeta` ta` terzi.

2. Illi l-imsemmi konvenju kien soggett ghas-socjeta` attrici li tottjeni permess ghall-izvilupp mill-Awtorita` tal-Ippjanar ghal liema permess is-socjeta` attrici obbligat ruhha li tapplika fi zmien erba` xhur mid-data tar-konvenju.

3. Illi l-konvenju redatt fit-22 ta` Gunju 2017 kien validu ghal perjodu estensiv ta` tmintax (18)-il xahar madanakollu dan il-konvenju gie estiz mill-partijiet nhar id-dsatax (19) ta` Dicembru 2018 sas-sebgha

(7) ta` Jannar 2019.

4. Illi fuq suggeriment tan-Nutar li fl-atti tieghu sar l-imsemmi konvenju u l-estenjoni tal-istess, l-esponenti qablu illi fl-estensjoni jirrinuncjaw ghall-klawzola li kienet tinsab fil-konvenju tat-22 ta` Gunju 2017 li kienet tirrendi l-bejgh finali ghas-socjeta` attrici li tottjeni perrmess tal-izvilupp mill-Awtorita` koncernati. Irid jinghad illi ghalkemm l-esponenti qablu li din l-klawzola titnehha, ma fehmux x`kienu ser ikunu r-rammifikazjonijiet ta` din it-tnehhija.

5. Illi, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mis-socjeta` attrici fir-rikors taghha, liema dikjarazzjoni giet ikkonfermata bil-gurament tad-direttur taghha, l-esponenti ahwa Attard Montalto dejjem baqghu disposti li jbieghu l-imsemmija proprjeta` u qatt ma ghamlu xejn biex jostakolaw l-imsemmi bejgh. Tant hu hekk illi huma baqghu jistennew minghand in-nutar koncernanti d-data tal-iffirmar tal-kuntratt tal-komprovendita` liema kuntratt gie pospost mill-istess Nutar tliet (3) darbiet kif juru l-messaggi u email annessi u mmarkati Dok MN. L-imsemmija messaggi krenu mibghuta fis-sebgha (7) ta` Jannar 2019, fid-disgha (9) ta` Jannar 2019 u fil-hmistax (15) ta` Jannar 2019.

6. Illi li kieku l-esponenti b`xi mod ikkommunikaw nuqqas ta` interess li jaddivjenu ghall-bejgh finali, dawn il-komunikazzjonijiet ma kienux ikunu opportuni.

7. Illi nhar id-disgha (9) ta` Jannar 2019 in-Nutar Robert Muscat ikkomunika mal-esponenti sabiex jinfurmahom illi l-imsemmi bejgh kellu ghal darb`ohra jigi pospost stante li s-socjeta` attrici kienet ser icedi l-konvenju lil xerrej li kien minn Ghawdex u ghalhekk l-att finali ma setax isir minhabbi l-maltemp.

8. Illi minkejja l-komunikazzjoni hawn fuq imsemmija man-Nutar pubbliku li kien qieghed jaggixxi bhala intermedjarju bejn il-partrjiet u minkejja l-ftehim illi l-bejgh finali kellu jsir fil-hmistax (15) ta` Jannar 2019, fis-sebgha (7) ta` Jannar 2019 giet intavolata ittra ufficjali da parti tas-socjeta` attrici fil-konfront tal-esponenti ahwa Attard Montalto sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali (kopja ta` din l-ittra qieghda tigi annessa u mmarkata Dok ID).

9. Illi l-esponenti ahwa Attard Montalto wiegbu ghal din l-ittra ufficjali permezz ta` ittra ufficjali ntavolata nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta` Jannar 2019 li permezz taghha rribattew ghad-dikjarazzjonijiet maghmula fll-konfront taghhom mis-socjeta` attrici u interpellawha sabiex taddivjeni ghall-att finali (kopja ta` din l-ittra ufficjali qieghda tigi annessa u mmarkata Dok IAM).

10. Illi tant kemm l-esponenti ahwa Attard Montalto kienu disposti illi jaddivjenu ghall-bejgh finali illi minkejja l-ittri ufficjali hawn fuq imsemmija, nhar is-sebgha (7) ta` Frar 2019 l-esponenti ahwa Attard Montalto regghu ltaqghu fl-ufficcju tan-Nutar Robert Muscat, kif kienu

gew istruwiti li jaghmlu mill-istess Nutar, sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att flnali. Madanakollu s-socjeta` attrici ghal darb`ohra ma kinetx prezenti ghaliex sussegwentement l-esponenti saru jafu illi l-gurnata ta` qabel hija kienet intavolat l-odjerna kawza. Lanqas in-Nutar ma nfurmahom b`dan anzi lill-esponenti ahwa Attard Montalto tahom l-istruzzjonijiet illi huma kellhom jiffirmaw estensjoni ohra tal-konvenju u ghal dan kellhom jaccettaw post-dated cheques. Dan l-esponenti ahwa Attard Montalto ma accettawhx.

11. Illi madanakollu mela l-esponenti segwew din il-laqgha mall-imsemmi Nutar l-istess Nutar bghatilhom abbozz ta` kuntratt li permezz tieghu fl-ewwel parti kien ser jigi cedut il-konvenju mis-socjeta` attrici lis-socjeta` IAS Limited li hija registrata fuq indirizz gewwa Zebbug, Malta u fit-tieni parti kienet ser issir il-komprovendita` tal-fond meftu tal-kawza. Dan l-abbozz qieghed jigi anness u mmarkat Dok AK.

12. Illi ghalhekk hu car illi s-socjeta` attrici ma mxietx b`buena fede mal-esponenti ahwa Attard Montalto anzi uzatt rimedju li tippermettilha l-ligi b`mod abbuziv sabiex ittawwal kemm jista` jkun iz-zmien qabel isir l-att finali. Tant hu hekk illi meta giet interpellatha mill-esponenti ahwa Attard Montalto sabiex taddivjeni ghall-att finali permezz tal-ittra ufficjali ntavolata nhar il-25 ta` Jannar 2019 hija baqghet inadempjenti u bl-ebda mod ma kkomunikat mal-esponenti, ghazlet minflok li tintavola l-kawza odjerna. Ghalhekk b`dan l-agir huwa car illi s-socjeta` attrici ghandha ntenzjonijiet ulterjuri u d-dikjarazzjonijiet maghmula fir-rikors guramentat mghandhomx mis-sewwa. Din l-Onorabbli Qorti mghandhiex tipprotegi lil min jabbuza mill-proceduri gudizzjarji ghal motivi ulterjuri, mghandhiex tipprotegi lil min ma jagixxix bil-buone fede u ghalhekk ghandha tigi applikatha l-massima inadimplenti non est adimplendum.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, l-esponenti umilment u bir-rispett jissottomettu illi t-talbiet attrici huma nfondati, u ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti u l-kawza tigi deciza skont il-kontrotalba li qieghda ssir kontestwaiment ma` din ir-risposta.

Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda kif ukoll id-dokumenti li kienu prezentati mar-risposta guramentata.

<u>3. Il-kontrotalba</u>

Rat il-kontrotalba li taqra hekk :-
Illi l-esponenti ahwa Attard Montalto jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-dritt li jipprezentaw kontro-talba kontra s-socjeta` rikorrenti Darani Investments Limited.

13. Illi permezz ta` konvenju datat 22 ta` Gunju 2017 fl-atti tan-Nutar Dr Robert Muscat, il-kontendenti obbligaw li jittrasferixxu a favur is-socjeta` attrici l-maisonette bin-numru disghin (90) li jinsab gewwa Triq Hookham Frere, Gwardamangia bl-arja tieghu liema fond huwa sovrapost ghall-proprjeta` ta` terzi ghal prezz ta` mitejn elf ewro (Eur200,000) filwaqt li depozitu ta` ghoxrin elf (Eur20,000) gie mhallas mal-konvenju u mizmum ghand in-Nutar Robert Muscat b`kundizzjoni rezoluttiva li d-depozitu jghaddi ghand l-ahwa esponenti meta l-permmess tal-izvilupp kif imsemmi fl-istess konvenju johrog u jkun finali u li ma jkunx hemm appell minnu.

14. Illi l-imsemmi konvenju kien soggett ghas-socjeta` attrici li tottjeni permess ghall-izvilupp mill-Awtorita` tal-Ippjanar ghal liema perrness is-socjeta` attrici obbligat ruhha li tapplika fi zmien erba` xhur mid-data tal-konvenju.

15. Illi l-konvenju redatt fit-22 ta` Gunju 2017 kien validu ghal perjodu estensiv ta` tmintax (18)-il xahar madanakollu dan il-konvenju gie estiz mill-partijiet nhar id-dsatax (19) ta` Dicembru 2018 sas-sebgha (7) ta` Jannar 2019.

16. Illi fuq suggeriment tan-Nutar li fl-atti tieghu sar l-imsemmi konvenju u l-estensjoni tal-istess, l-esponenti qablu illi fl-estensjoni jirrinuncjaw ghall-klawzola li kienet tinsab fil-konvenju tat-22 ta` Gunju 2017 li kienet tirrendi l-bejgh finali soggett ghas-socjeta` attrici li tottjeni permess tal-izvilupp mill-Awtorita` koncernanti. Irid jinghad illi ghalkemm l-esponenti qablu li din l-klawzola titnehha, ma fehmux x`kienu ser ikunu r-rammifikazzjonijiet ta` din it-tnehhija. Madanakollu l-esponenti ahwa Attard Montalto accettaw li jirrinunzjaw ghal din il-klawzola stante li s-socjeta` attrici lanqas biss kienet ghadha applikat ghal dan il-permess ghaliex l-esponenti dejjem imxew bil-buono fede u ma uzawx dan in-nuqqas sabiex johorgu mill-ftehim taghhom kif kellhom kull dritt li jaghmlu. Minkejja li tnehhiet din il-klawzola fl-estensjoni tal-konvenju ma kien hemm l-ebda provvediment fuq id-depozitu li skont il-konvenju originali kien marbut ma` kundizzjoni rezoluttiva li jghaddi ghand l-ahwa esponenti hekk kif is-socjeta` attrici tottjeni l-imsemmi permess tal-izvilupp.

17. Illi, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mis-socjeta` attrici fir-rikors taghha, liema dikjarazzjoni giet ikkonfermata bil-gurament tad-direttur taghha, l-esponenti ahwa Attard Montalto dejjem baqghu disposti li jbieghu l-imsemmija proprjeta` u qatt ma ghamlu xejn biex jostakolaw l-imsemmi bejgh. Tant hu hekk illi huma baqghu jistennew minghand in-nutar koncernanti d-data tal-iffirmar tal-kuntratt tal-komprovendita` liema kuntratt gie pospost mill-istess Nutar tliet (3) darbiet kif juru l-messaggi u email annessi u mmarkati Dok MN annessi mar-risposta guramentata. L-imsemmija messaggi kienu mibghuta fis-sebgha (7) ta` Jannar 2019, fid-disgha (9) ta` Jannar 2019 u fil-hmistax (15) ta` Jannar 2019.

18. Illi li kieku l-esponenti b`xi mod kellhom nuqqas ta` interess li jaddivjenu ghall-bejgh finali, dawn il-komunikazzjonijiet ma kienux ikunu opportuni.

19. Illi minkejja l-komunikazzjoni hawn fuq imsemmija man-Nutar Pubbliku li kien qieghed jaggixxi bhala intermedjarju bejn il-partijiet u minkejja l-ftehim illi l-bejgh finali kellu jsir fil-hmistax (15) ta` Jannar 2019, fis-sebgha (7) ta` Jannar 2019 giet intavolata ittra ufficjali da parti tas-socjeta` attrici fil-konfront tal-esponenti ahwa Attard Montalto sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali (kopja ta` din l-ittra giet annessa mar-risposta guramentata u mmarkata Dok ID).

20. Illi l-esponenti ahwa Attard Montalto wiegbu ghal din l-ittra ufficjali permezz ta` ittra ufficjali ntavolata nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta` Jannar 2019 li permezz taghha rribattew ghad-dikajazzjonijiet maghmula fil-konfront taghhom mis-socjeta` attrici u interpellawha sabiex taddivjeni ghall-att finali (kopja ta` din l-ittra ufficjali giet annessa mar-risposta guramentata u mmarkata Dok IAM).

21. llli tant kemm l-esponenti ahwa Attard Montalto kienu disposti illi jaddivjenu ghall-bejgh finali illi minkejja l-ittri ufficjali hawn fuq imsemmija, nhar is-sebgha (7) ta` Frar 2019 l-esponenti ahwa Attard Montalto regghu ltaqghu fl-ufficcju tan-Nutar Robert Muscat, kif kienu gew istruwiti li jaghmlu mill-istess Nutar, sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Madanakollu s-socjeta` attrici ghal darb`ohra ma kinetx prezenti ghaliex sussegwentement l-esponenti saru jafu illi l-gurnata ta` qabel hija kienet intavolat l-odjerna kawza. Lanqas in-Nutar ma nfurmahom b`dan anzi lill-esponenti ahwa Attard Montalto tahom l-istruzzjonijiet illi huma kellhom jiffirmaw estensjoni ohra tal-konvenju u ghal dan kellhom jaccettaw post-dated cheques. Dan l-esponenti ahwa Attard Montalto ma accettawhx.

22. Illi madanakollu meta l-esponenti segwew din il-laqgha mall-imsemmi Nutar l-istess Nutar bghatilhom abbozz ta` kuntratt li permezz tieghu fl-ewwel parti kien ser jigi cedut il-konvenju missocjeta` attrici lis-socjeta` IAS Limited u fit-tieni parti kienet ser issir il-komprovendita` tal-fond mertu tal-kawza. Dan l-abbozz gie anness mar-risposta guramentata u mmarkat Dok AK.

23. Illi ghalhekk hu car illi s-socjeta` attrici ma mxietx b`buona fede mal-esponenti ahwa Attard Montalto anzi uzat rimedju li tippermettilha l-ligi b`mod abbuziv sabiex ittawwal kemm jista` jkun iz-zmien qabel isir l-att finali. Tant hu hekk illi meta giet interpellata mill-esponenti ahwa Attard Montalto sabiex taddivjeni ghall-att finali permezz tal-ittra ufficjali ntavolata nhar il-25 ta` Jannar 2019 hija baqghet inadempjenti u bl-ebda mod ma kkomunikat mal-esponenti; ghazlet minflok li tintavola l-kawza odjerna. Ghalhekk b`dan l-agir huwa car illi s-socjeta` attrici ghandha motivi ulterjuri u d-dikjarazzjonijiet maghmula fir-rikors guramentat mghandhomx mis-sewwa.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti illi joghgobha :

1. Tiddikjara illi s-socjeta` attrici Darani lnvestments Limited m`agixxietx in buona fede fil-konfront tal-esponenti ahwa Attard Montalto.

2. Tiddikjara illi l-att finali baqa` ma giex iffirmat mill-kontendenti entro t-terminu utili stipulat fl-istess konvenju kif ukoll fl-estensjoni tal-istess, minhabba ragunijiet unikament imputabbli lis-socjeta` attrici.

3. Tiddikjara illi l-esponenti ahwa Attard Montalto xolti mill-konvenju li gie ffirmat fit-22 ta` Gunju 2017 kif sussegwentement estiz u tqieghed lill-esponenti ahwa Attard Montalto fl-istatus quo ante.

4. Tiddikjara illi in vista tal-agir abbuziv u komportament tas-socjeta` attrici, l-esponenti ahwa Attard Montalto soffrew danni pekunarji.

5. Tillikwida l-istess danni jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi, liema danni ghandhom jikkonsistu fid-depozitu mizmum min-Nutar Robert Muscat fl-ammont ta` ghoxrin elf ewro (€20,000) jew dak l-ammont li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha ekwu u gust fic-cirkostanzi.

6. Tikkundanna lis-socjeta` attrici u cjoe Darani Investments Limited sabiex thallas lill-esponenti ahwa Attard Montalto dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta` Jannar 2019 kontra s-socjeta` attrici li hi minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti li kienu prezentati ghall-fini tal-kontrotalba.

<u>3. Risposta guramentata attrici ghall-kontrotalba</u>

Rat ir-risposta guramentata tal-attrici ghall-kontrotalba li kienet prezentata fil-25 ta` April 2019 li taqra hekk :

Illl-kontrotalba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan hekk kif spjegat fir-rikors promotur tal-esponenti u hekk kif sejjer jigi ippruvat fil-mori tal-kawza u ghaldaqstant ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti ghall-fini talkontrotalba.

<u>4. L-iter tal-kawza</u>

Semghet ix-xhieda u rat il-prova l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li saru bil-fomm mid-difensuri tal-partijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1. Dokumenti

Ma kienx hemm kontestazzjoni dwar id-dokumenti li kienu prezentati bhala prova mill-partijiet.

2. Xhieda

Il-konvenuta Jacqueline Micallef xehdet illi l-konvenju ma` Darani Investments Limited ("l-attrici") dwar il-bejgh tal-fond 90, Triq Hookham Frere, G`Mangia, kien iffirmat fit-22 ta` Gunju 2017 u kien validu ghal 18–il xahar. Kien estiz wara talba tal-attrici sas-7 ta` Jannar 2019. Tistqarr illi l-konvenuti baqghu jistennew data ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh izda l-appuntament kien pospost tliet darbiet. Qalet li fil-25 ta` Jannar 2019 il-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali kontra l-attrici fejn din kienet interpellata sabiex tersaq ghall-att finali tal-bejgh. Kompliet tixhed illi fis-7 ta` Frar 2019 il-konvenuti marru ghand in-Nutar Robert Muscat biex isir il-kuntratt izda min-naha tal-attrici ma deher hadd. Fissret li n-Nutar qalilhom sabiex jiffirmaw estensjoni ohra tal-konvenju u sabiex jaccettaw post dated cheques. Huma ma accettawx. In segwitu saru jafu li gurnata qabel l-appuntament l-attrici pprezentat il-kawza odjerna. Kompliet tghid li l-konvenuti kienu dejjem lesti jbieghu. L-att finali ma kienx iffirmat b`nuqqas da parti taghhom izda unikament tort tal-attrici li mxiet maghhom b`karenza ta` bona fede.

Il-konvenuta Christine Attard Montalto kkonfermat fis-sostanza dak mistqarr minn Jacqueline Micallef.

Il-konvenut Anthony Attard Montalto xehed illi hamest ijiem qabel kellu jkun iffirmat il-kuntratt tal-bejgh tal-post skont il-konvenju tat-22 ta` Gunju 2017, kien infurmat minn Daniel Farrugia ghall-attrici li kellu problema biex isir il-kuntratt sad-data tal-gheluq tal-konvenju, u ghalhekk talab estensjoni mqar ta`gimgha. Farrugia qalilhom li kellu diffikulta` biex ihallas il-prezz. Kienet miftehma estensjoni tal-konvenju sas-7 ta` Jannar 2019. Kompla jixhed illi meta wasal is-7 ta` Jannar 2019 u ma sema` xejn baghat messagg lin-Nutar biex jara xhin kien se jsir il-kuntratt. In-Nutar qallu li l-kuntratt ma kienx se jsir fis-7 ta` Jannar 2019 izda fil-11 ta` Jannar 2019. Il-konvenuti accettaw li l-kuntratt isir fil-11 ta` Jannar 2019. Jumejn qabel, ircieva messagg

minghand in-Nutar b`appuntament ghall-15 ta` Jannar 2019. Dakinhar tal-15 ta` Jannar 2019 ircieva email minghand n-Nutar fis-sens illi l-kuntratt kien se jsir f`data ohra. Stqarr illi in segwitu rcieva ittra ufficjali minghand l-attrici. Qal illi fl-4 ta` Frar 2019, ircieva email minghand in-Nutar li l-kuntratt kien se jsir fis-7 ta` Frar 2019. Kompla jghid illi meta l-konvenuti marru ghall-kuntratt fis-7 ta` Frar 2019, hadd min-naha tal-attrici ma deher. In-Nutar qalilhom li kellu post dated cheques biex jiffirmaw estensjoni ohra. Huma rrifjutaw. Wara saret il-kawza.

<u>Nutar Dottor Robert Muscat</u> xehed illi meta saret l-estensjoni tal-konvenju, kien hemm bidla fil-konvenju originali, fis-sens li tnehhiet l-klawsola li l-bejgh kien soggett ghall-hrug ta` permess. Meta kien muri l-messaggi a fol 39 sa 41 tal-process, ikkonferma li dawk kienu messaggi skambjati mal-konvenuti Anthony Attard Montalto. Juru d-drabi meta kien se jsir il-kuntratt u ma sarx. Qal illi safejn jaf hu l-attrici ma ghamlitx il-kuntratt minhabba problema finanzjarji. Propju ghalhekk assenjat il-jeddijiet taghha fuq il-konvenju lil AIS Limited. Stqarr li ghall-appuntamenti biex isir il-kuntratt hadd mill-akkwirenti ma deher. Xehed illi f`idejh huwa kellu post-dated cheques li ghaddewlu l-akkwirenti. Kompla jixhed illi wara li ghadda hafna zmien Daniel Farrugia ghall-attrici hadlu l-ammont shih tal-bejgh u qallu li kien ftiehem mal-vendituri li kien se jhallashom €20,000 aktar. Huwa baghat email lil Anthony Attard Montalto fis-17 ta` Gunju 2019, fejn qallu li kellu fil-pussess tieghu s-somma ta` €220,000 kienet depozitata mieghu. Ghal din l-email kellu risposta minghand l-avukat tal-konvenuti. Kollox waqaf hemm fis-sens illi l-kuntratt baqa` ma sarx. Ghalhekk baghat il-flus li ghaddewlu lix-xerrejja. In-Nutar ipprezenta kopja tal-post dated cheques.

<u>III. Sottomissjonijiet</u>

1. <u>L-attrici</u>

<u>Fil-qosor.</u>

L-attrici ma tikkontestax li kien hemm dewmien sabiex ikun konkluz il-kuntratt. Fil-fatt il-prezentata mill-attrici ta` ittra ufficjali kontra l-konvenuti kienet intiza sabiex ikun sodisfatt il-vot tal-Art 1357(2) tal-Kap 16. Din l-ittra ufficjali mkienet segwita minn ittra ufficjali ohra li pprezentaw il-konvenuti. Skont l-attrici, ma hemmx aktar skop li din il-kawza tissokta peress li z-zewg nahat riedu li jkun konkluz il-kuntratt.

Dwar il-kontrotalba, l-attrici rrilevat li l-flus li l-konvenuti kienu qeghdin jippretendu li jithallsu bhala danni kienu ghad-disposizzjoni tal-konvenuti ghand in-Nutar li kellu jippubblika l-kuntratt. Ghalhekk il-kuntratt seta` jsir xorta u l-konvenuti jithallsu d-danni. Cio` nonostante kien hemm rifjut min-naha tal-konvenuti.

2. <u>Il-konvenuti</u>

Fil-qosor.

Dwar il-flus li kienu depozitati ghand in-Nutar, dawk il-flus attwalment ma kienu jappartjenu lill-attrici. Il-verita` hi li wara ddizappunti kollha li garrbu tort tal-attrici, il-konvenuti ma kienux qeghdin jafdaw aktar. Huwa bil-wisq evidenti t-"tkaxkir tas-saqajn" min-naha tal-attrici kellu skop wiehed u ċjoè li tirbah iz-zmien ghaliex ma kellhiex mnejn thallas il-prezz tal-bejgh. Sakemm l-attrici kienet in buona fede, il-konvenuti kienu disposti jersqu ghall-kuntratt. Tant huwa hekk li wara li l-attrici pprezentat l-ittra ufficjali skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16, il-konvenuti wiegbu b`ittra ufficjali taghhom fejn ikkonfermaw li kienu lesti jersqu ghall-att finali. Pero` minflok sar hekk, l-attrici pprezentat il-kawza odjerna evidentement sabiex tkompli ttawwal iz-zmien biex isir il-kuntratt. Il-prezentata tar-rikors guramentat odjern hija konferma tal-malafede tal-attrici.

Dwar il-kontrotalba, il-konvenuti sostnew il-fondatezza taghha u rrilevaw li l-attrici ghandha thallas danni minhabba l-inadempjenzi taghha fil-konfront taghhom.

IV. L-azzjoni principali

1. It-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet Ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet hija regolata bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tat-22 ta` Gunju 2019 (kif estiz fid-19 ta` Dicembru 2018) ghal liema konvenju ighodd **l-Art 1357 tal-Kap 16.**

L-azzjoni attrici hija fondata fuq **is-subartikolu (2) tal-Art 1357 tal-Kap 16** li jghid :-

L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

a) Fatti

Fost il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju, il-qorti tirreferi ghal erba` klawsoli partikolari :-

Klawsola 1 : *For the Price of €200,000 out of which price the* sum of €20,000 shall be paid today as a deposit on account of the agreed Price.

Klawsola 6 : *This agreement is subject to the purchaser obtaining a*

full and final, unappealable permit from the Planning Authority …. The purchaser obliges himself to apply for said permit at his sole cost and responsability within 4 months from today.

Klawsola 7 : *The parties agree that this Agreement shall remain valid and effective for a period of eighteen months from today …*

Klawsola 12 : *The Purchaser reserves the right to transfer the rights acquired by him on this agreement to third parties and the vendor accepts , in parte and in toto.*

Fid-19 ta` Dicembru 2018, il-konvenju kien estiz sas-7 ta` Jannar 2019.

Kienu skambjati messaggi bejn in-Nutar Robert Muscat u l-konvenut Anthony Attard Montalto. Minnhom jirrizulta :

- li l-konvenuti kienu nfurmati li l-kuntratt ma kienx ser isir fis-7 ta` Jannar 2019 izda fil-11 ta` Jannar 2019.

- Fid-9 ta` Jannar 2019 il-konvenuti kienu nfurmati li l-kuntratt kien ser isir fil-15 ta` Jannar 2019.

- Imbaghad fil-15 ta` Jannar 2019 il-konvenuti kienu nfurmati li l-kuntratt kien ser isir fil-17 ta` Jannar 2019.

Fis-7 ta` Jannar 2019, l-attrici pprezentat l-att gudizzjarju rikjest bl-Art 1357(2) tal-Kap 16 fejn il-konvenuti kienu nterpellati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh. B`effett mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali, beda jiddekorri z-zmien ta` tletin jum.

Fil-25 ta` Jannar 2019, il-konvenuti ipprezentaw ittra ufficjali fejn, b`risposta ghall-ittra ufficjali tal-attrici, ikkonfermaw li kienu lesti li jersqu ghal att finali. Fl-istess att, huma widdbu lill-attrici li jekk il-kuntratt ma jkunx ippubblikat fi zmien gimgha min-notifika tal-att, huma kien se jqisu bhala mhux aktar marbuta bil-konvenju u inoltre kienu sejrin jipprocedu ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni kontra l-attrici.

L-attrici pprezentat il-kawza odjerna fis-6 ta` Frar 2019 u allura entro t-tletin (30) jum skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16, waqt li l-ittra ufficjali tal-konvenuti kienet notifikata lill-attrici fit-18 ta` Frar 2019, li jfisser wara li l-attrici kienet ipprezentat il-kawza odjerna.

Fis-17 ta` Gunju 2019, jirrizulta li Nutar Robert Muscat kiteb lill-konvenut Anthony Attard Montalto fejn infurmah li mieghu kienet giet depozitata s-somma ta` €220,000 sabiex isir il-bejgh tal-fond de quo. Id-differenza ta` €20,000 bejn il-prezz patwit u l-ammont li kien fdat lin-Nutar Muscat kienu d-danni reklamati mill-konvenuti. It-twegiba tal-konvenuti kienet filli ladarba l-kawza odjerna kienet pendenti, kienu

sejrin ihallu lill-qorti tiddeciedi.

b) <u>L-eccezzjonijiet</u>

Fost l-eccezzjonijiet li ressqu l-konvenuti, kienet eccepita l-applikazzjoni tal-principju : *inadimplenti non est inadimplendum* : sabiex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh.

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Ottubru 2003 fil-kawza **<u>Engineering Services Ltd v. Reuter Malta Ltd</u>** il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) qalet hekk :-

Gwida apprezzevoli ghall-insenjamenti kontenuti fiha hi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kummercjali tat-12 ta` Marzu 1965 fil-kawza fl-ismijiet "***Emmanuele Aquilina v. Salvatore Aquilina et***".

> *Fiha jinghad illi "din l-eccezzjoni hi poter moghti lil kontraenti li bih, fil-konkorrenza ta` certi cirkostanzi, hu jista` jastjeni ruhu milli jadempixxi l-prestazzjoni tieghu. B`dik l-eccezzjoni hu jipparalizza l-azzjoni avversarja in kwantu li, minhabba fiha, l-attur li ma jkunx hu stess ezegwixxa l-obbligazzjoni tieghu, ma jkunx jista` jottjeni l-adempiment tal-kontroprestazzjoni u jkollu jissubixxi dik is-sitwazzjoni".*
> ...
>
> *li r-rekwiziti biex din l-eccezzjoni tirnexxi huma li (1) l-inadempjenza tal-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali tal-ftehim ; (2) l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-attur ; u (3) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenzi tal-partijiet, ċjoè li n-nuqqas tal-attur, relattivament ghal prestazzjoni li hu jesigi minn ghand il-konvenut, ikun ta` certa gravita`."*

Minn ricerka li ghamlet, din il-qorti sabet li l-eccezzjoni de qua, ghalkemm hija komuni f`tilwim dwar appalti, mhijiex invokata f`disputi dwar materji bhal dik in ezami. Dan ifisser illi ghalkemm il-principju bhala tali mhux eskluz li ghandu applikazzjoni generali, il-kriterji li jsostnu l-applikazzjoni tal-principju mhux bilfors ghandhom applikazzjoni universali.

B`referenza ghall-kaz odjern, il-qorti mhijiex tara kif l-principju nvokat fl-eccezzjoni ghandu jsib applikazzjoni. Dan qed jinghad propju ghaliex konvenju dwar kompravendita ta` mmobbli ghandu regoli stretti partikolari ghalih li johorgu barra mill-applikazzjoni ta` principji jew regoli generali. Min jaccetta kemm bhala venditur kif ukoll bhala xerrej li jaghmel weghda ta` bejgh ta` mmobbli jrid joqghod ghall-parametri stretti tal-Art 1357 tal-Kap 16. Disposizzjonijiet ohra jew principji tad-dritt generali ma jghoddux ghall-konvenji.

Issa fil-kaz odjern jirrizulta li l-attrici pprezentat kemm l-ittra ufficjali kif ukoll ir-rikors guramentat a tenur tal-Art 1357(2) tal-Kap 16. Il-konvenuti ma jistghux ighidu bhala difiza fil-kawza li mhux obbligati joqghodu ghall-kuntratt ghar-ragunijiet li semmew meta fl-ittra ufficjali

taghhom tal-25 ta` Jannar 2019 accettaw li joqghodu ghall-kuntratt u d-dikjarazzjoni taghhom li ma kienux behsiebhom joqghodu mal-konvenju kienet operattiva f`gheluq is-sebat ijiem min-notifika ta` dik l-ittra ufficjali liema att rrizulta li kien notifikat fit-18 ta` Frar 2019 u allura wara l-prezentata tal-azzjoni attrici odjerna.

L-eccezzjonijiet l-ohra jolqtu l-mertu tal-istanza u ghar-ragunijiet diga` spjegati huma nfondati.

c) <u>Risultanzi</u>

It-talbiet attrici se jkunu milqugha pero` ghar-rigward tal-ispejjez gudizzjarji dawn se jkunu akkollati kollha lill-attrici billi rrizulta li dejjem kienu lesti jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali anke wara l-presentata tal-ittra ufficjali mill-attrici. Il-fatt illi l-kuntratt ma kienx konkluz qabel il-prezentata tar-rikors guramentat ma kienx imputabbli ghall-konvenuti u l-attrici ghandha tbati l-ispejjez gudizzjarji.

<u>V. Il-kontrotalba</u>

a) <u>Gurisprudenza</u>

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Novembru 2020 fil-kawza fl-ismijiet : **<u>Edgar Cachia et v. Prestige Apartments Limited et</u>** : kienet ikkonfermata sentenza li kienet inghatat minn din il-qorti kif presjeduta fil-15 ta` Lulju 2014. Fid-decizjoni taghha, il-Qorti tal-Appell ghamlet referenza ghal sentenza li kienet inghatat fit-13 ta` Marzu 2018 fil-kawza "**<u>Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et</u>**" fejn inghad :

> *" …. in this particular case, the parties did not make use of the term earnest when undertaking the promise of sale agreement, but they simply referred to it as a deposit on account, which was subject to forfeiture, should purchasers fail to sign the final deed of sale for a reason that is not valid at law, but would be entitled to the refund of the deposit if failure to appear on the final deed of sale was for a reason that is valid at law. Neither did the parties give each other the right to recede from the contract. Had parties made use of the word earnest, or had it resulted otherwise that earnest was being given, it would have been evident that the provisions of the law as outlined under Article 1359 of the Civil Code, would have been applicable …*
>
> *"However, once in the case under examination the parties did not make use of the word earnest, nor did they provide for the effects of earnest, then it is held that the parties are bound by the terms of the promise of sale agreement that they subscribed to …*
>
> *"This Court is of the view that, once the prospective purchaser fails to appear on the final contract of sale, the law imposes on the person who expects to retain the deposit paid as a form of penalty that he proceeds with a lawsuit within the timeframe established by law, so that his claim for damages (even if pre-liquidated by way of a penalty clause) is*

confirmed by means of a judgment in line with the provisions of Article 1357(2) of the Civil Code.

"Once the promise of sale was left to expire, the prospective vendor can no longer invoke the provisions of the promise of sale to retain the deposit".

Il-qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza taghha kif presjeduta moghtija fit-13 ta` Lulju 2020 fil-kawza fl-ismijiet : **Eighty Two Company Limited et v. Carmelo Stivala Group Limited** : fejn inghad hekk :-

Hija kostanti u pacifika l-gurisprudenza tal-qrati taghna illi f`kaz li dak previst mill-Art. 1357 tal-Kap. 16 ma jkunx osservat, il-konvenju jitlef is-sahha tieghu u mill-mument li jiskadi l-konvenju, il-partijiet imorru lura ghall-istatus quo ante.

*Fil-kawza fl-ismijiet **Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta` Mejju 2001, l-atturi talbu lura l-hlas tad-depozitu li kienu ghamlu mal-konvenju. Il-konvenuti eccepew li kienu nterpellaw lill-atturi b`att gudizzjarju sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, izda latturi kienu baqghu inadempjenti. Ilmentaw li kienu garrbu danni.*

Kien deciz hekk :-

*"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.)*

...

Indipendentement minn xi htija tal-attrici, jekk il-konvenuti vendituri riedu li l-kuntratt isir, jew li l-attrici kompratrici, issofri l-konsegwenzi (danni li l-konvenuti allegatament batew) huma kellhom a tenur tal-artikolu 1357(1) u (2) tal-Kap. 16 jinterpellaw ufficjalment lill-attrici biex tersaq ghall- kuntratt bil-konsegwenza li jekk allura hija tibqa` inadempjenti, hi kienet tbati l-konsegwenzi. Skond dan l-artikolu l-

> *konvenuti kellhom jipprezentaw ittra ufficjali qabel jiskadi t-terminu tal-konvenju li biha jsejhu l-parti l-ohra biex tersaq ghall-bejgh in kwistjoni u fin-nuqqas li l-parti l- ohra tersaq, jipprezentaw citazzjoni fi zmien tletin gurnata minn dak in-nhar li jkun skada l-istess terminu.*
>
> *Fil-fatt fil-kaz in ezami l-konvenuti allegaw li ghamlu xi ittri ufficjali (prova dwar dawn m`hemmx) imma jidher li jekk saru, huma waqfu hemm. Il-konvenuti ma kkawtelawx il- posizzjoni taghhom ulterjorment skond il-ligi biex ma jippregudikawx irrimedjabbilment id-drittijiet taghhom. Dan ma setghux jaghmluh per via d`eccezione."*

*Fil-kawza fl-ismijiet **Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghigo** et li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta` Frar 2004, il-partijiet kienu ghamlu konvenju li skada.*

L-atturi talbu r-rifuzjoni tad-depozitu li kienu nhallsu dakinhar li sar il-konvenju.

Jirrizulta li qabel saret il-kawza, il-konvenuti kienu pprezentaw ittra ufficjali fejn interpellaw lill-atturi sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Billi l-atturi baqghu inadempjenti l-kuntratt ma kienx ippubblikat.

Ghalhekk il-konvenuti ressqu kontrotalba fejn talbu l-hlas ta` danni konsegwenzali ghall-agir tal-atturi.

Il-Qorti ghamlet dawn l-osservazzjonijiet :-

> *"Gie diversi drabi deciz li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura 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. (Vide Qorti tal-Appell - 22 ta` Frar 1990 - "**M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri**"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Novembru 1998 - "**Carmelo Silvio vs Loreta Casha**"). Ghalhekk jekk il- konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jaghmlu c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jistghux jaghmlu talba bhal dik li ghamlu fil-kontrotalba;*
>
> *Skont il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, ċjoè l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il- partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu ovvju li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li tghatihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh;"*

Il-Qorti laqghet it-talbiet attrici u cahdet il-kontrotalba.

b) <u>Risultanzi</u>

Konsegwenza tal-akkoljiment tat-talbiet attrici fl-azzjoni principali, it-

talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti li jittrattaw il-validita` tal-konvenju qeghdin jigu respinti.

Il-qorti sejra tqis jekk il-konvenuti ghandhomx jedd jitolbu risarciment ta` danni, cirkoskritti ghall-ammont li l-attrici kienet hallset bhala depozitu.

Jirrizulta li qabel ghalqet id-data tal-estensjoni tal-konvenju, il-konvenuti ma pprezentaw att gudizzjarju sabiex jirreklamaw id-danni minhabba l-inadempjenzi tal-attrici.

Anzi fl-ittra ufficjali taghhom tal-25 ta` Jannar 2019 huma telqu mill-premessa li kienu lesti jersqu ghall-kuntratt, u li l-kwistjoni tad-danni kienet sejra tinsorgi biss jekk fi zmien sebat ijiem min-notifika tal-ittra ufficjali taghhom l-atturi ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghaliex ghalihom il-konvenju ma kienx ser jiswa aktar.

Jekk il-konvenuti riedu jikkawtelaw il-posizzjoni taghhom kien messhom ipprezentaw ittra ufficjali qabel l-iskadenza tal-konvenju u skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16 jitolbu l-hlas tad-danni minflok il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh.

It-talbiet rikonvenzjonali ma jistghu qatt isewwu n-nuqqas ta` prezentata tal-att gudizzjarju mill-konvenuti skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16.

Il-konvenuti jkollhom jinkorru l-ispejjez tal-kontrotalba.

<u>**Decide**</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Riferibbilment ghat-talbiet attrici :-

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet.

Tilqa` t-tielet talba. Tahtar lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Dottor Robert Muscat sabiex nhar it-Tnejn 15 ta` Marzu 2021 fil-11.00 a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja Valletta jippubblika l-att tal-bejgh tal-fond disghin (90), Triq Hookham Frere, Guardamangia`, skont it-termini u kondizzjonijiet tal-konvenju bejn il-partijiet fuq riferit. Tahtar lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici sabiex tidher fuq l-att tal-bejgh bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Tordna lill-attrici sabiex thallas l-ispejjez gudizzjarji kollha relatati mat-talbiet taghha.

Riferibbilment ghall-kontrotalba :-

Tilqa` l-eccezzjonijiet tal-attrici.

Tichad it-talbiet rikonvenzjonali kollha.

Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha gudizzjarji relatati mal-kontrotalba.

RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti (16.02.2021):

5. Il-konvenuti appellanti jilmentaw bil-fatt li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi u ordnat li jsir il-kuntratt finali minkejja li r-rabta tagħhom sabiex jagħmlu l-bejgħ skadiet. Jargumentaw li kienet is-soċjetà attriċi stess li naqset milli tersaq għall-att finali u jsostnu li r-rimedji mogħtija taħt l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili mhumiex għodda f'idejn min irid jirbaħ iż-żmien u jtawwal l-effetti tal-konvenju. Jgħidu li meta s-soċjetà attriċi ppreżentat l-ittra uffiċjali fis-7 ta' Jannar 2019 u sussegwentement il-kawża odjerna fis-6 ta' Frar 2019 dan għamlitu abbużivament u għalhekk l-effetti maħsuba taħt l-Art. 1357 ma kellhomx effett. Isostnu li biex konvenju jitqies li jkun ġie prorogat effikaċement, l-interpellazzjoni taħt l-Art. 1357 trid tkun saret in *bona fede* (li mhux il-każ) jew inkella bi qbil bejn il-partijiet. Iżidu jgħidu li l-ittra uffiċjali tagħhom tal-25 ta' Jannar 2019 ma tistax titqies bħala ekwivalenti għar-rekwiżiti li l-ġurisprudenza tesiġi għall-validità tal-estenzjoni tal-konvenju. Fi kwalunkwe każ jgħidu li *datum sed non concessum* li bl-ittra uffiċjali tagħhom kienu qegħdin jagħtu opportunità lis-soċjetà attriċi taddivjeni għall-kuntratt finali, l-offerta tagħhom kienet kondizzjonata fis-sens li l-kuntratt kellu jsir fi żmien ta'

sebat (7) ijiem min-notifika, u jenfasizzaw li ma kienx il-każ li f'tali żmien is-soċjetà attriċi resqet biex isir il-kuntratt u huma rrifjutaw. Isostnu li s-soċjetà attriċi kienet komda tagħmel il-kuntratt finali xhur wara li bdiet il-kawża.

Rikors tal-konvenuti biex jiġu awtorizzati jissollevaw eċċezzjoni ulterjuri (03.02.2022):

6. Fil-mori ta' dan l-appell il-konvenuti appellanti ppreżentaw rikors fejn talbu li jiġu awtorizzati jippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri fis-sens li s-sentenza appellata ngħatat kontra soċjetà ineżistenti (peress li rriżultalha li s-soċjetà attriċi kienet ġiet "*struck off as defunct*" fit-30 ta' Ġunju 2020, kif jidher mid-dokument anness Dok A, fol 168). Talbu wkoll li l-kawża tiġi appuntata għas-smigħ stante li hija issa waħda *di facile spedizione*. Din il-Qorti fis-7 ta' Frar 2022 ordnat li l-appell jitqiegħed fuq il-lista tas-smigħ u jiġi appuntat mal-ewwel opportunità.

7. Fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2022 irriżulta li s-soċjetà attriċi kienet għadha mhux notifikata bl-appell u bl-avviż tas-smigħ u bil-kawtela.

8. Fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2022 id-difensur tal-konvenuti nforma lil din il-Qorti li s-soċjetà attriċi kienet ġiet "*struck off*" waqt il-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti u li għalhekk is-sentenza appellata ma tistax

tagħmel stat fil-konfront ta' entità ineżistenti.

9. Fis-6 ta' Ottubru 2022 is-soċjetà attriċi ppreżentat nota fejn spjegat li qatt ma ġiet notifikata bl-appell u bid-data tas-smigħ u li d-difensur tagħha kien sar jaf bis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2022. Spjegat li minkejja li hija kienet ġiet *"struck off",* permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Settembru 2022 (ossia ġimgħa qabel), il-Qorti tal-Kummerċ kienet ordnat lir-Reġistratur tal-Kumpaniji sabiex jerġa' jdaħħal l-isem tagħha fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji *"biex b'hekk titqies illi kompliet bl-eżistenza tagħha daqs li kieku isimha ma kienx tħassar minn fuq ir-reġistru"* (kif jidher mill-kopja tas-sentenza Dok A, fol 185).

10. Fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2022 din il-Qorti semgħet lix-xhud Claudette Fenech (rappreżentanta tal-MFSA) li spjegat li s-soċjetà attriċi *"ġiet struck off fit-30 ta' Ġunju 2020, u wara proċeduri fil-Qorti ġiet ravvivata fit-28 ta' Settembru 2022 fil-proċeduri bin-numru 45/22/ISB."* Wara li semgħet lid-difensuri tal-partijiet din il-Qorti awtorizzat lis-soċjetà attriċi tirrispondi għall-appell fit-terminu tal-liġi li jibda jiddekorri minn dakinhar.

RISPOSTA TAL-APPELL tas-soċjetà attriċi (24.10.2022):

11. Is-soċjetà attriċi appellata wieġbet biex tagħti r-raġunijiet tagħha

għaliex l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud u l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ finali tal-fond ordnat skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju.

KRONOLOĠIJA TA' FATTI:

12. Din il-Qorti jidhrilha li qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravju tal-konvenuti ikun ferm utli li telenka kronoloġikament il-fatti kif jirriżultaw mis-segwenti dokumenti (inkluż mix-xhieda tan-nutar):

22.06.2017 **Konvenju** (Dok A, fol 4-6) fl-atti tan-Nutar Robert Muscat li permezz tiegħu l-konvenuti intrabtu li jbiegħu, u s-soċjetà attriċi intrabtet li tixtri, il-maisonette bin-numru **90, Triq Hookham Frere, Guardamangia.** Il-prezz indikat fuq l-imsemmi konvenju kien ta' **€200,000**, u l-konvenju kellu jibqa' validu "*for a period of eighteen (18) months from today...*"

Dakinhar is-soċjetà attriċi ħallset **depożitu ta' €20,000** "*on account of the agreed price, which amount is to be held in the possession of Notary Robert Muscat until the Planning Authority permit mentioned in clause six (6) is deemed final and*

unappealable. The purchaser hereby authorizes the Notary to release said deposit as soon as the said permit is deemed approved as above."

19.12.2018 **Il-konvenju ġie estiż sas-07.01.2019** (Dok B, fol 7-8) - ċjoè madwar ġimgħatejn iktar tard mid-data ta' skadenza oriġinali - bi qbil bejn iż-żewġ partijiet. Dakinhar ġie dikjarat ukoll li "*the clause in the original deed which renders the final deed subject to issuing of permit to develop is no longer to be deemed valid."*

Fil-frattemp in-nutar irrediega abbozz tal-kuntratt (Dok AK, fol 54) **li fl-ewwel parti tiegħu jinkludi assenjazzjoni tad-drittijiet da parti tas-soċjetà attriċi Darani Investments Ltd (rappreżentata minn Daniel Farrugia) lil AIS Limited (rappreżentata minn Kevin Zammit).**

In-nutar fix-xhieda tiegħu spjega li l-persuna li tirrappreżenta lil AIS Ltd kienet minn Għawdex. Qal

ukoll li l-*accountant* ta' AIS Ltd kien għaddielu xi ċekkijiet *postdated*, bid-data tat-28 ta' Frar 2019 (fil-fatt kopji tagħhom jinsabu esebiti a fol 127-128). Qal li dawn iċ-ċekkijiet qatt ma ntużaw "*għax qalli issarrafhomx; jiġifieri tahomli għal xejn. "….min ħareġ iċ-ċekkijiet qalli biex ma nsarrafhomx, jiġifieri delaying tactics".*

07.01.2019 **Il-konvenut Anthony Attard Montalto bagħat messaġġ bil-mowbajl lin-nutar li jaqra hekk** (Dok MN fol 39):

"*Good morning notary. Daniel has not yet informed me of the time for the signing of the contract of sale today (presumably at your office). If you are privy to any knowledge kindly inform me." (Mon, 7 Jan, 09.32)*

In-nutar wieġbu li l-kuntratt kien ser jiġi ffirmat ħamest ijiem wara, ċjoè il-Ġimgħa, 11 ta' Jannar 2019 f'nofsinhar:

"*Good morning. The appointment is for this Friday*

at noon my office as buyer has deed on Wednesday at bank. Pls inform the others thanks and happy new year.”

07.01.2019 **<u>DAKINHAR STESS is-soċjetà attriċi ppreżentat ittra uffiċjali</u>** (Dok ID, fol 42-43) li permezz tagħha interpellat lill-konvenuti *“sabiex taddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali skont il-Liġi. Fin-nuqqas il-mittenti ser tipproċedi kontrikom skont il-Liġi. Din l-ittra uffiċċjali qiegħda ssir inter alia a tenur tal-Artikolu 889 tal-Kap 12 u tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.”*

09.01.2019 **<u>In-Nutar bagħat messaġġ lill-konvenut Anthony Attard Montalto fejn qallu li d-data għall-iffirmar tal-kuntratt ġiet posposta għat-Tlieta 15 ta’ Jannar 2019</u>** (fol 40):

“*I’m sorry to inform you we have to move to Tuesday 3pm as deed with bank was moved to Monday as had to be postponed due to ferry not working today. Buyer gozitan.”*

<u>Il-konvenut Anthony Attard Montalto wieġbu:</u>

"*Thanks for informing me at an early date. I have passed on your message to my siblings. We will be there at your offices on Tuesday 15th January at 15.00."*

15.01.2019 **In-Nutar bagħat *email* lill-konvenut Anthony Attard Montalto fejn infurmah li d-data tal-kuntratt kellha tiġi posposta għal darb'oħra** (fol 41):

"I have just received notice that it has to be postponed due to ferry not working again. We will try for Friday but will let you know exactly later today. I'm sorry for this you know it's not within my control."

25.01.2019 **Il-konvenuti ppreżentaw ittra uffiċjali b'risposta għall-ittra uffiċjali tas-soċjetà attriċi tas-07.01.2019** (fol 50) fejn enfasizzaw li min-naħa tagħhom ma kellhom l-ebda oġġezzjoni li jersqu għall-kuntratt u li n-nuqqas ta' pubblikazzjoni tal-att sad-data tal-ittra "*kien biss għal raġunijiet attribwibbli lis-soċjetà interpellata."*

<u>Fl-aħħar paragrafu huma interpellaw lis-soċjetà attriċi sabiex</u>:

"…*taddivjeni għall-att finali fi żmien ġimgħa min-notifika ta' din l-ittra. Fin-nuqqas il-mittenti ser iqisu ruħhom bħala xolti mill-ftehim. Kemm-il darba s-soċjetà interpellata tipproċedi ulterjorment fil-konfront tal-mittenti, l-istess mittenti sejrin ikunu qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tillikwida u tikkundanna lis-soċjetà interpellata tħallas lill-mittenti d-danni sofferti minnhom kif jiġi stabbilit fl-istess proċeduri".*

05.02.2019 **In-Nutar bagħat messaġġ lill-konvenut Anthony Attard Montalto fejn infurmah li l-kuntratt seta' jsir** (fol 41):

"1pm Thursday or 3pm Friday. Apologies this one is my fault."

<u>Il-konvenut Anthony Attard Montalto wieġbu</u>:

"*Thursday at 1:00pm. Please confirm."*

<u>In-Nutar ikkonfermalu:</u>

"*Confirmed. Looking forward to get this over and*

done.”

06.02.2019 **<u>Is-soċjetà attriċi intavolat din il-kawża</u>**

07.02.2019 **<u>L-aħwa Attard Montalto ltaqgħu għand in-nutar kif kienu ftehmu miegħu, IŻDA MA DEHER ĦADD DA PARTI TAS-SOĊJETÀ ATTRIĊI.</u>** Dan huwa kkonfermat mhux biss mill-konvenuti iżda anke min-nutar innifsu fejn qal “*kienu ġew l-uffiċċju tiegħi anke biex isir il-kuntratt u ma kienx sar.”*

Il-konvenuti xehdu li n-nutar kien qalilhom biex jiffirmaw estenzjoni oħra tal-konvenju u biex jaċċettaw *post-dated cheques*, iżda huma f’dak l-istadju ma aċċettawx.

18.02.2019 Is-soċjetà attriċi ġiet notifikata bl-ittra uffiċjali tal-25.01.2019.

17.06.2019 **<u>In-nutar kiteb *email* lill-konvenuti fejn għarrafhom li</u>:**

“…the sum of €220,000 has been deposited with me by Daniel Farrugia and his cousin Ivan Bezzina for

the intended purchase of your property at Pieta. I understand that you have reviewed the price to €220,000 which now includes agreed sum of €20,000 for damages for the delay incurred in finalising this deed.

I would appreciate if you can confirm with your family that we can proceed, in which case I will order search updates from last time we had met (which will take 5 working days) and we can meet to conclude and I will issue payment myself to yourselves from your clients' account after deducting your respective tax due. If you confirm by tomorrow we can schedule an appointment for mid next week."

Jiġi spjegat li fix-xhieda tiegħu n-nutar qal li eventwalment, Daniel Farrugia sab lil xi ħaddieħor (ċjoè mhux iktar AIS Ltd) li huwa ċertu Ivan Bezzina, il-kuġin tiegħu, li "*taħ il-flus biex jixtriha hu miegħu. Jiġifieri l-flus li kienu*

depożitati fl-account tiegħi ġew mingħand Ivan Bezzina."

Qal li "*…ġabli ċekkijiet u ssarfu. Jiġifieri kienu fl-account tiegħi u jiena f' dak il-mument kont bgħatt lill-vendituri li għandi l-flus."*

Spjega li "*skont Daniel Farrugia kien ftiehem mal-venditur, pero` jien ma nistax nivverifika, illi kien ser jagħtihom għoxrin elf oħra tad-delays li għamel. U dawk l-għoxrin elf kienu għandi ukoll."*

21.06.2019 **Id-difensur tal-konvenuti wieġbet lin-nutar permezz ta' *email*, fejn infurmatu li ma kinux qegħdin jaċċettaw il-proposta:**

"I would kindly like to ask you why the insistence on your part to close off this deal when you are aware that there is a pending court case between the parties. Please correct me if I am wrong however at law you are supposed to assume a neutral and impartial role between the parties. It is understandable that you bring to my clients'

attention the development of your kind self being in possession of the money however the insistence on your part of sending the here above referred emails within an interval of a few minutes pushing my clients to agree to come forward, is not. This fact has caused further mistrust on the part of my clients and hence they are of the position that they would like the matter to be decided by the Judge. It is my clients' opinion that the proposal for settlement should have come from the other party and not from your kind self. For the above reasons my clients will not be accepting the settlement offer and will proceed in court."

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

13. M'hemm l-ebda dubju li sas-7 ta' Jannar 2019, *ossia* d-data li fiha kellu jiskadi l-konvenju, il-konvenuti kienu disposti li jonoraw il-wegħda tagħhom li jbiegħu l-fond lis-soċjetà attriċi. Dakinhar stess li kellu jiskadi l-konvenju l-konvenuti fil-fatt staqsew lin-nutar dwar x'ħin kellhom jiltaqgħu fl-uffiċċju tiegħu, kif jirriżulta mill-i*screenshot* tal-messaġġ li bagħtulu fuq il-mowbajl. Kien fil-fatt in-nutar stess li nfurmahom li d-data tal-kuntratt kienet ser tiġi posposta għal erbat ijiem wara, u dan għaliex

dak li kien ser jidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ (ċjoè rappreżentant mis-soċjetà IAS Ltd, liema soċjetà kienet ser tiġi assenjata d-drittijiet tas-soċjetà attriċi) kien qiegħed jistenna li jikkonkludi xi kuntratt ieħor dik il-ġimgħa stess.

14. Ukoll dakinhar stess tas-7 ta' Jannar 2019 s-soċjetà attriċi interpellat lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Spjegat li kienet qiegħda tagħmel l-ittra uffiċjali abbażi tal-Artikolu 889 tal-Kap 12 u tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16. Dawn l-Artikoli jaqraw hekk:

<u>Artikolu 889 tal-Kap 12:</u>

> "*889. (1) L-iskop tal-protest huwa dak li bih wieħed jagħmel sejħa jew dikjarazzjoni solenni biex iqiegħed lil ħaddieħor f'mala fidi jew biex iżomm sħaħ il-jeddijiet tiegħu nnifsu.*
>
> *(2) Iżda, meta l-liġi trid li din is-sejħa jew dikjarazzjoni ssir b'att ġudizzjarju mingħajr ma tgħid f'liema forma, din is-sejħa jew dikjarazzjoni tista' ssir b'ittra uffiċjali.*
>
> *(3) Meta l-liġi ma tgħidx il-mod li bih din is-sejħa jew dikjarazzjoni għandha ssir, din is-sejħa jew dikjarazzjoni tista' ssir bil-fomm.*"

<u>Artikolu 1357 tal-Kap 16:</u>

> "*1357. (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.

(3) Konvenju għall-bejgħ jew xiri ta' bastimenti u inġenji tal-ajru….."

15. L-Artikolu 1357(2) jagħmilha ċara li sabiex l-effett tal-konvenju (wegħda tal-bejgħ) ma jispiċċax:

(i) l-aċċettant għandu, qabel ma jgħaddi ż-żmien tal-validità tal-konvenju, jinterpella lil dak li wiegħed sabiex jagħmel il-bejgħ; u

(ii) f'każ li dan tal-aħħar <u>jonqos</u> li jagħmel il-bejgħ, l-aċċettant għandu jippreżenta rikors ġuramentat biex titwettaq il-wegħda fi żmien tletin (30) jum minn meta jagħlaq iż-żmien.

16. Il-konvenuti appellanti jargumentaw li r-rimedji mogħtija taħt l-Artikolu 1357 m'humiex qegħdin hemm sabiex jintużaw bħala għodda f'idejn min irid jirbaħ iż-żmien u jtawwal l-effetti tal-konvenju għaliex l-istess parti ma setgħetx tersaq għall-att definittiv minħabba xi nuqqas tagħha stess. Fil-fatt f'dan ir-rigward jirreferu għall-kawża fl-ismijiet <u>***Olive Gardens Investment Ltd v. Charles Sant Fournier et***</u> li ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (TA) fis-26 ta' Ġunju 2018 u kkonfermata minn din il-Qorti tal-Appell (JA/JRM/TM) fit-31 ta' Mejju 2019. Dan kien każ fejn

minkejja li s-soċjetà attriċi kienet użat il-proċedura kkontemplata fl-Artikolu 1357 kien irriżulta li l-kuntratt ma kienx seħħ mhux b'nuqqas imputabbli lill-konvenuti. Konsegwentement it-talbiet tas-soċjetà attriċi sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ġew miċħuda.

17. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> "Fuq kollox irrizulta wkoll li, il-konvenuti kienu herqana li jigi konkluz il-kuntratt u kienu konsistenti fix-xhieda taghhom f'dan is-sens, mentri r-rapprezentant tas-socjeta` attrici kien aktar inklinat li jitlob estensjoni tal-konvenju milli jsir il-kuntratt u dan sahansitra qabel ma kien jaf li kien hemm problema dwar l-ishma li effettivament kellhom il-konvenuti fuq il-kappella in kwistjoni, jew li fin-nuqqas jottjeni riduzzjoni konsiderevoli fil-prezz. (Ara f'dan is-sens ix-xhieda tan-nutar Victor Bisazza tal-21 ta' Lulju, 2005.) Isegwi li ghalkemm is-socjeta` attrici mxiet impekkabilment mal-procedura kontemplata fil-provvediment tal-ligi marbuta mal-weghda ta' bejgh, jirrizulta tassew li s-socjeta` attrici kienet baqghet tinsisti ghall-estensjoni tal-konvenju u mhux sabiex tersaq ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju. Kwindi din il-Qorti tasal sabiex taqbel mal-konvenuti li l-hsieb wara l-proceduri odjerni kien wiehed, dak li s-socjeta` attrici tirbah iz-zmien. Wara kollox, kif rilevat mill-ewwel Qorti seta' jsir il-kuntratt fuq il-bqija tal-proprjeta` mmobbli u ssir estensjoni limitatament fir-rigward tal-kappella.
>
> Din il-Qorti, bhal ta' qabilha, tqis mill-aktar relevanti l-principju li, parti wahda f'konvenju ma tistax u m'ghandhiex tithalla tuza d-dispozizzjonijiet tal-ligi biex ittawwal l-effett tal-konvenju minhabba li dik l-istess parti ma tistax tersaq ghall-att definittiv minhabba xi nuqqas taghha stess. Dan il-principju gie sottolinjat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' Gunju, 2002 (konfermata minn din il-Qorti fl-1 ta' Lulju, 2005) fil-kawza fl-ismijiet **Steve Cachia et v. Nicholas Cutajar et**. Fl-istess sentenza nghad ukoll li d-dispozizzjonijiet tal-ligi qeghdin hemm sabiex jistabilixxu procedura kif parti f'konvenju tista' tissalvagwardja d-drittijiet taghha naxxenti mill-istess konvenju u ma jistghux jitqiesu effettivi fil-konfront ta' parti li effettivament tkun trid li tersaq ghall-att definittiv."

18. Lura għall-każ odjern. Fir-rikors ġuramentat tagħha s-soċjetà attriċi ppremettiet li sad-data tas-7 ta' Jannar 2019 il-konvenuti:

"naqsu li jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment, tant illi l-attriċi kellha tinterpella lill-konvenuti a tenur tal-Artikolu 1356 (sic) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din (sic) jersqu għall-pubblikazzjoni iżda din (sic) baqgħet (sic) inadempjenti."

19. Dan mhux minnu għaliex fil-fatt sas-7 ta' Jannar 2019 (meta kellu jiskadi l-konvenju) ma jirriżultax li kien hemm xi reżistenza da parti tal-konvenuti biex ma jsirx il-kuntratt; għalhekk dak premess mis-soċjetà attriċi mhux minnu. Lanqas ma jirriżulta li fil-perjodu ta' tletin (30) jum bejn is-7 ta' Jannar 2019 (id-data tal-iskadenza tal-konvenju, u ukoll id-data li fiha s-soċjetà attriċi interpellat lill-konvenuti b'ittra uffiċjali sabiex jagħmlu l-bejgħ) u s-6 ta' Frar 2019 (meta s-soċjetà attriċi intavolat il-kawża) il-konvenuti kienu "naqsu" milli jagħmlu l-bejgħ. Jirriżulta ampjament mill-provi li huma kienu disposti li jattendu:

(i) għall-appuntament tas-7 ta' Jannar 2019 (li tħassar mhux nuqqas tagħhom);

(ii) għall-appuntament tal-11 ta' Jannar 2019 (li tħassar mhux nuqqas tagħhom);

(iii) għall-appuntament tal-15 ta' Jannar 2019 (li tħassar mhux nuqqas tagħhom);

(iv) għall-appuntament tat-18 ta' Jannar 2019 (li fil-fatt ma

jidhirx li ġie kkonfermat).

20. Saħansitra għall-appuntament tas-<u>7 ta' Frar 2019</u> (ċjoè l-għada li ġiet intavolata l-kawża u wara li kienu għaddew it-tletin (30) jum li jissemmew fl-Artikolu 1357(2)) kienu effettivament <u>attendew</u> għall-appuntament mogħti lilhom min-Nutar, u ironikament ma deher ħadd: la mis-soċjetà attriċi u lanqas mis-soċjetà li suppost kienet ser tiġi assenjata d-drittijiet tas-soċjetà attriċi. Dakinhar in-Nutar kien stieden lill-konvenuti preżenti sabiex jiffirmaw estenzjoni oħra u biex jaċċettaw il-*post-dated cheques*, iżda l-konvenuti ma aċċettawx, kif kellhom dritt li jagħmlu. L-eżistenza tal-*post-dated cheques* anke f'dak l-istadju ta' wara li għaddew it-tletin (30) jum turi kemm is-soċjetà attriċi (kif ukoll is-soċjetà li suppost kienet ser tiġi assenjata d-drittijiet tagħha) assolutament ma kinitx f'pożizzjoni li tħallas il-prezz tal-fond, kundizzjoni essenzjali sabiex il-bejgħ jiġi konkluż. Dan kollu jkompli jikkonferma kemm is-soċjetà attriċi ma kellha l-ebda intenzjoni li tersaq għall-kuntratt, mhux biss sad-data tal-iskadenza tal-konvenju (7 ta' Jannar 2019) iżda anke tul il-perjodu ta' tletin (30) jum ikkontemplat fl-Artikolu 1357(2).

21. L-Ewwel Qorti qieset li s-soċjetà attriċi ppreżentat kemm l-ittra uffiċjali u kif ukoll ir-rikors ġuramentat a tenur tal-Artikolu 1357(2). <u>Għalkemm kienet konxja tal-fatt li ma kienx tort tal-konvenuti li l-kuntratt ma kienx ġie konkluż qabel ma saret il-kawża</u>, qieset li:

(i) d-difiża tal-konvenuti tal-"*adimplenti non est adimplendum*" mhux invokata f'disputi dwar materji bħal ma hija dik in kwistjoni, fejn japplikaw regoli stretti u partikolari li joħorġu 'l barra mill-applikazzjoni ta' prinċipji jew regoli ġenerali; u

(ii) il-konvenuti ma jistgħux jgħidu li mhumiex obbligati joqogħdu għall-kuntratt, meta fl-ittra uffiċjali tagħhom tal-25 ta' Jannar 2019 aċċettaw li joqogħdu għall-kuntratt, u d-dikjazzjoni tagħhom li ma kienx fi ħsiebhom joqogħdu mal-konvenju kienet operattiva wara li jgħaddu s-sebat ijiem min-notifika tal-ittra uffiċjali – liema notifika fil-fatt saret fit-18 ta' Frar 2019 u għalhekk wara l-preżentata tal-kawża.

22. Għalhekk, għalkemm l-Ewwel Qorti dehrilha li s-soċjetà attriċi kellha tbati l-ispejjeż ġudizzjarji kollha tenut kont tal-fatt li ma kienx tort tal-konvenuti li l-kuntratt baqa' ma sarx sad-data li ġiet intavolata l-kawża, hija laqgħet it-talbiet tagħha u ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

23. Din il-Qorti ssib li għandhom raġun il-konvenuti jħossuhom aggravati b'dan.

24. <u>Fl-ewwel lok</u>, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-prinċipju ta' *adimplenti non*

est adimplendum huwa indirettament inkorporat fl-Artikolu 1357(2) stess. Dan qiegħed jingħad għaliex l-Artikolu 1357(2) jikkontempla sitwazzjoni fejn parti tkun ħerqana biex tinforza l-wegħda tal-bejgħ u l-parti oħra ma tkunx: f'dak il-każ il-parti li tkun ħerqana biex tagħmel il-kuntratt għandha r-rimedju li tipproċedi kontra l-parti l-oħra sabiex din tal-aħħar tiġi ordnata twettaq il-wegħda li għamlet, dejjem sakemm ikun minħabba nuqqas ta' din tal-aħħar li l-bejgħ ma jkunx sar.

25. Isegwi allura li persuna ma tistax tinvoka l-Artikolu 1357(2) b'suċċess jekk jirriżulta li l-bejgħ ma jkunx sar proprju minħabba nuqqas tagħha stess u mhux tal-parti l-oħra. Il-persuna li tonqos milli tonora l-wegħda tal-bejgħ magħmula minnha ma tistax imbagħad tinqeda bl-Artikolu 1357(2) biex iġiegħel lill-parti l-oħra, li għall-kuntrarju dejjem kienet disposta li tonora l-wegħda tal-bejgħ, sabiex tagħmel il-bejgħ anke wara li ż-żmien tal-konvenju jkun għalaq.

26. Fil-fatt kif tajjeb jargumentaw il-konvenuti, dan il-prinċipju ta' *adimplenti non est adimplendum* huwa radikat fuq l-esiġenzi tal-ekwita` u l-bona fede li jifformaw is-sostrat tad-dritt tal-obbligazzjonijiet fil-liġi tagħna. Tant hu hekk li l-insenjament ġuridiku suċċitat minn din il-Qorti, fis-sens li parti li ma tkunx lesta taddivjeni għall-att tal-bejgħ fiż-żmien miftiehem ma tistax imbagħad tagħmel azzjoni biex tesiġi l-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ, huwa proprju l-applikazzjoni tal-prinċipju f'materja tal-

konvenji.

27. Issa s-soċjetà attriċi fir-risposta tal-appell tagħha targumenta li anke kieku kellu jitqies li l-prinċipju *adimplenti non est adimplendum* għandu applikazzjoni f'materja ta' konvenji, xorta jiġi li l-konvenuti appellanti "jeħlu"; dan għaliex fuq domanda tal-Ewwel Qorti, mistoqsi jekk ridux jersqu għall-bejgħ anke meta kien hemm il-flus kollha disponibbli (€200,000 tal-prezz u €20,000 oħra biex jagħmlu tajjeb għad-dewmien) it-tweġiba tal-konvenut Anthony Attard Montalto kienet "*no sir*". Issostni li din ir-risposta hija waħda ċara kristall u taħt l-ebda cirkostanza ma jista' jsib applikabilità l-prinċipju *adimplenti non est adimplendum.* Iżda dan l-argument huwa infondat u rrilevanti għall-aħħar għaliex id-domanda li kienet qiegħda tagħmel l-Ewwel Qorti kienet tirrigwarda episodju li seħħ f'Ġunju 2019, addirittura erba' xhur wara li kienet ġiet intavolata l-kawża abbażi tal-Artikolu 1357(2).

28. Fit-tieni lok, bil-fatt li l-konvenuti ippreżentaw ittra uffiċjali fil-25 ta' Jannar 2019 fejn qalu li kienu lesti jersqu għall-kuntratt fi żmien sebat (7) ijiem minn meta l-istess ittra tagħhom tkun ġiet notifikata lis-soċjetà attriċi - liema ittra ġiet notifikata fit-18 ta' Frar 2019, ċjoè wara li ġiet intavolata l-kawża - dan bl-ebda mod ma jfisser li r-rabta tagħhom inżammet ħajja oltre dawk is-sebat ijiem kif donnha jidher li qieset l-Ewwel Qorti (u kif isostnu l-konvenuti fir-risposta tal-appell tagħhom).

29. B’dik l-ittra uffiċjali tal-25 ta’ Jannar 2019 il-konvenuti sempliċiment ikkomunikaw il-fatt li minkejja li l-konvenju kien skada għal raġunijiet mhux imputabbli lilhom kienu xorta disposti li jersqu għall-kuntratt fi żmien sebat (7) ijiem min-notifika tal-istess ittra uffiċjali. Il-fatt li n-notifika lis-soċjetà attriċi saret wara li ġiet intavolata l-kawża ma jnaqqasx mill-kundizzjoni ta’ sebat (7) ijiem li għamlu. Ironikament għalkemm fil-jum li s-soċjetà attriċi ġiet notifikata b’din l-ittra hija kienet diġà fetħet il-kawża odjerna biex il-konvenuti jiġu kkundannati jersqu għall-kuntratt, hija baqgħet kompletament passiva tul dawk is-sebat ijiem (18 sa 25 ta’ Frar 2019), fatt li jkompli jikkonferma kemm kienet qiegħda tinqeda bil-proċedura taħt l-Artikolu 1357(2) biex ittawwal iż-żmien bl-intiża li tersaq għall-kuntratt meta jkun komdu għaliha.

DECIDE

30. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa’ l-appell tal-konvenuti u **tvarja** s-sentenza appellata kif ġej:

(a) **tikkonfermaha** in kwantu ċaħdet ir-raba’, il-ħames, u s-sitt talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti u laqgħet l-eċċezzjoni tas-soċjetà attriċi in kwantu tirrigwarda dawn it-talbiet (stante li ma sarx appell fir-rigward);

(b) **<u>tħassarha</u>** in kwantu (riferibbilment għat-talbiet attriċi) ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet attriċi u (riferibbilment għall-kontro-talba) ċaħdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti u laqgħet l-eċċezzjoni tas-soċjetà attriċi in kwantu din tirrigwarda dawn l-ewwel tliet talbiet rikonvenzjonali, u minflok:

(i) tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għat-talbiet attriċi;

(ii) tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi;

(iii) tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti u tiċħad l-eċċezzjoni tas-soċjetà attriċi in kwantu tirrigwarda dawn l-ewwel tliet talbiet rikonvenzjonali;

(c) **<u>kwantu għall-ispejjeż</u>:**

(i) <u>Fir-rigward tal-ispejjeż tal-ewwel istanza</u>, dawk relatati mat-talbiet tas-soċjetà attriċi għandhom jitħallsu mill-istess soċjetà attriċi (kif ordnat l-Ewwel Qorti) u dawk relatati mal-kontro-talba għandhom jitħallsu nofs (½) mis-soċjetà attriċi u nofs (½) mill-konvenuti (u mhux kollha mis-soċjetà attriċi, kif talbu l-konvenuti fl-appell

tagħhom, ladarba nofs it-talbiet – dwar id-danni – ġew micħuda u ma sarx appell minnhom);

(ii) Fir-rigward tal-ispejjeż ta' dan l-appell, dawn għandhom jitħallsu kollha mis-soċjetà attriċi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr