



**PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**  
**ONOR. IMHALLEF MARK SIMIANA, LL.D**

*Rikors Maħluf Numru 1119/2018 MS*

**LIDL Immobiliare (Malta) Limited**

**Vs.**

**Qamar u Xemx Limited**

Illum, 25 ta' Jannar, 2024

Kawza Numru : 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors maħluf preżentat mill-attriċi fis-7 ta' Novembru, 2018, li permezz tiegħu, wara li ppremettiet illi permezz ta' konvenju tat-8 t'Ottubru 2015 is-soċjetà konvenuta wegħdet u obligat ruħu li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjetà rikorrenti proprjetà li tinsab fi Triq id-Dejma u Triq il-Merħba fil-limiti tal-Fgura kif aħjar deskritta fl-istess konvenju u dan versu l-prezz u taħt il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju; u illi l-konvenju gie mġedded fit-22 ta' Settembru 2017 għall-perjodu ulterjuri u l-kuntratt definittiv kellu jsir sat-8 t'Ottubru 2018; u illi fil-kors tar-riċerki rriżulta illi parti mill-proprjetà in vendita fil-fatt hija reġistrata mal-Awtorità tal-Artijiet favur il-Gvern ta' Malta; u illi l-attriċi interpellat lis-soċjetà intimata permezz ta' żewġ ittri ufficcjali, waħda tal-5 u l-oħra tat-8 ta' Ottubru 2018 sabiex din taddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment relattiv skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju originali

kif imgedded liema kuntratt ma sarx entro t-8 ta' Ottubru 2018; u illi nonostante l-problema fuq it-titolu fuq imsemmi, l-attriċi infurmat lis-soċjetà intimata bonarjament permezz ta' ittra tal-31 ta' Ottubru 2018 li hija xorta disposta li taddivjeni għall-kuntratt relattiv u ipproponiet li dan isir fis-6 ta' Novembru 2018 iżda s-soċjetà konvenuta baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża; u illi a tenur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, kif għà premess, l-attriċi sejhet lis-soċjetà intimata b'att għudizzjarju qabel ma għadda ż-żmien tal-konvenju sabiex tagħmel il-bejgħ, u stante li l-konvenuta naqset li tagħmel hekk, permezz tal-preżenti rikors għuramentat li qed jiġi preżentat fi żmien tletin għurnata minn meta għalaq l-imsemmi żmien, qed iżzomm l-effetti tal-konvenju u konsegwenti obbligu tal-konvenuta li tersaq għall-att opportun veljanti; għaddiet l-istess attriċi sabiex titlob li din il-qorti jogħgobha: (i) tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex taddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija relattiv skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju tat-8 t'Ottubru 2015 kif imgedded fit-22 ta' Settembru 2017 b'dan illi, f'dak li jirrigwarda l-intopp fuq imsemmi is-soċjetà akkwirenti attriċi tiddikjara fuq il-kuntratt relattiv li mhux qiegħda tinsisti għall-garanzija tal-paċifiku pussess u titolu skont il-liġi limitatament fuq l-art fejn hemm l-overlap imsemmi u f'każ li tali bejgħ ma jkunx jista' jsir, li tiġi dikjarata responsabbli għad-danni a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) tahtar lin-Nutar Pierre Attard sabiex jippubblika l-att opportun u tinnomina kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaci u tiffissa l-għurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt; bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata kompriži dawk ta' mandat t'inibizzjoni li qed jiġi preżentat kontestwalment, u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-attriċi.

2. Rat ir-risposta maħlufa mressqa mill-konvenuta fis-26 ta' Novembru 2018<sup>1</sup>, li biha eċċepiet li: (i) il-proċedura tentata mis-soċjetà attriċi għall-eżekuzzjoni tal-konvenju ta' bejgħ li kien hemm bejn il-partijiet, datat 8 t'Ottubru 2015, kif sussegwentement estiż, hija irritwali u ma tapplikax f'dan il-każ, għaliex kienet l-istess soċjetà attriċi li naqset li tersaq għat-twettiq ta' din il-wegħda, mingħajr raġuni valida; (ii) f'kull każ, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż, billi l-konvenju tat-8 ta' Ottubru 2015 skada definittivament, u mingħajr htijiet tal-eċċepjenti. Kienet is-soċjetà attriċi li naqset li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ

---

<sup>1</sup> A folio 35.

relattiv qabel għalaq it-terminu ta' validità tiegħu. Filwaqt li l-eċċepjenti dejjem kienet, u baqgħet sal-aħħar, lesta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, is-soċjetà attriċi riedet biss terġa' testendi l-konvenju; (iii) mingħajr preġudizzju, kienet is-soċjetà attriċi li naqset li tosserva kundizzjonijiet oħra tal-istess konvenju, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża; (iv) l-eċċepjenti mxiet għal kollox mal-obbligi assunti minnha; u aċċettat li testendi l-konvenju għal sena oħra meta dan kien ser jagħlaq fit-8 ta' Ottubru 2017. Meta, wara sena oħra, l-attriċi reġgħet talbitha estensjoni oħra, l-eċċepjenti rrifjutat u għamlitha ċara li kienet lesta twettaq il-bejgħ kif miftiehem, bil-kundizzjonijiet u bl-obbligi kollha assunti minnha, qabel jagħlaq it-terminu miftiehem, u li ma kinitx lesta tersaq għall-kuntratt wara dik id-data; kif ukoll id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuta.

3. Rat id-dikriet mogħti minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fit-30 t'April 2019<sup>2</sup>, li permezz tiegħu giet ordnata l-konnessjoni ta' din il-kawża mal-kawża bin-numru 272/2019, kif ukoll id-dikriet l-ieħor, mogħti fl-udjenza tat-13 ta' Mejju 2019<sup>3</sup>, li bih gie ordnat li l-provi fiż-żewġ kawżi jkunu jgħoddu għal entrambi fejn ikun il-każ;
4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha, kif ukoll l-atti proċesswali kemm ta' din il-kawża u kemm tal-kawża bin-numru 272/2019, li dwarha wkoll se tingħata sentenza llum, u kemm tal-mandati t'inibizzjoni bin-numri 340/2019 u 1799/2018.
5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom.
6. Rat li l-kawża thalliet għal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza.

Ikkunsidrat:

7. Din il-kawża hija dwar konvenju li sar bis-saħħa ta' skrittura privata datata 8 t'Ottubru 2015<sup>4</sup>. Permezz ta' din l-iskrittura privata, li minn issa 'l quddiem se tissejjaħ biss bħala "il-Konvenju", il-konvenuta intrabtet u obligat ruħha li tbiegħ lill-attriċi, li min-naħa

---

<sup>2</sup> A folio 126.

<sup>3</sup> Ara folio 128.

<sup>4</sup> Eżebit a folio 4.

tagħha aċċettat u ntrabtet u obbligat ruħha li tixtri mingħand il-konvenuta, «... *the Land covered with the Building Permits...*». Fil-Konvenju, il-fraži «*the Land*» ġiet imfissra kif ġej:

... the divided portion of land measuring *circa* eleven thousand seven hundred and fifty four point nine eight square metres (11,754.98sq.m.) or more correct measurement, forming part of the territory in part known as 'Tax-Xemx u l-Qamar' and in part known as 'Tan-Naqqax', in the limits of Fgura, at other times indicated as being in the limits of Tarxien, which is bounded on the South by Triq id-Dejma, on the North by Triq il-Merħba, on the west by property of the Joint Office and on the north east by property of George Magro or his successors in title or more correct compass points, as shown outlined in red on the site plan annexed to this Agreement as a document marked P1, with all its rights and appurtenances and free and unencumbered

filwaqt li l-fraži «*Building Permits*» ġiet imfissra hekk:

- i. the development permission and approved plans issued by MEPA for the construction and completion of the Building on the Land in accordance with the Building Plans, to be used as a supermarket for the sale of food and other supermarket related goods, with a parking area and ancillary facilities including the loading bay and the Other Buildings;
- ii. any other licence or permission required by law to allow the clearing and excavation of the Land for the purpose of the construction of the Building and the other Buildings, including any approvals, consents or authorisations as required by law from the competent authorities to demolish the derelict old building which is situated on the Land;
- iii. any other permission which is required from the competent authorities in order to allow traffic travelling to access the Building and the Other Buildings in the manner shown on the plan annexed to this Agreement as Document P2 including the Road Permits.

8. Illi mill-provi prodotti, jirrizulta effettivament li l-art li dwarha sar il-Konvenju daħlet fl-iskema tal-iżvilupp fl-2006<sup>5</sup>, li dwarha hija applikabbli l-*policy* SMFG2<sup>6</sup>. Fuq din l-

---

<sup>5</sup> Ara x-xieħda ta' Oliver Magro, a folio 66, kif ukoll ix-xieħda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 102.

<sup>6</sup> Eżebita a folio 70.

art, jidher li saru numru t'applikazzjonijiet. L-ewwel waħda, u ċjoè PA/7190/2003 kienet ġiet preżentata fit-2 ta' Diċembru 2003, minn Disma Attard u Lawrence Attard, iżda kienet ġiet irtirata fl-10 ta' Lulju 2011. Applikazzjoni oħra saret mill-attriċi fit-23 ta' Mejju 2017 u ġiet validata fit-8 ta' Novembru 2017<sup>7</sup> u hija PC 63/2017, bil-proposta tkun «*Change in local plan policy – proposed mixed use area, 3 floors + semibasement – 17.5m*»<sup>8</sup>.

9. Illi l-attriċi tgħid li kienet inkarigat perit biex jassistiha fil-ksib tal-permessi ta' żvilupp sa minn qabel ma ġie ffirmat il-Konvenju<sup>9</sup>. Għalkemm dan ma ġiex mill-ewwel konfermat mill-perit inkarigat mill-attriċi, li kien incert dwar iż-żmien li ngħata l-inkarigu tiegħu<sup>10</sup>, dan il-fatt ġie eventwalment konfermat anki permezz tad-dokument eżebit mill-attriċi<sup>11</sup> u kkonfermat mill-istess xhud<sup>12</sup>. Waqt l-istadju tal-produzzjoni tal-provi f'din il-kawża, issemma wkoll li l-konvenuta kellha xi ftehim ma' ċertu Sandro Chetcuti, li għalih kien iffirma n-Nutar Joseph Tabone mingħajr ma kellu l-awtorizzazzjoni jorbot lill-konvenuta. Riccardo Magarini xehed li dan il-ftehim kien issemma qabel u waqt l-abbozzar tal-Konvenju, iżda ma ntwera ebda dokument lill-attriċi f'dak l-istadju<sup>13</sup>. Però huwa paċifiku li qabel ġie ffirmat il-Konvenju, l-attriċi kienet taf bl-eżistenza ta' ftehim ma' Chetcuti u pproċediet xorta waħda<sup>14</sup>, billi l-fehma espressa mill-konsultanti legali tal-partijiet f'dak iż-żmien kien li l-ftehim ma kienx jorbot lill-konvenuta billi ma ġiex iffirmit mid-diretturi lkoll flimkien. L-istess Magarini sostna li l-applikazzjoni għall-permess ġiet preżentata f'Diċembru 2015, iżda ma ġietx validata qabel it-8 ta' Frar 2016, minħabba xi htigiet li l-MEPA kellha dwar l-applikazzjoni<sup>15</sup>. Hawnhekk għandu jiġi ċċarat li l-applikazzjoni li għaliha rrefera Riccardo Magarini ma kinitx dik għall-kontroll tal-ippjanar, li għa saret riferenza għaliha, imma applikazzjoni oħra preċedenti għal żvilupp. Għalkemm ix-xieħda min-naħa tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar ma rreferietx għal din l-applikazzjoni

---

<sup>7</sup> Ara x-xieħda mogħtija minn Oliver Magro a folio 131, u d-dokument eżebit a folio 137.

<sup>8</sup> Ara l-applikazzjoni eżebita a folio 135.

<sup>9</sup> Ara x-xieħda ta' Riccardo Magarini a folio 88.

<sup>10</sup> Ara x-xieħda tal-Perit Edwin Mintoff, a folio 101.

<sup>11</sup> A folio 153.

<sup>12</sup> A folio 163.

<sup>13</sup> Ara folio 89.

<sup>14</sup> Ara x-xieħda ta' Enzo Attard a folio 251, u x-xieħda in kontro-eżami ta' Riccardo Magarini a folio 245 u 246.

<sup>15</sup> Dan ġie eventwalment konfermat anki minn Oliver Magro (a folio 198A), li kkonferma li kienet saret applikazzjoni oħra mill-attriċi u li kienet ġiet irtirata min-naħa tal-Awtorità stess minħabba li l-attriċi ma pprovdietx tagħrif meħtieġ minnha (ara wkoll folio 205).

mill-bidu nett tal-kawża, eventwalment għe aċċertat li din l-applikazzjoni tassew kienet saret<sup>16</sup>. Jgħid li f'it wara l-validazzjoni tal-applikazzjoni, l-attriċi rċeviet ittra uffiċċjali mingħand Sandro Chetcuti li vanta jeddijiet fuq l-art u anke nterpella lill-MEPA biex ma tipproċessax l-applikazzjoni<sup>17</sup>. Magarini jgħid li f'Marzu 2016 saret laqgħa ma' uffiċċjali tal-Awtorità fejn għe rakkomandat lilhom li jirtiraw l-applikazzjoni ta' żvilupp u minflok jipprezentaw applikazzjoni oħra għall-kontroll tal-iżvilupp minflok. Skont ma xehed Johann Buttigieg, li kien il-Kap Uffiċċjali Eżekuttiv tal-Awtorità fiż-żmien rilevanti, fejn zona tkun iddaħħlet fl-area ta' żvilupp wara l-eżerċizzju ta' *rationalisation* bilfors trid isir applikazzjoni ta' kontroll tal-ippjanar biex jiġu ffissati l-parametri tal-iżvilupp<sup>18</sup>. Għal din il-laqgħa jidher li attenda wkoll l-istess Sandro Chetcuti, flimkien ma' rappreżentanti tal-konvenuta. Magarini xehed li dwar il-kwistjoni ma' Sandro Chetcuti l-attriċi thalliet sajma, u li eventwalment kienet infurmata mill-konvenuta li kull kwistjoni ma' Chetcuti għet risolta f'Ġunju 2018<sup>19</sup>. Madanakollu, skont ix-xieħda tal-Perit Edwin Mintoff, il-pretensjonijiet ta' Chetcuti fixxlu l-iproċessar tal-applikazzjoni, għaliex sabiex applikazzjoni bħal dik tiġi proċessata kif imiss, huwa neċessarju li jkun aċċertat min huma s-sidien ta' kull proprjeta'<sup>20</sup>.

10. Minħabba li x-xogħol sabiex issir applikazzjoni ta' kontroll tal-ippjanar minflok waħda ta' żvilupp kien aktar estensiv, sar ftehim bejn il-kontendenti li l-iskadenza tal-konvenju tiġi posposta b'sena. Magarini jgħid li din l-estensjoni saret bil-koperazzjoni taż-żewġ kontendenti u li f'dik l-epoka ma kienx hemm kwistjonijiet<sup>21</sup>. L-applikazzjoni għet validata fit-8 ta' Novembru 2017. Minkejja li l-attriċi, jgħid Magarini, bdiet tagħmel pressjoni biex l-applikazzjoni timxi, il-progress fiha beda jsir bil-mod ħafna. Il-Perit Edwin Mintoff xehed li applikazzjoni għall-kontroll tal-iżvilupp teħtieġ il-kunsens ta' numru mis-sidien tas-siti li se jintlaqtu bl-applikazzjoni<sup>22</sup>. Huwa spjega kif wieħed mis-sidien tas-siti milquta kien iddeċieda li ma jikkoperax mal-applikazzjoni, u anzi kien anke oġġezzjona għaliha<sup>23</sup>, anki jekk din ma affettwatx l-eżitu tal-applikazzjoni għaliex

---

<sup>16</sup> Ara folio 198A.

<sup>17</sup> Ara x-xieħda ta' Riccardo Magarini a folio 89.

<sup>18</sup> Ara folio 210.

<sup>19</sup> Ara x-xieħda ta' Riccardo Magarini a folio 90.

<sup>20</sup> Ara x-xieħda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 106 u 107.

<sup>21</sup> Ara folio 90.

<sup>22</sup> Ara l-pjanta eżebita a folio 123.

<sup>23</sup> Ara x-xieħda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 104.

baqa' xorta ammont suffiċċjenti ta' sidien li taw il-kunsens tagħhom<sup>24</sup>. Eventwalment, fi stadju avanzat tal-applikazzjoni, l-attriċi u l-periti tagħha ġew infurmati li l-Awtorità tal-Ippjanar ma kinitx qed tqis l-użu ta' supermarket bħala attività permissibbli fuq l-art in kwistjoni, u dan kuntrarjament għal diskussjonijiet preċedenti li kienu saru<sup>25</sup>. Il-Perit Mintoff jgħid li salv din il-kwistjoni, u kwistjoni oħra dwar xi triq li tgħaqqad zona minn oħra u li kellha tiġi nkluża fl-applikazzjoni, kull kwistjoni oħra kienet prattikament riżolta<sup>26</sup>.

11. Illi fil-mori tal-kawża l-applikazzjoni ġiet rifjutata<sup>27</sup>, u d-deċiżjoni ġiet appellata mill-attriċi quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent ul-Ippjanar<sup>28</sup>. Dan l-appell ġie dikjarat null b' deċiżjoni tat-13 ta' Lulju, 2021<sup>29</sup>.

12. Illi rriżulta wkoll li fir-Registru tal-Artijiet tinsab registratata fuq l-Uffiċċju Kongunt art tal-kejl ta' madwar 4,100 metru kwadru li jidher li kienet testendi fuq parti mill-art li kienet tiffirma l-oġġett tal-Konvenju<sup>30</sup>.

13. Fil-Konvenju, fil-preambola (D) inkiteb li «*The Parties agree that the sole reason why the Purchaser wishes to acquire the Land after obtaining the Building Permits and the Letter of Comfort (Trading Licence) is to immediately develop the Building thereon and to operate from there a supermarket with ancillary parking facilities for the sale of food and other supermarket related goods*», filwaqt li f' dik sussegwenti, immarkata bl-ittra (G), inkiteb li «*The Parties have agreed that the Purchaser shall submit an application to MEPA for the issuance of the Building Permits in accordance with the Building Plans and that for this purpose the provisions of Clause 7.1 below and the subsequent clauses shall apply*».

14. Minhabba r-rilevanza tagħhom għall-meritu ta' din il-kawża, il-klawsola numerata sebgha fil-Konvenju se tiġi riprodotta fl-intier tagħha:

---

<sup>24</sup> Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 119.

<sup>25</sup> Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 110.

<sup>26</sup> Ara folio 115.

<sup>27</sup> Ara folio 140.

<sup>28</sup> Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 118, u dik mogħtija minn Oliver Magro a folio 131.

<sup>29</sup> Eżebita a folio 43 tal-atti tal-kawża bin-numru 272/2019.

<sup>30</sup> Ara x-xiehda ta' Dr Claude Sapiano a folio 73, kif ukoll iċ-ċertifikat ta' registrazzjoni minn folio 75 sa 78. Ara wkoll ix-xiehda in kontro-eżami ta' Dr Joseph Tabone, a folio 278.

7.1 The Purchaser, promises and undertakes to submit the applicable application to MEPA and any other competent authority for the issue of the Building Permits by not later than the nineteenth day of November of the year two thousand and fifteen (19/11/2015) and thereafter to diligently pursue the application and to promptly and correctly respond to any requests or demands made by MEPA or any other authority and pay all fees and charges and in general perform, execute or supply anything which shall be required to be performed, done or supplied by the Purchaser for the Building Permits to be approved and issued and to challenge any refusal within the time-limits and with all the remedies accorded to the Purchaser by law. The Purchaser undertakes to keep the Vendor informed of the progress of the application and within fifteen (15) days of receipt of any correspondence from the MEPA or any other competent authority to forward a copy of these to the Vendor. The Purchaser shall provide the Vendor with a copy of the application filed with MEPA and any other competent authority, and with all other documents submitted to MEPA or other competent authority, and this within fifteen (15) days from their submission.

7.2 By not later than six (6) weeks from the date when the Building Permits is Definitively Issued (as this term is defined in clause 10.1, the Purchaser shall apply to the competent authority for the issue of the Letter of Comfort (Trading Licence).

7.3 The application for the issue of the Building Permits shall be submitted at the sole risk and expense of the Purchaser and all expenses including architect fees incurred in connection with the application and process of the application and the issue of the Building Permits shall be borne by the Purchaser without right of recourse against the Vendor except in the event that the Vendor fails to appear for the publication of the Deed without a valid reason at law.

7.4 All costs, fees and expenses relative to the applications and requests made for the issue of the Permit, the Building Permits, the Letter of Comfort (Trading Licence) and matters related thereto shall be borne by the Purchaser. All penalties/fines that may arise even in the future through non-compliance by the Purchaser or for whatsoever reasons caused by the Purchaser shall be borne by the Purchaser.

7.5 Subject to the terms and conditions of this Agreement, the Purchaser shall be obliged to appear, by not later than the Termination Date or the date established according to



Clause 12.2 or Clause 12.3, whichever is the earlier, on the Deed to purchase the Land and to pay the Price on the Deed.

7.6 In the event that the term of validity of this Agreement expires without the Deed having been published due to the Purchaser's default, which is not justified in terms of this Agreement or in terms of Law, the Purchaser shall be obliged to pay to the Vendor the sum of four hundred and five thousand euro (EUR405,000) by way of pre-liquidated damages, which damages shall not be subject to any review and/or abatement in accordance with section 1122(1)(b) of Chapter 16 of the Laws of Malta.

7.7 In warranty of the payment of the pre-liquidated damages mentioned in Clause 7.6 above should these become due by the Purchaser to the Vendor, the Purchaser will give, within forty five (45) days from the date of this Agreement, to the Vendor a first demand unconditional bank guarantee for four hundred and five thousand euro (EUR405,000); hereinafter referred to as "**the Guarantee**". If the Purchaser shall fail to deliver the Guarantee to the Vendor within the period stipulated above, the Vendor shall have the right to terminate this Agreement by notice in writing to the Purchaser.

7.8 The Purchaser undertakes and is bound to extend the validity of the Guarantee for a period expiring thirty (30) days after the Termination Date. The extension of the Guarantee by the Purchaser must be completed and delivered to the Vendor at least thirty (30) days before its expiry date. Otherwise the Vendor shall have the right to draw the funds held under the Guarantee and to retain them as a guarantee in lieu of the Guarantee.

7.9 The Guarantee shall be returned by the Vendor to the Purchaser on the day of publication of the Deed. If prior to the publication of the Deed the Vendor would have already drawn on the Guarantee, the sums drawn shall on the Deed be considered as payment made on account of the Price.

7.10 If the Vendor considers that the pre-liquidated damages mentioned in Clause 7.6 above have become due by the Purchaser to the Vendor, the Vendor shall have the right to draw on the Guarantee and retain the funds in settlement of the said pre-liquidated damages. In the event that the Purchaser deems that said damages are not due to the Vendor, the Purchaser shall have the right to demand the Vendor to reimburse the retained funds. The Parties agree that if the Purchaser renounces in writing to any right of recourse, the payment of the said damages shall be in full

and final settlement of any damages and in lieu of any other remedy which the Vendor may otherwise have against the Purchaser.

15. Illi dwar il-garanzija bankarja msemija, jirriżulta li din inħarġet fil-5 ta' Novembru 2015<sup>31</sup>, u ġiet kancellata fid-29 t'Ottubru 2018, wara talba li saret mill-konvenuta b'ittra ta' dakinhar<sup>32</sup>. Il-benefiċċjarja kienet il-konvenuta<sup>33</sup>. Il-ħlas li sar abbażi ta' din il-garanzija ssarraff mill-konvenuta fl-1 ta' Novembru 2018<sup>34</sup>.

16. Il-kontendenti ftehm u wkoll dwar is-segwent i kondizzjonijiet riżoluttivi, li ġew espressament stipulati favur l-attriċi, u ċjoè:

ii. that the dimensions of the Land are approximately as shown on the plan annexed to this Agreement as Document P1;

...

iv. that the Building Permits covering all requirements set out in the definition of Building Permits (including for the avoidance of doubt all approvals, consents or authorisations as required by law, both in substance and in form, which is required from the competent authorities in order to allow traffic travelling to access the Building in the manner shown on the Building Plans) as well as the Road Permits have been Definitively Issued (as this term is defined below), and that construction of the Building and the Other Buildings may commence immediately after the publication of the Deed;

u li f'każ li dawn il-kondizzjonijiet ma jkunux sodisfatti, l-attriċi jkollha l-jedd (imma mhux l-obbligu) li ma tidhirx fuq il-kuntratt finali u li tittermina l-Konvenju mingħajr ma tinkorri f'pieni jew ħtija.

17. Illi skont il-klawsola numerata 12.1, il-Konvenju inġhata terminu ta' validità sat-8 t'Ottubru 2017, b'dan li jekk il-ġrajjet maħsuba fil-kondizzjonijiet riżoluttivi jseħħu kollha, kull wieħed mill-partijiet seta' jitlob, b'ittra uffiċċjali, li l-kuntratt finali jsir qabel dak iż-żmien.

---

<sup>31</sup> Kopja tal-garanzija bankarja hija eżebita a folio 194.

<sup>32</sup> A folio 195, u ara wkoll folio 196 sa 198.

<sup>33</sup> Ara x-xieħda ta' Johanna Bartolo, a folio 187.

<sup>34</sup> Ara folio 211.

18. Illi rriżulta li bi skrittura privata oħra, datata 22 ta' Settembru 2017<sup>35</sup>, il-Konvenju gie prorogat b'sena, çjoè sat-8 t'Ottubru 2018.
19. Illi meta qorob iż-żmien tal-iskadenza tal-Konvenju, kif prorogat, irriżulta li Riccardo Magarini, rappreżentant tal-attriċi, fit-12 ta' Settembru 2018 kiteb lill-konvenuta u lill-avukat tagħha biex jipproponi laqgħa bejniethom «...*in order to plan the new extension and to check the status of the application*»<sup>36</sup>. Għal din l-ittra elettronika, l-avukat tal-konvenuta wiegħeb li l-konvenuta ma kinitx lesta li għgedded ulterjorment jekk ma kienx hemm possibiltà konkreta li l-kuntratt finali jista' jasal, u jekk mhux ukoll versu zieda sostanzjali fil-prezz. B'ittra elettronika tal-21 ta' Settembru 2018, Clint Galea, li kien is-sensar fil-bejgħ in kwistjoni<sup>37</sup>, kiteb lir-rappreżentanti tal-konvenuta biex jinfurmahom li l-attriċi kienet lesta żżid il-prezz għal €9,000,000 jekk il-konvenuta tagħti estensjoni ulterjuri ta' sena<sup>38</sup>. Fi skambju ta' ittri elettronici magħmul man-Nutar Pierre Attard fl-24 ta' Settembru 2018, l-avukat tal-konvenuta nfurmah li sa dakinhar ma kienx hemm qbil li ssir estensjoni<sup>39</sup>. F'ittra elettroniku datata 25 ta' Settembru 2018<sup>40</sup>, l-avukat tal-konvenuta kiteb mill-ġdid lin-Nutar Pierre Attard biex jgħidlu li jekk l-attriċi lesta tagħmel il-kuntratt finali qabel l-iskadenza tal-Konvenju, l-konvenuta kienet lesta tersaq kif obligat ruħha. Fit-2 t'Ottubru 2018, l-avukat tal-konvenuta kiteb mill-ġdid biex jistaqsi jekk kienx gie ffissat appuntament għall-kuntratt finali u jekk kienx hemm abbozz imħejji<sup>41</sup>.
20. Illi n-Nutar Pierre Attard, b'ittra elettronika tat-3 t'Ottubru 2018, mibgħuta lill-partijiet kollha u lill-avukati tagħhom, għibed l-attenzjoni għal anomalija li kien sab fir-riċerki li kienet tirrigwarda l-fidi ta' ċens li kien hemm fuq din l-art, li seta' ma kienx mifdi regolarment. Fl-istess ittra, in-Nutar talab direzzjoni dwar jekk il-partijiet riedux jipproċedu għall-kuntratt sat-8 t'Ottubru 2018, u ddikjara li kien japprezza estensjoni sabiex ikun jista' jagħmel id-determinazzjonijiet tiegħu fuq l-anomalija msemmija

---

<sup>35</sup> Ara folio 23 u 24.

<sup>36</sup> Ara folio 40.

<sup>37</sup> Dan hu konfermat minn Riccardo Magarini, a folio 88, u minn Enzo Attard, a folio 250.

<sup>38</sup> Ara folio 42.

<sup>39</sup> Ara folio 43.

<sup>40</sup> Ara folio 45.

<sup>41</sup> Ara folio 48 u 49.

minnu. Peress li ma kellux twegiba għal din l-ittra, Dr Attard kiteb mill-ġdid fil-5 t'Ottubru 2018<sup>42</sup>.

21. Illi l-attriċi prezentat ittra uffiċċjali bin-numru 3528/2018 fil-5 t'Ottubru 2018 fil-konfront tal-konvenuta, li biha nterpellatha tersaq għall-att finali tal-bejgħ-u-xiri, liema ittra uffiċċjali giet notifikata lill-konvenuta fl-10 t'Ottubru 2018<sup>43</sup>. Jidher li din l-interpellanza giet segwita b'oħra. B'ittra legali datata 31 t'Ottubru 2018<sup>44</sup>, l-attriċi infurmat lill-konvenuta li kienet lesta li tipproċedi bil-kuntratt finali anke fil-konfront ta' dik il-parti tal-art li rriżultat reġistrata fuq il-Gvern ta' Malta, b'dan li offriet li teħles lill-konvenuta mill-garanzija tal-paċifiku pussess fir-rigward ta' dik l-istess art. F'din l-ittra, l-attriċi pproponiet li l-kuntratt isir fl-uffiċċju tan-Nutar Pierre Attard fis-6 ta' Novembru 2018.
22. Jidher li din id-data giet riproposta anki min-Nutar Attard, b'ittra elettronika tat-2 ta' Novembru 2018, li għaliha l-avukat tal-konvenuta wieġeb fit-3 ta' Novembru 2018, u nforma lin-Nutar Attard li la darba d-data ta' skadenza tal-Konvenju kienet għaddiet, il-konvenuta ma kinitx aktar disposta li tersaq għall-att finali<sup>45</sup>.
23. Riccardo Magarini, rappreżentant tal-attriċi, xehed li l-attriċi kienet lesta li takkwista l-proprietà anki mingħajr il-permess. Sostna li meta gie biex jiskadi l-Konvenju kif imġedded, il-konvenuta bdiet titlob żieda sostanzjali fil-prezz. Meta hu ra li hemm il-possibilità li ma jkunx hemm qbil fuq din iż-żieda, ta struzzjonijiet lin-Nutar Attard sabiex jaġġorna r-riċerki sabiex ikunu lesti biex isir il-kuntratt finali<sup>46</sup>. Jgħid li kien f'dan l-istadju li n-Nutar Attard sab kwistjoni dwar il-fidi taċ-ċens kif ukoll dwar ir-reġistrazzjoni ta' parti mill-art fuq l-Uffiċċju Kongunt. Magarini però jsostni li l-attriċi kienet lesta li tixtri l-art anki bid-daqs ridott. Jgħid li l-appuntament qatt ma seta' jsir sabiex l-att finali jiġi ffirmat qabel il-kuntratt għaliex il-konvenuta qatt m'għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara dwar iż-żieda fil-prezz proposta mill-attriċi. Magarini jsostni li kien importanti li l-prezz ikun ċar minn qabel għaliex l-attriċi kienet teħtieġ thejji riżoluzzjoni tal-bord tad-diretturi li tispeċifika l-prezz kif ukoll iġġib l-assenji bankarji

---

<sup>42</sup> Ara folio 47 u 48.

<sup>43</sup> Kopja eżebita a folio 27.

<sup>44</sup> Eżebita a folio 30.

<sup>45</sup> Ara folio 51 u 52.

<sup>46</sup> Ara x-xiehda ta' Riccardo Magarini, a folio 90.

neċessarji sabiex tittrasferixxi l-ammont tal-prezz<sup>47</sup>. Ix-xhud eżebixxa ritratti ta' tliet assenji bankarji għall-ammonti ta' €8,100,000, €380,175.85 u €300,000, ilkoll datati 30 t'Ottubru 2018<sup>48</sup>. Irriżulta mix-xieħda ta' Johanna Bartolo, rappreżentanta tas-soċjetà Bank of Valletta plc, li l-fondi sabiex ikunu jistgħu jinħargu dawn l-assenji bankarji ġew trażmessi lill-Bank fit-23 t'Ottubru 2018<sup>49</sup>.

24. Waqt il-kontro-eżami tiegħu, l-istess Magarini, mistoqsi dwar l-appell interpost mill-attriċi mid-deċiżjoni ta' rifjut tal-applikazzjoni PC/00063/17, wieġeb li l-attriċi «...*had the aim to get the permit in order to buy the land*»<sup>50</sup>. Mistoqsi aktar 'l quddiem dwar il-pożizzjoni tal-attriċi dwar il-kuntratt fl-aħħar żmien ta' validità tal-Konvenju, dan ix-xhud ma kienx wisq ċar fir-risposti tiegħu, u beda jorbot mal-fatt li fl-aħħar żmien imsemmi, l-attriċi ma kinitx taf b'liema prezz riedet tipproċedi l-konvenuta.
25. Enzo Attard direttur tal-konvenuta, min-naħa tiegħu ċaħad kategorikament li l-attriċi, tramite r-rappreżentant tagħha Magarini, kienet infurmat lill-konvenuta li kienet lesta tersaq għall-kuntratt mingħajr il-permess<sup>51</sup>. Enzo Attard, flimkien ma' oħtu Christine Attard, baqgħu isostnu li n-negozjati mal-attriċi sakemm skada l-Konvenju kienu dejjem jirrigwardaw modifika tal-prezz sabiex issir estensjoni oħra tal-Konvenju<sup>52</sup>. In-Nutar Joseph Tabone, wkoll direttur tal-konvenuta, daħal f'dettall permezz tal-affidavit tiegħu dwar l-offerti u l-kontro-offerti kollha li saru rigward bdil fil-prezz<sup>53</sup>. Billi l-qorti ma tqisx il-kontenut ta' dawn l-offerti u kontro-offerti strettament rilevanti għad-determinazzjoni ta' din il-kawża, m'hijiex se tinoltra ruħha dwarhom.

Ikkunsidrat:

26. Illi esposti l-fatti tal-każ, din il-qorti jidhrilha opportun li qabel xejn tqis u tiddetermina l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta. Din l-eċċezzjoni tgħid li: «...*il-proċedura tentata mis-soċjetà attriċi għall-eżekuzzjoni tal-konvenju ta' bejgħ li kien hemm bejn il-partijiet, datat 8 t'Ottubru 2015, kif sussegwentement estiż, hija irritwali u ma tapplikax*

---

<sup>47</sup> Ara x-xieħda ta' Riccardo Magarini, a folio 91.

<sup>48</sup> Ara folio 92.

<sup>49</sup> Ara folio 214 u 215.

<sup>50</sup> Ara folio 238.

<sup>51</sup> Ara folio 253.

<sup>52</sup> Ara wkoll ix-xieħda ta' Christine Attard, li tinsab a folio 256.

<sup>53</sup> Ara folio 288 u 289.

*f'dan il-każ, għaliex kienet l-istess soċjetà attriċi li naqset li tersaq għat-twettiq ta' din il-wegħda, mingħajr raġuni valida».*

27. In tema legali, hija dottrina accettata dik li tattribwixxi lil wegħdiet magħmula u accettati l-effetti ta' konvenzjoni proprja. Fil-fatt, **Pothier** jikkummenta illi «*Dissi promettono, e si obbligano, perche' le sole promesse che si fanno coll'intenzione di obbligarsi, e di dare a quello a favore di cui si fanno il diritto di esigerne l'adempimento, costituiscono un contratto e una convenzione*»<sup>54</sup>. **Giorgi**, min-naħa tiegħu, jispjega x'inh i l-wegħda obligatorja permezz tas-segventi bran, fejn jgħid, «*Fra le trattative e la promessa definitiva tiene il giusto mezzo quella promessa, che le antiche scuole chiamarono de contrahendo, sive de ineundo contractu. Il criterio caratteristico di cosifatta promessa consiste nell'avere per obbietto la conclusione di un contratto futuro, e intanto di riunire tutti i requisiti necessari a generare un contratto preliminare nel suo genere perfetto ed obbligatorio*»<sup>55</sup>.
28. Din id-duttrina tinsab ukoll imħaddna mill-Qrati tagħna, kif jidher ċar mis-sentenza fl-ismijiet **Professor Dottor Isidoro Cassar vs. Vittoria Zahra et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 1935<sup>56</sup>, fejn ġie ritenut «*Li dawn il-Qrati dejjem irrikonoxxew "la promessa de contrahendo"*». Dak il-każ kien dwar wegħda ta' lokazzjoni. Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gentiluomo Filippo Zammit vs. Michelina Pisani Demajo**, deċiża fis-7 ta' Mejju 1875 (Kollezz.VII.401), ġie ritenut illi, «*Le promesse di effettuare certi determinati contratti, riconosciuti come validi nel diritto comune, come per consuetudine fu abbracciato nei Tribunali e specialmente nelle nostre Corti di Giustizia, non furono mai, nè espressamente, nè implicitamente, abrogate od alterate colle nuove disposizioni legislative. Anzi gli articoli 1071, 1074 e 1239 dell'Ordinanza VII, 1868, riconoscono le promesse di vendere, le promesse di comprare, e le promesse di permuta, che dall'avere il legislatore nella detta Ordinanza menzionato solamente le dette promesse in ispecie, e non già altre, non si può e non si deve trarre per conseguenza l'abrogazione delle leggi concernenti altri promessi. Il legislatore menzionò in ispecie le dette promesse, perchè per queste diede alcuni speciali provvedimenti che non sono comuni ad altre*

---

<sup>54</sup> Trattato delle Obbligazioni, Vol.I, 3a Edizione, 1832, §3.

<sup>55</sup> Teoria delle Obbligazioni, UTET, 1930, Vol.III, §144.

<sup>56</sup> Kollezz. Vol.XXIX.i.365.

*promesse...». Rilevanti wkoll huma d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Kummerċ, mogħtija fil-15 ta' Ġunju 1895, fl-ismijiet **Bonello vs. Azzopardi** (Kollezz.XV.194), fejn intqal illi, «*La promessa può riunire tutti i requisiti necessari a generare un contratto preliminare nel suo genere perfetto ed obbligatorio, e può quindi dare luogo alla condanna del debitore a prestare il promesso in forma specifica o al risarcimento di danni*», u dawk aktar riċenti *inter alia* d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Saviour Fiteni et vs. Louis Mazzitelli et**, mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2003 u d-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell, kolleġjalment presjeduta, fl-ismijiet **Malcolm Borg vs. Brian Fenech** (26/6/2009).*

29. Fil-każ tal-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' xiri, kif ukoll tal-wegħda ta' permuta, il-liġi tagħna hasbet, sa minn żmien ilu, li tipprovdi regoli speċifiċi għalihom u tiddixxiplina dawn il-wegħdiet b'mod differenti minn wegħdiet oħra. Dan sa mill-konċepiment tal-Ordinanza VII tal-1868, u l-istess hsieb wassal biex id-dispożizzjoni speċjali li tirregola l-wegħda ta' bejgħ tiġi sostanzjalment emendata bl-Att XXVII tal-1976. Id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-artikolu 1357 fil-fatt illum jaqraw kif ġej:

1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa 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 jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicċa 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 jsejjahx 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.

30. L-emendi eżegwiti fl-1976 fil-fatt introduċew fl-artikolu 1357 il-proċedura tal-ittra ufficċjali u l-kawża; proċedura li trid tiġi applikata *ad unguem* minn min irid jippreserva d-drittijiet tiegħu naxxenti minn wegħda ta' bejgħ. Jinsab fil-fatt miżmum li:

Biex konvenju jinżamm fis-seħħ hemm zewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva. Fil-kawża fl-ismijiet **Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et**, deċiża mill-Prim tal-Qorti Ċivili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:

"Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Ċivili 22 ta' Frar, 1990) ġie deċiż illi jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispiċċa u ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' isir. Skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs. T. Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artiklu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr hadd mill-kontendenti ma jimplementa dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-*istatus quo ante*. Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju (ara wkoll A. Ciantar vs A. Vella LXII - pt ii-pagna 828 u J. Cassar vs V. Farrugia: XXVII - pt ii-pagna 316)."

omissis

Kwindi, biex is-soċjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bħala t-titolu għaż-żamma tad-depożitu, kellha tippreżenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-wegħda, u sta għall-parti l-oħra tipprova jew teħles mill-obbligazzjoni billi turi kawża ġusta, jew taċċetta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depożitu. Il-venditur ma jistax jiddeċiedi, unilateralment, li l-parti l-oħra ma għandha ebda raġunijiet validi biex tiddekadi mill-wegħda, u jaqbad u jakkapparra d-depożitu għalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jżomm id-depożitu), irid jipproċedi ġudizzjarjament għal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba għad-"danni" għax parti ma resqitx għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Brownrigg v. Camilleri** imsemmija aktar qabel, iż-żamma fis-seħħ tal-konvenju bil-proċeduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> *Gloria Pont vs. J.L.J. Construction Company Limited* (Appell Superjuri, 1/2/2008).



31. Illi l-prinċipju li l-adeżjoni mal-proċedura preskritta fl-artikolu 1357 huwa meħtieġ sabiex tiġi preservata l-wegħda ta' bejgħ imnissla minn konvenju huwa mtenni f'deċiżjonijiet aktar riċenti bħal ma huma *Gerit Company Limited vs. A.M. Developments Limited* (Appell Superjuri, 29/5/2015) u *Jeffrey John Mallia vs. Adrian Caruana* (Appell Superjuri, 18/7/2017), li saħansitra, tajjeb jew hażin, isostnu li kull jedd kontenut f'konvenju jeħtieġ l-adeżjoni ma' din il-proċedura għall-preservazzjoni tiegħu.
32. Marbut ma' dan il-prinċipju, hemm però prinċipju ieħor (invokat mill-konvenuta fl-ewwel eċċezzjoni tagħha) li jrid li min f'għeluq iż-żmien maħsub għat-twettiq tal-wegħda tal-bejgħ ma jkunx f'pożizzjoni li jwettaq dik il-wegħda ma jistax jutilizza l-proċedura prevista fl-artikolu 1357 sabiex iżomm fis-seħh wegħda li mod'ieħor kellha tagħlaq u tiflew l-effetti tagħha. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża *Steve Cachia et vs. Nicholas Cutajar et*<sup>58</sup> qieset li:

Skond il-provedimenti tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili l-wegħda li għamli l-partijiet versu xulxin permezz tal-konvenju in kwestjoni hi vinkolanti. Il-partijiet obbligaw ruħhom reċiprokament li jersqu għall-att definittiv ta' bejgħ skond il-pattijiet u kundizzjonijiet kif kontenuti fl-istess konvenju. L-istess artikolu inoltre jipprovdli li l-effetti tal-istess wegħda jispicċaw meta jgħaddi ż-żmien miftiehem. Dan iż-żmien pero' jista jinkiser jekk parti waħda, qabel ma jiskadi l-istess żmien, issejjaħ lill-parti l-oħra permezz ta' att għodidzjarju sabiex isir il-bejgħ relattiv. F'każ li l-parti l-oħra tonqos li tersaq għall-kuntratt definittiv, għandha ssir ċitazzjoni, bit-talba li titwettaq il-wegħda, u dana fiż-żmien kif stabbilit fl-istess disposizzjonijiet;

Dawn id-disposizzjonijiet pero' ma jistgħux jitqiesu li huma effettivi fil-konfront ta' xi parti li, in effett, tkun trid li tersaq għall-att definittiv. Dawn id-disposizzjonijiet qegħdin hemm sabiex jistabilixxu proċedura kif parti għall-konvenju tista' tissalvagwardja d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess konvenju fil-każ li l-parti l-oħra tkun qed tirrifjuta li tersaq għall-att definittiv ta' bejgħ kif obligat ruħa li tgħamel fil-konvenju. Parti waħda f'konvenju ma tistax tuża dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minhabba xi nuqqas tagħha stess.

---

<sup>58</sup> Mogħtija fil-21/6/2002 u konfermata fl-appell fl-1/7/2005.

33. Illi aktar riċentement, l-istess prinċipju ġie mtenni mill-ġdid mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża *Olive Gardens Investments Limited vs. Charles Sant Fournier et*, mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2019, fejn ġie osservat:

Fuq kollox irriżulta wkoll li, il-konvenuti kienu herqana li jiġi konkluz il-kuntratt u kienu konsistenti fix-xhieda tagħhom f'dan is-sens, mentri r-rappreżentant tas-soċjeta` attriċi kien aktar inklinat li jitlob estensjoni tal-konvenju milli jsir il-kuntratt u dan saħansitra 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 għalkemm is-soċjeta` attriċi mxiet impekkabilment mal-proċedura kontemplata fil-provvediment tal-liġi marbuta mal-wegħda ta' bejgħ, jirriżulta tassew li s-soċjeta` attriċi kienet baqgħet tinsisti għall-estensjoni tal-konvenju u mhux sabiex tersaq għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Kwindi din il-Qorti tasal sabiex taqbel mal-konvenuti li l-ħsieb wara l-proċeduri odjerni kien wieħed, dak li s-soċjeta` attriċi tirbaħ iż-żmien. 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, bħal ta' qabilha, tqis mill-aktar relevanti l-prinċipju li, parti waħda f'konvenju ma tistax u m'għandhiex tithalla tuża d-dispożizzjonijiet tal-liġi biex ittawwal l-effett tal-konvenju minħabba li dik l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minħabba xi nuqqas tagħha stess.

34. Illi l-kunċett ġie elaborat aktar fid-deċiżjoni mogħtija ftit ilu mill-Qorti tal-Appell fil-kawża *Darani Investments Ltd vs. Anthony Attard Montalto et* (15/11/2023), fejn ġie miżmum dan li ġej:

24. Fl-ewwel lok, 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 herqana biex tinforza l-wegħda tal-bejgħ u l-parti oħra ma tkunx: f'dak il-każ il-parti li tkun herqana 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 minhabba 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 minhabba 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 jiffirmaw 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 tesigi l-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ, huwa proprju l-applikazzjoni tal-prinċipju f' materja tal-konvenji.

35. Issa meta wiehed jiġi biex japplika dawn il-prinċipji għall-każ li għandha quddiemha l-qorti llum, ma jistax hlief jasal għall-konklużjoni li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta hija tajba u jisthoqqilha tiġi milqugħa.

36. Jingħad li dak li huwa rilevanti għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni hija s-sempliċi determinazzjoni dwar jekk sat-8 t'Ottubru 2018, li huwa ż-żmien sa meta kellu jibqa' validu l-Konvenju, l-attriċi kienitx lesta li tagħmel il-kuntratt tal-bejgħ filwaqt li l-konvenuta rrifjutat li tagħmel l-istess kuntratt. Il-provi juru li s-sitwazzjoni hija proprju l-kuntrarju.

37. Illi l-provi fil-fatt juru li l-konvenuta kienet qed tinsisti u težiġi li l-kuntratt isir sat-8 t'Ottubru 2018. Il-pożizzjoni tagħha, kif imtennija fil-korrispondenza li saret permezz tal-posta elettronika u li għaliha ġgà saret riferenza f'din is-sentenza, kienet ċara – jekk l-attriċi riedet, il-konvenuta kienet lesta tersaq għall-kuntratt diment li dan isir mhux aktar tard sat-8 t'Ottubru 2018. Jekk l-attriċi ma kinitx lesta li tagħmel il-kuntratt sat-8 t'Ottubru 2018, il-konvenuta ma kienitx beħsiebha ggedded il-Konvenju għal darb'oħra jekk mhux kontra żieda sostanzjali fil-prezz pattwit.

38. Tant l-attriċi ma kinitx lesta li tagħmel il-kuntratt sat-8 t'Ottubru 2018 li l-isforzi kollha tagħha f'dik l-epoka kienu konsistenti minn tentattivi sabiex jintlaħaq ftehim fuq prezz ġdid mal-konvenuta – ftehim fuq prezz ġdid li però kien meħtieġ biss sabiex il-Konvenju jiġi prorogat darb'ohra. Li kien minnu li l-attriċi riedet tagħmel il-kuntratt sad-data miftehma, ma kien ikollha ebda neċessità li tinnegozja u tasal fi ftehim ġdid mal-konvenuta dwar il-prezz, għaliex il-bejgħ kien ikollu jsir skont it-termini u l-kondizzjonijiet pattwiti fil-Konvenju, u l-konvenuta ma kien ikollha ebda jedd tinsisti għal prezz ġdid diment li l-kuntratt isir sat-8 t'Ottubru 2018.
39. Illi l-attriċi, kemm fil-provi prodotti minnha u kemm fis-sottomissjonijiet tagħha, tagħmel sforzi konsiderevoli sabiex turi li ma kienx hemm dewmien jew htija min-naħa tagħha għaliex il-kondizzjonijiet maħsuba fil-Konvenju ma kienux ilkoll sodisfatti sat-8 t'Ottubru 2018. Din il-qorti però jidhrilha li, almenu għall-mertu ta' din il-kawża, huwa rrilevanti għaliex il-permess ta' żvilupp ma kienx maħruġ sad-data tal-iskadenza tal-Konvenju. Dak li jgħodd huwa li l-permess ta' żvilupp ma kienx maħruġ u li dan in-nuqqas, jekk ma kienx tal-attriċi, żgur però li ma kienx tal-konvenuta.
40. Din il-qorti qieset ukoll iċ-ċirkostanzi l-oħrajn imsemmija mill-attriċi li skont hi ħolqu xkiel fil-konfront tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-bejgħ, u ċjoè (i) ir-registrazzjoni favur l-Uffiċċju Kongunt ta' parti żgħira mill-art oġġett tal-Konvenju, (ii) l-eżistenza ta' ċens mhux mifdi fuq l-art in vendita jew art oħra biswit, u (iii) il-pretensjonijiet ta' Sandro Chetcuti. Dwar dawn tal-aħħar, jirriżulta b'mod ampju li ma kienux materjali għall-prosegwiment tan-negozju miftiehem permezz tal-Konvenju, u dan kif ġie anki ammess minn Riccardo Magarini waqt il-kontro-eżami tiegħu. Fir-rigward tal-materji rilevati f'(i) u (ii), din il-qorti tirrileva li dawn ġew senjalati min-Nutar Pierre Attard biss b'ittra elettronika tat-3 t'Ottubru 2018, u ċjoè ftit jiem biss qabel l-iskadenza tal-Konvenju. Meta jiġi kkunsidrat li:
- (a) l-attriċi kienet bdiet titlob u tinsisti għall-estensjoni tal-Konvenju qabel it-3 t'Ottubru 2018;
  - (b) l-kwistjoni tar-registrazzjoni tal-art kienet tirrigwarda parti żgħira mill-art, tant li l-attriċi kienet lesta li tirrinunzja anki għall-garanzija tal-paċifiku pussess fuq din il-parti, kif ġie dikjarat minnha kemm fl-ittra legali tal-31 t'Ottubru 2018, u kemm fir-rikors maħluf li bih ġiet promossa din il-kawża;

- (c) il-flus li bihom l-attriċi kien beħsiebha tħallas il-prezz ġew trażmessi fil-kont bankarju sabiex jinħarġu l-assenji bankarji neċessarji wara l-iskadenza tal-Konvenju;
- (d) l-entità ta' dawn id-diffikultajiet, jekk wiehed jista' jsejthilhom hekk, kienu minimi meta meqjusa ħdejn l-entità sħiħa tal-art in vendita,

wiehed m'għandux ħlief jaasal għall-konklużjoni li dawn iċ-ċirkostanzi ġew invokati biss bħala pretest sabiex l-attriċi tipprova żżomm haġ il-Konvenju meta legalment ma kellha ebda jedd għal dak ir-rimedju. Kif ritenut fid-deċiżjoni *Emmanuele Calleja et vs. Angelo Vella* (Appell Superjuri, 13/7/1942)<sup>59</sup>, ġie ritenut: «*Huwa prinċipju fundamentali fil-materja ta' l-obbligazzjonijiet illi min jobbliga ruħu għandu jagħmel dak li fuqu waqgħet l-obbligazzjoni bil-“buona fede” kollha meħtieġa skond il-ligi u skond ir-raġuni, u l-Qrati ma jistgħu qatt jagħtu appoġġ għal min ikun irid jappilja ruħu għal xi difett żgħir li jkun hemm fil-materja ta' l-obbligazzjonijiet, u speċjalment fl-oġġett, biex jeħles mill-obbligazzjoni u b'hekk jaasal fl-intent tiegħu. Il-ġurisprudenza u d-duttrina dejjem applikaw f'dawn il-kazijiet il-prinċipju illi “de minimis non curat praetor”, meta l-Qorti tkun konvinta illi dik id-differenza hija tant żgħira u insinifikanti, almenu fil-konċezzjoni tal-partijiet, li tkun miġjuba bħala sempliċi skuża biex tgħin lil min irid ikun inadempjenti fl-obbligazzjoni tiegħu»<sup>60</sup>. Anki fil-kawża ġà ċitata *Olive Gardens Investments Limited vs. Charles Sant Fournier et*, il-qorti qieset li n-nuqqasijiet fit-titolu tal-konvenuti nvokati mill-attriċi bħala raġuni għaliex il-kuntratt ma sarx saż-żmien miftiehem kienu biss pretest sabiex l-attriċi ttawwal iż-żmien kontra r-rieda tal-konvenuti, u din il-qorti f'din il-kawża qed tasal għall-istess konklużjoni.*

- 41. La ma kien hemm ebda nuqqas min-naħa tal-konvenuta li materjalment ħoloq jew ikkontribwixxa għal xi mpediment sabiex isir il-kuntratt tal-bejgħ kif maħsub fil-Konvenju, u la darba l-konvenuta wriet li kienet disposta li tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ diment li dan isir sal-perjodu ta' validità tal-Konvenju, mela allura jsegwi li l-attriċi ma setgħetx tadopera l-proċedura prevista fl-artikolu 1357 sabiex testendi l-effetti tal-Konvenju kontra r-rieda tal-konvenuta.

<sup>59</sup> Kollezz. Vol.XXXI.i.538.

<sup>60</sup> Ara wkoll għall-applikazzjoni tal-istess prinċipju *Emanuel Fava vs. Prof. John Mamo et noe* (Prim'Awla, 3/10/2003) u *William Louis John Coyle vs. Brian Vella et* (Appell Superjuri, 4/5/2022).

42. Illi l-għażliet li kellha l-attriċi meta f’Settembru 2018 kien magħmul ċar lilha li l-konvenuta ma riditx testendi jekk mhux kontra prezz akbar kienu dawn:

- (i) taċċetta l-prezz li kienet qed teżigi l-konvenuta u b’hekk tikseb l-estensjoni;
- (ii) tirreċedi mill-Konvenju, kif kellha l-jedd li tagħmel la n-nuqqas ta’ ksib tal-permess ta’ żvilupp kien maħsub bhala raġuni tajba għal dak ir-reċess;
- (iii) inkella tiffinunzja għal dawk il-kondizzjonijiet riżoluttivi li ġew stipulati favur tagħha u tixtri xorta waħda.

43. Illi l-ġurisprudenza tagħraf il-jedd ta’ parti li tiffinunzja għal dawk il-kondizzjonijiet li saru esklussivament favur tagħha, anki f’konvenju. Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili, fil-kawża *Olive Gardens Investments Limited vs. Carmelo Grech* (29/4/2010 u mhux appellata) osservat:

Illi l-Qorti hija tal-fehma li fejn kundizzjonijiet sospensivi f’att ta’ konvenju jkunu saru fl-interess ta’ u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li tikseb il-ħaġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x’iżomm lil dik l-istess parti li tagħzel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħħ – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom graw. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta’ kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta’ dik l-obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta’ kull kreditur ta’ obbligazzjoni bħal dik li jagħzel li ma jibqax jinsisti aktar dwarha, l-iżjed fejn l-obbligazzjoni tkun waħda “de ineundo contractu”. B’mod partikolari, l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rieda tal-parti l-oħra li tkun wegħdet li tbiegħ m’hijiex meħtieġa biex dan iseħħ u li lanqas tista’ tieħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni tkun għadha sospiża fejn dik il-kundizzjoni tkun saret b’mod ewlieni fl-interess tal-parti l-oħra

44. Illi hekk ukoll ikkonkludiet il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża *Paul Pisani pro et noe vs. Maurice Borg et* (27/10/2009 u mhux appellata):

Dikjarazzjoni li għall-qorti tfinser li għalkemm il-bini għadu ma sarx, Medstar Holdings Limited qegħda tinsisti li tixtri l-proprjeta’ minkejja li l-art ma ġietx żviluppata skond kif pattwit fit-tielet (3) klawżola tal-konvenju, u liema żvilupp ma jstax isir minħabba l-Local Plan. Għall-qorti d-dikjarazzjoni ta’ Paul Pisani tfinser li l-kumpannija attriċi

rrinunzjat għal din il-kundizzjoni. Kundizzjoni li mingħajr dubju saret fl-interess esklussiv tal-kumpanija attriċi, li għandha kull dritt li tirrinunzja għaliha. Il-venditur, fil-każ tagħna *Presidence Limited*, ma jistax jipprova jieħu vantaġġ mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx seħħet fejn ma tkunx saret fl-interess tiegħu.

45. Riferenza tista' ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża *Joanna Vella vs. Andrè Cassar* (30/1/2018) u dik fil-kawża *Charles Cassar et vs. Dr Jeremy Debono noe* (28/10/2021), entrambi mhux appellati.
46. Illi l-attriċi dan tafu, tant li fl-ittra tal-31 t'Ottubru 2018 (a folio 30) u fir-rikors maħluf li bih inbdiet din il-kawża, espressament irrinunzjat għal dawk il-kondizzjonijiet li kienu jolqtu l-art li fuqha kien hemm registrazzjoni favur l-Uffiċċju Kongunt. Ebda rinunzja bħal dik però ma jidher li saret ukoll fir-rigward tal-kondizzjoni tal-permess tal-iżvilupp – dan il-fatt, flimkien mal-importanza li dan il-permess kellu għall-attriċi kif kjarment dikjarat fil-preamboli tal-Konvenju, inissel f'din il-qorti l-konvinzjoni li l-attriċi ma riditx, almenu żgur mhux fiż-żmien li fih inbdiet din il-kawża, tikkommetti ruħha li tixtri l-proprjetà anki mingħajr il-permess, speċjalment meta f'dak iż-żmien diġà kienu seħħew l-intoppi sabiex dan il-permess jinkiseb. **Kemm hu hekk, l-attriċi tinvoka l-assenza ta' permess validu ta' żvilupp bħala raġuni għaliex il-konvenuta m'għandhiex il-jedd li żzomm il-flus imhallsin lilha permezz tal-garanzija bankarja fil-kawża bin-numru 272/2019 – difiża li żgur ma setgħetx tagħmel kieku rrinunzjat għal dik il-kondizzjoni.**
47. Illi minhabba dawn iċ-ċirkostanzi kollha, l-qorti ssib li meta saru l-ittri uffiċċjali mill-attriċi, u anki meta saret il-kawża odjerna, ma kienux jeżistu iċ-ċirkostanzi li jiġġustifikaw jew jillegittimaw lill-attriċi li tirrikorri għall-artikolu 1357 sabiex iġġiegħel lill-konvenuta tersaq għall-att finali, partikolarment minhabba l-fatt li l-provi juru li l-konvenuta kienet lesta li tersaq għall-kuntratt diment li dan isir sat-8 t'Ottubru 2018.
48. Issa fl-ewwel talba tagħha, l-attriċi titlob ukoll, ovvjament b'mod sussidjarju għat-talba tagħha għall-eżekuzzjoni tal-wegħda, li jekk il-bejgħ ma jistax isir, jiġi dikjarat li l-konvenuta hija responsabbli għad-danni. Naturalment, la darba din il-qorti waslet għall-konkluzjoni li l-użu tal-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357 mill-attriċi kien użu

irritwali, isegwi li lanqas it-talba għad-danni ma tista' tipproċedi. Dan apparti l-fatt li, għar-raġunijiet ġà esposti f'din is-sentenza, ma tirriżultax xi ħtija min-naħa tal-konvenuta bħala r-raġuni għaliex il-bejgħ ma sarx fiż-żmien miftiehem.

49. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, wara li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta, tiċhad it-talbiet kollha tal-attributi, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Mark Simiana, LL.D

Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur