



## **PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**ONOR. IMHALLEF MARK SIMIANA, LL.D**

*Rikors Maħluf Numru 272/2019 MS*

**LIDL Immobiliare (Malta) Limited**

**Vs.**

**Qamar u Xemx Limited**

Illum, 25 ta' Jannar, 2024

Kawża Numru: 6

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors maħluf preżentat mill-attriċi fit-13 ta' Marzu 2019 li bih wara li ppremettiet kif ġej:

Illi permezz ta' konvenju tat-8 ta' Ottubru 2015 is-socjeta' konvenut obligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lis-socjeta' rikorrenti porzjoni art ta' kejl superficjali ta' 11754.98m<sup>2</sup> formanti parti mit-territorju maghruf bhala Tax-Xemx u l-Qamar u tan-Naqqax fil-limiti tal-Fgura ga indikata bhala limiti ta' Tarxien u li tmiss minn Nofsinhar ma' Triq id-Dejma u mit-Tramuntana ma' Triq il-Merhba u kif ahjar

deskritta fl-istess konvenju that il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju.

Illi skond il-klawsola numru 7.6 gie patwit hekk

*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 the vendor the sum of four hundred and five thousand Euro (€405,000) 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 on the date of this agreement, to the vendor a first demand unconditional bank guarantee of four hundred and five thousand Euro (€405,000); hereinafter referred to as the guarantee in the form as per document B. 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.*

Illi fl-istess konvenju kien hemm diversi kondizzjonijiet fosthom li l-vendituri jiggarantixxu t-titolu tajjeb, pacifiku u pussess u godiment rejali tal-art skond il-Ligi u li l-art ghandha d-dimensjonijiet kif murija fil-pjanta mehmuzza mal-istess konvenju. Gie patwit ukoll li l-art tkun libera minn kull *pollutant* u apparti dan, li l-art tkun debitament koperta bil-permessi tal-izvilupp.

Illi l-konvenju originali gie estiz sat-8 ta' Ottubru 2018 permezz ta' skrittura privata ulterjuri tat-22 ta' Settembru 2017.

Illi qabel ma ghalaq it-terminu previst, l-esponenti intavolaw zewg ittri ufficjali kontra s-socjeta' intimata, wahda fil-5 u l-ohra fit-8 ta' Ottubru 2018 sabiex is-socjeta' intimata taddivjeni ghall-kuntratt ta' trasferiment relattiv skond il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju kif estiz.

Illi l-kuntratt relattiv ma sarx sat-8 ta' Ottubru 2018 u ghalhekk l-esponenti intavolat proceduri gudizzjarji sabiex il-Qorti tordna li jsir il-kuntratt ta' trasferiment relattiv

liema proceduri huma fl-ismijiet premissi Rikors Guramentat numru 1119/2018 li ghandhom pendenti.

Illi fid-29 ta' Ottubru 2018 il-Bank of Valletta plc infurmat lis-socjeta' esponenti illi huma onoraw il-garanzija fuq imsemmija u hallsu s-somma ta' €405,000 lil Qamar u Xemx Limited wara talba pposita li saret minn Qamar u Xemx Limited wara t-8 ta' Ottubru 2018 u dan minkejja l-fatt illi ma skattawx l-kondizzjonijiet ta' *forfeiture* fuq imsemmija u qabel ma ghalaq it-terminu previst fil-konvenju, is-socjeta' intimata ma ghamlet l-ebda interpellazzjoni lis-socjeta' esponenti sabiex taddivjeni ghall-kuntratt u lanqas ma ressqet rikors guramentat kif kellha taghmel à tenur tal-Artikoli 1357 tal-Kodici Civili.

Illi apparti dan, is-socjeta' rikorrenti trid taghmel kuntratt ta' trasferiment relattiv u hija l-istess socjeta' intimata li hija inadempjenti.

Illi inoltre apparti d-difett procedurali fuq imsemmi, xorta wahda ma hemmx lok ta' *forfeiture* previst fl-Artikolu 7.6 u 7.7 tal-konvenju originali u dan stante illi ma kienx hemm permessi tal-izvilupp fuq is-sit, li s-socjeta' venditrici ma kienetx il-proprjetarja tal-art kollha inkluz fid-dimensjonijiet indikati fil-pjanta mehmuza mal-istess kuntratt u kien hemm u ghad hemm ingombri fuq is-sit.

Illi apparti dak li gie dispot aktar 'il fuq fi klawsola 7.6 u 7.7 ma kien hemm ebda provvediment ulterjuri fil-konvenju u lanqas fl-iskrittura tal-estenzjoni li kienet tippermetti lis-socjeta' intimata li tizbanka l-garanzija bankarja u ghalhekk sabiex jsir dan kien jinhtieg il-permess espress tal-esponenti, liema permess ma ntabx u konsegwentement ma inghatx.

Illi b'dankollu, kien hemm blanket provision fl-istess konvenju li fl-eventwalita li s-socjeta' intimata tizbanka l-garanzija bankarja qabel ma jsir il-kuntratt ta' bejgh relattiv, dan jitqies bhala pagament akkont tal-prezz pero dan wahda ma kienx jfisser li s-socjeta' setghet tizbanka l-garanzija Bankarja kif gie u lahaq minghajr ma tosserva dak li hemm dispot fil-Ligi u fl-artikoli 7.6 u 7.7 tal-konvenju.

Illi l-esponenti trid li l-flus imsemmija jigu ritornati lura sabiex b'hekk is-socjeta' rikorrenti tkun f'sitwazzjoni li tista' tirriprestina l-garanzija bankarja biex din tibqa' in vigore sakemm issir il-kuntratt ta' trasferiment relattiv.

Illi l-esponenti gabu dan kollu à formali konjizzjoni tal-intimati permezz ta' protest guddizzjarju tas-27 ta'

Novembru 2018, liema soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti.

għaddiet l-istess attriċi sabiex titlob lil din il-qorti tiddikjara, previa konferma li l-konvenuta ma nġhatatx l-awtorizzazzjoni da parti tagħha li tiżbanka l-garanzija bankarja u/jew li ma avverrawx ruħhom il-kondizzjonijiet stipulati fi klawnsola 7.6 u 7.7 tal-konvenju u/jew li l-konvenuta ma pproċedietx kif kellha tagħmel skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, li l-konvenuta ma kellha ebda jedd tirtira u tiżbanka il-garanzija bankarja fuq imsemmija u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta sabiex tivversa lura lill-attriċi s-somma ta' €405,000.

2. Rat ir-risposta maħlufa imressqa mill-konvenuta fit-8 t'April 2019 li permezz tagħha hija eċċepiet li (i) t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi billi l-eċċepjenti kellha kull jedd li tiżbanka l-garanzija bankarja wara li s-soċjeta' attriċi naqset li tonora u twettaq diligentement il-kundizzjonijiet tal-konvenju tat-8 ta' Ottubru 2015, u naqset ukoll li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku ta' bejgħ fit-terminu miftiehem mingħajr raguni valida. Min-naħa tagħha, l-eċċepjenti dejjem kienet, u baqgħet sal-aħħar, lesta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, filwaqt li s-soċjetà attriċi riedet biss li testendi l-effetti tal-konvenju; u (ii) mhux minnu li l-eċċepjenti ħtieġet li titlob xi awtorizzazzjoni mingħand is-soċjetà attriċi biex tiżbanka l-garanzija bankarja. Lanqas ma huwa minnu li kellha xi obbligu li tagħmel tajjeb hi għan-nuqqas tas-soċjetà attriċi li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-akkwist fiż-żmien miftiehem billi tipproċedi b'kawża għall-eżekuzzjoni.
3. Rat id-dikriet mogħti minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fit-30 t'April 2019<sup>1</sup>, li permezz tiegħu għet ordnata l-konnessjoni ta' din il-kawża mal-kawża bin-numru 1119/2018, kif ukoll id-dikriet l-ieħor, mogħti fl-udjenza tat-13 ta' Mejju 2019<sup>2</sup>, li bih għet ordnat li l-provi fiż-żewġ kawżi jkunu jgħoddu għal entrambi fejn ikun il-każ;
4. Rat ix-xieħda u d-dokumenti kollha, kif ukoll l-atti proċesswali kemm ta' din il-kawża u kemm tal-kawża bin-numru 1119/2018, li dwarha wkoll se tingħata sentenza llum, u kemm tal-mandati t'inibizzjoni bin-numri 340/2019 u 1799/2018.

---

<sup>1</sup> A folio 12.

<sup>2</sup> Ara folio 13.

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>3</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 tagħha aċċettat u ntrabtet u obligat ruħha li tixtri mingħand il-konvenuta, «... *the Land covered with the Building Permits...*». Fil-Konvenju, il-frazi «*the Land*» giet 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-frazi «*Building Permits*» giet 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;

---

<sup>3</sup> Eżebit a folio 4 tal-kawża numru 1119/2018.

- 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, jirriżulta effettivament li l-art li dwarha sar il-Konvenju daħlet fl-iskema tal-iżvilupp fl-2006<sup>4</sup>, li dwarha hija applikabbli l-*policy* SMFG2<sup>5</sup>. Fuq din l-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>6</sup> u hija PC 63/2017, bil-proposta tkun «*Change in local plan policy – proposed mixed use area, 3 floors + semibasement – 17.5m*»<sup>7</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>8</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>9</sup>, ġie eventwalment konfermat anki permezz tad-dokument eżebit mill-attriċi<sup>10</sup> u kkonfermat mill-istess xhud<sup>11</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 waqt l-abbozzar tal-Konvenju, iżda ma ntwera ebda dokument lill-attriċi f'dak l-istadju<sup>12</sup>. Però huwa

---

<sup>4</sup> Ara x-xieħda ta' Oliver Magro, a folio 66 tal-kawża numru 1119/2018, kif ukoll ix-xieħda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 102 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>5</sup> Eżebita a folio 70 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>6</sup> Ara x-xieħda mogħtija minn Oliver Magro a folio 131 tal-kawża numru 1119/2018, u d-dokument eżebit a folio 137 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>7</sup> Ara l-applikazzjoni eżebita a folio 135 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>8</sup> Ara x-xieħda ta' Riccardo Magarini a folio 88 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>9</sup> Ara x-xieħda tal-Perit Edwin Mintoff, a folio 101 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>10</sup> A folio 153 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>11</sup> A folio 163 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>12</sup> Ara folio 89 tal-kawża numru 1119/2018.

paċifiku li qabel gie ffirmat il-Konvenju, l-attriċi kienet taf bl-eżistenza ta' ftehim ma' Chetcuti u pproċediet xorta waħda<sup>13</sup>, anki għaliex il-fehma tal-konsulenti legali tal-partijiet f'dik l-epoka kienet li dan il-ftehim ma kienx sar validament la darba ma gie ix iffirmit mid-diretturi kollha tal-konvenuta. L-istess Magarini sostna li l-applikazzjoni għall-permess gie preżentata f'Diċembru 2015, iżda ma gietx validata qabel it-8 ta' Frar 2016, minhabba xi htigiet li l-MEPA kellha dwar l-applikazzjoni<sup>14</sup>. Hawnhekk għandu jiġi cċarat li l-applikazzjoni li għaliha rrefera Riccardo Magarini ma kinitx dik għall-kontroll tal-ippjanar, li ġja saret riferenza għaliha, imma applikazzjoni oħra preċedenti għal żvilupp. Għalkemm ix-xiehda min-naħa tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar ma rreferietx għal din l-applikazzjoni mill-bidu nett tal-kawża, eventwalment gie aċċertat li din l-applikazzjoni tassew kienet saret<sup>15</sup>. Jgħid li ftit wara l-validazzjoni tal-applikazzjoni, l-attriċi rċeviet ittra ufficċjali minghand Sandro Chetcuti li vanta jeddijiet fuq l-art u anke nterpella lill-MEPA biex ma tipproċessax l-applikazzjoni<sup>16</sup>. Magarini jgħid li f'Marzu 2016 saret laqgħa ma' ufficċjali tal-Awtorità fejn gie rakkomandat lilhom li jirtiraw l-applikazzjoni ta' żvilupp u minflok jippreżentaw applikazzjoni oħra għall-kontroll tal-iżvilupp minflok. Skont ma xehed Johann Buttigieg, li kien il-Kap Ufficċjali Eżekuttiv tal-Awtorità fiż-żmien rilevanti, fejn zona tkun iddahhlet fl-area ta' żvilupp wara l-eżercizzju ta' *rationalisation* bilfors trid isir applikazzjoni ta' kontroll tal-ippjanar biex jiġu ffissati l-parametri tal-iżvilupp<sup>17</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 giet risolta f'Ġunju 2018<sup>18</sup>. Madanakollu, skont ix-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff, il-pretensjonijiet ta' Chetcuti fixxlu l-ipproċessar tal-applikazzjoni, għaliex sabiex applikazzjoni bħal dik tiġi proċessata kif imiss, huwa neċessarju li jkun aċċertat min huma s-sidien ta' kull proprjetà<sup>19</sup>.

---

<sup>13</sup> Ara x-xiehda ta' Enzo Attard a folio 251 tal-kawża numru 1119/2018, u x-xiehda in kontro-eżami ta' Riccardo Magarini a folio 245 u 246 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>14</sup> Dan gie eventwalment konfermat anki minn Oliver Magro (a folio 198A tal-kawża numru 1119/2018), li kkonferma li kienet saret applikazzjoni oħra mill-attriċi u li kienet giet irtirata min-naħa tal-Awtorità stess minhabba li l-attriċi ma pprovdietx tagħrif meħtieġ minnha (ara wkoll folio 205 tal-kawża numru 1119/2018).

<sup>15</sup> Ara folio 198A tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>16</sup> Ara x-xiehda ta' Riccardo Magarini a folio 89 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>17</sup> Ara folio 210 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>18</sup> Ara x-xiehda ta' Riccardo Magarini a folio 90 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>19</sup> Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 106 u 107 tal-kawża numru 1119/2018.

10. Minhabba 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>20</sup>. L-applikazzjoni giet 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 hafna. 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>21</sup>. Huwa spjega kif wieħed mis-sidien tas-siti milquta kien iddeċieda li ma jikkoperax mal-applikazzjoni, u anzi kien anke oġġezzjona għaliha<sup>22</sup>, anki jekk din ma affettwatx l-eżitu tal-applikazzjoni għaliex baqa' xorta ammont suffiċċjenti ta' sidien li taw il-kunsens tagħhom<sup>23</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>24</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>25</sup>.
11. Illi fil-mori tal-kawża l-applikazzjoni giet rifjutata<sup>26</sup>, u d-deċiżjoni giet appellata mill-attriċi quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent ul-Ippjanar<sup>27</sup>. Dan l-appell ġie dikjarat null b'deċiżjoni tat-13 ta' Lulju, 2021<sup>28</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>29</sup>.

---

<sup>20</sup> Ara folio 90 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>21</sup> Ara l-pjanta eżebita a folio 123 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>22</sup> Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 104 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>23</sup> Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 119 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>24</sup> Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 110 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>25</sup> Ara folio 115 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>26</sup> Ara folio 140 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>27</sup> Ara x-xiehda tal-Perit Edwin Mintoff a folio 118 tal-kawża numru 1119/2018, u dik mogħtija minn Oliver Magro a folio 131 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>28</sup> Eżebita a folio 43 tal-atti ta' din il-kawża.

<sup>29</sup> Ara x-xiehda ta' Dr Claude Sapiano a folio 73 tal-kawża numru 1119/2018, kif ukoll iċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni minn folio 75 sa 78 tal-kawża numru 1119/2018. Ara wkoll ix-xiehda in kontro-eżami ta' Dr Joseph Tabone, a folio 278 tal-kawża numru 1119/2018.



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 sebgħa fil-Konvenju se tiġi riprodotta fl-intier tagħha:

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 msemmija, jirriżulta li din inħarġet fil-5 ta' Novembru 2015<sup>30</sup>, u ġiet kanċellata fid-29 t'Ottubru 2018, wara talba li saret mill-konvenuta b'ittra ta' dakinhar<sup>31</sup>. Il-benefiċċjarja kienet il-konvenuta<sup>32</sup>. Il-ħlas li sar abbażi ta' din il-garanzija ssarraff mill-konvenuta fl-1 ta' Novembru 2018<sup>33</sup>.

16. Il-kontendenti ftehm u wkoll dwar is-segweni 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

---

<sup>30</sup> Kopja tal-garanzija bankarja hija eżebita a folio 194 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>31</sup> A folio 195, u ara wkoll folio 196 sa 198 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>32</sup> Ara x-xiehda ta' Johanna Bartolo, a folio 187 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>33</sup> Ara folio 211 tal-kawża numru 1119/2018.

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 uffiċjali, li l-kuntratt finali jsir qabel dak iż-żmien.
18. Illi rriżulta li bi skrittura privata oħra, datata 22 ta' Settembru 2017<sup>34</sup>, il-Konvenju ġie prorogat b'sena, ċjoè 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>35</sup>. Għal din l-ittra elettronika, l-avukat tal-konvenuta wiegħeb li l-konvenuta ma kinitx lesta li ggedded 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>36</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>37</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>38</sup>. F'ittra elettroniku datata 25 ta' Settembru

---

<sup>34</sup> Ara folio 23 u 24 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>35</sup> Ara folio 40 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>36</sup> Dan hu konfermat minn Riccardo Magarini, a folio 88 tal-kawża numru 1119/2018, u minn Enzo Attard, a folio 250 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>37</sup> Ara folio 42 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>38</sup> Ara folio 43 tal-kawża numru 1119/2018.

2018<sup>39</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 ruhha. Fit-2 t'Ottubru 2018, l-avukat tal-konvenut kiteb mill-ġdid biex jistaqsi jekk kienx ġie ffissat appuntament għall-kuntratt finali u jekk kienx hemm abbozz imħejji<sup>40</sup>.

20. Illi n-Nutar Pierre Attard, b'ittra elettronika tat-3 t'Ottubru 2018, mibgħuta lill-partijiet kollha u lill-avukati tagħhom, ġibed 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 minnu. Peress li ma kellux twegiba għal din l-ittra, Dr Attard kiteb mill-ġdid fil-5 t'Ottubru 2018<sup>41</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>42</sup>. Jidher li din l-interpellanza giet segwita b'oħra. B'ittra legali datata 31 t'Ottubru 2018<sup>43</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 registrata 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>44</sup>.

---

<sup>39</sup> Ara folio 45 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>40</sup> Ara folio 48 u 49 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>41</sup> Ara folio 47 u 48 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>42</sup> Kopja eżebita a folio 27 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>43</sup> Eżebita a folio 30 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>44</sup> Ara folio 51 u 52 tal-kawża numru 1119/2018.

23. Riccardo Magarini, rappreżentant tal-attriċi, xehed li l-attriċi kienet lesta li takkwista l-proprjetà 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>45</sup>. Jgħid li kien f'dan l-istadju li n-Nutar Attard sab kwistjoni dwar il-fidi taċ-ċens kif ukoll dwar ir-registrazzjoni 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 neċessarji sabiex tittrasferixxi l-ammont tal-prezz<sup>46</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>47</sup>. Irriżulta mix-xieħda ta' Johanna Bartolo, rappreżentanta tas-soċjetà Bank of Valletta plc, li l-fondi sabiex ikunu jistgħu jinħarġu dawn l-assenji bankarji ġew trażmessi lill-Bank fit-23 t'Ottubru 2018<sup>48</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>49</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>50</sup>. Enzo Attard, flimkien ma' oħtu Christine

---

<sup>45</sup> Ara x-xieħda ta' Riccardo Magarini, a folio 90 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>46</sup> Ara x-xieħda ta' Riccardo Magarini, a folio 91 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>47</sup> Ara folio 92 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>48</sup> Ara folio 214 u 215 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>49</sup> Ara folio 238 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>50</sup> Ara folio 253 tal-kawża numru 1119/2018.

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>51</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>52</sup>.

Ikkunsidrat:

26. Illi permezz ta' sentenza oħra mogħtija lllum stess fil-kawża bin-numru 1119/2018, din il-qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi sabiex tordna l-eżekuzzjoni tal-Konvenju kif ukoll sabiex issib li l-konvenuta hija ħatja għad-danni għaliex il-bejgħ tal-Konvenju ma setax isir. Fil-qosor, din il-qorti waslet għal din id-deċiżjoni tagħha billi kkonkludiet, wara eżami tal-provi prodotti, li l-attriċi ma kinitx f'pożizzjoni li tagħmel il-kuntratt finali sal-jum li fih il-partijiet kienu ftehm u li kellu jibqa' validu l-Konvenju.
27. Illi fil-kawża odjerna, l-attriċi qed titlob ir-radd lura mingħand il-konvenuta tas-somma ta' €405,000, li l-konvenut rċeviet bi tliet ta' garanzija bankarja li kienet mogħtija lilha b'raba mal-Konvenju, u għib 'l quddiem is-segwenti raġunijiet biex issostni t-talbiet tagħha, u ċjoè:
  - i. li l-konvenuta ma kellhiex il-jedd li tirċievi l-ħlas abbażi tal-garanzija bankarja mingħajr l-awtorizzazzjoni tagħha;
  - ii. li f'kull każ il-konvenuta ma kellhiex il-jedd li żżomm din is-somma la ma pproċedietx kif irid l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili;
  - iii. li bla ħsara għal dan, f'kull każ l-attriċi kellha raġuni valida biex ma tersaqx għall-kuntratt finali minħabba li l-permess ta' żvilupp ma kienx inħareġ, l-konvenuta ma kinitx is-sid tal-art kollha fid-dimensjonijiet imwiegħda u kien hemm ingombri fuq is-sit.
28. Nibdew inqisu dawn ir-raġunijiet waħda waħda.

---

<sup>51</sup> Ara wkoll ix-xieħda ta' Christine Attard, li tinsab a folio 256 tal-kawża numru 1119/2018.

<sup>52</sup> Ara folio 288 u 289 tal-kawża numru 1119/2018.

29. Illi l-klawsola numerata 7.10 tal-Konvenju tgħid hekk: *«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»*.
30. Fil-fehma tal-qorti, din il-klawsola tal-Konvenju turi bl-aktar mod ċar u inekwivoku li l-konvenuta ma kienet teħtieġ ebda awtorizzazzjoni mill-attriċi sabiex tiġbed il-flus garantiti lilha bil-garanzija bankarja. Kemm hu veru, it-termini stess tal-garanzija bankarja, li kopja tagħha ġiet eżebita fl-atti tal-kawża bin-numru 1119/2018 kif fuq imsemmi, hija li din tkun *«payable on demand»*, u *demand* ċjoè tal-benefiċċjarju tal-garanzija, li f'dan il-każ kienet il-konvenuta. Il-klawsola 7.10, fuq riprodotta, tgħid kjarament li l-konvenuta kellha d-dritt li tiġbed il-garanzija jekk tikkonsidra li d-danni prelikwidati jsiru dovuti lilha. L-istess klawsola mbagħad tkompli tgħid li, jekk l-attriċi ma taqbilx li dawn id-danni jkunu dovuti, għandha l-jedd li titlob ir-rimborż. Il-fatt li l-kontendenti espressament ikkontemplaw il-jedd tal-attriċi li titlob rimborż ma jistax ħlief ifisser li d-dritt tal-konvenuta li tiġbed mill-garanzija bankarja kien ġie konċepit mingħajr il-ħtieġa li l-attriċi tawtorizza dak il-għid. Kieku l-partijiet riedu li l-konvenuta ma setgħetx tiġbed il-garanzija bankarja mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-attriċi, mela allura ma kienux jipprovdu għal dritt t'azzjoni għar-rimborż favur l-attriċi, għaliex hadd ma jista' jitlob ir-rimborż ta' ħlas li jkun awtorizza hu stess.
31. Din ir-raġuni għalhekk mhux tajba.
32. Inqisu issa t-tieni raġuni, u ċjoè n-nuqqas tal-konvenuta li tipproċedi skont ma jgħid l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.
33. Illi din ir-raġuni miġjuba 'l quddiem mill-attriċi hija marbuta ma' dik il-ġurisprudenza li titratta l-qagħda legali ta' żamma ta' flus imħallsin fuq konvenju u ċ-ċirkostanzi li



taħthom wieħed jista' jkollu l-jedd li jzommhom għaliex il-kuntratt finali ma jsirx bi ħtija tal-parti l-oħra.

34. Tassew li l-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, sfortunatament, ma kinitx dejjem konsistenti dwar il-materja ta' telfien ta' depożitu imħallas fuq konvenju. Fid-deċiżjoni ***Martin Frederick Searle et vs. Jonathan Wayne Marks et*** (Appell Superjuri, 13/3/2018) insibu dan li ġej:

The appellant nomine cites jurisprudence to sustain his case namely judgments delivered by this Court such as that in the names of **Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited** decided on the 1st February, 2008, **Gerit Company Limited v. A.M. Development Limited** decided on the 29th May, 2015, **Ekaterina Momtcheva v. Danseller Company Limited** decided on the 27th May, 2016, **Kruger Brent Development Limited v P.A.M. Limited** decided on the 25th November, 2016, and more recently **Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana** decided on the 18 th July, 2017.

The respondent defendants on the other hand, sustain that the **Gloria Pont** judgment had not even been delivered by the time the promise of sale in question expired and that there was no authoritative and uniform line of case law holding that defendants had to follow the procedure outlined under Article 1357(2) of the Civil Code in its entirety, in order to ensure that they were entitled to retain the forfeitable deposit paid by the defendants on account of the purchase price. Furthermore, they argue that recent developments in domestic case law have also proved that the **Gloria Pont** judgment should not be inflexible and absolute in its application. It is thus sustained by the respondent defendants that, where monies are paid on a promise of sale agreement by way of a forfeitable deposit or earnest, rather than as a simple payment on account, then the procedure outlined in Article 1357(2) need not be followed for the vendors to retain such money. This in line with a judgment of this Court which considered this matter in the names **Chain Services Limited v. Leo u Inez konjugi Micallef**, decided on the 27th January, 2017, wherein it was held that where earnest is given on a promise of sale as a locus poenitentiae, parties are at liberty to recede from the contract under payment of a penalty, by way of forfeiting such payment. It was also held that given parties are at liberty not to proceed with the publication of the contract, it does not make sense that a party would still be

obliged to follow the procedure outlined in Article 1357(2) of the Civil Code. Thus, it has been held that when a party chooses not to proceed with the publication of the contract where the deposit is said to be forfeitable and with the right to recede, there is no need for the party to extend the validity of the promise of sale or that a lawsuit be initiated to enforce the promise, which a party was at liberty to renounce.

It is held appropriate at this stage to examine the relevant clause used in the promise of sale agreement in question to determine the nature of the payment:

“Purchasers are paying here and now to vendors who accept a deposit of Lm88,000 on account of the purchase price of Lm880,000. Purchasers will forfeit this sum in favour of vendors if purchasers do not sign the final deed for a reason that is not valid at law by the 31.1.2007. The deposit will be returned to purchaser if the final deed cannot be signed for a reason that is valid at law...”.

The purchasers, therefore, did not retain the right to recede but only the right not to proceed with the sale for a reason that is valid at law. In this case under review, it is uncontested between the parties that they entered into a promise of sale agreement on the 20th May, 2006, with the intention of entering the final deed of sale by the 31st January, 2007. Simultaneously, the parties entered a rental agreement for plaintiffs to lease the property in question between the 1st of July, 2006 and the 31st of January, 2007. The plaintiffs sent a legal letter on the 11th January, 2007, advising the defendants that, due to the fact that the property subject of the promise of sale was damaged, it was not their intention to proceed with the sale and requested a refund of the deposit. The defendants, on the other hand, sent a judicial letter a day before the lapse of the promise of sale agreement, calling upon the plaintiffs to complete the sale of the villa. The plaintiffs replied to this judicial letter on the 6th February, 2007, to the effect that it was not their intention to proceed with the sale because of the damages which developed in the villa during the term of the promise of sale agreement and again called upon them to refund the sum of Lm88,000 they had paid by way of deposit. No judicial proceedings were filed in court to enforce the completion of the sale.

After outlining the salient points at issue, this Court is well aware of the fact that this matter has been the subject of numerous cases before it and that the outcome may be seen to have always been concordant. However, 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, that is:

“1359. Where in any promise to sell, earnest has been given, each of the parties shall be at liberty to recede from the contract: the party giving the earnest forfeiting such earnest, and the party receiving the earnest returning double the amount thereof, saving any other usage in regard to the particular contract in respect of which earnest has been given”.

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 was the same position adopted by this Court in its judgment of the 18th July, 2017, in the names **Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana**, which addressed the same situation at hand when it said:

“Skont kif qalet din il-Qorti fil-kawża Cassar v. Camilleri, deċiża fis-6 ta’ Gunju 1986:

“Il-każ ta’ kapparra penitenzjali hija l-unika xorta ta’ kapparra prevista fil-liġi tagħna billi kull waħda mill-partijiet tista’ terġa’ lura mill-konvenzjoni billi tifflel il-kappara mogħtija jew tizborsa d-doppju skond il-każ”.

“Fil-każ meritu ta’ din il-kawża, ma ntuzatx il-kelma kapparra u lanqas ma ġew stipulati l-effetti tal-kapparra, cioe`, id-diritto di ritirarsi. Jingħad fil-konvenju li x-xerrej jifflel id-depożitu jekk ma jersaqx għall-kuntratt mingħajr raġuni valida fil-liġi, iżda jieħu lura d-depożitu jekk għal dan in-nuqqas ikollu raġuni valida. X’jigri jekk il-venditur ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att ma jingħad xejn fil-konvenju. Kieku ntuzat il-frazi kapparra, l-effetti kienu joħorġu mil-liġi, pero`, meta ma tintuzax din il-

fraži, biex ikun jista' jingħad li hemm kapparra, iridu jiġu stipulati l-effetti relattivi fil-konvenju.

“Kif qalet il-Qorti tal-Kummerè (per Imhalled M. Caruana Curran) fil-kawża fl-ismijiet Borg v. Borg deċiża fis-7 ta' Gunju, 1983, kieku l-partijiet riedu jirreferu għad-depożitu bħala kapparra, kienu hekk jiktbu fuq il-konvenju. Meta fil-konvenju jintużaw kliem li ma jwasslux għall-effetti intiera ta' kapparra, ma jistax jingħad li riedu jirreferu għad-depożitu bħala kapparra.

“Kif ingħad il-kapparra għandha effetti partikolari fuq iż-żewġ partijiet fuq il-konvenju, u bil-fatt li fil-konvenju jissema l-effett li hemm fuq ix-xerrej, u ma jingħad xejn dwar il-posizzjoni tal-venditur, ma jistax jitfisser li l-partijiet riedu l-effetti kollha tal-kapparra. Il-konvenju jrid jinqara u jiġi interpretat fid-dawl ta' dak li rriżulta mill-miktub, u darba li ma ntuzatx il-frazi kapparra, u ma ġewx stipulati l-effetti kollha ta' tali frazi, ma jistax l-interpretu jagħti tifsira wiesgħa għal dak li stipulaw il-partijiet, u jorbot parti b'effetti li ma jirriżultax li riedu. Kif ingħad, kieku l-partijiet riedu jirreferu għall-kapparra, ma kien hemm xejn xi jzommhom milli hekk jikwalifikaw id-depożitu li sar. Anke fl-Italja, li wkoll għandhom il-kunċett ta' “caparra penitenziale”, fl-Artikolu 1386 tal-Kodiċi Taljan, jingħad li “si richiede per la configurabilità della caparra di cui all'art. 1386 la esplicita conclusione del patto di recesso verso il pagamento di un corrispettivo” (“Codice Civili annotato” ta' Pescatore e Ruperto, Nuova Edizione, 1993). Kif intwera, f'dan il-każ, ma hemmx patt esplicitu dwar il-posizzjoni tal-venditur li, allura, juri li ma kienx il-ħsieb tal-partijiet li jdaħlu fil-ftehim l-kunċett tal-kapparra.

“Ta' interess hija s-sentenza li tat din il-Qorti (allura ppreseduta mis-S.T.O. J. Said Pullicino) fil-kawża Vella v. Abela, deċiża fl-14 ta' Jannar, 2002. Il-kawża kienet titratta l-istess meritu bħal ta' din il-kawża, u din il-Qorti ma qaletx li d-depożitu kellu natura ta' kapparra, iżda li għandha natura ta' klawżola penali, li trid tintalab ġudizzjarjament qabel dak li jkun jista' jgħid li hu intitolat għaliha. Il-parti rilevanti tas-sentenza hija s-segwenti:

“Din il-Qorti finalment tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depożitat mill-kompratur f'każ li jonqos li jersaq għall-kuntratt definittiv bla raġuni

valida fil-liġi kienet klawnsola li timporta penali li kellha allura tiġi interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti tagħha. F'każ ta' dubbju kif kjarment jirriżulta fil-każ taht eżami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fi hlas tal-penali. Infatti l-klawsola 5 tal-konvenju hi fis-sens illi l-partijiet ftehm u illi jekk il-kompratur għal xi raġuni li ma tkunx waħda valida fil-liġi jonqos li jidher għall-att finali, l-venditur ikollu dritt jew li jobbliga lill-kompratur li jixtri jew inkella li jtellfu d-depożitu. Kien allura każ dan ta' "forfeitable deposit" fejn il-venditur ingħata għażla jew li jieħu d-depożitu jew li jeżiġi li l-kompratur jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Klawnsola din li kif ingħad għandha min-natura ta' klawnsola penali fejn il-kreditur "jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur". Fil-każ taht eżami, s-soċjeta' appellata għażlet illi żżomm id-depożitu għax dehrilha illi s-soċjeta' appellanti ma kellhiex raġuni valida fil-liġi biex tonqos li tidher għall-att finali li għall-pubblikazzjoni tiegħu kienet giet interpellata. Ammont imħallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bħala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx (Victor Cini vs Andrew Agius, deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu 1988 u Aldo Ciantar vs Alfred Vella, deċiża mill-Prim'Awla fit-18 ta' Novembru 1988). Dan għaliex hekk kif jiskadi l-konvenju l-effetti tiegħu jispiċċaw u l-partijiet "jitpoġġew fil-posizzjoni tagħhom qabel ma sar il-konvenju" (l-artikolu 1357 (2) tal-Kap16).

"It-telfien tad-depożitu allura neċessarjament jimplika sanzjoni u allura penali. Il-Qorti kellha allura sewwa tanalizza x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet biex tkun tista' tiġġustifika l-imposizzjoni tas-sanzjoni u l-konsegwenti telfien tad-depożitu".

Whereas this Court reiterates the above interpretation, from the aforesaid it is evident that the restrictive stance adopted by this Court in the **Gloria Pont** judgment was not something recent but has also been the stand adopted by our Courts for quite some time. 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.

35. Il-qorti ċitat estensivament minn din id-deċiżjoni għaliex fiha tinsab rassenja ta' ġurisprudenza u rikonċiljazzjoni tal-posizzjonijiet, f'xi drabi kontrastanti, li ttiehdu minn żmien għal żmien fuq dan is-suġġett. Minn din l-istess deċiżjoni, u mill-ġurisprudenza ċitata fiha, wiehed jista' jasal għall-konkluzjoni illi fejn il-partijiet f'konvenju ma jstipulawx li d-depożitu huwa kapparra, mhux leċitu li jiġu attribwiti lil dak id-depożitu l-effetti ġuridici ta' kapparra. Fil-każ eżaminat f'din id-deċiżjoni, id-depożitu tħallas akkont tal-prezz, filwaqt li ġie stipulat li dan jintilef favur il-venditur fejn ix-xerrej ma jersaqx għall-att tal-bejgħ mingħajr raġuni valida. Stipulazzjoni bħal din, tgħallimna din il-ġurisprudenza, tikkostitwixxi klawsola penali, li tvesti lill-kreditur (f'dan il-każ il-venditur) bil-jedd li jagħzel bejn id-dritt li jeżiġi t-twertiq tal-obbligazzjoni, jew inkella l-ħlas tal-penali stipulata għan-nuqqas ta' dak it-twertiq. L-istess ġurisprudenza tistabbilixxi li dawk il-penali, però, jridu jintalbu dejjem ġudizzjarjament, u li l-kawża li l-venditur irid jagħmel għall-kanonizzazzjoni ta' dawk il-penali trid issir b'rispett lejn it-termini msemmija fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

36. Aktar riċentement, ingħatat deċiżjoni oħra mill-Qorti tal-Appell li ma ssegwiex din l-aħħar waħda ċitata. Fid-deċiżjoni *Edgar Cachia et vs. Prestige Apartments Limited et* (23/11/2020) ingħad hekk:

23. Il-fatt li l-konvenuti ma sejhux lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali, ifisser li tilfu l-jedd li jzommu d-depożitu? Għal din il-Qorti t-tweġiba hi le. Il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) għandha ssir fejn il-bejjiegħ jew ix-xerrej irid jenforza l-bejgħ. Jekk il-venditur ma jsegwix il-proċedura billi l-ewwel jippreżenta ittra uffiċjali u b'hekk jestendi l-effetti tal-konvenju, il-konvenju jitlef l-effetti tiegħu u l-bejjiegħ ma jkunx jista' jenforza iktar il-bejgħ.

24. Fil-każ in eżami hu evidenti li meta l-atturi rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri sad-data li fiha kellu jsir, il-vendituri għażlu li ma jenforzawx il-bejgħ iżda jzommu l-flus li kienu irċevew. Flus li f'dak l-istadju ma baqgħux akkont tal-prezz tal-immobbli iżda l-penali miftiehma f'każ li x-xerrej ma jersaqx għall-att finali

mingħajr raġuni valida (ara sentenza ta' din il-Qorti, **Vella v. Abela** tal-14 ta' Jannar, 2002).

25. Fil-każ in eżami m'hemmx dubju li kienu l-atturi li ma riedux jixtru, minhabba li jsostnu li l-vendituri kienu għadhom m'onorawx kondizzjonijiet tal-konvenju. Il-konvenuti kienu lesti li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ sad-data li kien jorbot il-konvenju, u ma riedux li l-konvenju jerga' jiġgedded għal wara l-5 ta' Novembru, 2009.

26. Għaladarba l-htieġa tal-ittra uffiċjali kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili hi meħtieġa fejn parti tkun trid li l-bejgħ jew xiri jsir, cioè` li ġġieghel lill-parti l-oħra li tbiegħ jew tixtri skont il-każ, u f'dan il-każ il-konvenuti għażlu li minflok iżommu l-ħlas li irċevew bħala penali talli x-xerrejja irrifjutaw li jixtru sad-data miftiehma (5 ta' Novembru, 2009), il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ma kellhomx għalfejn jinterpellaw lill-atturi sabiex jagħmlu l-bejgħ skont l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

27. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn il-konvenuti kellhom joqgħodu jinterpellaw lill-atturi b'ittra uffiċjali sabiex ikollhom il-jedd għad-depożitu li tħallas.

37. Min-naħa tagħha l-konvenuta, kemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, u kemm fit-trattazzjoni finali, sostniet li l-ġurisprudenza fuq ċitata ma tapplikax għall-każ odjern, għaliex fil-każ tagħha, ma tħallas ebda depożitu akkont tal-prezz. Inġhatat biss garanzija fuq ammont speċifiku biex tagħmel tajjeb għad-danni li setgħet iġġarrab il-konvenuta, u xejn aktar minn hekk. Targumenta għalhekk il-konvenuta li allura l-ġurisprudenza konfligġenti dwar iż-żamma ta' ħlas ta' depożitu taht konvenju ma tgħoddx għal dan il-każ.

38. Il-qorti ħasbet fuq dan l-argument tal-konvenuta, iżda ma taqbilx miegħu. Il-pern tal-ġurisprudenza kollha li l-konvenuta targumenta li ma tapplikax għall-każ odjern huwa li parti fuq konvenju żżomm għaliha ħlas magħmul bħala depożitu akkont tal-prezz (u mhux bħala kapparra, billi għal dan l-istitut jgħoddu regoli differenti), meta jiġi miftiehem li dik iż-żamma tkun ġustifikata bħala penali ossia danni likwidati konvenzjonalment u preventivament mill-partijiet. Dak li huwa ġuridikament meħtieġ allura sabiex tissussisti fattispeċi li għaliha tkun applikabbli l-ġurisprudenza in kwistjoni huwa l-patt li parti tintrabat li tagħmel tajjeb permezz ta' penali fil-każ ta' inadempjenza, u mhux il-konsenja jew ħlas ta' somma b'titolu ta' depożitu. Il-garanzija

bankarja użata fil-każ odjern tikkostitwixxi l-*modus* li biha l-kontendenti ftehm u li tiġi garantita din l-obbligazzjoni tal-attriċi, u għalhekk m'hijiex l-essenza ta' dik l-obbligazzjoni. Garanzija bankarja hija, effettivament, rabta min-naħa ta' bank kummerċjali li jggarantixxi lil persuna hlas imwiegħed lilu minn terz, u bħala tali, hija aċċessorja għall-obbligazzjoni ta' dak it-terz. Jibqa' l-fatt li l-obbligazzjoni primarja hija dik bejn it-terz u l-persuna mwiegħda l-hlas.

39. Għalkemm huwa minnu li fil-każ li għandha quddiemha l-qorti illum ma sar ebda patt li solitament isir fir-rigward ta' depożitu, u fejn dan għandu jinżamm u jekk hux akkont tal-prezz jew mod'iehor, hemm però patt li bih l-attriċi ntrabtet għall-hlas ta' penali fl-ammont ta' €405,000 fil-każ li l-kuntratt finali ma jsirx minħabba raġuni li m'hijiex valida. Ingħatat garanzija bankarja sabiex tagħmel tajjeb għal dan il-patt. Il-kwistjoni issa hija jekk biex il-konvenuta tinvoka favur tagħha l-effetti ta' dak il-patt, hija kellhiex timxi ma' dak li jrid l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili jew le. Fil-fehma ta' din il-qorti, s-sostanza tal-patt miftiehem fil-każ tallum mhux ġuridikament differenti minn każ fejn parti wkoll tintrabat li tħallas penali f'każ li l-kuntratt ma jsirx bi htija tagħha, u dik ir-rabta tkun garantita permezz tad-depożitu akkont imħallas dakinhar tal-konvenju. Huwa biss il-metodu tal-garanzija li jvarja.
40. Għalhekk sabiex din it-tieni raġuni nvokata mill-attriċi biex tiġġustifika t-talba tagħha għar-rifużjoni tal-ammont ta' €405,000 tiġi epurata, din il-qorti xorta waħda għandha tirrikorri għall-prinċipji legali eżaminati fil-ġurisprudenza li diġà saret riferenza għaliha fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza.
41. Hija l-fehma ta' din il-qorti li l-pożizzjoni korretta hija dik esposta fid-deċiżjoni *Cachia et vs. Prestige Apartments Limited et* (fuq ċitata). Il-qorti waslet għal din il-konklużjoni mhux għaliex din hija l-aħħar deċiżjoni tat-tieni istanza li jidher li trattat din il-materja, imma għaliex hi wkoll tal-fehma li n-nuqqas tal-promittent jew tal-aċċettant li jsegwu l-proċedura prevista fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili ġgħib l-estinzjoni tal-wegħda tal-bejgħ, u xejn aktar minn hekk. Fil-fatt, il-kliem testwali użat fil-liġi hu li «*L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa...*» jekk il-partijiet ma jimxux kif tgħid din id-dispożizzjoni, li titkellem dejjem dwar it-twertiq tal-wegħda tal-bejgħ. Allura hija l-wegħda biss li tiġi estinta. Il-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-oħrajn li jirregolaw ir-relazzjonijiet tal-kontraenti, inkluz fuq hwejjeġ li jsiru rilevanti biss mal-estinzjoni tal-wegħda, ma jiġux



estinti wkoll. Jekk, per eżempju, il-wegħda ta' bejgħ tkun parti minn ftehim akbar li bih il-kumpratur ingħata l-jedd li juża l-immobbli li ntrabat li jixtri, l-estinzjoni tal-wegħda ta' bejgħ ma għibx ukoll l-estinzjoni ta' dak il-jedd t'uzu, sakemm dan ma jkunx għe espressament miftiehem.

42. Dan jgħodd aktarx *a fortiori* fil-każ odjern, fejn il-kontendenti ftehm u espressament li għandha tkun l-attriċi li tagħmel kawża biex titlob ir-rimborż tal-flus, u mhux il-konvenuta li tagħmel kawża biex tiġġustifika l-għbid tal-garanzija bankarja. Dan kien il-ftehim tal-kontendenti, u din il-qorti ma tarax li l-liġi b'xi mod twaqqaf jew timpedixxi lill-kontendenti milli jiftehm kif għamlu. Dak li trid il-liġi huwa li biex parti fuq konvenju għiegħel lill-parti l-oħra twettaq il-wegħda ta' bejgħ (jew wegħda ta' xiri, skont il-każ), dik il-parti trid timxi mal-proċedura u maż-żminijiet maħsuba fl-artikolu 1357(2), u xejn aktar minn hekk.
43. Għalhekk anki din it-tieni raġuni nvokata mill-attriċi in ġustifikazzjoni tat-talbiet tagħha f'din il-kawża qed tiġi riġettata.
44. Jonqos it-tielet u l-aħħar raġuni.
45. L-attriċi tgħid li kienu jeżistu raġunijiet li bis-saħħa tagħhom kellha l-jedd li ma tersaqx għall-kuntratt finali, u għalhekk il-konvenuta m'għandhiex jedd għall-penali miftehma fil-Konvenju.
46. Illi fil-klawsola 10.1 tal-Konvenju inkiteb hekk:

10.1 The Parties agree that Purchaser's obligation to appear on the Deed to acquire the Land is subject to the following resolute conditions stipulated in favour of the Purchaser, namely:

...

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;

...

and if any one of the conditions set out in this clause 10.1 and its sub-paragraphs is not satisfied or fulfilled, then the Purchaser acting in good faith shall be entitled (but not obliged) not to appear on the Deed to purchase the Land or to terminate this Agreement without penalty, forfeiture or liability and to demand the return of the Guarantee...

47. Fil-klawsola 7.6 imbagħad jingħad li l-attriċi jkollha thallas il-penali miftehma «*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...*».
48. Minn eżami ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-Konvenju, din il-qorti għalhekk tikkonkludi li sabiex il-konvenuta jkollha l-jedd li żzomm il-penali pattwiti favur tagħha, irid jirriżulta li l-attriċi ma mxietx *in buona fede* u li kien hemm inadempjenza min-naħa tagħha.
49. Issa fil-fehma tal-qorti l-akbar diffikultà riskontrata sabiex dan il-bejgħ isir kienu l-permessi, li kif dikjarat fil-Konvenju stess kienu ta' mportanza kbira għall-attriċi. L-uniċi xhieda li taw tagħrif sostanzjali dwar il-proċessi tal-ippjanar mibdija mill-attriċi kienu Riccardo Magarini, l-Perit Edwin Mintoff, u Oliver Magro li xehed bħala rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. Id-diffikultà prinċipali jidher li kienet ġeġja mill-fatt li l-attriċi kellha tabbanduna l-ewwel applikazzjoni li ssottomettiet, sabiex tressaq applikazzjoni għall-kontroll tal-ippjanar. Il-Perit Mintoff spjega r-raġunijiet għaliex l-attriċi pproċediet b'dan il-mod, u din il-qorti ma jidhrilix li ngabu provi li jxejjnu dak li spjega dan il-perit.
50. Il-konvenuta sostniet ħafna li l-attriċi ma mxietx bid-debita diliġenza tant li l-applikazzjoni tagħha tressqet żmien twil wara l-Konvenju, u ħafna wara d-data li kienet miftehma fil-Konvenju. Izda mix-xiehda ta' Oliver Magro, mogħtija fl-atti tal-kawża

numru 1119/2018, a folio 198A u 198B, jirrizulta li l-ewwel applikazzjoni giet sottomessa fit-22 ta' Diċembru 2015, jiġifieri madwar xahar tard, u ma jirrizultax li saru protesti min-naħa tal-konvenuta f'dak iż-żmien.

51. Mhux hekk biss, iżda din il-qorti ma tistax ma tqisx ukoll il-fatt li, wara dawn in-nuqqasijiet li l-konvenuta issa tixli bihom lill-attriċi, il-kontendenti pprorogaw il-Konvenju għal sena oħra. Din il-qorti tqis li b'effett ta' dik il-proroga, li saret mingħajr ebda riserva ta' drittijiet da parti tal-konvenuta, l-inadempjenzi li seta' kien hemm qabel dik il-proroga ġew imsaffija, u l-konvenuta ma tistax issa tinvokahom. Kif jgħid **Laurent**: «*Si cita come rinunzia tacita il caso in cui il creditore accorda un nuovo termine al debitore senza riservarsi i diritti che gli dà la mora. La riserva è necessaria? Si, perchè accordare o prolungare un termine, significa riconoscere che il ritardo del debitore non ha cagionato danno al creditore*»<sup>53</sup>. Hekk ukoll **Demolombe**: «*Quanto alla rinuncia tacita, essa risulta dagli atti o dei fatti, quali che siano, del creditore, che sono incompatibili con la mora del debitore, ed il cui risultato è, quindi, necessariamente di farla cessare... Tale sarebbe ancora evidentemente la concessione di un nuovo termine*»<sup>54</sup>. Dan konformement mal-ġurisprudenza tagħna, li tqis li «*Biex ikun hemm rinunzja taċita jeħtieġ li l-fatt ikun inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt*»<sup>55</sup>.
52. Fi kliem ieħor, iridu jkunu inadempjenzi li seħħew wara dik il-proroga li jistgħu issa jiġġustifikaw il-pretensjoni tal-konvenuta għall-penali.
53. Ma ġiex eżebit kopja tal-proċess tal-applikazzjoni ta' kontroll tal-ippjanar innifsu sabiex din il-qorti tkun tista' tieħu konjizzjoni tal-andament ta' dak il-proċess li fil-parti principali tiegħu ġie kondott wara l-proroga tal-Konvenju. Din il-qorti għalhekk qajla tista' tiddetermina kienx hemm imġieba kolpuża min-naħa tal-attriċi konsistenti minn traskuraġni bil-mod li mexxiet dan il-proċess. Prova li wara kollox kellha ssir mill-konvenuta, li kellha l-oneru li tipprova li kienu jeżistu ċirkostanzi li jiġġustifikaw li hija titħallas il-penali miftehma. Il-qorti għandha biss ix-xieħda tal-Perit Mintoff, li spjega

<sup>53</sup> Principii di Diritto Civile (1881), Vol.XVI, §245.

<sup>54</sup> Corso del Codice Civile, Trattato dei Contratti o delle Obbligazioni Convenzionali in generale (1871, Napoli), Vol.I, §§535-536.

<sup>55</sup> **Carmelo Seychell vs. Giovanni Depasquale** (Appell Superjuri, 25/3/1955 – Kollezz.XXXIX.i.134).

kemm sar xogħol fuq din l-applikazzjoni u li l-intoppi li nħolqu ma nħolqux b'nuqqas tal-attriċi.

54. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk din il-qorti jidhrilha li, la darba l-permessi tal-bini li għalihom kien soġġett il-Konvenju, ma nħargux fit-terminu tal-validità tal-Konvenju, u din iċ-ċirkostanza ma kinitx preċeduta minn morożità ġuridikament imputabbli lill-attriċi, isegwi li l-attriċi kellha l-jedd li ma tersaqx għall-bejgħ taħt il-kondizzjonijiet miftehma fil-Konvenju.
55. Din id-deċiżjoni, naturalment, tirreferi biss għall-qagħda tal-kontendenti fil-mument li ġew varati dawn il-proċeduri. Il-penali miftehma fil-Konvenju ma kienux qed jagħmlu tajjeb għal kwalsiasi danni li l-konvenuta setgħet ġarrbet, jekk ġarrbet, waqt il-pendenza ta' dawn il-kawzi, liema kwistjoni qiegħda naturalment tithalla impregudikata f'din id-deċiżjoni.
56. Din il-qorti tosserva li ma saret ebda talba mill-attriċi għall-ħlas tal-imgħax fuq l-ammont li tiegħu qed titlob ir-rifużjoni. Il-ġurisprudenza ma tipprekludix lill-qorti milli takkorda xorta waħda l-imgħaxijiet lill-parti rebbieħa, peress li l-imgħax jiddekorri b'effett tal-liġi a tenur tal-artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, u billi wkoll ġie ritenut li talba għall-imgħax hija konsegwenzjali għat-talba għall-kundanna għall-ħlas tal-kapital (viz. *Costantino Abela vs. George Azzopardi*, Appell Superjuri, 7/10/2005; *Crocifissa sive Christine Abela et vs. Valletta Gateway Terminals Limited et*, Appell Superjuri, 30/11/2022; *Jeffrey Farrugia vs. Melvyn Mifsud*, Appell Superjuri, 8/1/2024). Fiċ-ċirkostanzi, japplika dak li jipprovdi l-artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili, u l-imgħaxijiet huma dovuti minn dakinhar li saret is-sejha għall-ħlas.
57. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta, tiċhad l-ewwel eċċezzjoni tagħha u tipprovdi dwar it-talbiet tal-attriċi billi tilqa' t-talba tagħha limitatament billi wara li tiddikjara li l-konvenuta ma kellha ebda jedd tirtira u tiżbanka l-garanzija bankarja fuq imsemmija għar-raġunijiet imfissrin f'din is-sentenza, tikkundanna lill-konvenuta tivversa lura lill-attriċi s-somma ta' €405,000, bl-imgħax legali dekorribbli b'effett mit-13 ta' Marzu 2019 sal-jum tal-ħlas effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża, fid-dawl tar-rebħ u t-telf rispettiv tal-kontendenti, jinqasmu nofs b'nofs bejn il-partijiet.

Onor. Mark Simiana, LL.D

Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur