PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Maħluf Numru 1197/2018 MS

Carmelo Stivala Group Limited

Vs.

Eighty Two Company Limited
Matthew Farrugia

Illum, 26 ta' Frar, 2024

Kawża Numru: 4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fit-30 ta' Novembru, 2018, li bih, wara li ppremettiet dan li ġej:

> Illi permezz ta' konvenju datat sitta u ghoxrin ta' Ottubru, elfejn u sbatax (26.10.2017) il-konvenuti kienu weghdu u obbligaw lilhom infushom li jbieghu, jitrasferixxu u jghaddu lill-kumpanija attrici, li daparti taghha kienet weghdet u obbligat lilha nnifisha li tixtri u takkwista:
>
> "the buildings hereinafter referred to as the Complex, in part still under construction, in shell form, comprising of a Block of apartments and a garage complex, which garage

complex built at below street level, level minus two consisting of a garage and three (3) boathouses with access to the foreshore, a space earmarked as a restaurant in level minus one, a garage complex on level zero together with a space marked as two bed sitters and the overlying Block of Apartments, consisting of six (6) residential levels, as better delineated in the attached plans marked ET1, ET3, ET4, ET5 and ET6 excluding the completed flat built on level one and highlighted in colour Green, on the attached plan marked ET2, which is already transferred to third parties and which has no access to any common parts of the complex, furthermore excluding also all the level five of the Complex and two garage spaces which to date is subject of a promise of sale to another third party; which level is coloured in yellow on the attached plan marked ET1, with the understanding that should the promise of sale currently in force between the Vendor and a third party hereinafter referred to as Mangion be rescinded, the whole level five will form part of this promise of sale at no further cost other than that stipulated hereunder, which Complex without name is accessible both from Spinola Road, Saint Julians and the Sea Front on Spinola Bay, together with its airspace and respective subsoil, and is bounded North by the said street, South by Spinola Bay and West by plot eighty four (84).

The whole Block including the properties excluded consists of 14 apartments and ten garage spaces and a penthouse/s altogether built on the site previously forming part of tenements numbered eighty, eighty one, eighty two and eighty three (80, 81, 82 and 83) in Spinola Road, St Julians with their respective airspace and partly by land acquired by the Vendor from the Government of Malta.

All the separate units within the Complex enjoy the active rights and are subject to the passive servitudes arising out of their relative position as built within the Complex as the case may be.

The individual apartments include the perpetual, non-exclusive right of use over the common parts of the Block which right of use may be transferred to third parties.
Each parking space includes the perpetual, non-exclusive right of use over the common parts of the Garage Complex which right of use may be transferred to third parties.

This property shall be transferred with all its rights and appurtenances, as free and unencumbered from any

groundrents, hypothecs, privileges, charges, cautions or other encumberances, and with free and vacant possession".

u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif elenkati fil-konvenju hawn anness u immarkat bhala **dok. MS 1**, versu l-prezz komplessiv ta' ghaxar miljun euro (€10,000,000) mil-liema ammont, il-kompanija attrici kellha thallas lill-konvenut Matthew Farrugia l-ammont ta' sitt mija u hamsin elf euro (€650,000) ghall-appartament numru 4A li dan ta' l-ahhar kien qieghed ibiegh lil tal-ewwel.

Il-kuntratt finali kellu jigi ppubblikat sat-30 ta' Ottubru, 2018.

Illi wara li kien sar il-konvenju u d-debiti ricerki rrizulta li l-kumpanija konvenuta permezz ta' kuntratt datat 13 ta' April, 2012 fl-atti tan-Nutar Tania Spiteri, kienet accettat, xtrat u akkwistat minghand il-Gvern ta' Malta "... il-fond minghajr l-arja tieghu bin-numru tlieta u tmenin (83), fi triq Spinola, San Giljan" u dan kif ahjar deskritt ulterjorment fl-imsemmi kuntratt (**Dok. MS2)**.

Illi ghalhekk, meta l-konvenuti kienu weghdu u obbligaw lilhom infushom fuq il-konvenju datat 26 ta' Ottubru, 2017 sabiex ibieghu, jittrasferixxu u jghaddu lill-kumpanija attrici dak kollu deskritt fl-imsemmi konvenju, huma kienu jafu li l-arja tal-fond bin-numru tlieta u tmenin (83) ma kienitx giet mixtrija u akkwistata minnhom. Dan iwassal lill-kumpanija attrici sabiex tikkonkludi li l-konvenuti kienu qeghdin iweghdu li jbieghu u jitrasferixxu lilha proprjeta` aktar milli kellhom.

Illi dan kollu jsarraf f'telf ekonomiku qawwi ghal kumpanija attrici apparti li hija ma kienitx toffri l-ammont imsemmi fuq il-konvenju kieku kienet taf b'dan in-nuqqas hawn fuq indikat.

Illi ghalhekk ghalkemm il-kumpanija attrici trid tkompli tesegwixxi dan il-bejgh, jinhtieg li l-prezz tal-bejgh jigi aggustat skont it-telf u n-nuqqas li hija sejra tbaghti minhabba dan il-fatt.

Illi l-kumpanija attrici resqet protest gudizzjarju bin-numru 73/18 fl-ismijiet Carmelo Stivala Group Limited vs. Eighty Two Company Limited et. nhar it-28 ta' Frar, 2018 fejn interpellat lill-konvenuti sabiex jersqu u jaslu fi ftehim maghha dwar l-ammont li kellu jitnaqqas mill-prezz bonarjament pattwit bejniethom u dan peress li jirrizulta li kien hemm differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi

fil-konvenju, liema differenza taghti lok ghal tnaqqis fil-valur skont il-ligi (**Dok. MS3)**.

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Ottubru, 2018 (ittra ufficjali numru 3820/18) il-kumpanija attrici filwaqt li ghamlet referenza ghall-proteest gudizzjarju hawn fuq imsemmi u regghet talbet sabiex il-prezz pattwit jigi ridott, interpellat lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghal pubblikazzjoni tal-att finali skont il-ligi (**Dok. MS4)**.

Illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

ipproċediet billi talbet lil din il-qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, ordni u provvediment opportun:

i. TIFFISSA u TISTABILIXXI okkorrendo permezz tal-opera ta' periti nominandi l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz pattwit permezz tal-konvenju datat 26 ta' Ottubru, 2017.

ii. TIDDIKJARA li l-konvenuti huma inadempjenti u baqghu ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-proprjeta` immobbiljari msemmija fil-konvenju datat 26 ta' Ottubru, 2017.

iii. TIFFISSA l-gurnata, hin u lok ghal pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment tal-immobbli hawn fuq imsemmija u deskritti fil-konvenju datat 26 ta' Ottubru, 2017 vigenti bejn il-kontendenti skont il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti, hlief ghal prezz li ghandu jithallas mill-kumpanija attrici lill-konvenuti, liema prezz ghandu jkun dak miftiehem jew kif ridott a tenur tal-ewwel talba, fil-gurnata, hin u lok li jigi stabbilit.

iv. TAPPUNTA lin-Nutar Robert John Muscat jew Nutar Pubbliku iehor sabiex jippubblika l-att ta' bejgh relattiv fil-gurnata, hin u lok stabbiliti skont it-talba precedenti bin-nomina ta' kuratur deputat sabiex jidher ghall-eventwali kuntumacja tal-kumpanija konvenuta.

v. SUSSIDJARJAMENT u f'kaz li dak hawn fuq mitlub ma jsehhx, l-istess konvenuti ghandhom jigu DIKJARATI responsabbli ghad-danni kollha kkagunati lill-kumpanija attrici.

vi. TILLIKWIDA d-danni kollha sofferti mill-kumpanija attrici u dana anke permezz tal-hatra ta' periti nominandi.

vii. TIKKUNDANNA lill-konvenuti li jhallsu lill-kumpanija attrici dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawn tal-protest gudizzjarju numru 73/2018 datat 28 ta' Frar, 2018 u tal-ittra ufficjali numru 3850/2018 datata 30 ta' Ottubru, 2018 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti fl-24 ta' Jannar, 2019[1], li permezz tagħha ġie eċċepit kif ġej:

Li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fil-konfront tal-intimati huma infondati fil-fatt u fid-dritt li għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għas-segwenti raġunijiet;

Li 1-ftehim (konvenju) iffirmat bejn il-partijiet fis-26 ta' Ottubru 2017 kien ġie tterminat permezz ta' Ittra Uffiċċjali ppreżentata fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Jannar 2018 ai termini ta' dak mifthiem fl-istess konvenju u obbligi assunti, u debitament notifikata lill-istess kumpanija rikorrenti fl-10 ta' Jannar 2018, kif jirriżulta mill-annessi kopji mmarkati **Dok ET 1** u **ET 2;**

Li jsegwi li dawn il-proċeduri huma intempestivi u ergo nulli peress li 1-konvenju m'għadux fis-seħħ u s-soċjeta rikorrenti kellha 1-ewwel tottjeni dikjarazzjoni li t-terminazzjoni unilaterali ma kinitx valida qabel ma setgħet tipproċedi a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, liema artikolu jirrikjedi l-eżistenza ta' konvenju fis-seħħ u dan ladarba il-konvenju stess kien jistipola kif seta' jiġi tterminat;

Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subbordinazzjoni għall-istess, 1-istess soċjetà rikorrenti ma osservatx skrupolożament ir-rekwiżiti tal-istess konvenju meta taċitament, bl-affarijiet li kellha tagħmel u ma għamlitx, bid-direzzjoni kontrarja li tat lin-Nutar Muscat, uriet li ma kinetx interessata tipprosegwi bil-publikazzjoni tal-att finali fuq il-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju. Hija din l-unika raġuni 'l ghaliex il-bejgħ ma sarx.

Li b'referenza għall-eċċezzjoni preċedenti u in spjegazzjoni għall-istess, l-istess soċjetà rikorrenti ma riditx tkompli bix-

[1] A folio 44.

xiri tal-kumpless fuq l-istess termini u ma effetwat l-ebda waħda mid-depositi miftiehma, naqset taderixxi mal-obbligi assunti minnha fl-istess ftehim u dderiġiet lin-Nutar ma jirrilaxxax l-ebda parti mid-depożitu lis-soċjetà intimata. (**Dok ET 3**)

Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subbordinazzjoni għall-istess, l-istess soċjeta rikorrenti kellha l-obbligu, a tenur tal-artikolu 1.b tal-istess konvenju li tħallas *the sum of two million Euro (2,000,000.00) to be paid by the Purchaser to the Vendor by the last day of December two thousand and seventeen (31.12.2017) which payment the Vendor is hereby authorising the Purchaser to pay directly to APS Bank Ltd hereinafter referred to as the Bank, which are secured by the Complex and to reduce the legal guarantees which the Bank has over this property.* Dan id-depożitu ma sarx, u a tenur tal-artikolu 1.j tal-istess Konvenju li kien jistipola li *Withoutprejudice to theforegoing, in the event that the Purchaser fails to effect any installment as undertaken above the Vendor reserves the right to unilaterally terminate this promise of sale in the manner and under the conditions agreed to further on in this agreement.* Dan il-konvenju ġie unilateralment terminat mill-intimati. Konvenju eżebit u mmarkat **Dok ET 4.**

Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subordinazzjoni għall-istess, l-istess soċjetà rikorrenti kellha obbligu tiddepożita l-prezz tal-kuntratt fir-reġistru tal-Qorti Ċivili sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, ħaga li ma għamlitx, u mhux biss ma effettwatx l-ewwel depożitu li assumiet l-obbligu li tħallas akkont tal-prezz a tenur tal-artikolu 1 (b) tal-kondizzjonijiet tal-konvenju, iżda lanqas ma effettwat ebda mid-depożiti li assumiet l-obbligu li tħallas akkont tal-prezz a tenur tal-artikolu I(C), 1 (d), 1 (e) u l(f), tal-kondizzjonijiet tal-konvenju. Huwa evidenti ladarba s-soċjetà rikorrenti għażlet li ma tikkonfermax mal-obbligi li assumit, meta ma effetwat l-ebda waħda mid-depożiti li kellha teffettwa kienet qed tirrrinunzja għal kull dritt li seta' kellha emanenti mill-konvenju;

Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subordinazzjoni għall-istess, a tenur tal-klawsola numru 8 tal-istess konvenju, dan kien il-ftehim *subject that searches are vetted and everything is found to be in order and the property has good title.* Mir-riċerki rriżulta difett f' parti mit-titolu peress li filwaqt li l-binja kienet mibnija skont il-Liġi, parti mill-arja tal-istess binja 'il fuq minn dak ġja mibni rriżulta li għadu jappartjeni lir-Repubblika ta' Malta. Din il-klawsola ddahlet sabiex tipproteġi 'l-istess soċjetà

rikorrenti u kienet hi li użufruwiet minnha, u dan huwa proprju r-raġuni li tiddaħal klawsola fil-konvenji;

Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subordinazzjoni għall-istess a tenur tal-prinċipju pacta sunt servanda, wieħed ma jistax jirrikorri lejn il-Qorti sabiex ibiddel it-termini ta' konvenju riżultat ta' xi difett u jixtri bi prezz ridott. Dak mifthiem ma jistax jitbiddel u fi kwalunkwe każ f'sitwazzjonijiet simili skont il-liġi, jew isir kif miftihiem jew min iwiegħed iħallas danni lill-aċettant , u dan kif ikkonfermat fost l-oħrajn mill-Qorti Prim' Awla Ċivili fit-2 ta' Ġunju 2015 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 749/2015 (LM) fl-ismijiet Trihills Estates Limited -vs- Paul Schembri et. Din il-parti ma taqbilx mal-pożizzjoni unika li ħadet il-Qorti tal-Appell f'sitwazzjoni simili fejn dawret, umilment eċċepit żbaljatament il-ġurisprudenza kollha, u niżlet prinċipju perikoluż, fejn dak mifthiem jista' jiġi arġinat minn terza persuna esterna għall-obbligazzjoni maqbula u għad-diskussjonijiet bejniethom aktar u aktar meta fil-każ odjern ma kienx hemm element ta' mala fede bħal fil-każ deċiż fl-Appell, imma biss element ta' trasparenza assoluta a differenza tal-każ ikkunsidrat fil-Qorti tal-Appell;

Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subordinazzjoni għall-istess il-Liġi ma tikkontemplax il-bdil tal-kundizzjonijiet maqbula fil-konvenju senjatament riduzzjoni tal-prezz minħabba li xi obbligu assunt ma jkunx jista' jiġi aderit u għalhekk it-talba ma tistax tintlaqa;

Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subbordinazzjoni għall-istess, l-istess intimati esponenti jiċħdu kategorikament l-allegazzjoni inveritjiera li huma kienu jafu li l-arja fuq parti minn din il-binja ma kinitx tappartjeni lilhom, huma ddikjaraw fl-istess konvenju li l-binja inbniet *partly on land acquired from vendor from the Government of Malta*. Il-binja kienet ġja mibnija meta s-soċjetà intimata rregolarizzat nuqqas fit-titolu tagħha stess proprju b' dan ix-xiri, kienet mibnija prattikament sal-għoli permessibbli skond il-policies tal-ippjanar kurrenti u ħadd ma ta' każ tal-fatt li l-Gvern kien qiegħed jbiegħ dak li kien mibni u mhux bl-arja ta' fuqu;

Li mingħajr preġudizzju għall-permess u in subbordinazzjoni għall-istess, ma hemmx danni x' jiġu likwidati a favur tas-soċjeta rikorrenti, li f'kull każ trid ġġib il-prova tagħhom u dawn jistgħu jikkonsistu biss fi spejjes minfuqa;

Salv eċċezzjonijiet oħra.

3. Rat is-sentenza mogħtija minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fil-15 ta' Diċembru 2022[2], li permezz tagħha ġew miċħuda d-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-konvenuti filwaqt li ddisponiet mit-tmien eċċezzjoni bil-mod spjegat fl-istess sentenza, u ġiet sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza dwar l-ewwel talba attriċi, u ordnat li l-konvenuta tħallas l-ispejjeż relattivi;

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti;

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-għeluq magħmula mid-difensuri tal-kontendenti;

7. Rat li l-kawża hija mħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi din il-kawża hija dwar skrittura privata datata 26 t'Ottubru, 2017 (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "il-Konvenju")[3], li permezz tagħha l-konvenuti ntrabtu li jbiegħu lill-attriċi, li min-naħa tagħha ntrabtet li tixtri mingħandhom, il-proprjetà li ġiet deskritta kif ġej:

> "…the buildings hereinafter referred to as the Complex, in part still under construction, in shell form, comprising of a Block of apartments and a garage complex, which garage complex built at below street level, level minus two consisting of a garage and three (3) boathouses with access to the foreshore, a space earmarked as a restaurant in level minus one, a garage complex on level zero together with a space marked as two bed sitters and the overlying Block of Apartments, consisting of six (6) residential levels, as better delineated in the attached plans marked ET1, ET3, ET4, ET5 and ET6 excluding the completed flat built on level one and highlighted in colour Green, on the attached plan marked ET2, which is already transferred to third parties and which has no access to any common parts of the

[2] A folio 521.
[3] Kopja eżebita a folio 7.

complex, furthermore excluding also all the level five of the Complex and two garage spaces which to date is subject of a promise of sale to another third party; which level is coloured in yellow on the attached plan marked ET1, with the understanding that should the promise of sale currently in force between the Vendor and a third party hereinafter referred to as Mangion be rescinded, the whole level five will form part of this promise of sale at no further cost other than that stipulated hereunder, which Complex without name is accessible both from Spinola Road, Saint Julians and the Sea Front on Spinola Bay, together with its airspace and respective subsoil, and is bounded North by the said street, South by Spinola Bay and West by plot eighty four (84).

The whole Block including the properties excluded consists of 14 apartments and ten garage spaces and a penthouse/s altogether built on the site previously forming part of tenements numbered eighty, eighty one, eighty two and eighty three (80, 81, 82 and 83) in Spinola Road, St Julians with their respective airspace and partly by land acquired by the Vendor from the Government of Malta.

All the separate units within the Complex enjoy the active rights and are subject to the passive servitudes arising out of their relative position as built within the Complex as the case may be.

The individual apartments include the perpetual, non-exclusive right of use over the common parts of the Block which right of use may be transferred to third parties.
Each parking space includes the perpetual, non-exclusive right of use over the common parts of the Garage Complex which right of use may be transferred to third parties.

This property shall be transferred with all its rights and appurtenances, as free and unencumbered from any groundrents, hypothecs, privileges, charges, cautions or other encumberances, and with free and vacant possession".

9. Illi fil-Konvenju ingħad li mill-proprjetà kollha hekk deskritta, l-appartament formanti parti mill-istess kumpless tal-bini u nternament immarkat bħala "4A" kien qed jinbiegħ mill-konvenut Farrugia, versu l-prezz ta' €650,000. Il-prezz kumplessiv għall-bejgħ prospettat kien ta' €10,000,000. Fuq il-Konvenju, il-kontendenti ftehmu dan li ġej fuq il-prezz:

a) li s-somma ta' €700,000 kellha titħallas dakinhar stess akkont tal-prezz, minn liema somma l-ammont ta' €400,000 kellu jibqa' fil-pussess tan-Nutar Robert Muscat bħala depożitarju sakemm il-konvenju li l-konvenuta kellha ma' terzi jiġi kanċellat, f'liema waqt in-Nutar ġie awtorizzat jgħaddi l-istess ammont lill-konvenuta malli din tipprovdi konferma bil-miktub li dak il-konvenju l-ieħor ikun ġie rexxiss, u dan sas-7 ta' Jannar, 2018. Il-bilanċ ta' €300,000 kellu jibqa' fil-pussess tan-Nutar Muscat, bi struzzjonijiet li jgħaddi l-istess ammont lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex jitħallas il-prezz ta' trasferiment ta' parti mill-art dovut lilha mill-konvenuti, inkella sabiex l-istess ammont jingħata in parti lill-imsemmija Awtorità u in parti lill-konvenuti stess, dejjem diment li l-konvenju li l-konvenuta kellha ma' terzi jkun ġie mħassar. Il-konvenuti ntrabtu li jidhru fuq att pubbliku għall-kostituzzjoni ta' ipoteka speċjali fuq il-proprjetà in kwistjoni meta jkun se jsir dan il-ħlas;

b) is-somma ta' €2,000,000 kellha titħallas mill-attriċi lill-konvenuti sa l-aħħar ta' Diċembru 2017, liema ħlas kellu jsir direttament lill-bank li kien kreditur tal-konvenuta u li kellu jeddijiet ta' preferenza iskritti fuq il-proprjetà in kwistjoni;

ċ) is-somma ta' €2,300,000 kellha titħallas mill-attriċi sal-aħħar t'April 2018, bl-istess mod imfisser fil-paragrafu b), supra;

d) is-somma ta' €2,000,000 kellha titħallas sal-aħħar ta' Ġunju 2018. Fil-patt relattiv, l-attriċi rriservat il-jedd li teżiġi li l-konvenuti jersqu għall-att finali u l-bilanċi l-oħra tal-prezz dovuti jibqgħu dovuti fiż-żminijiet miftehma fil-Konvenju, u jiġu ndikati fl-att tal-bejgħ bħala bilanċi tal-prezz, kontra l-iskrizzjoni ta' privileġġ speċjali favur il-konvenuti skont il-liġi;

e) is-somma ta' €1,500,000 kellha titħallas lill-konvenuti sal-aħħar t'Awwissu 2018;

f) il-bilanċ finali ta' €1,500,000 kellu jitħallas sal-aħħar t'Ottubru 2018.

10. Illi ġie miftiehem mill-kontendenti li ebda imgħax ma jiddekorri fuq dawn l-ammonti, b'dan illi jekk l-attriċi tkun moruża fil-ħlas ta' xi waħda mir-rati miftehma, u tibqa'

moruża wara d-dekors ta' sebat ijiem, jibda jiddekorri l-imgħax legali fuq l-ammont mhux imħallas. Ġie wkoll miftiehem li jekk l-attriċi tonqos milli tagħmel xi ħlas kif miftiehem, il-konvenuti jkollhom il-jedd li "unilateralment" jitterminaw il-Konvenju bil-mod miftiehem fl-istess skrittura. Aktar 'l quddiem fil-Konvenju, il-kontendenti ftehmu li fejn l-att finali ma jsirx minħabba nuqqas li jkun imputabbli lill-attriċi li tkun naqset li tagħmel xi ħlas kif miftiehem jew inkella li tkun naqset milli tidher għall-att tal-bejgħ mingħajr raġuni tajba skont il-liġi jew skont il-ftehim, il-konvenuti jkollhom il-jedd li jitolbu l-eżekuzzjoni tal-Konvenju, inkella jżommu l-flejjes imħallsin akkont tal-prezz bħala penali li kienu preventivament likwidati mill-partijiet.

11. Illi rriżulta li meta kienu qed isiru r-riċerki fir-rigward tal-provenjenza tat-titolu tal-konvenuti fuq il-proprjetà li kienet tifforma l-oġġett tal-Konvenju, ħareġ li meta l-konvenuta kisbet waħda mill-binjiet mingħand il-Gvern ta' Malta b'kuntratt tan-Nutar Tania Spiteri tat-13 t'April, 2012[4], il-konvenuta kienet kisbet «… *il-fond mingħajr l-arja tiegħu bin-numru tlieta u tmenin (83) fi Triq Spinola, San Ġiljan*». Dan il-kuntratt imbagħad jissokta b'deskrizzjoni tad-diversi livelli li minnu huwa kompost il-fond mixtri mill-konvenuta, iżda dejjem bl-esklużjoni tal-arja li, però, kienet kompriża fid-deskrizzjoni tal-proprjetà li hija l-oġġett tal-Konvenju. Michael Stivala, rappreżentant tal-attriċi, ikkonferma li din l-anomalija fir-riċerki sar jaf biha ftit ġimgħat biss wara l-Konvenju, u ġie nfurmat biha min-Nutar Robert Muscat. Dan hu konfermat min-Nutar Muscat, li anki kkonferma li l-problema tal-arja tolqot wieħed biss mill-fondi li kellhom jinbiegħu[5].

12. Stivala sostna li meta l-attriċi offriet il-prezz imsemmi fil-Konvenju, hija għamlet dan bil-ħsieb li kienet se tikseb l-arja kollha sovrastanti l-fondi mwiegħdin lilha, li kienet tiswilha biex tiżviluppaha f'lukanda, la darba l-liġijiet tal-ippjanar kienu jippermettu għoli akbar f'każ ta' żvilupp ta' lukanda. Huwa jsostni li, fuq parir ta' perit inkarigat mill-attriċi, il-prezz korrett mingħajr l-arja kien dak ta' seba' miljun Ewro, minflok għaxar miljuni[6]. Stivala sostna li l-konvenuta kienet taf tajjeb li l-arja in kwistjoni ma kinitx tagħha biex tbiegħha, u anki jirreferi għal rapport imħejji mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Verifika fejn saret indaġni minħabba l-prezz li bih il-proprjetà inkisbet

[4] Eżebit a folio 16.
[5] Ara folio 137.
[6] Ara folio 103.

mingħand il-Gvern, u l-effett li n-nuqqas tal-arja minn dak il-bejgħ seta' kellu fuq dak il-prezz[7], f'liema indaġni l-konvenuta pparteċipat. Stivala lmenta wkoll mill-fatt li l-konvenuta ma nfurmatx lill-attriċi li kien hemm żewġ kawżi pendenti fil-qrati li jolqtu partijiet mill-proprjetà in kwistjoni, u jgħid li dawn il-kawżi setgħu affettwaw b'mod negattiv il-jeddijiet tal-attriċi u l-ħsieb tagħha li tiżviluppa l-istess proprjetà.

13. Illi waħda mill-kawżi in kwistjoni hi dik mibdija permezz tar-rikors ġuramentat bin-numru 825/2013 fl-ismijiet "Eighty Two Co Ltd ġjà E.G. Property Holdings Limited vs. Spiridione u Anna konjuġi Zahra"[8]. Il-konvenuta ressqet din il-kawża b'talba sabiex jiġi dikjarat li Zahra qed jokkupaw parti mill-appartament bin-numru 1B, formanti parti mill-fond numru 82, bla titolu, u talbet ukoll li dik il-parti hekk okkupata bla titolu tiġi segregata minn dik il-parti tal-istess appartament li fuqha Zahra kellhom tassew titolu. Zahra ressqu rikonvenzjoni kontra l-konvenuta li biha talbu li jiġi dikjarat li l-appartament in kwistjoni jappartjeni interament lilhom hekk kif ġie lilhom konsenjat mill-konvenuta[9]. Il-konvenuta tisħaq li l-proprjetà in kwistjoni kienet eskluża mill-Konvenju u għalhekk ma kellhiex il-ħtieġa li tinforma lill-attriċi b'dawn il-kawżi[10].

14. Min-naħa tiegħu, Vincent Farrugia, rappreżentant tal-konvenuta, sostna li tassew li l-arja in kwistjoni ma tappartjenix lill-konvenuta, iżda sostna li l-attriċi xorta tista' tixtri dak kollu li seta' jiġi żviluppat skont l-għoli permessibbli mill-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk kellha tikseb komunkwe l-godiment ta' dak kollu li seta' jiġi godut[11], anki għaliex l-intenzjoni dikjarata ta' Stivala kienet li jiżviluppa s-sit f'appartamenti u xejn aktar minn hekk. Hu sostna li d-diffikultà qamet meta wasal iż-żmien biex l-attriċi tagħmel il-ħlas kif miftiehem fil-Konvenju[12]. Fl-affidavit preżentat mill-konvenuta, l-istess Vincent Farrugia sostna li l-arja ma kellha ebda valur. Huwa qal li l-prezz li ftiehem mal-attriċi kien diġà inferjuri għall-prezz tas-suq, tant li skont stima magħmula mill-Perit Mintoff, il-bini mingħajr l-arja kien jiswa tnax-il miljun Ewro[13], iżda kien kostrett li jbiegħ malajr minħabba li l-Bank kreditur tiegħu kien qed jagħfsu għall-

[7] Ara folio 87.
[8] Ara folio 313.
[9] Ara folio 332.
[10] Ara folio 399.
[11] Ara x-xiehda ta' Vincent Farrugia a folio 107 u 108.
[12] Ara folio 109.
[13] Ara wkoll l-affidavit tal-Perit Edwin Mintoff, a folio 164.

ħlas[14]. Farrugia insista li l-konvenuta daħlet għall-Konvenju *in bona fidei,* u kien bl-impressjoni li la darba l-kuntratt li bih il-konvenuta xtrat mingħand il-Gvern kien imsemmi, mela allura l-esklużjonijiet imsemmija f'dak il-kuntratt kienu jgħoddu anki għall-Konvenju[15]. Dan kollu ġie mtenni minnu anki f'affidavit li ppreżenta lejn l-aħħar tal-kawża[16].

15. Illi l-konvenuti pproduċew bħala xhud tagħhom lill-Perit Edwin Mintoff, li spjega xi żvilupp kien sar fuq is-sit in kwistjoni mill-konvenuta. Il-Perit Mintoff iddikjara li ra l-pjanti proposti mill-Perit Falzon, li kien inkarigat mill-attriċi, għall-bini ta' lukanda, u rrileva numru ta' fatturi li skont hu kienu problematiċi f'dik il-proposta[17].

16. Illi l-konvenuta ressqet ittra uffiċċjali fl-4 ta' Jannar 2018 fil-konfront tal-attriċi, fejn sostniet li l-Konvenju kien qed jiġi minnha xjolt unilateralment minħabba fin-nuqqas tal-attriċi li tħallas il-pagament dovut minnha sal-aħħar ta' Diċembru 2017. Mill-korp ta' din l-ittra uffiċċjali jirriżulta illi l-kwistjoni dwar l-arja kienet diġà qamet – kemm hu hekk, jidher li qabel din l-ittra uffiċċjali, l-konvenuta kienet irċeviet ittra legali mingħand l-attriċi fir-rigward tal-pretensjonijiet tagħha għal tnaqqis fil-prezz minħabba li l-arja ma setgħetx tinbiegħ[18]. Irriżulta wkoll li lanqas il-ħlas ta' €700,000 li kellu jsir mal-iffirmar tal-Konvenju ma sar effettivament, billi ċ-*cheque* li bih kellu jsir il-ħlas qatt ma ġie msarraf min-Nutar Muscat[19]. Minflok, kien hemm rinnovazzjoni tal-istess *cheque*[20], u anki sostituzzjoni[21].

17. L-attriċi min-naħa tagħha ressqet protest ġudizzjarju bin-numru 73/2018 fit-28 ta' Frar 2018[22] kontra l-konvenuti li bih interpellathom jersqu għall-ftehim dwar tnaqqis fil-prezz miftiehem fil-Konvenju. Sussegwentement l-attriċi ressqet ittra uffiċċjali bin-numru 3850/2018 fit-30 t'Ottubru 2018[23] li permezz tagħha nterpellat lill-konvenuti jersqu għall-att tal-bejgħ wara li jsir tnaqqis fil-prezz.

---

[14] Ara folio 154.
[15] Ara folio 154 u 155.
[16] Ara folio 575.
[17] Ara folio 164.
[18] Ara folio 52.
[19] Ara x-xiehda tan-Nutar Robert Muscat a folio 136 u 137, u l-affidavit tiegħu a folio 150.
[20] Ara kopja eżebita a folio 185.
[21] Ara kopja eżebita a folio 186.
[22] Kopja eżebita a folio 22.
[23] Kopja eżebita a folio 25.

18. Illi fl-10 ta' Ġunju 2019, il-konvenuti ressqu kawża kontra l-attriċi permezz ta' rikors ġuramentat bin-numru 572/2019 fl-ismijiet inversi, liema kawża ġiet deċiża b'sentenza tat-13 ta' Lulju 2020, li minnha ma sar ebda appell[24]. B'din is-sentenza, ġew respinti t-talbiet tal-konvenuti odjerni u milqugħa l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-attriċi.

19. Illi din il-qorti, kif diversament presjeduta, innominat perit tekniku sabiex jassistiha f'din il-kawża. Mir-relazzjoni estiża minnu f'dawn l-atti[25], jirriżulta li l-binja li kellha tinxtara mill-attriċi hi mibnija fuq art b'qies ta' madwar 350 metru kwadru, li minnhom 165 metru kwadru kienu riferibbli għall-fond bin-numru tlieta u tmenin, u ċjoè dak il-fond li inkiseb mill-konvenuta mingħajr l-arja tiegħu[26]. Fl-istess relazzjoni, l-qorti sabet spjegati l-bosta konsiderazzjonijiet li animaw il-konklużjonijiet tal-abbli perit tekniku, u li l-qorti se tkun qed tikkonsidra kemm-il darba l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta fir-rigward tal-eżistenza tal-vinkolu naxxenti mill-Konvenju jiġu riġettati. Waqt l-eskussjoni li saritlu fl-udjenza tal-1 ta' Diċembru 2021, l-abbli perit tekniku kkonferma li l-valuri ndikati fir-relazzjoni tiegħu jirreferu għaż-żmien tar-relazzjoni, u mhux għaż-żmien tal-Konvenju[27]. L-attriċi talbet il-ħatra ta' periti addizzjonali, liema talba ġiet milqugħa. Il-periti addizzjonali estendew ir-relazzjoni tagħhom[28], fejn spjegaw fejn qablu u ma qablux mal-ewwel perit tekniku nominat.

Ikkunsidrat:

20. Illi hekk brevement esposti l-fatti kif jirriżultaw mill-provi prodotti bejn il-kontendenti, din il-qorti hija tal-fehma li loġikament għandha qabel xejn tindirizza dawk l-eċċezzjonijiet li bihom il-konvenuti jsostnu li l-Konvenju tilef is-saħħa vinkolanti tiegħu. Il-konvenuti jsostnu li dan seħħ minħabba li l-attriċi naqset milli tħallas kwalsiasi parti mill-prezz skont ir-rati miftehma fil-Konvenju, u kien għalhekk li b'ittra uffiċċjali tal-4 ta' Jannar 2018, avżat lill-attriċi li kienet qed tinvoka l-jedd tagħha skont il-Konvenju biex tinħall minnu.

[24] Kopja eżebita a folio 547.
[25] A folio 272.
[26] Ara §4.03 tar-relazzjoni peritali a folio 281.
[27] Ara folio 269.
[28] Ara folio 488.

21. Illi min-naħa l-oħra, l-attriċi ssostni li dawn l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ma jistgħux jiġu milqugħa. L-attriċi tagħmel riferenza għad-deċiżjoni fil-kawża li l-konvenuti ressqu kontra l-attriċi permezz tar-rikors ġuramentat bin-numru 572/2019 fl-ismijiet inversi, liema kawża ġiet deċiża b'sentenza tat-13 ta' Lulju 2020. L-attriċi tgħid li din id-deċiżjoni tikkostitwixxi ġudikat li jġib fix-xejn l-eċċezzjonijiet in kwistjoni f'din l-istanza, u kif ukoll li f'kull każ, l-azzjoni meħuda mill-attriċi f'dik il-kawża hija nkompatibbli mal-pożizzjoni li l-konvenuti ħadu fil-kawża odjerna. B'żieda ma' dan, l-attriċi tissottometti ulterjorment li l-Konvenju kien espressament jipprovdi li, f'każ ta' morożità fil-ħlasijiet stipulati fil-Konvenju, il-konsegwenza prevista u miftehma mill-kontendenti kienet id-dekors tal-imgħax legali, u xejn aktar minn hekk.

22. Illi wara li ġew esposti l-pożizzjonijiet diversi tal-kontendenti dwar dan l-aspett tal-kawża, il-qorti sejra tagħti l-fehmiet tagħha.

23. Illi fl-essenza tagħhom, dawn l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti jistrieħu fuq il-prinċipju *inademplenti non est adimplendum*, u ċjoè dak il-prinċipju li jnissel ir-regola li min ma jwettaqx l-obbligazzjoni tiegħu ma jistax jeżiġi l-adempiment tal-parti l-oħra fl-istess ftehim. «*Infatti dak il-prinċipju* inademplenti non est adimplendum *huwa bażat fuq ir-raġuni ġuridika illi jekk wieħed huwa inadempjent u ivvjola l-obbligi tiegħu difronti għall-kontraent l-ieħor, ikun immorali li huwa jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li għamel dik il-vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruħu fl-istess kondizzjoni għaliex da parti tiegħu hemm vjolazzjoni oħra tal-kuntratt; barra minn dan hemm il-kompensazzjoni ta' vjolazzjoni ma' oħra*»[29].

24. Illi fid-deċiżjoni ***Dr Sir Ugo P Mifsud ne vs. Guido Abela ne*** (Kummerċ, 29/1/1935)[30] ġie osservat dan li ġej dwar il-fondament legali ta' dan il-prinċipju:

> Illi fid-duttrina u fil-ġurisprudenza Taljana u Franċiża ġiet rikonoxxuta dik li jgħidulha "exceptio non rite impleti contractus", għallavolja la fil-Kodiċi Taljan u lanqas fil-Kodiċi Franċiż ma hemm ebda dispożizzjoni speċifika fuq daqshekk, kif minflok hemm fil-Kodiċi Tedesk (art. 320).

[29] ***Celestino Muscat vs. Giovanni Attard et*** (Appell Superjuri, 3/6/1938 – Kollezz. Vol.XXX.i.155).
[30] Mhux pubblikata, però tinsab riprodotta fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 t'Ottubru 1935 (Kollezz. Vol.XXIX.i.1295).

Illi l-Kodiċi tagħna lanqas jikkontjeni ebda dispożizzjoni speċifika fuq daqshekk; però din l-eċċezzjoni hija bażata fuq il-prinċipji ġenerali tad-Dritt, fuq l-ekwità u fuq l-istess dispożizzjoni li hemm fil-Kodiċi tagħna, kif fit-Taljan u fil-Franċiż, li tirrigwarda l-patt kommissorju taċitu. Hija bażata fuq il-prinċipju tad-Dritt Ruman "frustra sibi fidem serbare adeo quis postulat qui fidem a se praestatum servare recusat";

Illi l-Giorgi fit-trattat tiegħu "Teoria delle Obbligazioni" isejjaħ dina l-eċċezzjoni (Vol.IV, paġ.222, para. 200) "un precetto equitativo che, sebbene non rafforzato da alcuna disposizione esplicita del codice, spiega legittimo impero nel diritto moderno"; u l-awtur Franċiż Larombiere (1184, 12) isejjaħlu "un principe de souveraine equité". Il-Baudry Lacantinerie l-istess igħid, illi dina l-eċċezzjoni għandha tkun rikonoxxuta bħala parti mid-dritt modern (Obbligaz. Vol.II, paġ. 147, para. 964);

Illi l-ġurisprudenza ammettiet l-istess prinċipju. Hekk, per eżempju, il-Qorti ta' Kassazzjoni ta' Firenze, b'sentenza tas-17 ta' Lulju 1890, qalet :- "La parte che crede l'altra inadempiente può sospendere la esecuzione del contratto. Nei contratti aventi corso successivo la parte che sospende la esecuzione sostiene a suo rischio e pericolo il fatto della sospensione finchè il magistrato non abbia statuito sulle pretese inadempienze"; u l-istess Qorti b'sentenza oħra tat-28 ta' Jannar 1892, qalet :- "La parte inadempiente al contratto corrispettivo non lo può invocare a proprio favore per ottenere condannata l'altra parte ad adempirlo e rispettarlo, e l'inadempimento si può opporre non soltanto come azione, ma anche con eccezione, per l'oggetto di impedire che la parte inadempiente possa invocare il contratto a proprio favore"; u l-Qorti ta' Torin b'sentenza tal-4 ta' Marzu 1875, stabbiliet illi :- "Quello dei contraenti che non ha eseguito il contratto, non solo non può chieder all'altro la esecuzione, ma neppure la risoluzione del medesimo" (Coen, Voce Obbligazioni e Contratti, para. 467, 468, 469 u 479);

Illi d-duttrina u l-ġurisprudenza jgħallmu wkoll illi f'każ li jkun hemm tort miż-żewġ naħiet, il-Qorti tista' takkorda r-riżoluzzjoni favur il-parti waħda, avolja min-naħa tagħha jkun hemm ukoll ħtija. Igħid il-Laurent (Vol. XVII, paġ. 105, para. 126) :- "In caso di colpa reciproca da parte di ciascuna dei contraenti spetta al giudice di valutarla. La

> Cassazione ha giudicato che i magistrati del fatto avevano un diritto assoluta di apprezzare le doglianze della parte verso cui la convenzione non era stata eseguita. Nella specie la Corte di Lyons aveva pronunziato la risoluzione quantunque lo stesso attore avesse sotto certi aspetti contravvenuto alle sue obbligazioni"

25. Utili wkoll għall-insenjament fuq il-materja hija d-deċiżjoni ***Emmanuele Aquilina vs. Salvatore Aquilina et*** (Appell Superjuri, 12/3/1965)[31], fejn ingħad, wara riflessjonijiet siewja dwar l-oriġini u l-fondament tal-prinċipju:

> Din l-eċċezzjoni hi poter mogħti lil kontraenti li bih, fil-konkorrenza ta' ċerti ċirkostanzi, hu jista' jastieni ruħu milli jadempixxi l-prestazzjoni tiegħu. B'dik l-eċċezzjoni hu jipparalizza l-azzjoni avversarja in kwantu li, minħabba fiha, l-attur li ma jkunx hu stess eżegwixxa l-obbligazzjoni tiegħu, ma jkunx jista' jottjeni l-adempiment tal-kontroprestazzjoni u jkollu jissubixxi dik is-sitwazzjoni. Id-dritt għal kontroprestazzjoni jibqa' eżistenti, imma jkun sospiż minħabba l-inadempiment ta' l-istess attur. Il-konvenut li jissolleva dik l-eċċezzjoni ma jkunx b'daqshekk "assuma l-vesti ta' ġudikant", kif jgħid l-appellant, jew "għamel ġustizzja b'idejh" bi vjolazzjoni tal-prinċipju "non est singulis concedendum quod per magistratum publice posse fieri", għaliex hu ma jissottrahiex ruħu għall-kontroll tal-Qrati: biss dana jikkonkreta ruħu ex nunc pro tunc (cfr. Fadda art. 1165 § 734 et. seq.).
>
> Biex ikun hemm lok għall-eċċezzjoni in kwistjoni jeħtieġ illi si tratta ta' obbligazzjonijiet korrispettivi fiż-żewġ kontraenti radikati fl-istess rapport sinallagmatiku bejniethom. Din il-kondizzjoni tirrikorri fil-każ preżenti…
>
> Kondizzjoni oħra biex ikun hemm lok għall-eċċezzjoni "inadempleti contractus" hija illi, fil-fehma tal-ġudikant, meqjusin iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, ikun hemm ċerta proporzjon bejn l-inadempjenza attribwita bi ħtija lill-attur u dik rifjutata mill-konvenuti; jinħtieġ fi kliem ieħor illi l-inadempjenza ta' l-attur tkun **imputabili** lilu u li inoltre, relativament għall-prestazzjoni li hu jeżiġi mingħand il-konvenut tkun ta' ċerta gravita.

26. Illi in suċċint għalhekk, «*… jingħad li r-rekwiżiti biex din l-eċċezzjoni tirnexxi huma li (1) l-inadempjenza ta' l-attur tkun tolqot xi obbligu tiegħu li jkun parti integrali tal-*

[31] Kollezz. Vol.XLIX.i.518.

ftehim; (2) l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-attur; u (3) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenzi tal-partijiet, ċioe li n-nuqqas ta' l-attur, relattivament għal prestazzjoni li hu jesiġi minn għand il-konvenut, ikunu ta' ċerta gravita`» (***Engineering Services Limited vs. Reuters Malta Limited***, Appell Inferjuri, 20/10/2003).

27. Esposti l-prinċipji saljenti li jsawwru l-prinċipju tal-liġi li fuqu jistrieħu dawn l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, il-qorti sejra issa tikkunsidra l-obbjezzjonijiet u l-argumenti magħmula mill-attriċi fir-rigward.

28. Nibdew billi nqisu l-argument li l-konvenuti ma jistgħux jippretendu li l-inadempiment fil-ħlas tal-ammonti bil-mod u fiż-żminijiet miftehma fil-Konvenju jwasslu għax-xoljiment tal-Konvenju, la darba l-partijiet espressament ikkontemplaw l-impożizzjoni tal-imgħax bħala l-konsegwenza għal dik il-morożità partikolari. Il-qorti tqis din is-sottomissjoni priva minn fondament, billi d-dispożizzjonijiet tal-Konvenju, għalkemm tassew li jikkontemplaw l-impożizzjoni tal-imgħax, però jikkontemplaw ukoll id-dritt tal-vendituri li jirtiraw mill-Konvenju bħala konsegwenza ta' dak in-nuqqas ; dritt dan li hu espressament maħsub u regolat mill-klawsola numerata tnax ittra 'b' fil-Konvenju (ara folio 14). Għalhekk id-dritt tal-konvenuti li jirtiraw mill-Konvenju u jżommu b'titolu ta' penali dak li jkun laħaq tħallas mill-attriċi akkont tal-prezz huwa espressament provdut fil-Konvenju. Il-kwistjoni, li se tiġi kkunsidrata aktar 'l quddiem, hi jekk il-konvenuti għandhomx dak il-jedd fil-każ li kien hemm ukoll nuqqas min-naħa tagħhom.

29. Però qabel xejn, iridu wkoll jiġu kkunsidrati l-effetti tas-sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju 2020 fil-kawża bin-numru 572/2019 JZM fl-ismijiet inversi.

30. Illi l-attriċi ssostni li din is-sentenza, u l-proċeduri li wasslu għaliha, għandhom effett dupliċi, u ċjoè (i) dak tal-ġudikat, u (ii) dik tar-rinunzja tal-konvenuti għall-eċċezzjoni tagħhom li l-Konvenju ġie xjolt, minħabba l-inkonċiljabilità ta' din il-pożizzjoni ma' dik meħuda minnhom fil-kawża bin-numru 572/2019 JZM.

31. Illi fir-rigward tal-ewwel effett, din il-qorti tagħraf illi l-ġudikat jolqot mhux biss dak li jkun ġie effettivament dedott u deċiż, iżda anki dak li kien kjarament deduċibbli. Ġie ritenut: «*Illi kwalunkwe argumentazzjoni kontrarja ta' l-atturi hija bil-fors, fuq dana l-*

pont, inkompatibbli mal-ġudikat, ħaġa li m'hiex legali. Qalet il-Qorti ta' Torin fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Awissu 1891 "Zunino versus Figari" (Coen: voce "Cosa Giudicata" – Materia Civile - § 146) : "Passata in giudicato la sentenza, non sono più ammissibili nuove eccezioni che mirino a distruggere o restringere il giudicato : la regola 'tantum judicatum quantum discussum' procede tanto nel senso che dopo il giudicato si possono proporre, discutere, ed ammettere eccezioni nuove che col giudicato sono conciliabili"... Illi b'dina l-kawża l-atturi qegħdin jippruvaw ibiddlu f'forma oħra dak li kien diġà stabbilit mill-Qorti tal-Appell : ħaġa li mhix lanqas legali. Il-Qorti ta' Genova fis-sentenza tal-15 ta' Frar 1892 "Ricca versus Sant'Agata" (idem § 152) qalet : "È stabilita la cosa giudicata nascente da un precedente giudicato intervenuta tra le stesse parti e relativamente alla stessa 'causa petendi', quando il magistrato, vagliatolo alla stregua dell'antico insegnamento 'tantum decisum quantum disputatum', trovi che, sotto pretesto di nuove eccezioni, si tenti di riaprire o riaccendere una discussione diventata irretrattabile»[32]. L-effetti tal-ġudikat mhux limitati biss għal dawk il-kawżi li fihom isiru l-istess talbiet li jkunu diġà ġew deċiżi, imma wkoll għal dawk il-kawżi li jipproponu *ratio petendi* li jkun inkonsistenti ma' *ratio petendi* ta' deċiżjoni definittiva oħra, kif sewwa osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Carmelo Camilleri vs. Enrico Frendo***[33]. Hekk ukoll ingħad li, «*Kontra l-ġudikat ma jistgħux jinġiebu deduzzjonijiet li jmisshom inġiebu, u setgħu jinġiebu, fil-kawża irrevokabilment definita*» (***Anna Magro vs. Emmanuela Psaila noe et*** (Appell Superjuri, 6/12/2002). «*Il-ġudikat jifforma ruħu mhux biss għar-rigward ta' dak li ġie diskuss espressament, imma anki ta' dak li messu ġie diskuss, u ma ġiex diskuss, mill-parti li kellha tiddiskutih biex issostni d-domanda jew l-eċċezzjonijiet tagħha; u l-ġudikat ma jiġix nieqes minħabba d-diversita` tal-motivi tal-'causa petendi'*» (***Kontrollur tad-Dwana vs. J.T.E Limited***, Appell Superjuri, 17/2/2003).

32. Illi madanakollu, huwa wkoll prinċipju akkolt dak li sentenza li tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju ma tistax tkun bażi għall-eċċezzjoni ta' ġudikat. Kif spjegat fid-deċiżjoni ***Joseph Aquilina et vs. Charles Camilleri*** (Appell Inferjuri, 10/3/2004): «*Jinsab paċifikament akkolt illi fejn dispositiv ta' sentenza jkun sempliċiment jikkonsisti f'liberazzjoni 'ab observantia' ma jistax jingħad li kien hemm*

[32] ***Clemente Farrugia et vs. L-Avukat Dottor Giuseppe Caruana Mamo pro et noe*** (Prim'Awla, 20/10/1934 – Kollezz. Vol.XXIX.ii.31).
[33] 5/2/1934. Kollezz. Vol.XXVIII.i.519. Ara wkoll id-deċiżjoni ***David Vincent Libreri vs. Anthony sive Twanny Baldacchino*** (Appell Superjuri, 25/1/2023).

*ġudikat vinkolanti bejn il-partijiet u allura l-kwestjoni tista' tiġi riproposta 'ex novo' (***Kollez. Vol. XXXVII pI p149***). Dan għaliex, kif anterjorment għal din is-sentenza ġie ritenut, "e` positivo che la sentenza liberatoria dell'osservanza del giudizio non sia definitiva in merito e nulla osta perche` le stesse domande sieno riproposte" (***Vol X paġna 653)***».

33. Illi meta wieħed jaqra s-sentenza tat-13 ta' Lulju, 2020, ma jistax ħlief jasal għall-konklużjoni li l-azzjoni tal-atturi (konvenuti f'din il-kawża) kienet ikkunsidrata bħala irritwali u improponibbli legalment. Din il-konklużjoni għandha tintlaħaq kemm mill-fatt li ġew milqugħa l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta (attriċi f'din il-kawża) li proprju ssollevaw l-irritwalità, u kemm mill-konsiderazzjonijiet magħmula fl-istess sentenza, fejn ġie kkunsidrat li dik il-kawża ma setgħetx issir għaliex il-konvenuti odjerni ma pproċedewx kif irid l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Kif osservat fid-deċiżjoni ***Joseph Staines nomine vs. Roberto Pace*** (Appelli Kummerċjali, 17/11/1930)[34]: «*Atteso che la liberatoria dall'osservanza del giudizio si accorda come massima nei casi di mancato ottemporamento alle disposizioni della legge riguardanti propriamente il rito che deve accompagnare la proposizione e la condotta della lite, come sarebbero i difetti nella citazione, nella malleveria per le spese, la non comparizione dell'attore, e simili; ma, come sentenziò questa Corte in re Grech utrinque l'otto febbraio 1878 (Collez., VIII, p.443), quando l'attore non prova nel merito, il reo convenuto secondo la legge deve essere assolto in un modo definitvo ed anche finale, e non già per via di una sentenza liberatoria dall'osservanza del giudizio, eccettuati alcuni casi al presente inapplicabili*»[35].

34. Għalhekk jidher li, la darba l-qorti adita bil-kawża bin-numru 572/2019 JZM sabet li dik l-azzjoni kienet irritwali u mproponibbli, strettament kellha tillibera lill-konvenuta (attriċi f'din il-kawża) mill-osservanza tal-ġudizzju, u mhux tiċħad it-talbiet, billi ċ-ċaħda tat-talbiet timplika konjizzjoni tal-meritu. Madanakollu, hija wkoll ġurisprudenza akkolta dik li tistatwixxi li l-parti dispożittiva ta' sentenza ma tistax tiġi miftuma mill-konsiderazzjonijiet żvolti fl-istess sentenza, u anzi għandha tinftiehem skont dawk l-istess konsiderazzjonijiet (ara, per eżempju, ***Adrian Busietta nomine vs. Marco Attard***, Appell Superjuri, 9/2/2001). Testwalment ingħad: «*Sabiex tiġi*

---

[34] Kollezz. Vol.XXVII.i.972.

[35] Ara wkoll ***Andrè Cutajar et vs. Carmelo Schembri pro et noe*** (Appell Inferjuri, 22/5/2009).

rikonoxxuta l-vera portata ta' sentenza jinħtieġ li ssir indaġini tal-kwistjoni li fuqha l-ġudikant kellu jippronunzja ruħu u d-diskussjoni li tkun ippreċediet il-ġudizzju tiegħu u eżami tad-dispositiv fl-interezza tiegħu, billi dan jiġi mqabbel u jitqiegħed f'armonija mal-motivazzjoni, li wkoll tifforma parti mis-sentenza, għalkemm il-ġudikat ma jemanax minnha, u meta d-dispositiv ta' sentenza jiġi formulat f'termini ġeneriċi, it-tifsira tiegħu tista' tiġi ristretta mill-konsiderazzjonijiet li jkunu immotivawh»[36]. In oltre, «*Il-volonta` tal-ġudikant tista' tittieħed anke mill-konsiderandi tas-sentenza, u li d-dispositiv ma għandux jittieħed separatament mill-motivazzjoni iżda għandu jiġi minn din definit u spjegat. Ir-raġunament fil-motivazzjoni ta' sentenza u l-konklużjoni minnu meħuda fil-kors ta' l-istess motivazzjoni, kemm-il darba tali konklużjoni ma tifformax parti mid-dispositiv tas-sentenza innifisha, tikkostitwixxi deċiżjoni impliċita kemm-il darba tali konklużjoni tkun ifformat il-bażi u kienet neċessarja sabiex wieħed jasal razzjonalment għad-dispositiv ta' l-istess. Deċiżjoni impliċita għandha l-awtorita` kollha tal-ġudikat*»[37].

35. Illi b'applikazzjoni ta' din il-ġurisprudenza, din il-qorti ssib li s-sentenza tat-13 ta' Lulju 2020 m'hijiex waħda li ħadet konjizzjoni tal-mertu u għalhekk ma tistax tikkostitwixxi bażi għall-ġudikat, kif qed tippretendi l-attriċi.

36. Inqisu issa t-tieni effett prospettat mill-attriċi, u ċjoè dak tar-rinunzja. Waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, saret riferenza għall-prinċipju antik *electa una via non datur recursus ad alteram*. L-attriċi ssostni li l-konvenuti ma jistgħux, f'din il-kawża, jeċċepixxu l-estinzjoni tal-obbligazzjoni, u fil-kawża l-oħra jippruvaw jenforzaw dik l-istess obbligazzjoni.

37. Dan il-prinċipju, li huwa mnissel mill-ġuristi rumani, hu mibni fuq il-ħsieb li meta persuna tagħżel rimedju miftuħ għaliha, hija ma tkunx tista' sussegwentement tappilja ruħha ma' xi rimedju ieħor li seta' kellha, billi dan ikun ġie estint mal-għażla tagħha. Fil-perjodu tad-Dritt modern, diversi ġuristi kienu ttemperaw dan il-prinċipju fis-sens illi l-għażla ta' rimedju wieħed testingwi kull rimedju ieħor alternattiv <u>biss</u> fejn ir-rimedju magħżul ikun inkompatibbli mar-rimedji l-oħrajn disponibbli. Dan fis-sens illi persuna setgħet tagħżel li taġixxi għall-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni b'azzjoni waħda,

[36] ***MD Trucking Limited vs. Joseph Pitre'*** (Appell Inferjuri, 20/10/2003).
[37] ***Tomlin Company Limited vs. Jon David Limited*** (Appell Inferjuri, 20/10/2003).

biex imbagħad iċċedi jew tirrinunzja għal dik l-azzjoni u tressaq azzjoni oħra għax-xoljiment, b'dan li anke f'tali ċirkostanza, iż-żewġ azzjonijiet ma jistgħux jikkoeżistu u waħda minnhom trid tiġi rtirata[38]. Il-ġurisprudenza tagħna qieset illi din il-bidla fl-għażla ta' l-azzjoni tista' biss issir sakemm ma jintervjenix ġudikat fuq waħda mill-azzjonijiet[39]:

> Illi l-prinċipju tal-"Electa una via", li mhux miktub f'termini ġenerali u pożittivi f'ebda liġi, sew antika sew ġdida, ġie mill-interpreti tad-Dritt Ruman affermat bħala konsegwenza ta' ħafna testi partikulari, li kienu assumewh bħala regola ta' dak li kien ġie dispost minnhom. Skond dawn l-istess testi differenti, dawk li nterpretaw l-istess Dritt Ruman ħolqu l-prinċipju li fil-konkors alternattiv ta' ħafna azzjonijiet, l-eżerċizzju ta' waħda minnhom tolqot u testingwi l-azzjonijiet l-oħra. Infatti, il-Brunemann, fl-opra tiegħu "Commentarius in Codicem", meta jitkellem fuq il-"Lex Manifestissimi", numru 22, taħt il-kap u titolu "De furtis et servo corrupto" (ara Tomo Primus, paġ. 716 u 717, para. 5, edizzjoni Laurenti ex typis Fratrum Rossi sumptibus editorum, 1839) isostni :- "In concorsu actionem alternativarum, si actio semel in judicium est deducta, statim submovetur altera" (ara wkoll Helliġ, in Donell lib. 21, c. 3, lit. D);
>
> …
>
> Issa, f'din il-materja hu ġeneralment ammess li l-fatt li l-kontraent jaġixxi, l-ewwel, għall-eżekuzzjoni, ma jipprekludiehx li, mbgħad, jippromwovi l-istanza għar-riżoluzzjoni; u vice versa. Għalkemm f'ċerti każijiet l-inkompatibilità bejn domanda u oħra tista' ġġib ir-reċess minn waħda minnhom (Kollezz. Vol. VI, p.316), eppure, f'dan il-każ ta' inadempjenza il-maġġoranza tal-awturi ma ssibx din l-inkompatibilità, bħala massima. Jgħid il-Giorgi (Teor. Obbligaz. Vol.IV, p.246) :- "Quantunque il diritto romano in tema di patto commissorio esplicito decidesse che 'electa una via non datur recursus ad alteram', oggi giorno dottrina e giurisprudenza vanno quasi unanimemente in contraria sentenza, tanto nel senso che possa sperimentarsi l'azione risolutoria dopo aver già domandato l'adempimento del contratto, quanto nel senso che possa domandarsi l'adempimento dopo aver chiesto la risoluzione";

---

[38] Ara ***Ricci***, Corso Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol.VI, §123.
[39] ***Emmanuele Scicluna vs. Avukat Dr. Spiridione Camilleri noe***, Appell, 19/1/1959 – Kollezz. Vol.XLIII.i.55.

> Dan l-awtur jiċċita in nota diversi skritturi awtorevoli li huma ta' din l-opinjoni, għalkemm hemm xi uħud kuntrarji;
>
> Kwantu għall-ġurisprudenza, ara wkoll f'dan is-sens, ċjoè konformi għall-maġġoranza tal-awturi, Fadda (loc. cit. para. 890, 891, 896 u oħrajn);
>
> Iżda d-dottrina u l-ġurisprudenza huma wkoll konkordi li ma hemmx lok aktar għal din ix-xelta, ossia ozzjoni, tal-kontraent, jekk fuq l-azzjoni l-ewwel magħżula 'jkun intervjena ġudikat favorevoli għalieh bejnu u l-kontraent l-ieħor; għax allura jidħol l-element tal-preġudizzju tal-kontraent l-ieħor, in kwantu dan jitlef il-pożizzjoni stabilita bil-ġudikat (ara, kwantu għall-preġudizzju tal-kontraent l-ieħor, Vol. IV, p.64 in fondo, Kollez.). L-ozzjoni, għalhekk, hemm lok għaliha waqt li l-kawża tal-ewwel tkun għadha miexja, imma mhux wara li tkun ġiet maqtugħa b'sentenza li tkun għaddiet ġudikat. 'Alla domanda iniziale di esecuzione del contratto contro la parte inadempiente può sempre sostituirsi in progresso di causa la domanda di risoluzione' (para. 892 Fadda, loc. cit.). U fis-sentenzi ċitati fil-para. 905 u 911, ibidem, jingħad li 'basta ma jkunx intervjena ġudikat, u basta li l-ewwel azzjoni ma tkunx eżawrita' (para.915)

38. Illi huwa wkoll rilevanti li jiġi rilevat li r-rinunzji huma *di stretto diritto* u jridu jiġu nterpretati b'mod restrittiv, u fid-dubju għandhom jiġu esklużi. «*La rinunzia è espressa quando viene in modo esplicito manifestata, con intenzione diretta a non voler fare uso del diritto che compete: è presunta o implicita quando si pongono in essere atti incompatibili con l'intenzione di fare uso del diritto medesimo*»[40]. Hekk ukoll, sewwa intqal li: «*Bħala enunzjazzjoni ġenerali jista' jingħad li l-kommissjoni jew l-ommissjoni ta' min għandu dritt, ikollhom il-valur ta' rinunzja ta' dak id-dritt meta dak il-fatt ma jkunx ġuridikament kompatibbli mal-pretiża li tkun ġiet dedotta fl-azzjoni*» (***Doris Laferla et vs. Louis Cauchi Savona et noe,*** Appell Superjuri, 6/2/1995).

39. Illi l-qorti eżaminat ir-rikors ġuramentat li bih il-konvenuti bdew il-kawża bin-numru 572/2019 JZM, u ma jidhriliex li bih huma kienu qiegħdin jirrinunzjaw għal xi dritt jew xi eċċezzjoni li huma kellhom f'din il-kawża. Kemm hu hekk, fir-rikors ġuramentat in kwistjoni ġie spjegat b'mod dettaljat il-pożizzjonijiet rispettivi tal-kontendenti f'din il-kawża, u ġie dikjarat mill-istess konvenuti (u ċjoè l-atturi f'dik il-kawża), li kienu qed

[40] Digesto Italiano, Voce "Rinunzia", §1. Enfażi in calce u sottolinear miżjuda.

jagħmlu dik l-azzjoni u jressqu t-talbiet tagħhom «…*la darba* [s-soċjetà intimata] *qiegħda ssostni li l-konvenju għadu validu, għandha obbligu li tiddepożita…*». Għalhekk il-pożizzjoni meħuda mill-konvenuti odjerni f'dik il-kawża kienet magħmula espressament dipendenti fuq il-pożizzjoni tal-attriċi f'din il-kawża. Dik l-azzjoni, għalkemm fil-fehma ta' din il-qorti kienet difettuża minħabba proprju l-mod kif tfasslet, m'għandhiex però l-effett estintiv attribwit lilha mill-attriċi, proprju minħabba dak il-mod kif tfasslet. Dan apparti l-fatt li, skont il-ġurisprudenza diġà ċitata, l-eżerċizzju tal-azzjoni t'adempiment wara dik riżolutorju mhux neċessarjament inkompatibbli, u għall-parti tibqa' miftuħa l-għażla li tirreċedi minn azzjoni minnhom sakemm ma jintervjenix fil-frattemp ġudikat definittiv; liema ċirkostanza, fil-każ odjern, ma intervenitx, kif diġà ġie rilevat permezz tal-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza.

40. Għalhekk lanqas dan l-argument tal-attriċi m'huwa qed jitqies bħala fondat, u l-qorti tista' u għandha tqis dawn l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fil-meritu tagħhom.

41. Illi diġà ġew rilevati l-karatteristiċi ewlenin tal-prinċipju invokat mill-konvenuti permezz tal-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza. Id-deċiżjonijiet tal-qrati lokali li fasslu l-kriterji ewlenin li abbażi tagħhom jiġi meqjus l-istess prinċipju straħu fuq l-awtorità ta' kittieba barranin u qrati esteri li qiesu l-qagħda legali taħt Kodiċijiet barranin li, bħal tagħna, ma kellhom ebda dispożizzjoni legali li espressament tipprovdi għall-prinċipju *inademplenti non est adimplendum*. Kittieba bħal ***Giorgi***, li b'mod inekwivoku ddeskriva dan il-prinċipju bħala: «*Un canone di naturale equità, che non ha bisogno di seria dimostrazione, fa precetto a chicchessia di adempiere agli obblighi assunti verso altri, quando pretenda da costui l'adempimento degli obblighi corrispondenti… … Si risolve facilmente la quistione diretta a sapere, quali siano i contratti, a cui può essere applicata. Il suo stesso fondamento ci rivela, che può riportarsi a tutti i contratti produttive di obbligazioni reciproche, siano bilaterali perfetti, siano bilaterali imperfetti: perchè in tutti l'equità sarebbe egualmente offesa, se una parte potesse costringere l'altra all'adempimento, senza effettuare del canto suo l'obbligo assunto in corrispettività*»[41]. Prinċipju li l-qrati lokali ddeċidew li japplika anki fil-kuntest ta' konvenji (ara, per eżempju, ***Darani Investments Ltd vs. Anthony Attard Montalto et,*** Appell Superjuri, 15/11/2023).

[41] Teoria delle Obbligazioni, Vol.IV, §§200-201.

42. Illi fil-każ odjern, jirriżulta li l-attriċi naqset mhux biss milli tħallas dawk il-pagamenti perjodiċi kif kien miftiehem fil-Konvenju, u kif imfisser aktar qabel f'din is-sentenza, imma saħansitra lanqas ma ħallset id-depożitu li kellu jitħallas mal-iffirmar tal-Konvenju. F'ġieħ il-preċiżjoni, jingħad illi l-attriċi, dakinhar tal-Konvenju, għaddiet *cheque* fl-ammont meħtieġ lin-Nutar Muscat li però ma sarrfux, u baqa' ma sarrfux minħabba l-problema li nqalgħet dwar l-arja tal-fond bin-numru tlieta u tmenin. Dan iċ-*cheque* baqa' jiġi rinovat u anki sostitwit, imma l-provi juru li qatt ma ssarraf.

43. Illi l-qorti tqis bla eżitazzjoni li ż-żamma ta' *cheque* li ma jiġix imsarraf m'hijiex u ma tistax tkun ekwivalenti għad-depożitu tal-flus innifishom. Il-kwistjoni kienet tkun diversa kieku l-ftehim kif artikolat fil-konvenju kien jipprospetta biss il-kunsinna ta' *cheque* u mhux tal-flus (kif kienet il-qagħda eżaminata mill-Qorti tal-Appell fil-każ ***Munqar Limited vs. Salvu Farrugia et*** – 28/2/2014). Però fil-każ odjern, il-Konvenju kien kjarament jinneċessita l-kunsinna tas-somma ta' €700,000 f'idejn in-Nutar Muscat, tant li l-Konvenju kien fih anki struzzjonijiet għall-istess nutar dwar x'għandu jagħmel b'dawn il-flus u meta.

44. Illi naturalment, din l-inadempjenza min-naħa tal-attriċi – għaliex inadempjenza bla dubju li hi – trid tiġi kkunsidrata fil-kwadru sħiħ tal-fatti tal-każ, u ċjoè fid-dawl tal-fatt li rriżulta li l-konvenuta ma kinitx is-sid tal-arja sovrastanti wieħed mill-fondi li tagħhom ġie mwiegħed il-bejgħ. Kif kiteb ***Laurent*** (li għalih ukoll saret riferenza fil-ġurisprudenza ġjà ċitata): «*Quando le parti contraenti hanno dei torti scambievoli spetta al magistrato di valutarli*»[42].

45. Illi l-qorti tistqarr li ma hija mpressjonata xejn bl-ispjegazzjonijiet mogħtija mill-konvenuta, u mir-rappreżentant tagħha Vincent Farrugia, dwar għaliex qatt ma ndikaw b'mod ċar lill-attriċi li l-arja sovrastanti l-fond bin-numru tlieta u tmenin qatt ma kienet tagħha u għalhekk ma setgħetx tinbiegħ, u dwar għaliex il-Konvenju ma kien fih ebda riferenza espressa għal din l-esklużjoni. Dawn l-ispjegazzjonijiet jistonaw mal-fatt li l-istess Farrugia jidher mill-provi li hu bniedem imdorri fin-negozju (tant li fix-xiehda tiegħu sostna li ilu fin-negozju kemm ilu jaħdem) kif ukoll mal-fatt li l-kwistjoni dwar din l-arja kienet ħadet ċertu prominenza wara l-involviment tal-Uffiċċju Nazzjonali tal-

[42] Principii di Diritto Civile, Vol.XVII, §126.

Verifika. Il-qorti ssib li din ir-retiċenza tal-konvenuta tmur lil'hinn minn dak li d-duttrina u l-ġurisprudenza jsejħu *dolus bonus*[43], u fatt ta' dak l-importanza kellu jiġi ndikat bl-aktar mod ċar lil kwalsiasi kumpratur prospettiv. Kif jispjega ***Pothier***: «*Quantunque in molti affari della società civile, le regole della buona fede si restringano a proibirci di mentire, e ci permettano di non iscoprire agli altri ciò che avrebbero interesse di sapere, quando noi abbiamo un eguale interesse a non manifestarlo; però nei contratti interessati, nel numero dei quali avvi il contratto di vendita, la buona fede ci vieta non solo ogni menzogna, ma qualunque reticenza di tutto ciò che quegli col quale noi contrattiamo ha interesse di sapere concernente la cosa che forma l'oggetto del contratto*»[44].

46. Illi l-kwistjoni għalhekk hija jekk din ir-retiċenza min-naħa tal-konvenuta tatx lill-attriċi l-jedd li ma twettaq xejn minn dak li obbligat ruħha li tagħmel skont il-Konvenju.

47. Fil-fehma tal-qorti, l-kwistjoni trid tiġi trattata b'mod differenti fir-rigward tad-depożitu li kellu jitħallas kontestwalment mal-Konvenju, u tal-ħlasijiet li kellhom isiru fil-mori tal-Konvenju.

48. Illi l-qorti jidhrilha li fir-rigward ta' dawk il-ħlasijiet li kellhom isiru fil-mori tal-Konvenju, jirrikorri favur l-attriċi dak li jipprovdi l-artikolu 1437 tal-Kodiċi Ċivili. Din id-dispożizzjoni tgħid hekk:

> 1437. (1) Jekk ix-xerrej jiġi mmolestat fil-pussess tal-ħaġa jew ikollu raġuni tajba li jibża' li sejjer ikun hekk immolestat, b'azzjoni ipotekarja jew rivendikatorja, jista' jissospendi l-ħlas tal-prezz sakemm il-bejjiegħ ikun neħħa l-molestja jew ir-raġuni li minħabba fiha jista' jkun hemm biża ta' dik il-molestja, jekk il-bejjiegħ ma jagħżilx li jagħti garanzija, jew jekk ma jkunx ġie miftiehem illi x-xerrej għandu jħallas għalkemm ikun hemm molestja.
> (2) B'dan kollu, ukoll fil-każ imsemmi f'dan l-artikolu, jekk jinsab li hemm xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmijin fl-artikolu1434, ix-xerrej, meta jissospendi l-ħlas tal-prezz, għandu jħallas l-imgħaxijiet fuq dan il-prezz, kemm-il darba ma jagħżilx li jqiegħed il-prezz il-qorti.

[43] ***Alice Cassar Torreggiani vs. Albert R. Manchè***, Appell Superjuri, 17/3/1958 – Kollezz. Vol.XLII.i.126.
[44] Trattato della Vendita, Vol.I, §233.

49. Illi din id-dispożizzjoni, li tgħodd u tapplika meta l-bejgħ ikun seħħ, għandha tant'ieħor tapplika u tgħodd fiż-żmien meta l-bejgħ ikun għadu ma sarx u l-partijiet ikunu għadhom fuq il-Konvenju. Bis-saħħa tagħha, xerrej li għandu raġuni tajba għax jibża' li jista' jiġi molestat fit-tgawdija tal-oġġett mixtri minnu għandu d-dritt li jissospendi l-ħlas tal-prezz, bl-obbligu li jħallas l-imgħaxijiet jekk jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kongruwi (ara, ad eżempju, ***Michele Sciberras vs. Agostino Bartolo***, Appell Superjuri, 14/2/1947)[45]. Hekk ukoll, xerrej prospettiv li għandu raġuni tajba għaliex jaħseb li jekk l-oġġett imwiegħed lilu jinbiegħ kif imwiegħed huwa jista' jġarrab evizzjoni, għandu l-jedd li jissospendi l-ħlasijiet li kellu jagħmel akkont tal-prezz fil-mori tal-konvenju. Jekk ix-xerrej li jkun ġjà akkwista l-oġġett tal-venditur għandu l-jedd jissospendi l-ħlas tal-prezz <u>wara</u> l-bejgħ, *a fortiori* jeżisti l-istess jedd <u>qabel</u> ma jkun sar dak il-bejgħ. Naturalment, dan iġib ċertu obbligazzjonijiet fir-rigward t'imgħaxijiet kemm-il darba lanqas isir id-depożitu fir-reġistru tal-qorti, iżda dik hija kwistjoni oħra li hija separata minn dik li qed tiġi eżaminata bħalissa.

50. Però l-kwistjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, hija differenti fejn jirrigwarda d-depożitu li kellu jsir kontestwalment mal-Konvenju.

51. Illi d-depożiti li jsiru mal-iffirmar tal-konvenji m'humiex regolati minn dispożizzjonijiet partikolari tal-liġi. Effettivament, l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, li hija dik id-dispożizzjoni li prinċipalment tirregola l-wegħda ta' bejgħ, lanqas ma teħtieġ dan id-depożitu bħala parti essenzjali tal-wegħda, u għalhekk il-liġi tħalli f'idejn il-kontraenti l-libertà sabiex jirregolaw huma l-effetti ta' dak il-patt.

52. Illi d-dottrina legali tiddistingwi bejn dawk il-ħwejjeġ li huma tal-essenza tal-ftehim, jew inkella dawk li jifformaw in-natura tal-ftehim jew inkella huma aċċidentali għalih. ***Toullier*** jispjega d-distinzjoni hekk: «*Le cose che formano l'essenza del contratto, sono quelle senza le quali non può sussistere, che mancandovi una di esse il contratto è nullo, o si cambia in altro contratto… Le cose che formano la natura del contratto sono quelle che, senza attenersi alla sua essenza, nondimendo ne fanno parte quantunque i contraenti non si sieno spiegati in quanto a ciò; in altra parola, le cose che sono sottintesa dalla legge, dall'equità e dall'uso… Le cose accidentali al contratto sono quelle, che non essendovi sottintese in forza della legge, o dell'uso, o dell'equità, non*

[45] Kollezz. Vol.XXXIII.i.15.

vi si contengono affatto senza una clausola speciale aggiunta al contratto»[46]. Din id-distinzjoni hija wkoll riflessjoni ta' dak li jipprovdi l-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid: «*Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi*».

53. Illi dan kollu qed jiġi rilevat sabiex jiġi mfisser li l-liġi trid li kull kuntratt għandu jorbot mhux biss għal dak li jingħad espressament fih, imma wkoll għall-konsegwenzi kollha li l-obbligazzjoni ġġib magħha, liema konsegwenzi għandhom ukoll jitqiesu skont l-użu u l-ekwità. L-importanza tal-użu fil-każ odjern hija akbar minħabba n-natura kummerċjali tal-Konvenju, u dak li jipprovdi l-Kodiċi tal-Kummerċ, li skont l-artikolu 3 tiegħu saħanistra jqiegħed l-użu bħala prevalenti fuq il-liġi ċivili bħala fonti ta' dritt.

54. Issa hija notorja f'Malta l-importanza tad-depożiti fil-konvenji, u li dan id-depożitu huwa ġeneralment mitlub mingħand ix-xerrej bħala prova ta' solvibilità u garanzija tal-intenzjoni reali u konkreta tiegħu fil-prosegwiment tal-wegħda ta' xiri magħmula fil-konvenju. Kemm hu hekk, din il-qorti ma tkunx qed tgħid ħaġa kbira jekk tqis li huma bosta l-vendituri li ma kienux jiffirmaw il-konvenju jekk ma jkunx se jiġi mogħti dan id-depożitu, u dan huwa hekk mhux biss għal negozji kbar bħal ma huwa dak mertu tal-kawża, imma anki għal bejgħ ta' proprjetajiet singoli li jsiru tant sikwit fis-suq lokali.

55. Illi fil-każ tagħna, il-partijiet ftehmu espressament li għandu jkun hemm depożitu ta' €700,000 f'idejn in-Nutar Muscat u li dan id-depożitu kellu jsir **kontestwalment mal-iffirmar tal-Konvenju**. F'dan is-sens għalhekk ir-rieda preżumibbli tal-komparenti kienet li dan id-depożitu jissiġilla l-wegħda tagħhom.

56. Dan id-depożitu ma sarx.

57. Illi l-qorti tqis irrilevanti d-dikjarazzjonijiet magħmula min-Nutar Muscat dwar is-solvibilità tal-attriċi. Il-ftehim kien li l-flus jiġu depożitati għandu, u mhux li hu jżomm *cheque* li ma jiġi msarraf qatt.

[46] Il Diritto Civile Francese (Napoli, 1859), Vol.III, §§196, 197, 199.

58. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan in-nuqqas min-naħa tal-attriċi li tagħmel imqar dan id-depożitu li kellu jsir mal-iffirmar tal-Konvenju, ipoġġiha f'qagħda li issa ma tistax teżiġi l-adempiment min-naħa tal-konvenuti. Din il-qorti ma tistax taċċetta li xerrej li, f'konvenju fejn il-partijiet ikunu ftehmu li jsir depożitu mal-iffirmar, jonqos li jagħmel dan id-depożitu, ikollu l-istess jeddijiet daqs xerrej li jkun għamel dak id-depożitu. Is-sitwazzjoni prospettata mill-attriċi, u ċjoè li l-konvenuti għadhom vinkolati bil-Konvenju, ma tistax ħlief tfisser li hi wkoll vinkolata bih. Madanakollu, l-imġieba tagħha, konsistenti partikolarment mill-fatt li hi tat struzzjonijiet lin-Nutar biex ma jsarrafx iċ-*cheque* fl-ammont ta' €700,000, mhux l-imġieba ta' min jidhirlu li huwa vinkolat b'konvenju.

59. Illi bl-istess mod kif il-konvenuti, bħala vendituri, hekk kif iffirmaw il-Konvenju assumew numru ta' obbligazzjonijiet, fosthom li ma jbiegħux l-istess proprjetà lil terzi, hekk ukoll l-attriċi, bħala xerrejja, daħlet għall-obbligazzjoni li tħalli fil-pussess tan-Nutar Muscat is-somma ta' €700,000. L-attriċi, madanakollu, ma ħassitx li kellha dan l-obbligu, minkejja dak li jgħid il-Konvenju, b'dan li tippretendi d-dritt li teżiġi li l-konvenuti jżommu mal-obbligi tagħhom.

60. Illi l-qorti jidhrilha li hekk kif feġġet il-problema tal-arja sovrastanti l-fond bin-numru tlieta u tmenin, l-attriċi kellha kull jedd li tiżvinkola ruħha mill-Konvenju, u dan billi titlob ir-reżiliment tal-wegħda. B'dan il-mod l-effetti tal-Konvenju kienu jispiċċaw. Dak li ma kellhiex jedd tagħmel l-attriċi hu li tippretendi li l-effetti tal-Konvenju ma kienux jorbtu lilha, iżda baqgħu jorbtu lill-konvenuti.

61. Illi l-qorti ssib li s-sottomissjoni tal-attriċi fis-sens li hija m'għamlet ebda ħlas akkont għaliex il-prezz kien inċert billi kellu jiġi ridott hija waħda infondata u m'għandhiex mis-sewwa. Anki skont l-istima l-aktar favorevoli għaliha, u ċjoè dik imħejjija mill-Perit Falzon, inkarigat *ex parte* minnha stess, il-prezz li kien baqa' dovut kien jammonta għal seba' miljun Ewro; qatt ma seta' jkun hemm dubju li almenu d-depożitu inizjali ma kienx se jiġi mħallas għalxejn mill-attriċi, u għalhekk ma kien hemm ebda raġuni valida sabiex hija tonqos milli tagħmlu.

62. Illi l-għażla tal-attriċi li ma tonorax almenu l-obbligu tagħha skont il-Konvenju li tagħmel id-depożitu inizjali wassal biex l-attriċi titlef il-jedd li tippretendi l-kontro-prestazzjoni mingħand il-konvenuti, u dan fit-termini tal-ġurisprudenza diġà ċitata.

F'dan is-sens, issir riferenza għal dak osservat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Vinco Limited vs. Swaey Brothers Limited*** (16/9/2021):

> Irid ikun osservat, li dan id-depositu la tħallas qabel ma bdiet din il-Kawża u lanqas fil-mori tagħha, tal-inqas biex is-Soċjeta' Attriċi tkun tista' targumenta li hija in regola ma' dak stipulat fil-konvenju stess. Kieku s-Soċjeta Attriċi tassew riedet tħallas, f'kas ta' rifjut da parti tas-Soċjeta' konvenuta, kienet tgħaddi biex tiddeposita dan l-ammont taħt l-Awtorita' tal-Qorti sabiex teżenta ruħha minn kull responsabbilita' u b'hekk kienet tkun tista' targumenta li hija aderenti għall-kundizzjonijiet kollha skont il-konvenju mertu ta' din il-Kawża. Imma l-anqas dan ma għamlet.

63. Illi la darba għalhekk il-qorti qed tasal għall-konklużjoni li l-attriċi m'għandhiex il-jedd li teżiġi l-adempiment tal-Konvenju, mhux meħtieġ li jiġu eżaminati l-kwistjonijiet l-oħrajn imqanqla f'din il-kawża.

64. Għar-raġunijiet fuq spjegati għalhekk il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, wara li tiċħad is-sitt u l-ħdax-il eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' madanakollu r-raba', l-ħames u s-seba' eċċezzjonijiet, u konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha tal-attriċi.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni jinqasmu in kwantu għal kwint ($^{1}/_{5}$) li jkunu sopportabbli mill-konvenuti, filwaqt li r-rimanenti erba' kwinti ($^{4}/_{5}$) jkunu a karigu tal-attriċi.

Onor. Mark Simiana, LL.D

Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur