QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 05 ta' Marzu, 2024

Rikors Guramentat Nru: 635/2005/1 AF

Joseph u Victoria *sive* Vivienne Borg

vs

Ferdinand Grech

u

Agrotec Industries Limited

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tar-rikorrenti Joseph u Victoria *sive* Vivienne Borg, permezz ta' liema wara li ġie premess illi:

Peress illi b'sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Jannar 2015, citaz. nru. 758/04 fl-ismijiet "Joseph Borg et vs Agrotec Industries Limited" is-socjetà konvenuta giet ikkundannata biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghall-komprovendita ta' porzjoni diviza ta' art li qeghda fil-limiti tal-Gzira formanti parti mill-ghalqa imsejha "Tal-Gzira" tal-kejl ta' cirka 6744.6 metri kwadri u konfinanti mill-Lvant ma' beni ta' Enemalta Corporation u in parti ma' Regional Road, minn nofsinhar in parti ma' beni ta' Taormina Estates Limited u ohrajn u mill-punent ma' beni ta' Marsovin Limited jew l-avventi kawza minnhom li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "A".

Peress illi l-atturi kienu lahqu dahhlu f'konvenju fl-24 ta' Jannar 2005 redatt minn Nutar Maria Christina Saydon li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "B" liema konvenju rega' gie rinovat u emendat b'konvenju iehor tal-11 ta' Frar 2005 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "C" liema konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "D".

Peress illi l-konvenut Ferdinand Grech ghan-nom tas-socjetà Agrotec Industries Limited b'mod abbuziv u illegali appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-11 ta' Jannar 2005 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Borg et vs Agrotec Industries Limited" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili stante li huwa ma kienx awtorizzat biex jaghmel dan mill-Bord tad-Diretturi tal-istess socjetà.

Peress illi Ferdinand Grech in solidum mas-socjetà Agrotec Industries Limited huwa responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi u dan minhabba n-nuqqas ta' esekuzzjoni tal-konvenju tal-24 ta' Jannar 2005 u tal-11 ta' Frar 2005.

Peress illi d-danni fost affarijiet ohra jikkonsistu fin-nuqqas ta' hlas tas-somma kapitali indikata fl-istess konvenju u tal-interessi li jiddekorru fuqha.

Peress illi l-kovenuti huma responsabbli ghal hlas ta' tali interessi fuq is-somma kapitali kif dedotta fl-iskritturi tal-24 ta' Jannar 2005 u 11 ta' Frar 2005.

Peress illi l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficcjali tat-8 ta' Marzu 2005 biex jersqu ghal likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-atturi però baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghal hlas tad-danni konsistenti fil-hlas ta' imghaxijiet li talvolta huma dovuti fuq is-somma kapitali kif naxxenti mill-iskritturi tal-24 ta' Jannar 2005 u tal-11 ta' Frar 2005, Dokument "B" u "C" hawn annessi bejn l-istess atturi u Andrew u Sina Grima.

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi minhabba n-nuqqas ta' ezekuzzjoni tal-konvenji tal-24 ta' Jannar 2005 u tal-11 ta' Frar 2005, Dokumenti "B" u "C" hawn annessi bejn l-istess atturi u Andrew u Sina Grima liema ammont ghandu jigi llikwidat sas-sentenza.

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom biex ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tat-8 ta' Marzu 2005 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Ferdinand Grech u Agrotec Industries Limited, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet odjerni huma lkoll intempestivi u privi minn kull fondament legali f'dan l-istadju in vista tal-fatt li l-allegati pretenzjonijiet tal-atturi huma biss proponibbli o meno skond l-ezitu tal-proceduri gudizzjarji pendenti bejn l-istess partijiet quddiem il-Qorti tal-Appell.

Ghalhekk l-atturi ma kellhom ebda dritt jintavolaw l-odjerna kawza f'dan l-istadju bikri liema pass ittiehed biss biex jivvessa lill-konvenuti u sabiex jaghmlu pressjoni fuqhom biex igieghluhom jirtiraw l-appell taghhom.

Jigi eccepit inoltre minghajr pregudizzju ghal premess li t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti stante li ghandhom jirrizultaw infondati kemm fattwalment u kif ukoll legalment u dana kemm b'mod generali u kif ukoll b'mod partikolari kif ser jigi puntwalizzat aktar 'il quddiem f'dawn l-istess eccezzjonijiet.

Il-konvenuti huma *res inter alios acta* fuq il-konvenju li l-atturi ghazlu li jidhu ghalih u ghalhekk ma jezisti ebda nexus legali u/jew fattwali bejn l-obbligazzjonijiet assunti mill-atturi, d-drittijiet akkwistati mix-xerrej prospettiv u mill-azzjoni tal-konvenuti.

L-atturi huma unikament responsabbli ghal mod kif huma ghazlu li jassumu l-obbligi taghhom fuq l-imsemmi konvenju u addirittura biex jidhlu fuq l-istess konvenju u dana peress li huma ma kellhom ebda dritt jidhlu f'tali negozju ta' promessa ta' bejgh ghar-raguni li l-art in kwistjoni ghadha ma hix proprjetà taghhom.

In sostenn tal-eccezzjoni precedenti jigi rilevat li ebda dritt ta' danni ma jistghu qatt jigu vantati stante li l-istess atturi, koxjenti tal-posizzjoni legali taghhom rabtu l-imsemmi negozju ma' avveniment partikolari u cioè b'kundizzjoni resoluttiva.

Jinghad inoltre li l-atturi qeghdin kontinwament jagixxu in konflitt legali fil-posizzjoni taghhom *qua* personali – qua azzjonisti tas-socjetà konvenuta – u *qua* ufficcjali tas-socjetà konvenuta u dana fl-agir taghhom in konnessjoni man-negozju fuq l-art in kwistjoni u kif uoll in konnessjoni mal-proceduri gudizzjarji, inkluz din odjerna, li qed jintavolaw kontra s-socjetà konvenuta.

Jigi riservat minn issa li tintalab il-prezentata ta' eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat illi b'digriet tat-22 ta' Ġunju 2007 il-Qorti ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni dwar l-intempestività tal-azzjoni.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Frar 2008 l-intimat Ferdinand Grech iddikjara li l-eċċezzjonijiet kif sollevati kienu tiegħu biss u mhux ukoll f'isem is-soċjetà Agrotec Industries Ltd. Ġie għalhekk irreġistrat qbil bejn il-partijiet illi Agrotec Industries Limited għandha tkun rappreżentata minn kuraturi deputati.

B'digriet tas-7 t'April 2008 il-Qorti ħatret lill-Avukat Dott. Patrick Valentino u lill-P.L. Luisa Tufigno sabiex jirrappreżentaw l-interessi ta' Agrotec Industries Limited.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Dr. Patrick Valentino u l-PL Louisa Tufigno fil-kwalità taghhom ta' Kuraturi Deputati nominati sabiex jirrapprezentaw lis-socjetà Agrotech Industries Limited li permezz taghha gie eccepit illi:

Huma ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza però jirriservaw illi jipprezentaw risposta guramentata ulterjuri u aktar xhieda meta u jekk jirnexxilhom jottjenu aktar informazzjoni dwar il-kaz odjern.

B'digriet tal-31 t'Ottubru 2008 il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi u rrimandat il-kawża *sine die* pendenti l-eżitu tal-proċeduri fil-kawża bin-numru 758/04.

B'digriet tal-11 ta' Novembru 2008 il-Qorti laqgħet it-talba li saritilha permezz ta' rikors tas-6 ta' Novembru 2008 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tħalli l-kawża *sine die* pendenti l-eżitu finali tal-kawża fl-ismijiet Joseph Borg vs Agrotec Industries Ltd riappuntabbli entro tlett xhur mid-data tas-sentenza finali.

Rat illi b'digriet tat-8 t'Awwissu 2019 il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi u rriappuntat il-kawża għas-smiegħ.

Rat illi fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2020 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża numru 758/2004.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2021 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża 809/1980 deċiża fit-30 ta' Settembru 2011.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż l-atti allegati ta' proceduri precedenti.

Ikkunsidrat illi peress illi din hija kawża mibdija b'Ċitazzjoni tal-1 ta' Lulju 2005, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi għall-aħjar intendiment għandu jingħata suċċint tal-istadji kollha tal-proċeduri li wasslu għas-sentenza li sejra tagħti din il-Qorti llum.

Permezz ta' Ċitazzjoni datata 8 t'Ottubru 2004 fl-ismijiet Joseph u Victoria konjuġi Borg vs Agrotec Industries Limited (Ċit. Nru. 758/04 NC) l-atturi konjuġi Borg talbu lil din il-Qorti kif dakinhar preseduta sabiex tordna lis-soċjetà konvenuta Agrotec Industries Limited taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ ta' porzjon diviża ta' art fil-limiti tal-Gżira, formanti parti mill-għaqa magħrufa bħala "Tal-Gżira" tal-kejl ta' ċirka 6744.6 metri kwadri kif aħjar deskritta fuq il-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990.

B'sentenza tal-11 ta' Jannar 2005 pronunzjata fil-kontumacja tas-socjetà, il-Qorti kkundannat lis-soċjetà Agrotec Industries Limited sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ.

Ftit jiem wara li ngħatat is-sentenza tal-11 ta' Jannar 2005 u Agrotec Industries Ltd ġiet ikkundannata tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ, l-atturi daħlu f'konvenju datat 24 ta' Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon, permezz ta' liema ntrabtu illi jbiegħu l-art *de quo* lil

terzi. Dan il-konvenju ġie mġedded b'att sussegwenti datat 11 ta' Frar 2005.

Intant, Ferdinand Grech interpona appell mis-sentenza tal-11 ta' Jannar 2005 (Ċit. Nru. 758/04). Il-Qorti tal-Appell fl-2007 hassret is-sentenza appellata u b'hekk il-kawza giet mill-gdid quddiem il-Prim'Awla fejn giet deciza fis-17 ta' Marzu 2014. Din is-sentenza wkoll giet appellata u nghatat sentenza finali mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju 2019.

B'Ċitazzjoni Numru 635/05GCD tal-1 ta' Lulju 2005 l-atturi ntavolaw din il-kawża permezz ta' liema huma qegħdin jitolbu kundanna għall-ħlas ta' danni konsistenti fil-ħlas tal-imgħax allegatament dovut fuq is-somma kapitali kif naxxenti mill-iskritturi tal-24 ta' Jannar 2005 u tal-11 ta' Frar 2005 ossia il-konvenju permezz ta' liema l-atturi ntrabtu li jbiegħu lil terzi l-art li kellhom jakkwistaw mingħand Agrotec Industries Ltd.

Bis-sentenza tal-1 ta' Ġunju 2007 il-Qorti tal-Appell rrevokat u ħassret is-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-11 ta' Jannar 2005 (Ċit. Nru. 758/04) li ngħatat fil-kontumaċja tas-soċjetà konvenuta, ordnat li jinħatru kuraturi in rappreżentanza tal-imsemmija soċjetà u qegħdet lill-partijiet fl-*istatus quo ante* għal qabel ġiet intavolata l-kawża.

B'digriet tat-22 ta' Ġunju 2007 fl-atti ta' din il-kawża, il-Qorti ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni dwar l-intempestività tal-azzjoni liema eċċezzjoni ġiet sollevata in virtu tal-fatt li kien għad hemm pendenti l-kawża Ċit. Nru. 758/04 liema kawża kellha bħala l-mertu tagħha l-kwistjoni dwar jekk Agrotec Industries Limited kelliex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ.

Fl-udjenza tat-28 ta' Frar 2008 l-intimat Ferdinand Grech iddikjara li l-eċċezzjonijiet kif sollevati kienu tiegħu biss u mhux ukoll f'isem is-soċjetà Agrotec Industries Ltd. Ġie għalhekk irreġistrat qbil bejn il-partijiet illi Agrotec Industries Limited għandha tkun rappreżentata minn kuraturi deputati.

B'digriet tas-7 t'April 2008 il-Qorti ħatret lill-Avukat Dott. Patrick Valentino u lill-P.L. Luisa Tufigno sabiex jirrappreżentaw l-interessi ta' Agrotec Industries Limited.

B'digriet tal-31 t'Ottubru 2008 il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi stess u rrimandat il-kawża *sine die* pendenti l-eżitu tal-proċeduri fil-kawża bin-numru 758/04.

B'digriet tal-11 ta' Novembru 2008 il-Qorti laqgħet it-talba li saritilha permezz ta' rikors tas-6 ta' Novembru 2008 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tħalli l-kawża *sine die* pendenti l-eżitu finali tal-kawża fl-ismijiet Joseph Borg vs Agrotec Industries Ltd riappuntabbli entro tlett xhur mid-data tas-sentenza finali.

B'sentenza tas-17 ta' Marzu 2014 fl-atti tal-kawża Ċit. Nru. 758/04, il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat lis-soċjetà Agrotec Industries Limited sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ tal-art favur l-atturi Borg. L-Ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara li fil-kuntest tal-provi miġjuba quddiemha kkunsidrat illi l-kontestazzjonijiet tas-soċjetà intimata u cioè, illi ma kienitx debitament rappreżentata fuq l-att tal-konvenju, illi l-konvenju ma kienx validu għaliex jirreferi għal kondizzjonijiet pattwiti f'konvenju preċedenti izda li ma kienitx saret referenza għalih fil-konvenju *de quo* u illi l-allegazzjoni li l-konvenju u l-prorogi tiegħu ma kienux ġew debitament reġistrati mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, ma kienux fondati u li għaldaqstant ma kien hemm ebda raġuni valida fil-liġi li teżonera lis-soċjetà Agrotec Industries Limited milli tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ.

Aggravata b'din id-deċiżjoni, is-soċjeta' Agrotec Industries Limited interponiet appell fejn talbet lill-Qorti tħassar u tirrevoka *in toto* is-sentenza tas-17 ta' Marzu 2004.

B'sentenza tal-31 ta' Mejju 2019 il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell u kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

B'rikors tal-5 ta' Lulju 2019, l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tirrappunta din il-kawża għas-smiegħ. Il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta biex tkompli tinstema'.

Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jippretendu li l-konvenuti jiġu kkundannati għall-ħlas tad-danni konsistenti fi ħlas t'imgħax fuq is-somma kapitali naxxenti mill-konvenju tal-24 ta' Jannar 2005 kif sussegwentment imġedded bl-att tal-11 ta' Frar 2005. Fuq il-konvenju tal-24 ta' Jannar 2005 il-konjuġi Borg obbligaw ruħhom li jbiegħu l-art lill-konjuġi Andrew Mario u Vincenza *sive* Sina Grima ai termini tas-segwenti pattijiet u kondizzjonijiet:

1) Bil-prezz globali ta' sitt mija u tnejn u sebgħin elf Lira (Lm672,000) ...

Il-prezz se jithallas bil mod segwenti:

- *In kwantu ghal mija u hamsin elf lira (Lm150,000) fuq l-att finali.*

- *In kwantu ghal bilanc jithallas fi kwoti ta' hamsin elf lira (Lm50,000) kull sitt xhur mid-data tal-kuntratt b'interessi ta' tmienja fil-mija (8%), liema interessi jibdew jiddekorru mid-data tal-att finali u li jigu kkalkolati a skaletta ma kull pagament.*

Oltre għall-provi dokumentarji, il-provi f'din il-kawża jikkonsistu fix-xhieda li taw il-partijiet stess.

Mill-provi jirriżulta li oriġinarjament l-art *de quo* kienet ser tinxtara mill-konvenut Grech għan-nom tas-soċjeta' Mirachem International Limited. Imbagħad, b'konvenju tat-23 ta' Frar 1990 ġie ffirmat konvenju għall-bejgħ tal-art minn Mirachem International Limited lill-attur Joseph Borg. Dan il-konvenju kien jirrigwarda l-bejgħ ta' porzjon art tal-kejl ta' 6744 mk għall-prezz ta' Lm80,000 pagabbli in kwantu s-somma ta' Lm10,000 fuq il-konvenju, Lm10,000 fi żmien tmien xhur u l-bilanċ rimanenti pagabbli malli tgħaddi in ġudikat il-kawża bin-numru 809/1980 fl-ismijiet Antonio Pace et vs Reverendu Henry Abela O.P. noe.

Tajjeb li ssir referenza għall-mertu tal-kawża bin-numru 809/1980. Din il-kawża ġiet intavolat minn Antonio Pace ossia l-bidwi li kien jaħdem ir-raba *de quo*. Pace kien qiegħed jivvanta drittijiet ta' proprjetà li fil-fehma tiegħu kien akkwista bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. B'sentenza tal-5 ta' Lulju 2004 din il-Qorti ċaħdet it-talba tal-atturi Pace għal dikjarazzjoni li huma kienu akkwistaw bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Din is-sentenza ġiet appellata u b'deċiżjoni tat-13 t'April 2007 il-Qorti tal-Appell laqgħet it-talba wara li kkonkludiet li l-atturi kienu ssodisfaw ir-rekwiżiti kollha għall-akkwist *per usucapionem*. Għaldaqstant il-Qorti tal-Appell ħassret u rrevokat is-sentenza tal-5 ta' Lulju 2004. Il-konvenuti però talbu r-ritrattazzjoni tal-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 t'April 2007. B'sentenza tat-2 ta' Mejju 2008 il-Qorti tal-Appell ħassret is-sentenza tat-13 t'April 2007 wara li sabet illi dik is-sentenza kienet applikat il-liġi ħażin u ddikjarat ukoll li dik is-sentenza kienet effett ta' żball. Għalhekk ordnat li l-appell jinstema' mill-ġdid. B'sentenza finali tat-30 ta' Settembru 2011, il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell u kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-5 ta' Lulju 2004 u cioè fejn ġie ddikjarat li l-atturi f'dik il-kawża Pace ma kellhom ebda jedd ta' proprjetà fuq dik l-art.

Intant, fil-mori tal-kawża bin-numru 809/80, b'kuntratt datat 17 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, Agrotec Industries Limited kif rappreżentata minn Ferdinand Grech, akkwistat l-art *de quo* mingħand l-Ordni Dumnikan għall-prezz ta' Lm36,000 li minnhom is-somma ta' Lm10,000 tħallset fuq il-kuntratt bil-bilanċ rimamenti pagabbli a skaletta wara li l-kawża bin-numru 809/80 tgħaddi in ġudikat.

B'konvenju ieħor, din id-darba ffirmat bejn Agrotec Industries Limited u Joseph Borg fis-7 ta' Novembru 1990 il-partijiet qablu dwar il-bejgħ tal-art għas-somma ta' Lm133,000. F'dan il-konvenju saret referenza għall-konvenju tat-23 ta' Frar 1990 u għall-kondizzjonijiet hemm kontenuti. Il-kondizzjoni li għandha rilevanza għall-każ tal-lum hija dik riflessa fil-paragrafu indikat bl-ittra E fejn ġie stipulat illi l-konvenju huwa validu għal tlett snin dekorribbli mid-29 t'Awwissu 1988 bil-kondizzjoni li joħorġu l-permessi tal-bini u li l-kuntratt finali tal-bejgħ isir fi żmien tlett xhur minn mindu tgħaddi in ġudikat il-kawża bin-numru 809/80.

Il-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 ġie mġedded xejn inqas minn għaxar darbiet fejn f'kull att baqa' jiġi ripetutament ribadit illi t-tiġdid kien qiegħed isir *"taht l-istess kundizzjonijiet u obbligazzjonijiet imsemmija fil-konvenji precedenti, inkluz l-obbligazzjoni tal-partijiet li jibqghu igeddu l-konvenji hawn fuq imsemmija ghal perijodi ta' mhux izjed minn sena ghal kull proroga, jekk kemm il-darba ma jkunx hemm decizjoni fil-kawza Cit Nru 809/80, fl-ismijiet Antonio Pace et vs Rev Henry Abela O.P. noe u fil-kaz li jkun hemm decizjoni finali ta' din il-kawza il-kuntratt ikun irid isir fi zmien tliet xhur minn din id-decizjoni finali."*

Il-kwistjoni mertu ta' din is-sentenza hija jekk l-atturi għandhomx jedd ghal danni, jigifieri l-imgħaxijiet fuq is-somma kapitali ta' Lm672,000 liema somma hija dik indikata fuq il-konvenju tal-24 ta' Jannar 2005 għall-bejgħ tal-art *de quo* mill-atturi għall-konjuġi Grima. L-argument tal-attur huwa illi li kieku ma kienx għall-intransiġenza tal-konvenut Grech, il-bejgħ tal-art lill-konjuġi Grima ilu snin li ġie konkluż.

Mill-banda l-oħra, il-konvenuti qegħdin jargumentaw illi fil-mument meta l-atturi għażlu illi jidħlu f'konvenju mal-akkwirenti Grima, kienu jafu ben tajjeb illi Agrotec Industries Ltd ma kienitx favur tali bejgħ. Jgħidu għalhekk illi meta l-atturi għażlu li jidħlu f'dak il-konvenju huma ħadu riskju.

Il-konvenut Grech jgħid ukoll illi ai termini tal-konvenju tat-23 ta' Frar 1990 u wisq inqas ai termini tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 ma kellhom ebda jedd l-atturi illi jittrasferixxu d-drittijiet tagħhom. Minn qari tal-konvenju tas-7 ta' Novembru 1990 jirriżulta li:

> *"l-venditur ikun obbligat li jidher fuq l-att u jillibera d-drittijiet tiegħu fuq l-art in vendita imma jkollu dritt li jirċievi għoxrin lira (Lm20) kull metru kwadru li jinbiegħ basta li ma teċċedix il-bilanċ dovut."*

Essenzjalment, fl-isfond ta' dan l-iter gudizzjarju ferm twil, il-konjugi Borg issa qed jippretendu risarciment ta' danni. Isostnu illi kieku l-intimat, kemm personalment kif ukoll ghan-nom tas-socjetà Agrotec, ma baqax jopponi ghat-trasferiment tal-art,

Borg ilu li thallas is-somma pattwita ma' Grima u ghalhekk id-danni li qieghed jippretendi huwa l-imghax fuq dik is-somma.

L-Art. 1030 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi testwalment illi:

> *"Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu."*

Huwa mghallem illi rebbieh f'kawza jkollu dritt jitlob id-danni mhux semplicement minhabba l-kontestazzjoni izda fuq fatt doluz jew kolpuz tal-parti telliefa li b'malizzja jew negligenza gravi tkun ikkawzatlu danni billi pprocediet fil-konfront tieghu.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Edward Pavia vs Dr. Joseph Ellis noe deciza fit-18 ta' Jannar 2024 inghad illi:

> *"Dan ma jfissirx li kull min jitlef kawża għandu wkoll iwieġeb għad-danni, għaliex min jeżerċita dritt tiegħu mhux responsabbli għad-danni li jistgħu jiġru, sakemm il-pretensjoni tiegħu ma tkunx arbitrarja jew kapriċċuża (ara Kollez. Vol. XXVIII-I-288-296; Vol. V, 222; Vol VII,1; Vol XII, 434; Vol. XXVII – 1-72; u Appell 7 ta' Diċembru 1931 in re Barbara v. Fleri u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Novembru, 1954 fil-kawża fl-ismijiet Andrea Farrugia v. Giuseppe Sammut) (L-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili per Imħallef Emeritus Dr Philip Sciberras – Volum A – Abbuż ta' Dritt)."*

Il-Qorti tal-Appell fil-fuq citata kawza irriferit ukoll ghas-sentenza Debono vs Cauchi (12 ta' Settembru 2008) li fiha l-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri):

> *"Biex jirnexxi f'din l-azzjoni tiegħu l-appellanti ħtieġlu jipprova t-temerarjetà tal-pretensjoni tal-konvenuti f'dik il-kawża l-oħra. Mhux biżżejjed li jipprova li l-konvenuti kienu sokkombenti iżda, fundamentalment, għar-rilevanza tal-karattru temerarju tal-lite, presuppost dan dejjem neċessarju għall-kundanna għar-riżarċiment tad-danni, illi fil-konvenuti kienet teżisti l-kuxjenza ta' l-infondatezza tal-pretensjoni tagħhom jew, almenu, li huma naqsu li bl-użu tad-diliġenza, anke minimali, jakkwistaw tali kuxjenza."*

Dik il-Qorti kompliet tfisser:

"Fuq din il-materja l-ġurisprudenza tagħna toffri l-assistenza tagħha b'dan il-mod. Jinsab affermat fis-sentenza fl-ismijiet "Giuseppe Falzon -vs- Carmelo Laferla", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 15 ta' Mejju, 1931 illi "perché l'azione per i danni possa dirsi giuridicamente fondata, è necessario che, indipendentemente dalla soccombenza, sia dimostrato, e provato, concludentemente che il contendente abbia danneggiato la parte avversa con un suo trasmodarsi nell'esercizio di un preteso suo diritto. Non è in colpa chi credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca";

Evidentement din id-deċiżjoni ħadet spunt mir-riflessjonijiet magħmula fis-sentenza gwida in re: "Maria Giuseppe Mugliett et -vs- Avvocato Dr. Giorgio Bezzina", Appell Ċivili, 26 ta' Jannar 1926. Fiha, b'osservazzjoni tal-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili, issokta jiġi kummentat dan: "non si sanziona il principio che la soccombenza nel giudizio tragga necessariamente seco la conseguenza del dovere del risarcimento; sarebbe rendere gravoso e difficile al cittadino ricorrere all'autorità giudiziario se si punisse la meno retta e talvolta dibattuto interpretazione dei propri diritti …";

L-istess Qrati ma naqsux, imbagħad, milli jikkunsidraw f'azzjoni bħal dik hawn ikkontemplata r-rikorrenza tad-dolo jew tal-kolpa gravi fil-kondotta proċesswali tal-kontendenti li fil-konfront tiegħu tkun eżerċitata l-azzjoni. Hekk ġie ritenut dan fid-deċiżjoni fl-ismijiet "Negte. Carmelo Delia –vs Giovanni Xuereb", Appell Ċivili, 9 ta' Mejju, 1932: "Venne da questa Corte costantemente ritenuto che il vincitore in una causa può esigere danni dal suo contraddittore quando siano fondati, non nel mero fatto del contendere ma un atto doloso o colposo del contradittore, il quale o per malizia o per grave negligenza gli abbia cagionato dei danni, trascinandolo in giudizio (vedi Appello in re: "Barbara -vs- Fleri", 7 Dicembre 1931). In quella decisione si ritenne che la definittiva soccombenza dell'opponente non fa si che egli debba necessariamente rispondere dei danni perché chi fa uso di un suo diritto non è responsabile dei danni che ne

derivano a meno che la pretensione non fosse arbitraria o capricciosa (vedi Collezione Volume XII pagina 434; Volume V pagina 222 e Volume VII pagina 1).”

Il-Qorti qieset il-fatti kollha fid-dawl tal-fuq espost insenjament u ma ssibx fl-intimat jew fis-socjetà intimata dik il-malizzja jew negligenza gravi li twassal ghal responsabbilità kif isostnu l-atturi. Joseph Borg u Ferdinand Grech kienu shab f’negozju u f’certu mument inqala’ dizgwid serju bejniethom. Is-socjetà intimata kienet bi shab bejniethom. Ma qablux kif kellha tigi rizolta l-vertenza ta’ bejniethom u b’hekk bdiet is-saga gudizzjarja. Jidher li Ferdinand Grech baqa’ jinsisti fuq il-kumpens li jidher li seta’ kien hemm ftehim dwaru.

Il-Qorti ma tistax tiskarta l-fatt illi kien l-istess Joseph Borg li assuma r-riskju meta ghazel li jintrabat b’konvenju meta l-proprjetà ma kienitx ghadha tieghu. Anzi, meta kien jaf li kien ghadu pendenti appell mis-sentenza. Il-Qorti tifhem li negozju hekk sar komuni fl-isfond tal-ispekulazzjoni fis-suq tal-proprjetà. Madanakollu, ir-riskju dahal ghalih b’ghajnejh miftuha, partikolarment meta kien jaf bl-ezistenza ta’ tant reticenza min-naha tal-intimati biex jersqu ghall-kuntratt finali.

Il-Qorti mhijiex qeghda b’hekk b’xi mod tiddikjara li Joseph u Vivienne Borg ma batewx xi hsara. Huwa minnu li huma baqghu marbuta li jbieghu proprjetà bi prezz ta’ hmistax-il sena qabel, u tilfu imghax fuq is-somma tul hmistax-il sena. (Il-Qorti mhijiex se tiddiskuti x’seta’ kkawza tul ta’ hmistax-il sena biex tigi deciza l-kawza dwar il-konvenju. Dik mhijiex funzjoni taghha llum). Madanakollu, huwa wkoll minnu li l-konvenju ma’ Grima kien biss dwar terz mill-proprjetà. Iz-zewg terzi l-ohra wara dan iz-zmien kollu wkoll jiswew miljuni kbar u dawn Joseph u Vivienne Borg spiccaw xtrawhom fl-2020 bi prezz maqbul fl-1990.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni stante l-fatt illi din ġiet sorvolata.

2. Tilqa’ l-eċċezzjonijiet l-ohra kollha.

3. Tiċħad it-talbiet kollha kif dedotti.

Tordna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

IMHALLEF

DEP/REG