PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **516/2021**

SMS GROUP LIMITED (C 30343)

VS

ALL ROUND ENTERTAINMENT IND. LTD (C 34949)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Mejju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni għan-nuqqas da parti tas-soċjeta' All Round Entertainement Ind Ltd illi tidher fuq kuntratt finali ta' bejgħ wara konvenju datat tlettax (13) ta' Marzu 2018 kif estiż diversi drabi, kif ukoll talba rikonvenzjonali għar-rifużjoni minn SMS Group Limited tad-depożitu mħallas minn All Round Entertainment Ind. Ltd fuq l-istess bejgħ.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2021, is-soċjeta' rikorrenti **SMS Group Limited** ippremettiet:

   a. *Illi l-kontendenti daħlu f'konvenju fit-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) (kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa bħala '**Dok A**') liema konvenju ġie sussegwentement emendat bi ftehim datat dsatax (19) ta' Mejju tal-elfejn u tmintax (2018) (hawn anness u mmarkat **Dok B**) ('**il-Konvenju'**), hekk kif estiż permezz tal-ftehim datat sbatax (17) ta' Ottubru elfejn u għoxrin (2020) (hawn anness u mmarkat **Dok Ċ**), bil-ftehim datat wieħed u tletin (31) ta' Marzu tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (hawn anness u mmarkat **Dok D**) u bil-ftehim tal-erbatax (14) ta' April tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (hawn anness u mmarkat **Dok E**);*

   b. *Illi ai termini tal-Konvenju, is-soċjeta' konvenuta obbligat ruħha li tixtri u takkwista, u s-soċjeta' attriċi aċċettat li tbigħ, il-proprjeta' deskritta fl-istess Konvenju, u cioe:*

   "A. The tenements marked iwth the official numbers thirty three (33) and thirty five (35) in Tower Road, Sliema, corner with Sqaq Ġuże Fava, previously Tower Lane, Sliema, with their overlying airspace and underlying land, free and unencumbered with all their rights and appurtenances. Said property is also accessible from another entrance in Sqaq Ġuże Fava, previously Tower Lane, Sliema, previously accessible frrom two doors marked with the official numbers 9 and 10.

   The tenement previously a house numbered thirty nine (39) in Tower Road, Sliema, free and unencumbered with all its rights and appurtenances, with its overlying airspace and underlying land. Said

house in part overlies third party property and in particular it overlies the shop named Yamamay, at ground floor level."

... u dan versu l-prezz kumplessiv ta' erba' miljuni, erba' mija u ħamsin elf Ewro (€4,450,000) u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra indikati fl-istess Konvenju;

c. *Illi ai termini tal-istess Konvenju, is-soċjeta' konvenuta ħalliet depożitu ta' miljun u erbgħin elf Ewro (€1,040,000) liema depożitu hu "... on account of the purchase price..." tal-Proprjeta' imsemmija;*

d. *Illi ai temrini ta' Klawżola 1 tal-Konvenju, ġie maqbul bejn il-partijiet kontraenti illi:*

"... should the Purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law, the deposit paid will be forfeited in favour of the Vendor by way of preliquidated damages which amount is not the subject of abatement by any court of law / Tribunal. This Clause shall survive the termination of this agreement."

e. *Illi skont il-klawsola ħdax (11) tal-istess Konvenju, il-partijiet kontraenti kienu ftehmu li l-Konvenju għandu jibqa' validu sat-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), liema Konvenju ġie estiż diversi drabi bi ftehim bejn il-partijiet, u li skond l-aħħar ftehim bejn il-partijiet, ġie estiż sal-aħħar ta' April tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (vide* ***Dok E****);*

f. *Illi s-soċjeta' attriċi interpellat lis-soċjeta' intimata diversi drabi permezz tas-segwenti ittri uffiċjali:*

   a. *L-ittra uffiċjali nru 3096/2020 ippreżentata nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru tal-elfejn u għoxrin (2020);*

b. *L-ittra ufficjali nru 1068/2021 ippreżentata nhar it-tmintax (18) ta' Marzu tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021);*

c. *L-ittra ufficjali nru 1423/2021 ippreżentata nhar it-tlettax (13) ta' April tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021);*

d. *L-ittra ufficjali nru 1786/2021 ippreżentata nhar it-tletin (30) ta' April tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021);*

g. *Illi nonostante tali interpellazzjonijiet, is-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;*

h. *Illi fil-fatt is-soċjeta' intimata nfurmat lis-soċjeta' attriċi illi ma kellhiex il-mezzi finanzjarji sabiex tixtri l-Proprjeta';*

i. *Illi ai termini tal-Klawżola numru wieħed (1) tal-Konvenju fuq ċitata, is-soċjeta' attriċi għandha dritt iżżomm id-depożitu ta' miljun u erbgħin elf Ewro (€1,040,000) imħallas mis-soċjeta' intimata ladarba hija naqset milli tidher għall-kuntratt finali mingħajr raġuni valida fil-liġi, u għaldaqstant id-depożitu ntilef favur is-soċjeta' attriċi ai termini tal-istess ftehim;*

3. Għaldaqstant is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata naqset illi tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ wara l-Konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u hekk kif sussegwentement emendat fid-dsatax (19) ta' Mejju tal-elfejn u tmintax (2018), fis-sbatax (17) ta' Ottubru elfejn u għoxrin (2020), fil-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u fl-erbatax (14) ta' April tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u dan minkejja illi ġiet debitament interpellata b'ittri ufficjali;*

ii. *Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata naqset milli tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ wara l-Konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-tlettax (13) ta' Marzu 2018 mingħajr raġuni valida fil-liġi;*

iii. *Tiddikjara li s-soċjeta' intimata ma kellha ebda raġunijiet validi sabiex tiddekadi mill-wegħdiet tagħha naxxenti mill-Konvenju;*

iv. *Tiddikjara, konsegwentement, li s-soċjeta' attriċi mhux marbuta aktar illi tbigħ lis-soċjeta' intimata l-immobbli hekk kif imwiegħed fil-konvenju bejn il-partijiet tat-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u hekk kif sussegwentement emendat fid-dsatax (19) ta' Mejju tal-elfejn u tmintax (2018), fis-sbatax (17) ta' Ottubru elfejn u għoxrin (2020), fil-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u fl-erbatax (14) ta' April tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021);*

v. *Tiddikjara illi seħħet u/jew seħħew il-kundizzjonijiet kollha indikati fi klawsola numru 1 tal-Konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u kif sussegwentement emendat, u cioe', li t-twettiq tal-wegħda illi ma seħħitx u għaldaqstant għandha tapplika l-istess klawsola bis-segwenti dettami: "... should the Purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law, the deposit paid will be forfeited in favour of the Vendor by way of preliquidated damages which amount is not the subject of abatement by any court of law / Tribunal. This Clause shall survive the termination of this agreement."*

vi. *Tiddikjara konsegwentement illi d-depożitu ta' miljun u erbgħin elf Ewro (€1,040,000) rappreżentanti d-depożitu akkont tal-prezz finali li tħallas ai termini tal-istess Konvenju ffirmat bejn il-partijiet għadda definittivament għal għand is-soċjeta' attriċi li għandha dritt iżżomm l-istess depożitu;*

vii. *Tiddikjara illi s-soċjeta' intimata hija responsabbli għad-danni subiti mis-soċjeta' attriċi konsegwentement għan-nuqqas tas-soċjeta' intimata illi tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ;*

viii. *Tillikwida d-danni subiti mis-soċjeta' attriċi konsegwentement għan-nuqqas tas-soċjeta' intimata illi tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ;*

ix. *Tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas lis-soċjeta' attriċi d-danni hekk liwkidati;*

Bl-ispejjeż tal-preżenti flimkien mal-imgħax relattivi, inkluż l-ispejjeż tal-ittri uffiċjali bin-numri ta' referenza 3096/2020, 1068/2021, 1423/2021 u 1786/2021 kontra s-soċjeta' intimata.

4. Permezz ta' digriet mogħti fit-tnejn (2) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lis-soċjeta' intimata, illi ngħatat għoxrin (20) jum biex tirrispondi skont il-liġi;

5. Permezz ta' risposta datata l-ewwel (1) t'Ottubru 2021, is-soċjeta' intimata **All Round Entertainment Ind. Ltd** eċċepiet:

   a. *Illi konvenju ossia wegħda ta' bejgħ u xiri huwa ftehim rigorosament regolat bil-Liġi li għandna, kif repetutament imtenni mill-Onorabbli Qrati tagħna fis-sentenzi studjati tagħhom, tiġi biss minnhom interpretata u applikata strettament fil-parametri tal-istess;*

   b. *Illi r-rikorrenti sejset, minkejja li erronjament, ir-rikors maħluf promotur fuq l-ittra uffiċjali 1786/2021 intavolata fir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti u mibgħuta mir-rikorrenti lill-intimata fejn hemm sejħitilha sabiex tersaq għall-esekuzzjoni tal-wegħda ta' bejgħ u xiri redatta fil-preżenza tan-Nutar Rachel Busuttil datata t-13 ta' Marzu tas-sena 2018 dwar l-immobbli f'Tas-Sliema kif aħjar hemm deskritti, bil-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relattiv;*

c. *Illi l-imsemmija ittra uffiċjali 1786/2021 intbagħtet ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta li jaqdi lil parti għal wegħda ta' bejgħ u xiri b'rimedju effettiv sabiex, fin-nuqqas tal-parti l-oħra li tersaq għall-bejgħ u xiri qabel għeluq żmien il-wegħda, iġedded l-effetti tagħha bi tletin jum permezz ta' intavolament ta' ittra uffiċjali fir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti li tintbagħat f'dan is-sens, u jekk f'dawk it-tletin jum il-parti l-oħra tippersisti billi ma tersaqx kif imsejħa, għandha ssir talba b'rikors maħluf minn dik il-parti li trid tinfurzaha sabiex titwettaq il-wegħda u jsir il-bejgħ u xiri kif imwiegħed;*

d. *Illi ebda mit-talbiet fir-rikors promotur ma titlob illi l-imsemmija wegħda ta' bejgħ u xiri tiġi infurzata billi jiġi ordnat minn din l-Onorabbli Qorti li jsir il-bejgħ u xiri tal-immobbli f'Tas-Sliema suġġetti għall-wegħda kif qabel xejn jitolbu d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kap XVI, u għalhekk stante li żmien il-wegħda għalaq nhar il-31 ta' April 2021 (sic) u stante li l-imsemmija ittra 1786/2021 intavolata nhar it-30 t'April 2021 ġeddet l-effetti tal-wegħda biss bi tletin jum, u stante li r-rikors maħluf promotur huwa proċeduralment irritwali għax ma jsegwix id-dicta kollha tal-Liġi ċitata, il-partijiet illum irrivertew għall-istatus quo ante l-imsemmija wegħda;*

e. *Illi iżjed ma' dan, il-wegħda ta' bejgħ u xiri għandha karattru partikolari u speċifiku dettat mil-Liġi bis-siwi tagħha intrinsikament marbut mal-perjodu ta' validita' hemm maqbul tant li l-Onorabbli Qrati nostrana saħqu illi klawsoli li dwarhom il-partijiet jaqblu li jibqgħu fis-seħħ minkejja l-iskadenza tal-ftehim, jew kif komunement magħrufin bħala survival provisions, ma jiswewx f'konvenju, u skadut il-ftehim, jispiċċa kollox;*

f. *Illi mit-tonalita' tar-rikors maħluf promotur u mill-passi adoperati tagħha, kjarament toħroġ l-intenzjoni tar-Rikorrenti li tassew ma riditx tbigħ ħwejjiġha f'Tas-Sliema lill-intimata billi tinforza l-konvenju fiż-żmien lilha konċess, u minn jeddha konvenjentement għażlet li twarrab kliem ir-rimedju statutorju u talbet minflok li żżomm għaliha s-somma*

ta' €1,040,000.00, filwaqt li tibqa' proprjetarja tal-immobbli suġġetti għall-konvenju;

g. *Illi l-obbligazzjoni prinċipali ta' wegħda ta' din ix-xorta hija l-bejgħ jew ix-xiri relattiv tal-ħaġa li dwarha jsir il-ftehim fiż-żmien u għall-prezz maqbul, u għalhekk il-Liġi tipprovdi għal dan – huwa biss jekk talba bħal din ma tkunx tista' tintlaqa' mill-Qorti li mbagħad tgħaddi sabiex tikkundanna lill-parti inadempjenti għal danni;*

h. *Illi ulterjorment, minkejja li tagħmel talba oħra għad-danni ulterjuri għall-pretensjoni tagħha li żżomm is-somma ta' €1,040,000.00, ir-rikorrenti tonqos milli tindika, anke jekk leġġerment, xi ħsara ġarrbet jew qiegħda ġġarrab;*

Fid-dawl tal-fatti kif hawn edotti, l-intimata bil-qima twieġeb illi din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti in toto stante li huma infondata fid-dritt;

Bl-ispejjeż;

6. B'rikors rikonvenzjonali maħluf anness mar-risposta ġuramentata datata l-ewwel (1) t'Ottubru 2021, is-soċjeta' intimata rikonvenzjonanta **All Round Entertainment Ind. Ltd** ippremettiet:

   a. *Illi, fil-qosor, bis-saħħa ta' wegħda ta' bejgħ u xiri redatta fil-preżenza tan-Nutar Rachel Busuttil datata t-13 ta' Marzu tas-sena 2018, ir-rikorrenti rikonvenzjonata wegħdet untrabette li tbigħ u tittrasferixxi lill-intimata rikonvenzjonanta li ntrabtet li tixtri u takkwista l-fondi f'Tas-Sliema kif hemm aħjar deskritti, bil-kundizzjonijiet hemm mifthemin u maqbulin;*

   b. *Illi żmien il-wegħda ġie kemm-il darba mġedded bir-rieda ħielsa tal-partijiet, bl-aħħar estensjoni konvenzjonali ġġeddu sal-31 ta' April tas-sena 2021 (sic);*

c. *Illi nhar it-30 ta' April tas-sena 2021, ir-rikorrenti rikonvenzjonata intavolat fir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta li ġġib in-numru progressiv 1768/2021 fejn hemm sejħet lill-intimata rikonvenzjonanta sabiex tersaq għall-infurzar tal-imsemmija wegħda bil-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment relattiv, u b'hekk legalment ġeddet l-effetti tal-wegħda bi tletin jum minn dakinhar tal-iskadenza konvenzjonali tagħha;*

d. *Illi nhar it-28 ta' Mejju tas-sena 2021, ir-rikorrenti rikonvenzjonata intavolat fir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti r-rikors maħluf promotur fejn hemm qiegħda tafferma l-pretensjonijiet tagħha, fosthom li qiegħda ssejjes, minkejja li erronjament, dawn il-proċeduri ġudizzjarji fuq l-imsemmija ittra uffiċjali 1768/2021, u hemm għamlet it-talbeit infondati tagħha;*

e. *Illi b'referenza espressa għall-Art 1357(2) tal-Kap XVI li fuqu r-rikorrenti rikonvenzjonanta qiegħda tibbaża l-ambizzjonijiet tagħha li faċilment tistgħana bis-somma €1,040,000.00 filwaqt li tibqa' proprjetarja ta' ħwejjiġha f'Tas-Sliema suġġetti għall-imsemmija wegħda, jingħad li d-dispożizzjonijiet statutorji tiegħu jimmunixxu lil parti għal wegħda ta' bejgħ u xiri b'rimedju effettiv sabiex, fin-nuqqas tal-parti l-oħra li tersaq għall-bejgħ jew xiri qabel għeluq żmien il-wegħda, iġġedded l-effetti tagħha bi tletin jum permezz ta' intavolament ta' ittra uffiċjali fir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti li tintbagħat f'dan is-sens, u jekk f'dawk it-tletin jum il-parti l-oħra tippersisti billi ma tersaqx kif imsejħa, għandha ssir talba b'rikors maħluf minn dik il-parti li trid tinfurzaha sabiex titwettaq il-wegħda u jsir il-bejgħ u xiri kif imwiegħed;*

f. *Illi l-obbligazzjoni prinċipali ta' wegħda ta' din ix-xorta hija l-bejgħ jew ix-xiri relattiv tal-ħaġa li dwarha jsir il-ftehim fiż-żmien u għall-prezz maqbul, u għalhekk l-Artikolu ċitat espressament jipprovdi għat-twettiq ta' dan bl-infurzar tal-wegħda – l-Artikolu ċitata ma jipprovdix għal għadd ta' rimedji alternattivi u konvenjentement selettivi li tagħżel dik*

il-parti għall-wegħda kif jogħġob u jixraq lilha bħal eżempju li żżomm id-depożitu mħallas lilha u tiddisponi mill-obbligu minnha assunt li tbigħ jew tixtri. Huwa biss jekk talba bħal din issir minn dik il-parti u ma tkunx tista' tintlaqa' mill-Qorti li mbagħad tgħaddi sabiex tikkundanna lill-parti inadempjenti għal danni;

g. *Illi r-rikorrenti rikonvenzjonata tassew naqset milli tottempra ruħha ma' kliem il-Liġi billi ma talbitx tramite r-rikors maħluf promotur tagħha għall-infurzar tal-konvenju u konsegwenzjali pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment, iżda talbet minflok li żżomm is-somma ta' €1,040,000.00 mgħoddija lilha mill-intimata rikonvenzjonanta;*

h. *Illi l-intimata rikonvenzjonanta tirreferi għall-fatti u raġunijiet minnha edotti fir-risposta maħlufa tagħha għar-rikors maħluf promotur tar-rikorrenti rikonvenzjonata fosthom li gialdarba r-rikorrenti rikonvenzjonata ma segwitx il-proċedura statutorjament imfassla billi ma talbitx fl-imsemmi rikors promotur għat-twettiq tal-wegħda ta' bejgħ u xiri u għalhekk għall-infurzar tagħha bil-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment relattiv skont id-dettami taċ-ċitat Artikolu 1357 tal-Kap XVI, ir-rikors promotur huwa attwalment irritwali u r-rikorrenti rikonvenzjonata effettivament iddekadiet mill-jeddijiet tagħha mal-mogħdija tat-tletin jum konċessi lilha permezz tal-istess ċitat Artikolu, tant li l-wegħda llum skadiet u ma għadhiex fis-seħħ, u konsegwenzjalment il-partijiet irrivertew għall-istatus quo ante l-konvenju;*

i. *Illi meqjus li l-ftehim skada u ma għadux fis-seħħ, u b'hekk il-partijiet awtomatikament reġgħu lura in kwantu għall-irbit kuntrattwali ta' bejniethom għall-pożizzjoni rispettiva tagħhom qabel ma ffirmaw l-imsemmija wegħda, u dan kif repetutament ritenut mill-Qrati tagħna li konvenju huwa ftehim integralment marbut mal-perjodu ta' validita' tiegħu u skadut il-ftehim, jispiċċa kollox, anke saħansitra kwalsoli li dwarhom il-partijiet jaqblu li jibqgħu fis-seħħ minkejja it-temm tal-ftehim, li għalhekk fi ftehim ta' din ix-xorta ma jiswewx jekk dan jiskadi,*

ir-rikorrenti rikonvenzjonata ma għandha ebda jedd għajr pretensjoni arbitrarjament u unilateralment ivvantata li żżomm għandha, wisq inqas bħala tagħha, is-somma ta' €1,040,000.00 mgħoddija lilha mill-intimata rikonvenzjonanta;

j. *Illi hija intiża kjarament mir-rikors promotur tagħha l-ambizzjoni tar-rikorrenti rikonvenzjonanta li żżomm ħwejjiġha immobbli f'Tas-Sliema suġġetti għall-imsemmija wegħda llum skaduta u wkoll fl-istess waqt qiegħda tittanta li effettivament tistgħana bis-somma ta' €1,040,000.00 ta' xejn bil-barka ġudizzjarja ta' dina l-Onorabbli Qorti, tant li saħansitra sabiex tilħaq dan il-għan tagħha, marret lil hinn mid-dettami tal-Artikolu 1357 tal-Kap XVI li fuqu qiegħda tgħid li bbażat ir-rikors promotur;*

k. *Illi dan jirriżulta wkoll b'ħarsa ħafifa lejn l-aħħar tliet talbiet kalati fir-rikors promotur tar-rikorrenti rikonvenzjonata għal-likwidazzjoni ta' danni ulterjuri allegatament imġarrbin minnha li dwarhom lanqas biss issir referenza fil-fatti tal-każ kif hemm dedotti u lanqas indikazzjoni ma ssir għax-xorta ta' ħsara li ġarrbet jew qiegħda ġġarrab ir-rikorrenti rikonvenzjonata;*

l. *Illi d-dritt proċedurali huwa sostanzjalment importanti għall-ordni pubbliku tant li għandu jiġi segwit rigorosament, u b'hekk ir-rikorrenti rikonvenzjonata ma tistax tivvanta jeddijiet ulterjuri għajr għal dawk strettament emerġenti mil-Liġi, fil-każ in eżami, statutorja kif interpretata mill-Qrati tagħna u tfassal rikors b'talbiet li jmorru lil hinn mil-Liġi kif personalment jogħġob u jixraq lilha;*

7. Għaldaqstant l-intimata rikonvenzjonata talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddikjara illi r-rikors maħluf promotur ma huwiex imsejjes fuq l-ittra uffiċjali 1768/2021 mibgħuta ai termini tal-Artikolu 1357(2) stante li ma jsegwix id-dictum tal-Artikolu 1357(2) fejn dan jgħid li f'rikors hekk imsejjes għandha ssir talba sabiex titwettaq il-wegħda fi żmien tletin jum minn għeluq żmien il-wegħda;*

ii. *Tiddikjara illi l-wegħda ta' bejgħ u xiri redatta fil-preżenza tan-Nutar Rachel Busuttil datata nhar it-13 ta' Marzu tas-sena 2018 bejn il-partijiet skadiet u konsegwentement il-partijiet irrivertew għall-istatus quo ante;*

iii. *Tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonata trodd lura lill-intimata rikonvenzjonanta s-somma ta' €1,040,000.00 mgħoddija lilha in kontemplazzjoni tal-imsemmija wegħda ta' bejgħ u xiri llum skaduta;*

iv. *Tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonata tħallas lill-intimata rikonvenzjonanta imgħax fuq din is-somma ta' €1,040,000.00 dekorribbli mid-data tan-notifika ta' dan ir-rikors rikonvenzjonali lilha;*

Bl-ispejjeż;

8. B'risposta ġuramentata għall-kontro-talba tas-soċjeta' rikorrenti rikonvenzjonata **<u>SMS Group Limited</u>** eċċepiet :

a. *Illi t-talbiet tas-soċjeta' intimata rikonvenzjonanta (is-soċjeta' rikonvenzjonanta) huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' rikonvenzjonanta;*

b. *Illi preliminarjament, it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tas-soċjeta' rikonvenzjonanta għandhom jiġu respinti għaliex l-istess rikonvenzjonanta naqset milli tintavola l-pretensjonijiet tagħha fit-terminu ta' tletin (30) ġurnata stabbiliti fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

c. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-ewwel (1) talba rikonvenzjonanta, is-soċjeta' esponenti tirrileva illi n-natura tal-kawża ppreżentata minnha hi sabiex tikseb dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti minħabba inadempjenza da parti tax-xerrej rikonvenzjonanta, u minkejja diversi interpellazzjonijiet li saru mis-*

soċjeta' esponenti stess, is-soċjeta' rikonvenzjonanta naqset milli tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ u li minħabba f'hekk skattaw il-konsegwenzi ravviżati fil-klawsola numru wieħed (1) tal-Konvenju, u cioe illi:

"... should the Purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law, <u>the deposit paid will be forfeited in favour of the Vendor by way of preliquidated damages</u> which amount is not the subject of abatement by any court of law / Tribunal. This Clause shall survive the termination of the agreement."

d. *Illi għalhekk il-kawża mressqa mis-soċjeta' rikonvenzjonata m'hijiex ibbażata esklussivament fuq l-Artikolu 1357(2) kif qiegħed jiġi premess mis-soċjeta' rikonvenzjonanta. Dan qiegħed jingħad fl-isfond ta' każistika nostrana illi tirrikonoxxi d-dekadenza tad-dritt tax-xerrej li jieħu lura dak li ħallas mal-wegħda tal-bejgħ bil-ħtieġa iżda li l-bejjiegħ xorta waħda għandu jinterpella lill-istess xerrej ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili;*

e. *Illi fir-rigward tat-tieni (2) talba rikonvenzjonanta, is-soċjeta' esponenti tirrileva illi billi l-wegħda tal-bejgħ bejn il-partijiet inżammet ħajja permezz tad-diversi ittri uffiċjali ippreżentati minnha kif ukoll permezz tal-kawża odjerna, il-konvenju għalhekk ma jistax jitqies illi skada kif qiegħed jiġi premess, u għalhekk l-istess soċjeta' rikonvenzjonanta ma tistax permezz tal-proċeduri in rikonvenzjoni titlob illi terġa' tiġi lura għall-istatus quo ante;*

f. *Illi dak li effettivament wassal għall-proċeduri odjerni hekk kif istitwiti mis-soċjeta' esponenti kienet l-inadempjenza konsistenti tax-xerrej ossia tas-soċjeta' rikonvenzjonanta li mingħajr ebda raġuni ddekadiet mill-wegħdiet tagħha naxxenti mill-konvenju mertu tal-proċeduri odjerni, bil-konsegwenza għalhekk li skatta a favur tas-soċjeta' esponenti ż-żamma tad-depożitu ai termini tal-Klawsola numru wieħed (1) su ċitata;*

g. *Illi kif rilevat fir-rikors promotur tas-soċjeta' rikonvenzjonata, kienet l-istess soċjeta' rikonvenzjonata li interpellat diversi drabi lis-soċjeta' rikonvenzjonanta sabiex tersaq għall-eżekuzzjoni tal-att tal-bejgħ, u li l-att finali ma sarx unikament minħabba illi s-soċjeta' rikonvenzjonanta ma baqgħetx f'posizzjoni li takkwista l-proprjeta' in kwistjoni u dan mingħajr raġuni valida skond il-konvenju jew skond il-liġi;*

h. *Illi fir-rigward tat-tielet (3) u r-raba' (4) talba tas-soċjeta' rikonvenzjonanti, dawn ukoll huma infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex id-depożitu ta' miljun u erbgħin elf Ewro (€1,040,000) ingħata proprju wkoll effetti ta' kapparra ossia ta' penali li tintilef a favur tal-venditur kemm-il darba l-kompraturi jonqsu milli jaddivjenu għall-kuntratt finali ta' bejgħ mingħajr raġuni valida;*

i. *Illi effettivament, is-soċjeta' rikonvenzjonanta naqset milli tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ relattiv – minkejja li debitament interpellata diversi drabi – u dan mingħajr ma ressqet raġuni valida biex b'hekk id-depożitu ntilef a favur tas-soċjeta' esponenti rikonvenzjonata b'applikazjoni tal-wegħda tal-bejgħ bejn il-partijiet u l-kundizzjonijiet tagħha u b'applikazzjoni tal-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili;*

j. *Illi għaldaqstant is-soċjeta' esponenti ma għandha ebda obbligu illi tgħaddi lura s-somma ta' milijun u erbgħin elf Ewro (€1,040,000) in kwantu din ġiet, bil-konsapevolezza tal-istess soċjeta' rikonvenzjonanta, 'forfeited' favur is-soċjeta' rikonvenzjonata meta s-soċjeta' rikonvenzjonanta naqset milli teżegwixxi l-obbligi taħgha skond il-konvenju in kwistjoni mingħajr raġuni valida kif premess;*

k. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanta.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' rikorrenti **SMS Group Limited**, datat tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti illi permezz tagħha ppreżentat: (a) kopja tal-ittra uffiċjali nru 3096/2020 (**Dok 1** a fol 21 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tal-ittra uffiċjali nru 1068/2021 (**Dok 2** a fol 25 *et seq* tal-proċess); (c) kopja tal-ittra uffiċjali nru 1423/2021 (**Dok 3** a fol 29 *et seq* tal-proċess); (d) kopja tal-ittra uffiċjali nru 1786/2021 (**Dok 4** a fol 33 *et seq* tal-proċess); u (e) kopji ta' korrispondenza tramite *WhatsApp* bejn id-direttur tas-soċjeta' attriċi Simon Mifsud, u Luke Chetcuti, direttur tas-soċjeta' intimata (**Dok 5** a fol 37 *et seq* tal-proċess);

11. Rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata **All Round Entertainment Ind. Limited**, datata l-ewwel (1) t'Ottubru 2021;

12. Rat ir-rikors rikonvenzjonali tas-soċjeta' **All Round Entertainment Ind. Limited**, datat ukoll l-ewwel (1) t'Ottubru 2021;

13. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' **SMS Group Limited** għar-rikors rikonvenzjonali, datata ħamsa u għoxrin (25) t'Ottubru 2021;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Simon Mifsud** in rappreżentanza tas-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok SM1 sa Dok SM4** a fol 97 *et seq* tal-proċess;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Anthony Agius**, prodott mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2022[2];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 81 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 119-120 tal-proċess

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Charmaine Bugeja**, in rappreżentanza tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali, prodotta mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2022[3], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok CB1 sa CB4** a fol 123 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Claudia Diacono**, in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Kumpaniji, prodotta mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2022[4], u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok CD1** a fol 159 *et seq* tal-proċess;

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joanne Debono**, prodotta mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2022[5];

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Rachel Busuttil**, prodotta mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-ħdax (11) t'Ottubru 2022[6], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok RB1 u Dok RB2**, a fol 371 *et seq* tal-proċess;

20. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament tan-**Nutar Rachel Busuttil**, prodotta mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Novembru 2022[7], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok RB3 u Dok RB4** a fol 379 *et seq* tal-proċess;

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Luke Chetcuti**, prodott mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Novembru 2022[8];

---

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 121-122 tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 157-158 tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 342-343 tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 364 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 376 *et seq* tal-proċes
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 399 *et seq* tal-proċess

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Alan Meilak**, prodott mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Diċembru 2022[9], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok AM1**;

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Simon Mifsud**, in rappreżentanza tas-soċjeta' attriċi[10], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok SM5** a fol 428 tal-proċess;

24. Rat in-nota tas-soċjeta' attriċi illi permezz tagħha ppreżentat kopja tal-fatturi għall-ħlas ta' kera mibgħuta lis-soċjeta' attriċi miċ-Chamber College (Malta) Ltd, a fol 430 *et seq* tal-proċess;

25. Rat l-affidavit ta' **Luke Chetcuti** mmarkat **Dok LC** a fol 451-452 tal-proċess;

26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Simon Mifsud**, prodott mis-soċjeta' intimata in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2023[11];

27. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joanna Debono**, prodotta mis-soċjeta' intimata in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2023[12];

28. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Alan Meilak,** prodott mis-soċjeta' intimata in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2023[13];

29. Rat id-digriet tagħha tat-tnejn u għoxrin (22) t'Awwissu 2023 illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tas-soċjeta' rikorrenti magħmula permezz ta' rikors datat tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023 sabiex il-*financial statements* esebiti mir-rappreżentanta tal-Malta Business Registry a fol 162 sa 341 tal-proċess jiġu sostitwiti b'dawk annessi mar-rikors tagħha u mmarkati **Dok A** u **Dok B** a fol 475 *et seq* tal-proċess;

---

[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 416 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 422 *et seq* tal-proċess
[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 454 *et seq* tal-proċess
[12] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 466 *et seq* tal-proċess
[13] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 470 *et seq* tal-proċess

30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata, datata tletin (30) ta' Ġunju 2023, a fol 507 *et seq* tal-proċess;

31. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti, datata tlieta (3) ta' Lulju 2023, a fol 533 *et seq* tal-proċess;

32. Rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti illi permezz tagħha ppreżentat kopja kompluta tar-rikors datat tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023, a fol 571 *et seq* tal-proċess;

33. Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-partijiet waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Jannar 2024[14];

34. Rat illi l-intimat ma intavolax nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

35. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

36. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

37. L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid:

> *1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda,jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew,*

[14] It-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tinsab a fol 643 *et seq* tal-proċess

jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

38. Il-fatti tal-każ huma pjuttost sempliċi. Is-soċjeta' rikorrenti u s-soċjeta' intimata kienu ffirmaw konvenju nhar it-13 ta' Marzu 2018 illi permezz tiegħu kellha tiġi trasferita mis-soċjeta' rikorrenti lis-soċjeta' intimata proprjeta' f'Ta' Sliema. Din il-proprjeta' kienet qed tintuża mis-soċjeta' attriċi, iżda fil-konvenju ġie miftiehem illi s-soċjeta' attriċi kellha tivvaka l-proprjeta' mill-aktar fis, saħansitra qabel jiġi ffirmat il-kuntratt finali, sabiex is-soċjeta' intimata tkun tista' tagħmel użu mill-proprjeta' b'mera tolleranza qabel jiġi ffirmat il-kuntratt finali. Is-soċjeta' intimata għaddiet lis-soċjeta' rikorrenti żewġ pagamenti, f'ammont globali ta' €1,040,000. L-ewwel klawsola tal-konvenju kienet tindika l-prezz tal-immobbli, l-modalita' tal-ħlas, u s-segwenti stipulazzjoni:

Should the Purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law, the deposit paid will be forfeited in favour of the Vendor by way of preliquidated damages which amount is not the subject

of abatement by any court of law / tribunal. This clause shall survive the termination of this agreement.[15]

39. Is-soċjeta' rikorrenti vvakat il-proprjeta' illi kellha tiġi trasferita, u nkorriet kirjiet oħra ma' terzi sabiex tkompli topera. Nel frattemp, il-konvenju ġie estiż erba' darbiet, u cioe fid-19 ta' Mejju 2018, 17 t'Ottubru 2020, 31 ta' Marzu 2021 u 14 t'April 2021. Il-kuntratt finali baqa' ma ġie qatt iffirmat;

40. S'hawnhekk jidher illi l-partijiet qed jaqblu, u jidher illi m'hemmx kontestazzjoni. Il-vertenza bejn il-partijiet essenzjalment iddur ma' tliet fatturi:

   a. Jekk il-konvenju għadux fis-seħħ, u, konsegwentement, jekk kellhiex dritt is-soċjeta' rikorrenti titlob il-ħlas ta' danni mingħajr ma titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju;

   b. Jekk ir-raġuni illi għaliha ma ġiex iffirmat il-kuntratt finali hijiex raġuni valida fil-liġi; u

   c. In-natura tad-depożitu u jekk tali depożitu jistax jiġi rifuż;

A. <u>In-Natura tal-Azzjoni Odjerna u l-Iskadenza tal-Konvenju</u>

41. L-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 jagħmilha ċara illi l-proċedura illi għandha tiġi segwita sabiex konvenju jinżamm in vigore tikkonsisti f'żewġ passi:

   a. tiġi ppreżentata ittra uffiċjali qabel jiskadi l-konvenju illi permezz tagħha l-aċċettant (f'dan il-każ, is-soċjeta' rikorrenti) isejjaħ lil min wiegħed (f'dan il-każ, is-soċjeta' intimata) sabiex jersaq għall-kuntratt finali; **<u>u</u>**

[15] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 9 tal-proċess

b. fi żmien tletin jum minn meta dak li wiegħed jiġi hekk interpellat, l-aċċettant għandu jintavola rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda, cioe jiġi pubblikat il-kuntratt finali;

42. Mill-atti jirriżulta lil din il-Qorti illi s-soċjeta' attriċi segwiet l-ewwel pass, stante illi jirriżulta mill-ittra uffiċjali bin-numru 1786/2021 datata 30 t'April 2021, u cioe l-ittra uffiċjali spedita ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta illi ppreċediet il-kawża odjerna, illi s-soċjeta' attriċi interpellat lis-soċjeta' intimata *"sabiex minnufih tersaq għall-iffirmar u pubblikazjoni tal-kuntratt finali"*[16]. Għaldaqstant tirriżulta sodisfatta l-ewwel parti tal-proċedura kontemplata mill-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

43. F'dak illi jirrigwarda t-tieni pass, imbagħad, din il-Qorti rat illi l-kawża odjerna ġiet intavolata fit-28 ta' Mejju 2021, u cioe inqas minn tletin jum mid-data tal-ittra uffiċjali; madanakollu, dak illi qiegħed jintalab fil-kawża odjerna mhuwiex dak kontemplat fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16, u cioe illi titwettaq il-wegħda u jiġi pubblikat il-kuntratt finali. Dak illi qiegħed jintalab fil-kawża odjerna huwa illi jinżamm mis-soċjeta' rikorrenti d-depożitu mħallas u l-likwidazzjoni u ħlas ta' danni subiti mis-soċjeta' attriċi per konsegwenza tal-fatt illi s-soċjeta' intimata naqset milli tersaq għall-kuntratt finali. Konsegwentement, għalhekk, ma jistax jitqies illi ġiet sodisfatta t-tieni parti tal-proċeduera kontemplata mill-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, **b'dana illi l-konvenju ma jistax jitqies illi baqa' fis-seħħ**;

44. Sitwazzjoni simili ġiet indagata minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Maria Grazia Labo' vs Seaborg Company Limited***[17]. Il-Qorti rriteniet illi hemm żewġ linji ta' ħsieb diverġenti dwar talbiet bħal dawk in eżami: fuq naħa waħda hemm il-linja enunċjata f'***Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited***[18],

[16] **Dok 4** a fol 34-35 tal-proċess
[17] Rik Ġur 401/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Mercieca, 12 ta' Marzu 2024 (mhux appellata)
[18] Appell Ċivili Nru 2127/1997/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 1 ta' Frar 2008

filwaqt illi, fuq in-naħa l-oħra, hemm il-linja enunċjata f'***Chain Services Limited vs Leo Micallef et***[19]. F'***Pont***, ġie ritenut illi:

> *Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva. Fil-kawza fl-ismijiet* ***Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et****, deciza mill-Prim tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:*
>
> *"Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Civili 22 ta' Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' isir. Skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs. T. Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artiklu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju (ara wkoll A. Ciantar vs A. Vella LXII - pt ii-pagna 828 u J. Cassar vs V. Farrugia: XXVII - pt ii-pagna 316)."*

[19] Appell Ċivili Nru 367/2009, Qorti tal-Appell (Superjuri), 27 ta' Jannar 2017

> *Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili, kawza* ***Cauchi v. Vassallo****, deciza fil-11 ta' Dicembru 2003,*
>
> *"Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."*

45. Mill-banda l-oħra, imbagħad, f'***Chain Services Limited*** ġie ritenut illi, *"l-azzjoni taħt l-art. 1357(2) hija "sabiex titwettaq il-wegħda" u mhux "sabiex tintilef il-kapparra""*, u għalhekk *"ma hijiex meħtieġa l-azzjoni taħt l-art. 1357(2) biex parti ttellef il-kapparra lill-parti l-oħra, jekk dik il-parti l-oħra tagħżel li tinqeda bil-jedd li tinħall mill-wegħda"*. Il-Qorti tal-Appell għamlet referenza u kkritikat ukoll għal dak illi kien ġie ritenut f'***Pont*** u qalet, *"l-"effett" tal-konvenju huwa l-wegħda ta' xiri, u (f'każ bħal dak tallum), dak l-"effett" jista' jitħassar bir-rieda unilaterali tal-parti li tkun tat il-kapparra. Huwa konsegwenza tal-fatt illi l-wegħda ta' xiri "tispiċċa" – għax il-parti li tkun ħallset il-kapparra hekk tkun għażlet – li tintilef il-kapparra. Għalhekk la hemm ħtieġa li l-parti l-oħra "iżżomm fis-seħħ l-istess konvenju" u wisq anqas li tagħmel kawża biex iġġiegħel lill-parti l-oħra "twettaq il-wegħda" meta dik il-wegħda tkun għażlet li tinħall minnha."*

46. Għaldaqstant, filwaqt illi f'***Pont*** il-Qorti tal-Appell (Superjuri) sostniet illi n-nuqqas illi tiġi eżegwita l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta twassal sabiex il-partijiet jerġgħu lura għall-i*status quo ante*, b'dana illi d-depożitu jerġa' jingħata lura lill-kompratur prospettiv, f'***Chain Services Limited*** il-Qorti tal-Appell (Superjuri) (diversement

komposta minn f'***Pont***) sostniet illi jekk il-ħlas ikun fil-forma ta' kapparra, m'hemmx għalfejn tiġi eżegwita l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tintilef is-somma mħallsa, iżda huwa biżżejjed illi min jagħti l-kapparra jagħżel illi jinħall mill-wegħda. Dan fit-termini ta' dak stipulat mill-Artikolu 1359 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid:

> *1359. Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kappara, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra.*

47. Isegwi għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, illi d-distinzjoni tinsab fin-natura tal-ħlas illi jsir fuq il-konvenju, u cioe jekk il-ħlas jistax jitqies illi jkun fil-forma ta' kapparra jew *forfeitable deposit*.

B. <u>In-Natura tal-Ħlas fuq il-Konvenju</u>

48. Anke dwar dan il-punt, il-ġurisprudenza tvarja. Fuq in-naħa l-waħda hemm sensiela ta' sentenzi tal-Qrati nostrana fejn ġie ritenut illi l-fatt illi ma ġietx espressament użata l-kelma *"earnest"* f'konvenju, illi huwa t-terminu proprju għal *"kapparra"* bil-lingwa Ngliża, ifisser illi ġialadarba konvenju jiskadi, jintilef id-dritt tal-venditur illi jżomm id-depożitu. Hekk, per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***Jeffrey John Mallia vs Adrian Caruana***[20]***,*** il-Qorti tal-Appell (Superjuri) sostniet:

> *Fil-kaz meritu ta' din il-kawza, ma ntuzatx il-kelma kapparra u lanqas ma gew stipulati l-effetti tal-kapparra,*

[20] Rik Nru 165/2009, Qorti tal-Appell (Superjuri), 18 ta' Lulju 2017

cioe`, id-diritto di ritirarsi. Jinghad fil-konvenju li x-xerrej jitlef id-depozitu jekk ma jersaqx ghall-kuntratt minghajr raguni valida fil-ligi, izda jiehu lura d-depozitu jekk ghal dan in-nuqqas ikollu raguni valida. X'jigri jekk il-venditur ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ma jinghad xejn fil-konvenju. Kieku ntuzat il-frazi kapparra, l-effetti kienu johorgu mil-ligi, pero`, meta ma tintuzax din il-frazi, biex ikun jista' jinghad li hemm kapparra, iridu jigu stipulati l-effetti relattivi fil-konvenju.

Kif qalet il-Qorti tal-Kummerc (per Imhallef M. Caruana Curran) fil-kawza fl-ismijiet ***Borg v. Borg*** *deciza fis-7 ta' Gunju, 1983, kieku l-partijiet riedu jirreferu ghad-depozitu bhala kapparra, kienu hekk jiktbu fuq il-konvenju. Meta fil-konvenju jintuzaw kliem li ma jwasslux ghall-effetti intiera ta' kapparra, ma jistax jinghad li riedu jirreferu ghad-depozitu bhala kapparra.*

Hekk ukoll f'***Martin Frederick Searle et vs Jonathan Wayne Marks et***[21], ġie ritenut:

[...] in this particular case, the parties did not make use of the term earnest when undertaking the promise of sale agreement, but they simply referred to it as a deposit on account, which was subject to forfeiture, should purchasers fail to sign the final deed of sale <u>for a reason that is not valid at law</u>, but would be entitled to the refund of the deposit if failure to appear on the final deed of sale was <u>for a reason that is valid at law</u>. Neither did the parties give each other the right to recede from the contract. Had parties made use of the word earnest, or had it resulted otherwise that earnest was being given, it

[21] Rik Nru 233/2007, Qorti tal-Appell (Superjuri), 13 ta' Marzu 2018

would have been evident that the provisions of the law as outlined under Article 1359 of the Civil Code, would have been applicable [...]

This Court is of the view that, once the prospective purchaser fails to appear on the final contract of sale, the law imposes on the person who expects to retain the deposit paid as a form of penalty that he proceeds with a lawsuit within the timeframe established by law, so that his claim for damages (even if pre-liquidated by way of a penalty clause) is confirmed by means of a judgment in line with the provisions of Article 1357(2) of the Civil Code.

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

49. Mill-banda l-oħra, sensiela oħra ta' ġurisprudenza ta' Qrati nostrana sostniet illi depożitu akkont tal-prezz illi jintradd lura jekk il-kompratur ma jersaqx għall-kuntratt finali, huwa min-natura tiegħu kapparra. Hekk, per eżempju, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Chain Services Limited vs Leo Micallef et***[22] mill-Ewwel Qorti, ġie spjegat:

Hija komuni l-prattika li ħlas li jsir fuq jew matul att ta' konvenju jitqies kemm bħala akkont tal-prezz u kif ukoll bħala kapparra (jew "forfeitable deposit"). Fil-każ tal-konvenju mertu tal-kawża, il-klawsola tmienja (8) tiegħu tagħmilha ċara li s-somma mħallsa minn Chain bħala depożitu akkont kienet ukoll min-natura ta' kapparra u kienet tintilef favur l-imħarrkin jekk kemm-il darba Chain tonqos li tersaq għall-kuntratt bla raġuni tajba;

[22] Ċit Nru 367/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 11 ta' Ġunju 2012 (konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-27 ta' Jannar 2017

Illi l-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li ladarba dak li tniżżel fil-konvenju kien ċar u ma jeħtieġ l-ebda tifsir, m'huwiex xieraq li xi parti twarrab dak li ntrabtet bih jew li tagħtih tifsira differenti minn dak li jrid il-ftehim. Il-Qorti qiegħda tqis, għalhekk, li dak li ħallset Chain lill-imħarrkin kien kapparra;

50. Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Edgar Cachia et vs Prestige Apartments Limited et***[23]:

*21. Fil-każ in eżami, fil-konvenji tal-maisonette u garaxx, ġie ddikjarat li l-ħlas li sar mill-atturi kien akkont tal-prezz u mhux 'earnest', ċioe` kapparra. B'hekk il-partijiet espressament eskludew il-kapparra. Ġialadarba l-ħlasijiet kienu akkont tal-prezz, il-vendituri kellhom jedd li jġiegħlu lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-Qorti tkompli ssaħħaħ din il-fehma bil-kliem fl-istess klawsola li għalkemm ix-xerrej jitlef id-depożitu f'każ li ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida, dan ikun **"without prejudice to any rights at law of the Vendors against the Purchasers"**.*

[...]

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

[23] Ċit Nru 258/2010, Qorti tal-Appell (Superjuri), 23 ta' Novembru 2020

jestendi l-effetti tal-konvenju, il-konvenju jitlef l-effetti tiegħu u l-bejjiegħ ma jkunx jista' jenforza iktar il-bejgħ.

24. Fil-każ in eżami hu evidenti li meta l-atturi rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri sad-data li fiha kellu jsir, il-vendituri għażlu li ma jenforzawx il-bejgħ iżda jżommu l-flus li kienu irċevew. Flus li f'dak l-istadju ma baqgħux akkont tal-prezz tal-immobbli iżda l-penali miftiehma f'każ li x-xerrej ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida (ara sentenza ta' din il-Qorti, ***Vella v. Abela*** *tal-14 ta' Jannar, 2002).*

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

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

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

51. Applikat il-premess għall-fatti tal-kawża odjerna, din il-Qorti rat illi fil-klawsola 1 tal-konvenju kien ġie stipulat illi *"Should the Purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law, the deposit paid will be forfeited in favour of the Vendor by way of preliquidated damages"* u li *"This clause shall survive the termination of this agreement."* Ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Spiteri nee Schembri vs Spring Valley Co Ltd***[24]:

> *"Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi" (**Vol. XXXVI.i.191**). Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Sciberras Trigona v. Aneico** deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto" ……. pero` fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem s-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu" (**John Zammit v. Michael Zammit Tabona et noe**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 1997 u **Nazzareno Abela nomine v. Joseph Vella nomine**, Appell ukoll 14 ta' Jannar 2002). Huwa car ukoll li t-terminu tal-konvenju ghandu jkun regolat mill-istess konvenju, naturalment meta l-istess terminu jkun indikat. (**Vella nomine v. Farrugia**, supra) u l-appellanti ma*

[24] Rik Nru 579/11, Qorti tal-Appell (Superjuri), 18 ta' Lulju 2017

> *tistax tippretendi li hemm terminu iehor ghall-konvenju meta kienet hija stess li stabbilit terminu. (**Busuttil v. Apap Bologna**, Appell, 2 ta' Gunju 1988)*

52. Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi d-diċitura wżata fil-klawsola 1 tal-konvenju hija ċara u univoka, u ma tirrikjedix xi interpretazzjoni approfondita. Anke jekk ma ntużatx espressament il-kelma *'kapparra'* jew *'earnest'*, fil-kliem tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) f'***Chain Services Limited*** suċitata, *"Ladarba l-ħlas li għamlet* [is-soċjeta' intimata, f'dan il-każ] *meta wegħdet li tixtri għandu l-effetti kollha tal-kapparra, mela hu kapparra, jissejjaħ x'jissejjaħ."* Spjegat in oltre l-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza appena ċitata, *"Il-kapparra hija l-prezz tal-ius poenitendi – il-jedd li tinħall mill-wegħda – li jfisser illi fil-każ tallum ix-xerrej imwiegħed żamm il-jedd li jinħall, u li għalhekk ma jistax ikun imġiegħel jixtri, waqt li l-bejjiegħ imwiegħed ma żammx dak il-jedd u jista' jkun imġiegħel ibigħ, appuntu bl-azzjoni taħt l-art 1357(2). Li hu relevanti iżda hu li l-attriċi setgħet terġa' lura mill-wegħda li tixtri billi titlef dak li ħallset, li hu, appuntu l-effett tal-kapparra."*

53. Din il-Qorti tikkondividi għalhekk il-linja ġurisprudenzjali segwita mill-Qrati nostrana in kwantu ġie ritenut illi ħlas akkont illi għandu l-effetti ta' kapparra, jitqies min-natura tiegħu illi huwa kapparra, b'dana għalhekk illi l-venditur ikollu dritt illi jirritjeni s-somma mħallsa fuq il-konvenju wara illi l-konvenju jiskadi, u li ma jinterpellax lill-kompratur sabiex jersaq għall-kuntratt finali fit-termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16. Dan mhux biss fid-dawl ta' ġurisprudenza suriferita, u ta' dak redatt fil-konvenju mill-partijiet infushom, iżda anke kkunsidrat il-fatt illi, hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Grazia Labo' vs Seaborg Company Limited*** suċitata, *"l-Art. 1357 m'huwiex ius cogens u għalhekk il-partijiet f'konvenju jistgħu, bħalma għamlu fil-każ preżenti, jidderogaw minnha b'omaġġ għal-liberta' kuntrattwali."*

54. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi l-azzjoni odjerna hija waħda intavolata ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16, u sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tilqa'** l-ewwel talba rikonvenzjonali, u **tilqa' *in parte*** t-tieni

talba rikonvenzjonali in kwantu qed tiġi mitluba dikjarazzjoni illi l-konvenju skada. Madanakollu, din il-Qorti lanqas hija tal-fehma illi l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-i*status quo ante*. Għall-kuntrarju, din il-Qorti hija tal-fehma, iżda, illi, fil-każ illi kien hemm raġuni mhux valida fil-liġi illi għaliha s-soċjeta' intimata ma resqitx għall-kuntratt finali, id-depożitu għandu jiġi ritenut mis-soċjeta' rikorrenti, fl-ispirtu ta' dak pattwit fil-konvenju u f'dak ritenut f'ġurisprudenza kopjuża tal-Qrati nostrana. Konsegwentement sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** it-tieni talba rikonvenzjonali in kwantu qiegħda tiġi mitluba dikjarazzjoni illi l-partijiet irrevertew għall-i*status quo ante*.

C. Raġuni Valida fil-Liġi

55. Din il-Qorti sejra tgħaddi issa sabiex tara jekk kienx hemm raġuni valida fil-liġi illi għaliha s-soċjeta' intimata ma resqitx għall-kuntratt finali;

56. Jiġi senjalat, primarjament, illi **Luke Chetcuti**, in rappreżentanza tas-soċjeta' intimata, isostni illi s-soċjeta' intimata minn dejjem kienet disposta illi tersaq għall-kuntratt finali sabiex takkwista l-proprjeta'[25]. Infatti jgħid fl-affidavit tiegħu[26]:

> *Nagħlaq billi nerġa' ntenni li s-soċjeta' All Round Entertainment Ind. Limited dejjem kienet f'pożizzjoni li tidher fuq il-kuntratt finali ta' bejgħ u xiri skont il-kundizzjonijiet tal-imsemmija wegħda ta' bejgħ u xiri [...].*

57. Madanakollu, din il-Qorti ssibha ferm diffiċli illi temmen it-teżi tiegħu, u dan għas-segwenti raġunijiet:

---

[25] A fol 406 tal-proċess
[26] A fol 451 tal-proċess

a. Fl-ewwel lok, f'sensiela ta' messaġġi[27] spediti lir-rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti Simon Mifsud, Chetcuti jgħid illi huwa ma kienx dispost illi jakkwista l-proprjeta' fit-termini tal-kundizzjonijiet fil-konvenju, u dan għal raġunijiet diversi iżda illi kollha kellhom b'xi mod jew ieħor x'jaqsmu m'aspett finanzjarju. Chetcuti jixhed illi dawn il-messaġġi bażikament kienu *bluff*, u illi huwa kien jgħid lil Mifsud illi s-soċjeta' intimata ma kinitx f'pożizzjoni finanzjarja illi takkwista l-proprjeta' bit-tama illi jiġi negozjat prezz aħjar[28]; madanakollu, meqjusa dawn il-messaġġi fil-kuntest sħiħ tal-provi prodotti kif ser jiġu preżentement esposti, din il-Qorti ma tasalx temmen illi l-ispjegazzjoni ta' Chetcuti għandha mis-sewwa;

b. Fit-tieni lok, il-konvenju ġie estiż tliet darbiet[29], kull darba fuq talba tas-soċjeta' intimata[30], filwaqt illi s-soċjeta' intimata ġiet interpellata xejn inqas minn erba' (4) darbiet sabiex tersaq għall-kuntratt finali[31]. Li kieku s-soċjeta' intimata kienet verament disposta illi tersaq għall-kuntratt finali fi kwalunkwe punt, la kien ikun hemm għalfejn jiġi estiż il-konvenju tliet darbiet, u lanqas kien ikun hemm għalfejn tiġi interpellata daqstant drabi, iżda kienet taqbad u tersaq għall-att finali sabiex tassigura ruħha illi takkwista l-proprjeta';

c. Fit-tielet lok, tajjeb tissottometti s-soċjeta' rikorrenti illi fl-ebda punt ma talbet is-soċjeta' intimata sabiex jiġi enforzat il-konvenju. Li kieku verament riedet takkwista l-proprjeta', kienet tkun is-soċjeta' intimata stess illi titlob għall-enforzar tal-konvenju, iżda hija ħalliet il-konvenju jiskadi. Dan, fil-fehma tal-Qorti, mhuwiex aġir ta' xi ħadd illi jixtieq jakkwista proprjeta', iżda ta' xi ħadd illi, wara illi daħal għal konvenju, tilef l-interess fl-akkwist u mar lura mill-wegħda illi kien intrabat biha;

[27] **Dok 5** a fol 37 *et seq* tal-proċess
[28] A fol 408 tal-proċess
[29] Vide **Dok Ċ sa E** a fol 14 *et seq* tal-proċess
[30] Kif konfermat minn Luke Chetcuti bil-ġurament, a fol 404 tal-proċess
[31] Vide **Dok 1 sa Dok 4** a fol 21 *et seq* tal-proċess

d. Fir-raba' lok, a bażi tal-prinċipju illi min jallega jrid jipprova, u illi l-oneru tal-prova joxilla bejn l-attur u l-konvenut skont min minnhom ikun qed iressaq allegazzjoni relattiva, din il-Qorti rat illi s-soċjeta' intimata ma ġabet l-ebda prova – għajr il-kelma ta' Luke Chetcuti – illi effettivament hija kienet f'pożizzjoni illi takkwista l-proprjeta' tul is-snin, kif din il-Qorti ppretendiet illi kellha tagħmel is-soċjeta' intimata, kemm sabiex tissostanzja dak minnha allegat fl-ambitu tat-talbiet rikorrenti, kif ukoll sabiex issaħħaħ il-pożizzjoni tagħha fl-ambitu tat-talbiet rikonvenzjonali;

58. Chetcuti jsostni illi s-soċjeta' intimata xtaqet tinnegozja prezz aħjar fuq il-proprjeta; madanakollu, bid-dovut rispett kollu, din il-Qorti ma tistax tifhem kif, gialadarba s-soċjeta' intimata kienet aċċettat illi takkwista bi prezz partikolari, bdiet tippretendi illi s-soċjeta' rikorrenti sejra tkun disposta illi tbigħ il-proprjeta' bi prezz differenti, daqslikieku kienet ser tagħmlilha pjaċir għax tbigħ il-proprjeta' lilha u mhux lil ħaddieħor;

59. Meqjus il-premess, din il-Qorti mhix tal-fehma għalhekk illi kien hemm xi raġuni valida fil-liġi illi għaliha s-soċjeta' intimata naqset milli tersaq għall-kuntratt finali. **Dan irrispettivament mis-sitwazzjoni finanzjarja tas-soċjeta' intimata**, stante illi anke jekk, għall-grazzja tal-argument, huwa minnu illi s-soċjeta' intimata ma kinitx f'pożizzjoni finanzjarja illi tersaq għall-att finali, din lanqas tista' titqies bħala raġuni valida fil-liġi. Dan fit-termini ta' dak illi jitqies bħala *raġuni valida* kif definit f'***Joseph Muscat vs Sebastian Muscat et***[32]

> *Illi l-imħarrkin jgħidu li kellhom għalhekk raġuni tajba biex ma jimxux mas-sejħa tal-attur biex jersqu fuq il-kuntratt. Meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti*

[32] Rik Nru 223/13, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 25 ta' Frar 2021

biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ixxerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju;

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini wara li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak ilkonvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt;

60. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi għalhekk illi s-soċjeta' intimata naqset milli tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali għall-ebda raġuni valida fil-liġi, bir-riżultat illi l-flus minnu mgħoddija bħala depożitu għandhom jiġu konsiderati danni pre-likwidati;

61. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** l-ewwel sitt talbiet rikorrenti, filwaqt illi **tiċħad** it-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali.

D. Likwidazzjoni u Ħlas ta' Danni sofferti mis-Soċjeta' Rikorrenti

62. Minbarra d-danni prelikwidati, is-soċjeta' rikorrenti qiegħda wkoll tippretendi ħlas għal danni sofferti per konsegwenza tal-inadempjenza tas-soċjeta' intimata sabiex tersaq għall-att finali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, is-soċjeta' rikorrenti tippreżenta prospett kif isegwi:

Ammont (€)	**Deskrizzjoni**
170,000	Somma mħallsa lill-ġojjellier Agius in linea ta' kumpens sabiex jivvaka l-Proprjeta'
594,132.22	Kera ta' Chamber College
20,000	Xogħolijiet ta' *removals* marbuta mal-English Language Academy
29,694.05	Telf relatat mal-kirja tal-proprjeta' lil SMS Mondial
€ 813,826.27	**Total**

63. Din il-Qorti kkunsidrat illi:

a. Ġie sodisfaċentement pruvat illi s-soċjeta' rikorrenti kellha tħallas kumpens ta' €170,000 lil Anthony Agius sabiex jivvaka l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna. Dan kemm mill-iskrittura esebita bħala **Dok SM3** a fol 102 *et seq* tal-proċess, illi fuqha dehret is-soċjeta' rikorrenti, kif ukoll mill-konferma tal-istess minn Anthony Agius stess, illi xehed illi huwa kien tħallas is-somma ta' €170,000 mis-sidien tal-proprjeta' sabiex iċedi l-kera[33];

b. Ma ġiex sodisfaċentement pruvat illi s-soċjeta' rikorrenti sofriet xi danni per kawża tal-kera ta' Chamber College (Malta) Ltd. Fuq l-iskrittura mmarkata **Dok SM4** a fol 105 *et seq* tal-proċess dehret is-soċjeta' S. Mifsud & Sons Ltd, u ma nġabet l-ebda prova tar-relazzjoni bejn is-

[33] A fol 120 tal-proċess

soċjeta’ rikorrenti u s-soċjeta’ S. Mifsud & Sons Ltd. Saħansitra anke l-fatturi esebiti a fol 431 *et seq* tal-proċess jgħajtu lil *S Mifsud & Sons*, u mhux lis-soċjeta’ rikorrenti. Din il-Qorti ma tistax għalhekk, b’kuxjenza trankwilla, tillikwida danni f’dan ir-rigward, aktar u aktar meta l-ammont illi qiegħed jiġi mitlub f’danni huwa wieħed sostanzjali;

c. Ġiet sodisfaċentement pruvata relazzjoni bejn SMS Mondial u s-soċjeta’ rikorrenti, u l-ispejjeż relatati mar-rilokazzjoni relattiva. **Alan Meilak,** CFO ta’ Orange Travel Group, jixhed, *“L-SMS Mondial hija sussidjarja tal-Orange Travel Group li hija bażikament il-Holding company u l-Orange Travel Group is-share holders tagħhom huma nofsha l-SMS Group u nofsha Mondial Investments.”*

64. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **<u>tilqa</u>**’ l-aħħar tliet talbiet rikorrenti, u filwaqt illi tillikwida danni fis-somma ta’ **mija u disgħa u disgħin elf, sitt mija u erbgħa u disgħin Ewro u ħames ċenteżmi (€199,694.05)**, rappreżentanti l-kumpens mgħoddi lil Agius sabiex iċedi d-drittijiet lokatizji tiegħu, u t-telf soffert mis-soċjeta’ rikorrenti relatat mal-kirja tal-proprjeta’ lil SMS Mondial, tordna illi s-soċjeta’ intimata tħallas l-istess danni, stante illi l-istess danni ġew sofferti per konsegwenza tal-inadempiment tas-soċjeta’ intimata illi tersaq għall-kuntratt finali t’akkwist tal-proprjeta’ mertu tal-kawża odjerna mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

Decide

65. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa’ l-ewwel talba rikorrenti</u>** u tiddikjara illi s-soċjeta’ intimata naqset illi tersaq għall-kuntratt finali ta’ bejgħ wara l-Konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-tlettax (13) ta’ Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u hekk kif sussegwentement emendat fid-dsatax (19) ta’ Mejju tal-elfejn u tmintax (2018), fis-sbatax (17) ta’ Ottubru elfejn u għoxrin (2020), fil-wieħed u tletin (31) ta’ Marzu tal-elfejn u wieħed u għoxrin

(2021) u fl-erbatax (14) ta’ April tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u dan minkejja illi ġiet debitament interpellata b’ittri uffiċjali;

ii. **<u>Tilqa’ t-tieni talba rikorrenti</u>** u tiddikjara illi s-soċjeta’ intimata naqset milli tersaq għall-kuntratt finali ta’ bejgħ wara l-Konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-tlettax (13) ta’ Marzu 2018 mingħajr raġuni valida fil-liġi;

iii. **<u>Tilqa’ t-tielet talba rikorrenti</u>** u tiddikjara li s-soċjeta’ intimata ma kellha ebda raġunijiet validi sabiex tiddekadi mill-wegħdiet tagħha naxxenti mill-Konvenju;

iv. **<u>Tilqa’ r-raba’ talba rikorrenti</u>** u tiddikjara, konsegwentement, li s-soċjeta’ attriċi mhux marbuta aktar illi tbigħ lis-soċjeta’ intimata l-immobbli hekk kif imwiegħed fil-konvenju bejn il-partijiet tat-tlettax (13) ta’ Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u hekk kif sussegwentement emendat fid-dsatax (19) ta’ Mejju tal-elfejn u tmintax (2018), fis-sbatax (17) ta’ Ottubru elfejn u għoxrin (2020), fil-wieħed u tletin (31) ta’ Marzu tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u fl-erbatax (14) ta’ April tal-elfejn u wieħed u għoxrin (2021);

v. **<u>Tilqa’ l-ħames talba rikorrenti</u>** u tiddikjara illi seħħew il-kundizzjonijiet kollha indikati fi klawsola numru 1 tal-Konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-tlettax (13) ta’ Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u kif sussegwentement emendat, u cioe’, li t-twettiq tal-wegħda illi ma seħħitx u għaldaqstant għandha tapplika l-istess klawsola bis-segwenti dettami: “... should the Purchaser fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at law, the deposit paid will be forfeited in favour of the Vendor by way of preliquidated damages which amount is not the subject of abatement by any court of law / Tribunal. This Clause shall survive the termination of this agreement.”

vi. **<u>Tilqa’ s-sitt talba rikorrenti</u>** u tiddikjara konsegwentement illi d-depożitu ta’ miljun u erbgħin elf Ewro (€1,040,000) rappreżentanti d-depożitu akkont tal-prezz finali li tħallas ai termini tal-istess Konvenju

ffirmat bejn il-partijiet għadda definittivament għal għand is-soċjeta' attriċi li għandha dritt iżżomm l-istess depożitu;

vii. **<u>Tilqa' s-seba' talba rikorrenti</u>** u tiddikjara illi s-soċjeta' intimata hija responsabbli għad-danni subiti mis-soċjeta' attriċi konsegwentement għan-nuqqas tas-soċjeta' intimata illi tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ;

viii. **<u>Tilqa' t-tmien talba rikorrenti</u>** u tillikwida d-danni subiti mis-soċjeta' attriċi konsegwentement għan-nuqqas tas-soċjeta' intimata illi tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ fis-somma ta' **mija u disgħa u disgħin elf, sitt mija u erbgħa u disgħin Ewro u ħames ċenteżmi (€199,694.05)**, rappreżentanti l-kumpens mgħoddi lil Agius sabiex iċedi d-drittijiet lokatizji tiegħu, u t-telf soffert mis-soċjeta' rikorrenti relatat mal-kirja tal-proprjeta' lil SMS Mondial;

ix. **<u>Tilqa' d-disa' talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas lis-soċjeta' attriċi d-danni hekk liwkidati;

x. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mis-soċjeta' intimata in kwantu inkompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

xi. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali</u>** u tiddikjara illi r-rikors maħluf promotur ma huwiex imsejjes fuq l-ittra uffiċjali 1768/2021 mibgħuta ai termini tal-Artikolu 1357(2) stante li ma jsegwix id-dictum tal-Artikolu 1357(2) fejn dan jgħid li f'rikors hekk imsejjes għandha ssir talba sabiex titwetaq il-wegħda fi żmien tletin jum minn għeluq żmien il-wegħda;

xii. **<u>Tilqa' *in parte* t-tieni talba rikonvenzjonali</u>** u tiddikjara illi l-wegħda ta' bejgħ u xiri redatta fil-preżenza tan-Nutar Rachel Busuttil datata nhar it-13 ta' Marzu tas-sena 2018 bejn il-partijiet skadiet, iżda **<u>tiċħadha</u>** fil-kumplament, stante illi l-partitjiet ma rrevertewx għall-i*status quo ante*;

xiii. **<u>Tiċħad it-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali</u>** għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza;

xiv. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mis-soċjeta' rikorrenti rikonvenzjonata in kwantu inkompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tas-soċjeta' All Round Entertainment Ind. Ltd.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur