PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1044/2021**

LUCIANO ZARB (KI 0075678M)

VS

ALEXANDER SIVE ALEX MERCIECA (KI 0085363M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 17 ta' Mejju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex il-konvenut jiġi ordnat jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ai termini tal-konvenju ffirmat nhar il-ħamsa (5) t'Awwissu 2021, kif emendat permezz tal-iskrittura addizzjonali datata disgħa (9) ta' Settembru 2020, jew jiġi ordnat iħallas danni sofferti mir-rikorrent fil-każ illi jirriżulta illi l-bejgħ ma jistax isir;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, ir-rikorrent **<u>Luciano Zarb</u>** ippremetta:

   a. *Illi permezz ta' konvenju ossija promessa ta' bejgħ u xiri reċiproku ffirmat nhar il-5 ta' Awwissu 2020 (Dok LZ1), kif emendat permezz ta' l-iskrittura addizzjonali datata 9 ta' Settembru 2020 (Dok LZ2), il-konvenut obbliga ruħu li jassenja u jittrasferixxi b'titolu ta' bejgħ ill-esponent il-fond konsistenti fl-appartament li kellu jkun internament immarkat bin-numru tnejn (2), fit-tieni sular (first floor level) tal-Blokka mmarkata ittra 'A', liema appartament ġie mmarkat fuq il-pjanta 'A' annessa mal-konvenju msemmi, flimkien mal-garaxx li kellu jiġi internament immarkat 'T4', fit-tielet livell taħt l-art (basement level -3), kif immarkat fuq il-pjanta 'B' annessa ma' l-istess konvenju, it-tnejn formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet li kellha tinbena fuq is-sit bin-numri 17, 19, 21, 23 u 25 fi Triq il-Kaċċatur, Qormi, fi stat komplut u bid-dritt ta' użu tal-partijiet komuni, u dan versu l-prezz u skond it-termini u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju msemmi;*

   b. *Illi inoltre, il-konvenut irrikonoxxa l-ħlas tad-depożiti magħmula fl-ammont globali ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000) u kkostitwixa ipoteka favur l-attur in garanzija ta' l-istess (Dok LZ3);*

   c. *Illi l-konvenju msemmi skada nhar it-30 ta' Settembru 2021, u skond il-konvenut huwa impossibbli għalih li jaddivjeni għall-bejgħ, stante li skond hu, il-konvenju li kellu hu ma' terzi biex jixtri l-art li fuqha kellha tinbena l-blokka skada, u dan apparti li l-appartament mertu tal-konvenju ta' l-attur għadu lanqas biss beda jinbena;*

   d. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali intavolata f'Settembru 2021 (Dok LZ4) l-attur interpella lill-konvenut sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni ta' l-att*

finali jew alternattivament jersaq għar-restituzzjoni tas-somom imħallsa akkont tal-prezz, ammontanti flimkien għal mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000) u għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni sofferti mill-mittent bħala riżultat ta' l-inadempjenza kontrattwali ta' l-intimat, inklużi sija danni pekunjarji u sija danni non-pekunjarji; iżda l-konvenut baqa' inadempjenti, u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

e. *Illi l-esponent jiddikjara li jaf personalment bil-fatti kollha hawn elenkati u li għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara lill-konvenut responsabbli sabiex jersaq għall-bejgħ u trasferiment, ai termini ta' konvenju ossija promessa ta' bejgħ u xiri reċiproku ffirmat nhar il-5 ta' Awwissu 2020 (Dok LZ1), kif emendat permezz ta' l-iskrittura addizzjonali datata 9 ta' Settembru 2020 (Dok LZ2), ta' (a) il-fond konsistenti fl-appartament li kellu jkun internament immarkat bin-numru tnejn (2), fit-tieni sular (first floor level) tal-Blokka mmarkata ittra 'A', liema appartament ġie immarkat fuq il-pjanta 'A' annessa mal-konvenju msemmi, u ta' (b) il-garaxx li kellu jiġi internament immarkat 'T4', fit-tielet livell taħt l-art (basement level-3) kif immarkat fuq il-pjanta 'B' annessa ma' l-istess konvenju, it-tnejn formanti parti mill-blokka ta' appartamenti u garaxxijiet li kellha tinbena fuq is-sit bin-numri 17, 19, 21, 23 u 25 fi Triq il-Kaċċatur Qormi, fi stat komplut u bid-dritt ta' użu tal-partijiet komuni, u dan versu l-prezz u skond it-termini u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju msemmi;*

ii. *Tordna lill-konvenut sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali opportun in ottemperanza ta' l-ewwel talba, quddiem in-Nutar Dorian Sciberras jew nutar maħtur għal dan il-għan, entro terminu prefiss minn dina l-Onroabbli Qorti, fid-data, ħin u lok li jiġu stabbiliti min-Nutar inkarigat bi ftehim mal-bank li jkun ser jiffinanzja x-xiri, jew kif jidhrilha dina l-Onorabbli Qorti; kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi; din l-Onorabbli Qorti hija mitluba sabiex fl-*

istess ordni ta' ħatra, tawtorizza lin-Nutar inkarigat sabiex iħejji u lill-kuraturi għall-eventwali kontumaċi sabiex jiffirmaw, kull dokument ta' reġistrazzjoni neċessarja, inklużi pjanti u dokumenti ta' reġistrazzjoni ta' l-art, u sabiex iwarrab mill-prezz kull taxxa u spiża dovuta fuq l-att mill-venditur, skond il-liġi;

iii. *Tiddikjara lill-konvenut responsabbli għad-danni u imgħaxijiet riżultanti mill-inadempjenza kontrattwali tiegħu, konsistenti sija fid-danni u/jew imgħaxijiet legali riżultanti mill-mora tiegħu, u sija fid-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-attur f'każ illi jiġi kkonfermat illi ma jkunx jista' jsir il-kuntratt finali; u (a) tillikwida tali danni u imgħaxijiet; u (b) tordna lill-konvenut sabiex iħallas tali danni u imgħaxijiet hekk likwidati; u*

iv. *Tagħti kull ordni oħra li jidhrilha opportuna għall-eżekuzzjoni tat-talbiet premessi;*

Bl-ispejjeż legali, inklużi tal-ittra uffiċjali Dok LZ4 u ta' kull att jew mandat relattiv, bl-imgħax legali, u bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi.

4. Permezz ta' digriet mogħti fl-erbgħa (4) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa (9) ta' Diċembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimat, illi ngħata għoxrin (20) jum biex jirrispondi skont il-liġi;

5. Il-konvenut **<u>Alexander sive Alex Mercieca</u>**, debitament notifikat bil-proċedura ta' pubblikazzjoni u affissjoni nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022, naqas milli jippreżenta risposta ġuramentata għat-talbiet kontenuti fir-rikors promotur, u għalhekk ġie dikjarat waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2022 bħala kontumaċi;

6. Waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2022, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku għall-istima tad-danni li kien ser isofri l-konvenut f'każ illi ma jkunx jista' jiġi pubblikat il-kuntratt finali mertu tal-kawża, u

b’mod partikolari stima ta’ kemm jiswa appartament illum bħal dak mertu tal-konvenju. Il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tal-attur;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta’ Novembru 2023, u maħluf mill-Perit Tekniku nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta’ Novembru 2023.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent datat tnejn u għoxrin (22) t’Ottubru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) vera kopja tal-konvenju *de quo* datat 5 t’Awwissu 2020 (**Dok LZ1** a fol 6 *et seq* tal-proċess); (b) vera kopja ta’ skrittura addizzjonali datata disgħa (9) ta’ Settembru 2020 (**Dok LZ2** a fol 15 *et seq* tal-proċess); (c) vera kopja ta’ kuntratt datat disgħa (9) ta’ Settembru 2020 (**Dok LZ3** a fol 17-18 tal-proċess); (d) vera kopja ta’ ittra uffiċjali (**Dok LZ4** a fol 19 tal-proċess);

9. Rat illi, wara illi saru t-tentattivi kollha għan-notifiki tal-konvenut skond il-liġi, il-konvenut ġie debitament notifikat bir-rikors promotur nhar il-wieħed u tletin (31) ta’ Mejju 2022, iżda naqas milli jippreżenta risposta ġuramentata fit-terminu lilu konċess. Il-konvenut ġie għalhekk dikjarat fi stat ta’ kontumaċi waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Ġunju 2022;

10. Rat id-digriet mogħti minna stess nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Ġunju 2022, illi permezz tiegħu din il-Qorti, fuq talba tar-rikorrent, ħatret lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tad-danni li ser isofri l-attur f’każ li ma jistax isir il-kuntratt finali mertu tal-kawża, u b’mod partikolari stima ta’ kemm jiswa appartament illum bħal dak mertu tal-każ odjern;

11. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess datat tnax (12) ta’ Lulju 2022, ili permezz tiegħu issospendiet proviżorjament l-inkarigu mogħti lill-Perit

Tekniku, fuq talba tar-rikorrent, wara illi r-rikorrent informaha illi l-partijiet kienu qed jiddiskutu bil-prospett illi jintlaħaq ftehim bejniethom;

12. Rat illi wara illi fis-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2022 ma deher ħadd mill-partijiet, waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Novembru 2022 intalab differiment ulterjuri stante possibilta' ta' transazzjoni, u għas-seduta tas-sbatax (17) ta' Jannar 2023 ma deher ħadd mill-partijiet, il-Qorti ddifferiet il-kawża *sine die*;

13. Rat id-digriet tagħha stess datat wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023 illi permezz tiegħu, fuq talba tar-rikorrenti magħmula permezz ta' rikors datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023, il-kawża ġiet riappuntata. Dan wara illi r-rikorrenti informaw lil din il-Qorti illi għalkemm kien għad hemm possibilta' ta' transazzjoni bejniethom, il-partijiet kienu għadhom ma waslux għall-istess;

14. Rat illi l-konvenut ġie notifikat bl-avviż tar-riappuntament tal-kawża bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni nhar l-għoxrin (20) ta' Settembru 2023;

15. Rat id-digriet tagħha stess tat-tnax (12) t'Ottubru 2023 illi permezz tiegħu idderiġiet lill-Perit Michael Lanfranco sabiex ikompli bl-inkarigu mogħti lilu;

16. Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Novembru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2023 (a fol 71 *et seq* tal-proċess);

17. Rat illi minkejja illi ġie konċess lill-konvenut terminu ta' xahar sabiex jippreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub, huwa naqas milli jagħmel dan fit-terminu lilu konċess;

18. Rat in-nota tal-attur illi permezz tagħha esebixxa kopja informali ta' artiklu ppubblikat mill-Avukat Gianfranco Gauci fil-ħarġa XXXII tal-2022 tal-ġurnal *Id-Dritt* dwar danni morali (a fol 237 *et seq* tal-proċess);

19. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-attur waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar 2024;

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

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Stat ta' Kontumaċi</u>

22. Fl-ewwel lok, il-Qorti tħoss illi jkun għaqli illi tindirizza l-istat tal-konvenut fil-kawża odjerna;

23. L-Artikolu 187 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

> *(1) In-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, kull fejn dik il-persuna tista' tinstab. In-notifika tista' wkoll issir billi dik il-kopja titħalla fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali ta' dik il-persuna f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha. Jekk in-notifika ma ssirx fl-ewwel tentattiv, l-uffiċjal inkarigat min-notifika għandu jagħmel żewġ tentativi oħra biex jinnotifika l-kopja tal-iskrittura mingħajr ebda awtorizazzjonijiet oħra mill-Qorti u dawn it-tentattivi*

għandhom isiru f'ħinijiet differenti tal-ġurnata, bl-aħħar tentattiv ta' notifika jsir wara l-ħinijiet ġudizzjarji. [...]

[...]

(3) Jekk mir-riferta tal-uffiċjal inkarigat minn notifika ta' skrittura jew att ġudizzjarju jinstab li l-persuna li għandha tiġi notifikata bl-iskrittura jew att, għalkemm ma tirriżultax li qegħda barra minn Malta, id-dħul fil-post tar-residenza tagħha ma jkunx jista' jsir, jew il-post tar-residenza tagħha ma jkunx magħruf, il-qorti tista' tordna illi n-notifika ssir billi titwaħħal kopja tal-att fil-post, fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwaħħlu l-atti uffiċjali, u billi dik l-iskrittura jew att jinħarġu fil-qosor fil-Gazzetta u f'ġurnal ta' kuljum wieħed jew iktar minn wieħed skont kif il-qorti tiddeċiedi u, meta jkun possibbli, jekk il-post tar-residenza jkun magħruf, billi titwaħħal kopja tal-iskrittura mal-bieb ta' dik ir-residenza. Il-qorti tista' wkoll tieħu dawk il-miżuri oħra li jkunu jidhrulha xierqa sabiex l-iskrittura jew l-att issir taf bihom il-persuna li lilha għandhom ikunu notifikati. F'dawk il-każijiet in-notifika għandha titqies li tkun saret fit-tielet jum tax-xogħol wara l-aħħar data meta tkun ġiet pubblikata jew minn meta tkun twaħħlet il-kopja, skont liema tiġi l-aktar tard. F'każijiet meta n-notifika tkun ġiet ordnata li ssir b'urġenza, in-notifika titqies li tkun saret f'dak iż-żmien speċifiku, wara t-twaħħil jew il-pubblikazzjoni skont kif il-qorti tista' tistabbilixxi, li jissemma fl-istess pubblikazzjoni jew twaħħil.

24. Fil-każ odjern, il-Marixxal tal-Qorti għamel żewġ tentattivi sabiex jinnotifika lill-konvenut fil-ħmistax (15) ta' Novembru 2021 u fl-ewwel (1) ta' Diċembru

2021[1], imbagħad għamel tentattiv ieħor sabiex jinnotifikah ukoll wara l-ħin legali nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2021[2]. B'hekk jirriżulta illi saru t-tentattivi kollha ai termini tal-Artikolu 187(1) tal-Kap 12. Dan, iżda, jidher illi kien għalxejn;

25. Dwar il-proċedura kontemplata mill-Artikolu 187(3) tal-Kap 12, ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Three Barrels Limited vs Joan Schembri noe***[3], kif ċitata b'approvazzjoni wkoll mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Frances Bergedahl noe vs Francis Formosa***[4]:

> *Dan l-artikolu* [cioe l-Artikolu 187(3)] *jimponi tassattivament minimu ta' tlett elementi biex jiġi assigurat in-notifika ta' att bil-proċedura hekk imsejħa "tal-pubblikazzjoni" jew "ta' l-affissjoni".*
>
> *(a) Il-Qorti tista' tordna li notifika ssir billi titwaħħal kopja ta' l-att fil-post fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwaħħlu l-atti uffiċjali;*
>
> *(b) Illi dik l-iskrittura jew att jinħarġu fil-qosor fil-Gazzetta;*
>
> *(c) Illi l-iskrittura jew att jinħarġu f'ġurnal ta' kuljum, wieħed jew aktar minn wieħed, skond kif il-Qorti tiddeċiedi.*
>
> *Dawn it-tlett modalitajiet kif l-iskrittura jew l-att kellhom jinġiebu a konjizzjoni tal-persuna notifikanda kellhom jiġu attwati t-tlieta flimkien, u f'dan ir-rigward il-konġuntiv "u" għandu jingħata l-piż sħiħ tiegħu. Ma' dawn it-tlett rekwiżiti għan-notifika valida permezz ta' din il-proċedura*

[1] Folder a fol 21 tal-proċess
[2] Folder a fol 27 tal-proċess
[3] Ċit Nru 553/99, Qorti tal-Appell (Superjuri), 13 ta' Lulju 2001
[4] App Ċiv Nru 128/2007/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 30 ta' Settembru 2011

> *kellu jiżdied rekwiżit ieħor, ukoll meħtieġ ad validitatem, "meta jkun possibbli jekk il-post ta' residenza jkun magħruf", illi titwaħħal kopja ta' l-iskrittura jew att mal-bieb ta' dik ir-residenza. Jekk ma jiġix provat illi jkun sar dak li l-liġi tesiġi bħala minimu għal notifika valida fit-termini tas-subinċiż 3 ta' l-artikolu 187, tali notifika kellha titqies li kienet irritwali u bla effett fil-liġi.*

26. Il-Qorti rat illi:

   a. Kopja tal-att twaħħlet mal-bieb tar-residenza tal-konvenut nhar it-tmintax (18) ta' Jannar 2022 (vide timbru a fol 28a tal-proċess);

   b. Kopja tal-att twaħħlet l-Għassa tal-Pulizija ta' San Ġiljan u l-Kunsill Lokali, Swieqi, nhar it-tmintax (18) ta' Jannar 2022 (vide timbru a fol 28a tal-proċess);

   c. Saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2022 (vide **Dok A** a fol 35 *et seq* tal-proċess);

   d. Saret il-pubblikazzjoni f'ġurnal lokali wieħed nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022 (vide **Dok B** a fol 37 tal-proċess);

27. Jirriżulta għalhekk illi għandu jitqies illi l-konvenut ġie notifikat bl-atti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022, cioe tlett ijiem ta' xogħol wara l-aħħar pubblikazzjoni. Madanakollu, il-konvenut naqas milli jintavola risposta fit-terminu t'għoxrin jum minn din id-data;

28. Referenza ssir għas-sub-inċiżi tal-**Artikolu 158 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** illi huma relevanti għall-każ odjern, u cioe:

> *158. (1) Il-konvenut għandu jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu fi żmien għoxrin jum mid-data tan-notifika, kemm-il darba ma jkunx se jammetti t-talba.*

[...]

(10) Jekk il-konvenut jonqos li jippreżenta r-risposta ġuramentata msemmija f'dan l-artikolu, il-qorti tiddeċiedi l-kawża bħallikieku l-konvenut baqa' kontumaċi kemm-il darba ma jippruvax għas-sodisfazzjon tal-qorti raġuni tajba li għaliha naqas li jippreżenta r-risposta ġuramentata fiż-żmien li jmiss. Il-qorti għandha, madanakollu, qabel ma tagħti s-sentenza, tagħti lill-konvenut żmien qasir li ma jistax jiġġedded biex fih jagħmel sottomissjonijiet bil-miktub biex jiddefendi ruħu kontra t-talba tal-attur. Dawk is-sottomissjonijiet għandhom jiġu notifikati lill-attur li jkollu żmien qasir biex jirrispondi.

29. Fil-każ in eżami, jirriżulta mill-atti illi ma ġiet preżentata l-ebda risposta ġuramentata, u għalhekk din il-Qorti tqis illi l-konvenut jinsab fi stat ta' kontumaċja;

30. Ai termini tas-sub-inċiż 10 tal-Artikolu 158 suċitat, iżda, il-konvenut kellu l-possibilta' illi jipprova għas-sodisfazzjon tal-Qorti raġuni tajba illi għaliha naqas milli jippreżenta risposta fi żmien għoxrin jum min-notifika tiegħu bir-rikors ġuramentat. Dak illi jikkwalifika bħala ġustifikazzjoni tal-kontumaċja mhuwiex dettat mil-liġi, iżda kienu diversi l-istanzi fejn il-Qrati Maltin iddealineaw kif għandu jiġi interpretat il-kliem *"raġuni tajba"*. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Noel Calleja et vs Middle Sea Valletta Life Assurance***[5], fejn, b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Vittoria Cassar vs Carmelo Vassallo***[6], il-Qorti tal-Appell elenkat il-prinċipji illi huma ġeneralment ikkunsidrati bħala punt ta' tluq għal dak li jikkonċerna l-istat ta' kontumaċja:

[5] Appell Ċivili Nru 126/2003/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 28 ta' Jannar 2005
[6] Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ William Harding, 29 ta' Mejju 1937 (Vol XXIX.i.1581)

(1) Il-kontumaċja ma tistax tiġi ritenuta ġustifikata jekk kienet volontarja;

(2) Lanqas tista' tiġi ġustifikata jekk kienet almenu kolpuża;

(3) Biex ikun hemm lok għall-ġustifikazzjoni hemm bżonn li tiġi pruvata kawża ġusta;

(4) Din il-kawża ġusta għandha tkun tikkonsisti f'impediment leġittimu;

(5) L-impediment, biex ikun leġittimu, għandu jkun indipendenti mill-volonta' tal-kontumaċi;

(6) L-iżball m'hux impediment leġittimu jekk ma jkunx żball invinċibbli, għaliex jekk ikun vinċibbli, allura jiġi ekwiparat għall-kulpa;

(7) Dan l-impediment leġittimu jista' jkun, kif intqal, "una necessita' impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili";

(8) L-impossibbilta' li wieħed jidher għas-subizzjoni jew almenu d-diffikulta' gravi, biex tista' tikkonstitwixxi impediment leġittimu għandha tkun fiżika, u eċċezzjonalment biss tista' tkun morali.

31. Dwar dik illi tikkostitwixxi *"kawża ġusta"*, ingħad imbagħad fis-sentenza ***Calleja et vs Middle Sea Valletta Life Assurance*** suċitata illi:

Dan magħdud, pero', xorta waħda jibqa' mhux għal kollox ben definit x'tikkostitwixxi "kawża ġusta" meta mill-prinċipju wieħed jgħaddi għall-eżami tal-fatti. Fil-fatt ġara li ftit ftit bdiet tidħol il-prassi – għalkemm mhux b'mod uniformi – li darba li konvenut in kontumaċja jidher personalment fl-

ewwel appuntament tal-kawża, allura dan beda jitqies bħala turija li ma kienx hemm dak id-dispett jew kontumaċja li trid tirriżulta biex il-kontumaċja ma tiġix iġġustifikata. Din il-Qorti trid tagħmilha ċara li ġustifikazzjoni merament bażata fuq il-preżenza tal-parti mħarrka fl-ewwel appuntament tal-kawża m'huwiex biżżejjed bħala turija li ma hemmx dispett jew kontumaċja lejn l-awtorita' ġudizzjarja. Dik il-preżenza ta' l-imħarrek – fatt fih innifsu pożittiv – hija invece meħtieġa bħala parti mill-indaġni li tkun trid issir mill-Qorti biex tistabbilixxi jekk kienx hemm tassew "kawża ġusta" jew le. Dan hu hekk għar-raġuni li l-ġustifikazzjoni ta' kontumaċja għandha tibqa' titqies bħala eċċezzjoni għar-regola li l-imħarrek hu tenut li jwieġeb bil-miktub b'nota fiż-żmien stipulat fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedurali Ċivili, u bħala tali l-eċċezzjoni m'għandha qatt tipprevali u tissupera dik li hija r-regola.

32. Fil-każ odjern, il-konvenut jitqies illi kien ben konxju tal-fatt illi r-rikorrent kellu pretensjoni fil-konfront tiegħu, għaliex huwa kkunsidrat illi ġie notifikat bir-rikors ġuramentat u l-avviż tas-smigħ. Il-Qorti semgħet ukoll kif, *pendente lite*, kien hemm tentattivi sabiex il-partijiet jittransiġu, b'dana għalhekk illi huwa evidenti illi l-konvenut, mhux talli kien ġie notifikat bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni, iżda saħansitra kien qiegħed jieħu sehem attiv sabiex jingħalqu l-vertenzi bejn il-partijiet mertu tal-kawża odjerna. Ma jistax jingħad, għalhekk illi l-konvenut ma kienx jaf bil-pretensjonijiet rikorrenti. Madanakollu, anke jekk għall-grazzja tal-argument il-konvenut kellu raġuni valida illi għaliha ddeċieda illi ma jintavolax risposta ġuramentata, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-konvenut kellu mill-inqas jara illi jidher huwa stess u/jew ikun rappreżentat waqt is-seduti sabiex jitlob il-permess tal-Qorti għal estensjoni ta' żmien sabiex jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu. Saħansitra anke meta ġie konċess terminu illi fih seta' jagħmel is-sottomissjonijiet finali tiegħu, il-konvenut naqas milli jagħmel dan, u għażel minflok illi jibqa' sieket. Din il-

Qorti għalhekk ma tarax illi l-konvenut ġab prova illi kien hemm xi kawża ġusta ai termini tal-prinċipji legali suesposti illi a bażi tagħha din il-Qorti tista' tikkunsidra l-kontumaċja bħala waħda ġustifikata;

33. Dan kollu kkunsidrat, iżda, huwa stabbilit f'ġurisprudenza nostrana illi l-kontumaċja ma tfissirx, u ma tistax tiġi ekwiparata m'ammissjoni. Referenza ssir għal dak ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Blye Engineering Co Ltd vs Philip Borg Bellanti et***[7], fejn ġie senjalat illi:

> *Magħdud dan, huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, independentement mill-kontumaċja tal-konvenut. Vide* **Kollez. Vol. XXIX P III *p 35*;**

34. Il-fatt, għalhekk, illi l-konvenut qiegħed jitqies bħala fi stat ta' kontumaċja, ma jfissirx illi, b'mod awtomatiku, għandhom jitlaqgħu t-talbiet rikorrenti. Din il-Qorti xorta waħda għandha r-responsabbilita' illi tindaga jekk it-talbiet rikorrenti humiex ġustifikati jew le, irrispettivament mill-fatt illi l-konvenut naqas milli jirrispondi tempestivament għat-talbiet kif dedotti fir-rikors ġuramentat u milli jattendi għas-seduti illi nżammu quddiem din il-Qorti u quddiem il-Perit Tekniku.

B. <u>Il-Mertu tal-Kawża</u>

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

[7] Appell Ċivili Nru 273/2003/1, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ Philip Sciberras, 22 ta' Ġunju 2005. Ara wkoll ***Attard Farm Supplies Limited vs Kollvik Recycling S.L.,*** Rik Ġur 649/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2021 (in ġudikat), u ***Besteam Audio Limited vs World Entertainment Company s.r.l.***, Rik Ġur 340/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

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, 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.

36. Il-fatti tal-każ huma s-segwenti:

a. B'konvenju ffirmat mill-partijiet nhar il-ħamsa (5) t'Awwissu 2000[8], il-konvenut obbliga ruħu illi jbiegħ lir-rikorrent il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, għall-prezz ta' mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Fil-konvenju ġie dikjarat illi, *"the vendor is a party to a promise of sale to acquire the site over which the property is to be developed. Thus this promise of sale agreement is subject to the fact that if the contract of sale of the site does not take place, this promise of sale will lose its validity and the purchaser will have the right of immediate return of any deposit made on account of the price that was paid."* Fuq dan il-konvenju, ir-rikorrent kellu jħallas is-somma ta' ħamsa u ħamsin elf

[8] **Dok LZ1** anness mar-rikors promotur, a fol 6 *et seq* tal-proċess

Ewro (€55,000) bħala *"deposit on account"* fi żmien jumejn mid-data meta ġie ffirmat. Dan il-konvenju kien validu sat-tletin (30) ta' Settembru 2021;

b. B'emenda għall-konvenju datata disgħa (9) ta' Settembru 2020[9], il-prezz tal-proprjeta' ġie ridott għal mija u sebgħin elf Ewro (€170,000), u r-rikorrent ħallas is-somma ta' sebgħin elf Ewro (€70,000) bħala *"additional deposit on account"*, b'dana illi għalhekk sa dan il-punt ir-rikorrent kien ħallas mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000) b'kollox;

c. Jidher illi sal-preżent, mhux talli għadha ma nbnietx il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, iżda talli lanqas biss ġie akkwistat is-sit mill-venditur. Dan kif jixhed quddiem il-Perit Tekniku in-**Nutar Dr Dorian Sciberras***: "Meta mistoqsi fuq proċeduri legali fuq il-konvenju oriġinali fejn kien qed jixtri Alex Mercieca mingħand il-kumpanija fuq imsemmija, ngħid li l-konvenju oriġinali tilef il-validita' tiegħu u għalhekk Alex Mercieca ma kkwistax* (sic) *il-proprjeta'. Skadiet f'circa Marzu jew Mejju 2021 u fil-fatt hemm proċeduri pendenti quddiem il-Qorti sabiex Alex Mercieca jieħu lura d-deposit."*[10];

d. Ir-rikorrent intavola ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2021[11], illi permezz tagħha interpella lill-konvenut sabiex jersaq għall-kuntratt finali, jew, fil-każ illi l-kuntratt finali ma setax isir, sabiex jersaq għar-restituzzjoni tas-somma ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000), u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni sofferti mir-rikorrent bħala riżultat tal-inadempjenza kontrattwali tal-konvenut;

e. Il-kawża odjerna ġiet intavolata nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021. Permezz tagħha r-rikorrent qed jitlob sabiex il-konvenut jiġi

[9] **Dok LZ2** anness mar-rikors promotur, a fol 15 *et seq* tal-proċess
[10] Traskrizzjoni annessa mar-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 81 tal-proċess
[11] **Dok LZ4** anness mar-rikors promotur, a fol 19 *et seq* tal-proċess

mġiegħel jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, u likwidazzjoni u ħlas ta' danni u imgħaxijiet riżultanti fil-każ illi jiġi konfermat illi ma jkunx jista' jsir il-kuntratt finali;

37. **Il-Qorti tiddikjara illi dawn il-fatt ma ġew fl-ebda punt tal-proċeduri odjerni kontestati mill-konvenut**;

38. 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, ir-rikorrent) isejjaħ lil min wiegħed (f'dan il-każ, il-konvenut) sabiex jersaq għall-kuntratt finali; **u**

   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;

39. Jidher illi fil-każ odjern, din il-proċedura ġiet segwita, b'dana illi l-konvenju baqa' validu, stante illi l-ittra uffiċjali ġiet intavolata fit-termini tal-liġi kif fuq spjegat, u l-kawża odjerna saret entro t-terminu stabbilit bil-liġi;

40. L-Artikolu 1357(1) tal-Kap 16 jipprospetta żewġ eventwalitajiet: jew (a) l-eżekuzzjoni ta' dak imwiegħed fil-każ illi l-bejgħ ikun jista' jsir, jew, sussidjarjament, (b) likwidazzjoni u ħlas ta' danni minn min wiegħed lill-aċċettant, f'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir;

41. Minkejja illi l-ewwel żewġ talbiet rikorrenti effettivament jitolbu l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni, it-tielet talba rikorrenti hija għal danni u/jew imgħaxijiet riżultanti mill-inadempjenza kontrattwali tal-konvenut fil-każ illi jirriżulta illi l-kuntratt finali ma jistax isir. Għaldaqstant, dak illi trid tara din il-Qorti huwa jekk għandhiex tordna l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni, jew il-likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

B.1. <u>Eżekuzzjoni tal-Obbligazzjoni: Pubblikazzjoni tal-Kuntratt Finali</u>

42. Huwa evidenti illi l-konvenju mertu tal-każ odjern kien soġġett għal kundizzjoni sospensiva, u cioe illi l-konvenut jakkwista s-sit illi fuqu kellha tinbena l-proprjeta' illi kellha tiġi akkwistata mir-rikorrent. Jgħid l-Artikolu 1063 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> ***1063.*** *(1) Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura.*
>
> *(2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri.*

Ġie ritenut fis-senteza mogħtija fl-ismijiet ***Chianti Storm Limited vs Valley Properties Limited***[12]:

> *Illi għal dak li jirrigwarda l-kundizzjoni sospensiva, jingħad li "durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasca"* [A. Torrente, <u>*Manuale di Diritto Privato*</u> (9° Ediz (1975), § 135-bis p 236 *et seq*] [...] *Dwar din il-kundizzjoni tajjeb jingħad li l-konvenju ma tax żmien sakemm kellha tiġi fis-seħħ* [...]. *Ladarba hu hekk, dan iġib l-effett li l-kundizzjoni ma titqiesx li ma seħħitx ħlief meta hu żgur li l-ġrajja mhix sejra tiġri.*

Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Fenech vs John Cassar***[13], kundizzjoni titqies sospensiva meta,

[12] Ċit Nru 106/2007, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 5 ta' Marzu 2013 (in ġudikat)
[13] Rik Nru 515/2018/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 14 ta' Marzu 2024

> *(i) tirrigwarda xi ħaġa futura; (ii) hija marbuta ma' ġrajja inċerta, li tista' tiġri jew ma tiġrix; (iii) hija marbuta ma' xi ħaġa li tista' ssir skont il-liġi; u (iv) ma teqridx in-natura tal-obbligazzjoni miftehma (ara* ***Giuseppe Aquilina v. Giuseppe Formosa et*** *mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Mejju 1959).*

43. Naturalment, il-kuntratt finali ma setax isir qabel il-konvenut jakkwista s-sit illi fuqu kellha tinbena l-proprjeta' illi kien sejjer jakkwista r-rikorrent. Din il-Qorti rat illi l-konvenju kellu data ta' skadenza f'Settembru 2021, b'dana għalhekk illi l-Qorti tifhem illi s-sit kellu jiġi akkwistat sa din id-data. Fit-termini tal-Artikolu 1058(1) tal-Kap 16:

> *(1) Meta obbligazzjoni ssir taħt il-kondizzjoni li għandha tiġri ġrajja f'ċertu żmien, dik il-kondizzjoni titqies li ma seħħitx jekk jagħlaq iż-żmien mingħajr ma l-ġrajja tkun ġrat.*

44. Din il-Qorti tirrileva illi l-Perit Tekniku, fil-konklużjonijiet tiegħu, jgħid illi, *"L-attur ma seta qatt / ma jistax isir sid tal-fond in kwistjoni għaliex il-konvenut qatt ma xtara s-sit fejn kellhu* (sic) *jinbena il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan kif ġiet* (sic) *spjegat f'iktar dettal hawn fuq."*[14] Dan a bażi tax-xhieda tan-**Nutar Dr Dorian Sciberras**, illi xehed quddiem il-Perit Tekniku, *"Meta mistoqsi dwar il-possibilta' li l-konvenju tas-Sur Zarb jiġi attwat ngħid li m'hemm l-ebda possibilita' stanti li illum Alex Mercieca ma jistax jakkwista dik il-proprjeta'."*[15];

45. Għaldaqstant, ġialadarba l-konvenju kien wieħed kondizzjonali dipendenti fuq ġrajja illi kellha sseħħ, ikkunsidrat illi l-kundizzjoni la avverat ruħha u lanqas tista' tavvera ruħha għax hu żgur illi l-ġrajja ma tistax isseħħ, isegwi illi l-konvenju ma jistax isir, u <u>jkun inutili illi din il-Qorti tordna l-eżekuzzjoni</u>

[14] Para 7 f'paġna 8 tar-Rapport, a fol 78 tal-proċess
[15] A fol 81 tal-proċess

tal-kuntratt finali. Konsegwentement ser jiġu **miċħuda** l-ewwel żewġ talbiet rikorrenti.

B.2. Likwidazzjoni u Ħlas ta' Danni

46. Ladarba għalhekk, fil-każ odjern, il-bejgħ ma jistax isir, fit-termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16, din il-Qorti sejra ddur issa għat-talba sussidjarja relatata mad-danni. Ir-rikorrent qiegħed jitlob ir-rifużjoni tad-depożiti minnu mħallsa akkont tal-prezz, kif ukoll rifużjoni tat-taxxa mħallsa fuq il-konvenju, spejjeż ta' riċerki, u kumpens għall-fatt illi l-valur tal-proprjeta' m'għadux dak li kien fl-2020. Fit-tielet talba tiegħu r-rikorrent jagħmel ukoll aċċenn għal danni non-pekunjarji;

47. Il-Perit Tekniku, fir-rapport tiegħu[16], jikkonkludi illi:

1. *L-attur sofra danni kawża tal-fatt li l-kuntratt ta' bejgħ finali tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri baqa' ma sarx b'riżultat ta' nuqqasijiet da parti tal-konvenut (kif fuq spjegat);*
2. *L-istess attur ma setax imur jirrisjedi / juża l-fond mertu tal-konvenju;*
3. *Hija l-opinjoni professjonali tal-esponent li d-danni spettanti lir-rikorrenti għal 1 u 2 fuq imsemmi huma ekwivalenti għall-valur lokatizju tal-fond li kien ħa jixtri li għandu jiġi kkalkulat bil-Eur 1,000 fix-xahar mid-data tal-iskadenza tal-konvenju;*
4. *L-attur sofra danni konsistenti fiż-żieda tal-prezzijiet biex jinxtara appartament u garaxx tal-istess kobor/tip illum kumparat mal-prezz rejalistiku tal-appartament u l-garaxx fis-sena 2020;*

[16] Paġna 8, a fol 78 tal-proċess

5. *Hija l-opinjoni professjonali tal-esponent li d-danni spettanti lir-rikorrenti għal 4 fuq imsemmi huma ekwivalenti għal Eur 18,000;*
6. *L-attur sofra danni ulterjuri li jammontaw għal Eur127,290 u li jirrappreżentaw l-ispejjes u deposists inkorsi mir-rikorrenti kif fuq spjegat;*
7. *L-attur ma seta qatt / ma jistax isir sid tal-fond in kwistjoni għaliex il-konvenut qatt ma xtara s-sit fejn kellu jinbena l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan kif ġiet spjegat f'aktar dettal hawn fuq.*

48. Hekk kif ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et vs Adam Sammut et***[17]:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt, dan ma jfissirx pero', illi Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Mejju, 1998 fil-kawża fl-ismijiet* **Grima v. Mamo et noe***). Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, sakemm ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Ġunju, 1967, fil-kawża fl-ismijiet*

[17] Rik Nru 1047/2014/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

***Giswarda Bugeja et v. Emanuele Muscat et**, Kollez. Vol. LI.I.389).*

49. Jiġi senjalat illi, fil-każ odjern, la saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas intalbet il-ħatra ta' periti perizjuri. <u>Din il-Qorti sejra għalhekk tqis il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku bħala prova ta' fatt</u>;

50. F'dawk illi huma d-depożiti mħallsa akkont tal-prezz, l-ammont ta' **mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000)** jirriżulta mill-emenda tal-konvenju[18], fejn ġie dikjarat illi, *"The total deposit on account of the price paid by the purchaser to date is one hundred and twenty five thousand euro (€125,000)."* Din il-Qorti ma tarax illi hemm raġuni illi għaliha m'għandux jiġi rifuż dan id-depożitu lill-konvenut ġialadarba l-kuntratt finali ma jistax isir (vide ***Michael Seychell et vs E & C Developments Limited***[19] u ***John Paul Darmanin vs Fiona CNG Laycy***[20]);

51. F'dik illi hija t-taxxa illi tħallset fuq il-konvenju, l-ammont ta' **elf, tmien mija u ħamsin Ewro (€1,850)** tniżżel fil-konvenju u ġie konfermat ukoll min-**Nutar Dr Dorian Sciberras** fix-xhieda tiegħu[21]. Din il-Qorti tqis għalhekk illi anke din is-somma għandha tiġi rifuża;

52. Dwar l-ispejjeż l-oħra, u cioe l-ispejjeż ta' riċerki u spejjeż tal-Perit imqabbad mir-rikorrent, ir-rikorrent ma ġab l-ebda prova. Filwaqt illi din il-Qorti temmen illi huwa possibbli illi r-rikorrent inkorra dawn l-ispejjeż, hija ma tistax b'kuxjenza trankwilla toqgħod biss fuq il-kelma tar-rikorrent mingħajr ebda prova oħra illi tikkorrabora b'mod definittiv l-ammonti minnu mħallsa. Dan aktar u aktar meta kien ikun faċli sabiex ir-rikorrent iressaq prova ta' dan billi jippreżenta in atti xi forma ta' *invoice* jew irċevuta għall-ispejjeż illi għamel;

---

[18] **Dok LZ2** anness mar-rikors promotur, a fol 15 *et seq* tal-proċess
[19] Ċit Nru 1099/2010, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ illum STO Prim'Imħallef M Chetcuti, 30 ta' Ġunju 2011 (in ġudikat)
[20] Rik Nru 821/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ F Depasquale, 6 ta' Ġunju 2023 (in ġudikat)
[21] A fol 81 tal-proċess

53. Jonqos issa l-kumpens mitlub mir-rikorrent għal danni minnu sofferti;

54. Fil-każ odjern, ir-raġuni illi għaliha l-konvenut ma resaqx għall-kuntratt finali, evidentement, hija illi huwa baqa' m'akkwistax is-sit illi fuqu kellu jiżviluppa l-proprjeta' li kellha tiġi akkwistata mir-rikorrent;

55. Dak illi jitqies bħala *raġuni valida* ġie definit f'***Joseph Muscat vs Sebastian Muscat et***[22]**:**

> *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 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 ix-xerrej 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,*

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

jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini wara li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt;

56. B'mod simili ntqal fis-sentenza mogħtija reċentement fl-ismijiet ***Angelo Bartolo et vs Patri Alexander Vella noe***[23]:

> *12. Jibda billi jingħad illi biex wieħed ikollu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, wieħed irid juri li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kappriċjuża. Minn dan jinżel, illi meta parti l-waħda tiġi msejħa ġudizzjarjament mill-parti l-oħra biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u b'hekk tonora l-wegħda li tkun għamlet, din ma tistax tirrifjuta li tersaq jekk mhux għal raġuni tabilħaqq ġusta (ara* **Emanuel Bezzina et v. Edward Psaila** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-4 ta' Ottubru, 2006).*
>
> *13. Kif ingħad fis-sentenza mhux appellata,* **John Vella et v. Emanuel Micallef et** *mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' April, 2022, parti tkun siewja li ma tersaqx għall-kuntratt, jekk ir-raġuni miġjuba minnha tkun waħda li ġġib ħsara kbira lil dik il-parti (ara* **Brinx Ltd v. Francis Said et** *maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Novembru, 2005 u* **George Farrugia et v. Paċifika Masini et** *deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Kompetenza Superjuri) fis-7 ta' Jannar, 2008), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari (ara* **Nello Micallef v. Carmelo Axiaq et** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000), jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa.*

[23] Rik Nru 695/2015/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 11 ta' Marzu 2024

57. Fil-każ odjern, il-Qorti ma tista tikkonstata mill-atti l-ebda prova illi kien minħabba raġunijiet imputabbli lill-intimat illi s-sit ma ġiex akkwistat, bil-konsegwenza illi l-att ta' bejgħ maħsub fil-konvenju mertu tal-kawża odjerna ma setax isir. Dak illi jirriżulta biss mill-atti huwa illi l-ġrajja maħsuba fil-kondizzjoni sospensiva illi fuqha kien ibbażat il-konvenju baqgħet m'avveratx ruħha, b'dana illi li kieku ġie pubblikat il-kuntratt finali, dan ma kienx sejjer ikun jiswa;

58. Il-Perit Tekniku jillikwida fir-Rapport tiegħu danni spettanti lir-rikorrent ekwivalenti għall-valur lokatizju tal-fond li kien ser jixtri stante illi r-rikorrent ma setax imur joqgħod fih, fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000) fix-xahar mid-data ta' skadenza tal-konvenju, u danni spettanti lir-rikorrent konsistenti fiż-żieda tal-prezzijiet sabiex tinxtara proprjeta' fil-preżent simili għal dik illi kien ser jakkwista fl-2020, fl-ammont ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000);

59. Fl-ewwel lok, din il-Qorti rat illi, quddiem il-Perit Tekniku, ir-rikorrent xehed illi huwa qiegħed preżentement jirrisjedi maz-zija tiegħu b'mera tolleranza. Għaldaqstant ma jistax jingħad illi r-rikorrent sofra jew qiegħed isofri xi danni f'kera illi jħallas per konsegwenza tal-fatt illi m'akkwistax il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna. Konsegwentement, din il-Qorti ma tarax illi huwa dovut lir-rikorrent il-kumpens likwidat mill-Perit Tekniku fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000) fix-xahar;

60. Madanakollu, din il-Qorti temmen illi l-Perit Tekniku kellu raġun meta fir-rapport tiegħu illikwida kumpens għaż-żieda fil-prezz tal-proprjeta' mis-sena 2020 sal-lum. Huwa minnu illi l-konvenut ma setax jersaq għall-kuntratt finali ġialadarba kien għadu mhux il-proprjetarju tas-sit illi fuqu kellha tinbena l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, iżda dan ma jfissirx illi huwa kellu jżomm lir-rikorrent fil-limbu, u jżomm id-depożitu illi kien ġie minnu mħallas, la kien ben konxju tal-fatt illi ma kienx ser ikun possibbli għalih illi jakkwista s-sit. Konsegwentement, ikkunsidrat il-fatt illi l-valur likwidat mill-Perit Tekniku ma ġiex kontestat, din il-Qorti sejra tordna lill-konvenut iħallas lir-rikorrent kumpens fis-somma ta' **tmintax-il elf Ewro**

(€18,000) rappreżentanti danni spettanti lir-rikorrenti stante ż-żieda fil-prezzijiet sabiex jinxtara appartament u garaxx tal-istess kobor u tip illum, komparat mal-prezz realistiku tal-appartament u garaxx fl-2020;

61. Finalment, din il-Qorti rat illi fit-tielet talba tiegħu, ir-rikorrent jagħmel ukoll referenza għal danni non-pekunjarji. Madanakollu, din il-Qorti tqis illi ma ġiex pruvat illi r-rikorrent sofra xi forma ta' *mental hardship* per kawża tal-inadempjenza tal-konvenut;

62. In konklużjoni, għalhekk, dak illi huwa dovut mill-konvenut lir-rikorrent huma s-segwenti ammonti:

€ 125,000	Rifużjoni ta' depożiti mħallsa mir-rikorrent akkont tal-prezz
€ 1,850	Rifużjoni ta' taxxa mħallsa mal-konvenju
€ 18,000	Danni spettanti lir-rikorrenti għal żieda fil-prezzijiet

63. Fuq dan l-ammont għandu jitħallas ukoll **imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) mit-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2021**, u cioe d-data minn meta saret is-sejħa għall-ħlas b'ittra uffiċjali, sad-data tal-effettiv pagament, ai termini tal-Artikolu 1141(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Decide

1. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

    i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel żewġ talbiet rikorrenti stante illi huwa impossibbli illi ssir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

    ii. **<u>Tilqa'</u>** t-tielet talba rikorrenti u tordna lill-konvenut: (a) jirrifondi lir-rikorrent id-depożiti fis-somma ta' **mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro**

(€125,000); (b) jirrifondi lir-rikorrent is-somma ta' **elf, tmien mija u ħamsin Ewro (€1,850)** rappreżentanti taxxa mħallsa mal-konvenju; u (c) iħallas danni spettanti lir-rikorrenti għal żieda fil-prezzijiet tal-proprjeta' mis-sena 2020 sal-lum, fl-ammont ta' **tmintax-il elf Ewro (18,000)**. Il-konvenut qiegħed jiġi wkoll ordnat iħallas **l-imgħax fuq l-ammonti hekk likwidati bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%)** dekorribbli mit-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2021.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-konvenut.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur