QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 24 ta' Mejju, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 762/18 MH

Numru:

Fulani Properties Limited (C34553)

vs

Mixer Limited (C9942) u Asset Investments Limited (C15519)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi tad-19 ta' Lulju 2018** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Illi permezz ta' konvenju datat 26 ta' Gunju, 2017 – kopja hawn annessa bhala Dok. 'B' - kif estiz permezz tal-iskritturi datati 4 ta' Dicembru, 2017 (kopja annessa bhala Dok. 'C1' u 'C2'), 22 ta' Marzu, 2018 (kopja annessa bhala Dok. 'D') u 20 t'April, 2018 (kopja annessa*

bhala Dok. 'E'), liema konvenju u estensjonijiet gew debitament registrati skond il-ligi bin-numru PS201708287 u PS201708288 (kif muri fid-dokumenti annessi u mmarkati bhala Dok. 'F1', 'F2' u 'F3'), is-socjetajiet intimati ppromettew u obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jitrasferixxu lis-socjeta' rikorrenti:

(a) il-porzjon diviza t'art ossija ghalqa tal-kejl ta' circa 1,834.072 metru kwadru mgharfa bhala 'l-Ghalqa ta' San Martin' u maghrufa wkoll bhala 'Ta' Wied Inċita', fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, liema ghalqa hija accessibbli mill-art proprjeta' ta' Asset Investments Limited, kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju; u

(b) il-porzjon diviza t'art ossija ghalqa tal-kejl ta' circa 26,325.73 metru kwadru maghrufa wkoll bhala 'l-Ghalqa ta' San Martin' u maghrufa wkoll bhala 'Ta' Wied Inicta' liema porzjon diviza t'art hija acessibbli minn Triq l-Imdina, Haz-Zebbug.

2. *Illi permezz tal-imsemmi konvenju kif estiz is-socjetajiet intimati ppromettew u obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jitrasferixxu a favur tas-socjeta' rikorrenti l-imsemmija zewg porzjonijiet divizi ta' art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta versu l-prezz u taht it-termini u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju, inkluz il-garanzija tal-pacifiku pussess u li l-imsemmija zewg porzjonijiet divizi t'art kellhom jigu mibjugha u trasferiti lis-socjeta' rikorrenti bhala hielsa u liberi minn ipoteki, privileggi u djun ohra registrati fuqhom u li dawn iz-zewg porzjonijiet divizi ta' art kienu qed jinxtraw bhala entitajiet definiti u mhux ad misuram.*

3. *Illi l-aħħar estensjoni magħmula permezz tal-iskrittura datata 20 t'April, 2018 kienet tagħlaq fis-26 ta' Gunju, 2018 iżda s-socejtajiet intimati, minkejja li gew debitament interpellati permezz ta' Ittra Uffiċjali Numru 2146/2018 datata 20 ta' Ġunju, 2018 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'F') naqsu milli jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment tal-imsemmija zewg porzjonijiet divizi t'art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta a favur tas-socjeta' rikorrenti.*

4. *Illi mir-riċerki magħmula min-Nutar Dottor Andre Farrugia, fuq inkarigu tas-soċjeta' rikorrenti, jirriżulta illi fir-rigward tal-porzjon diviza t'art proprejta' tas-socjeta' intimata Mixer Limited hemm registrati s-segwenti ipoteki specjali u/jew privileggi specjali li jehtieg li jigu waived jew kancellati (naturalment billi jsir il-hlas tal-ammonti dovuti lil dawn il-kredituri li jitnaqqas mill-prezz pattwit) sabiex ikun jista' jigi pubblikat l-att finali ta' bejgh u trasferiment -*

(i) H.3481/1998 a favur ta' Hardrocks Ltd – ipotek specjali;
(ii) H.12484/1998 a favur ta' Bank of Valletta plc – ipoteka generali u ipoteka specjali;
(iii) H.12485/1998 a favur ta' Bank of Valletta plc – ipoteka generali u ipoteka specjali;
(iv) H.1226/2006 a favur ta' Carmelo u Carmen Magri – ipoteka specjali;
(v) H.1317/2006 a favur ta' Joseph u Carmen Gaffarena – ipoteka specjali;
(vi) H.1538/2006 a favur ta' F & A Quarries Ltd (Gejtu Abdilla) – ipoteka specjali;

(vii) H.2047/2006 a favur ta' Bank of Valletta plc – ipoteka generali u ipoteka specjali;

(viii) H.2048/2006 a favur ta' Bank of Valletta plc – ipoteka generali u ipoteka specjali;

(ix) H.2114/2006 a favur ta' Bank of Valletta plc – ipoteka generali u ipoteka specjali;

(x) H.2115/2006 a favur ta' Bank of Valletta plc – ipoteka generali u ipoteka specjali;

(xi) H.2116/2006 a favur ta' Carmelo u Carmen Magri – ipoteka specjali;

(xii) H.2233/2006 a favur ta' Joseph u Carmen Gaffarena – ipoteka specjali;

(xiii) H.20085/2006 a favur ta' Borg Transportation Ltd – ipoteka specjali;

(xiv) H.3633/2007 a favur ta' F & A Quarries Ltd (Gejtu Abdilla) – ipoteka specjali.

5. *Illi jirrizulta wkoll illi l-kredituri Carmelo Magro, Joseph Gaffarena u Bank of Valletta plc, in kawtela tal-kreditu taghhom jew minnhom pretiz, talbu u ottjenew il-hrug tas-segwenti mandati ta' inibizzjoni fil-konfront tas-socjeta' Mixer Limited illi permezz taghhom l-istess socjeta' hija inibita milli tbiegh u titrasferixxi l-porzjon diviza t'art de quo agitur fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta (liema mandati ta' inibizzjoni gew ukoll debitament registrati fir-Registru Pubbliku) u ghalhekk ikun jehtieg illi jinhargu l-opportuni kontro-mandati ghal dawn il-mandati ta' inibizzjoni sabiex ikun jista' jigi pubblikat l-att finali ta' bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta' rikorrenti kif qed jigi mitlub f'din il-kawza -:*

i. *Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1053/1999 mahrug fuq talba ta' Carmelo Magri (registrat fir-Registru Pubbliku bin-numri M.318/1999 u M.323/1999);*

ii. *Mandat ta' Inibizzjoni Numru 2596/1999 mahrug fuq talba ta' Joseph Gaffarena (registrat fir-Registru Pubbliku bin-numru M.351/1999); u*

iii. *Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1014/2015 mahrug fuq talba ta' Bank of Valletta plc (registrat fir-Registru Pubbliku bin-numri M.3658/2015 u M.3680/2015).*

6. *Illi fil-konfront tas-socjeta' intimata Mixer Limited gew inizjati wkoll proceduri ta' bejgh bis-subbasta (Numru S108/2014) mis-socjeta' F & A Quarries Ltd illi jolqtu l-proprjeta' mertu tal-konvenju vigenti bejn il-kontendenti fil-kawza odjerna.*

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

7. *Illi s-socjeta' rikorrenti trid illi tinforza l-konvenju datat 26 ta' Gunju, 2017 (kif debitament estiz) u tixtri u takkwista minghand is-socjetajiet intimati z-zewg porzjonijiet divizi t'art ossija eghlieqi fil-limiti ta' Haz-Zebbug illi s-socjetajiet intimati ppromettew u obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu a favur tas-socjeta' rikorrenti u dan bil-prezz u skond it-termini u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju, fosthom illi dawn iz-zewg porzjonijiet divizi t'art (li qed jinxtraw bhala entitajiet u mhux ad misuram) jigu mibjugha u trasferiti lis-socjeta' rikorrenti bhala hielsa u liberi minn ipoteki, privileggi u djun ohra registrati fuqhom.*

8. *Illi s-socjetajiet rikorrenti naqsu milli jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment taz-zewg porzjonijiet divizi t'art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta sa mhux izjed tard mis-26 ta' Gunju, 2018 u kien ghalhekk illi s-socejta' rikorrenti ipprezentat l-Ittra Ufficjali Numru 2146/2018 datata 20 ta' Ġunju, 2018 li permezz taghha interpellat lis-socjetajiet intimati biex jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali izda s-socejtajiet intimati naqsu milli jaghmlu dan u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti kellha tipprocedi biex tiftah din il-kawza.*

9. *Illi l-esponent jaf personalment bil-fatti hawn dikjarati.*

Talbiet

Jghidu ghalhekk is-socjetajiet intimati ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) *prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi s-socjetajiet intimati huma obbligati li jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta' rikorrenti ta' (a) il-porzjon diviza t'art ossija ghalqa tal-kejl ta' circa 1,834.072 metru kwadru mgharfa bhala 'l-Ghalqa ta' San Martin' u maghrufa wkoll bhala 'Ta' Wied Inċita', fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, liema ghalqa hija accessibbli mill-art proprjeta' ta' Asset Investments Limited, kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju; u (b) il-porzjon diviza t'art ossija ghalqa tal-kejl ta' circa 26,325.73 metru kwadru maghrufa wkoll bhala 'l-Ghalqa ta' San Martin' u maghrufa wkoll bhala 'Ta' Wied Inicta' liema porzjon diviza t'art hija acessibbli minn Triq l-Imdina, Haz-Zebbug u dan versu l-prezz u bi-*

termini, pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju datat 26 ta' Gunju, 2017;

(ii) *tordna u tikkundanna lis-socjetajiet intimati sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta' rikorrenti ta' (a) il-porzjon diviza t'art ossija ghalqa tal-kejl ta' circa 1,834.072 metru kwadru mgharfa bhala 'l-Ghalqa ta' San Martin' u maghrufa wkoll bhala 'Ta' Wied Inċita', fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta, liema ghalqa hija accessibbli mill-art proprjeta' ta' Asset Investments Limited, kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju; u (b) il-porzjon diviza t'art ossija ghalqa tal-kejl ta' circa 26,325.73 metru kwadru maghrufa wkoll bhala 'l-Ghalqa ta' San Martin' u maghrufa wkoll bhala 'Ta' Wied Inicta' liema porzjon diviza t'art hija acessibbli minn Triq l-Imdina, Haz-Zebbug u dan versu l-prezz u bi-termini, pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju datat 26 ta' Gunju, 2017;*

(iii) *tiddikjara illi l-imsemmija zewg porzjonijiet divizi t'art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta indikati fl-ewwel u t-tieni talba ghandhom jigu mibjugha u trasferiti lis-socjeta' rikorrenti bhala hielsa u liberi minn kwalsijasi ipoteki, privileggi u djun ohra registrati fuqhom;*

(iv) *tiddikjara illi ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti ghandha d-dritt li, mill-prezz pattwit ghall-bejgh u trasferiment a favur taghha l-imsemmija zewg porzjonijiet divizi t'art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta indikati fl-ewwel u t-tieni talba, tnaqqas dawk l-ammont li huma dovuti lill-kreditu tas-socjetajiet intimatijew min minnhom illi ghandhom ipoteki u/jew privileggi specjali registrati fuq dawn il-proprjetajiet immobbli, jew liema minnhom u/jew li talbu u ottjenew il-hrug ta*

mandat ta' inibizzjoni relattivament dawn il-proprjetajiet immobbli, jew liema minnhom u/jew li inizjaw proceddi ghall-bejgh bis-subbasta ta' dawn il-proprjetajiet immobbli, jew liema minnhom sabiex b'hekk jigu ottenuti l-waivers u/jew kancellamenti mehtiega u/jew l-opportuni kontro-mandati u/jew it-twaqqif tal-proceduri ghall-bejgh bis-subasta relattivament ghal dawn il-proprjetajiet immobbli, jew liema minnhom sabiex l-imsemmija zewg porzjonijiet divizi t'art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta indikati fl-ewwel u t-tieni talba jigu mibjugha u trasferiti lis-socjeta' rikorrenti bhala hielsa u liberi minn kwalsijasi ipoteki, privileggi u djun ohra registrati fuqhom jew fir-rigward taghhom;

(v) *tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta' rikorrenti zewg porzjonijiet divizi t'art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta indikati fl-ewwel u t-tieni talba ta' dan ir-Rikors Guramentat kif ukoll sabiex jaghmel kwalsijasi att iehor u jippubblika kwalsijasi att iehor li jkun mehtieg u necessarju ghal dan il-ghan;*

(vi) *tiffissa d-data, il-lok u l-hin ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att finali ta' bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta' rikorrenti zewg porzjonijiet divizi t'art fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta indikati fl-ewwel u t-tieni talba ta' dan ir-Rikors Guramentat;*

(vii) *tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-imsemmi att pubbliku ta' bejgh u trasferiment.*

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-Ittra Uffiċjali Numru 2146/2018 datata 20 ta' Ġunju, 2018, kontra s-socjetajiet intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tas-soċjetajiet konvenuti attriċi tat-23 ta' Ottubru 2018**[1] li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi t-talbiet tas-socjeta attrici ma jistghux jigu milqugha fil-konfront ta' l-intimati ghaliex kif del resto jirrizulta mill-att promotur u kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri jezistu ragunijiet validi fil-ligi sabiex l-esponenti ma jersqux ghall-att finali in segwitu ghall konvenju mertu tal-kawza;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, s-socjeta attrici kienet ben konsapevoli tad-diffikultajiet legali sabiex talvolta isir l-att finali tat-trasferiment suggett tal-kovenju mertu tal-kawza ghaliex kienet diga giet infurmata bihom qabel ma gie iffirmat il-konvenju in kwistjoni u fatti ohra li jimpedixxu tali trasferiment ilhom maghrufa mill-pubbliku in generali u ghalhekk ma tistax tilmenta minn xi agir jew nuqqas da parti ta' l-esponenti konvenuti;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez konta l-attrici li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ingunti in subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi."

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata, il-lista tax-xhieda u d-dokument anness.

[1] Fol 33

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Semgħet it-trattazzjoni mhux registrata.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni s-soċjeta' attriċi qed titlob lill-Qorti tordna lis-soċjetajiet konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ a favur tagħha ta' żewġ porzjonijiet diviżi ta' art ġewwa Ħaż-Żebbuġ skont it-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bejniethom fil-konvenju datat 26 ta' Ġunju 2017 kif sussegwentement prorogat. Hija qed titlob ukoll li dawn l-artijiet jinbiegħu lilha ħielsa u liberi minn kwalsiasi ipoteki, privileġġi u djun reġistrati fuqhom. Inoltre s-soċjeta' attriċi titlob fost affarijiet oħra li mill-prezz pattwit għall-bejgħ u trasferiment jitnaqqsu dawk l-ammonti dovuti lill-kredituri tas-soċjetajiet konvenuti jew min minnhom illi għandhom ipoteki u/jew privileġġi speċjali reġistrati fuq dawn l-artijiet u/jew li talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandati ta' inibizzjoni b'rabta ma' l-istess proprjetajiet u/jew li bdew proċeduri għall-bejgħ bis-subbasta tagħhom jew liema minnhom.

Minn naħa tagħhom is-soċjetajiet konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Sintetikament mill-atti jirriżulta li –

i. **Nhar is-26 ta' Ġunju 2017**[2] il-partijiet fil-kawża ffirmaw konvenju permezz ta' liema –

- Is-soċjeta' konvenuta Mixer Limited obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u titrasferixxi lis-soċjeta' attriċi li minn naħa tagħha obbligat ruħha li takkwista u tixtri porzjon diviża ta' art ta' kejl 1,834.072 metri kwadri magħrufa bħala 'l-Għalqa ta' San Martin' u wkoll 'Ta' Wied Inċita' fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ; u

- Is-soċjeta' konvenuta Asset Investments Limited obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u titrasferixxi lis-soċjeta' attriċi li minn naħa tagħha obbligat ruħha li takkwista u tixtri porzjon diviża ta' art ta' kejl 26,325.73 metri kwadri magħrufa bħala 'l-Għalqa ta' San Martin' u wkoll 'Ta' Wied Inċita' fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ.

ii. Fost il-kundizzjonijiet maqbula kien hemm li -

- Il-prezz globali huwa ta' €5,000,000 li minnhom is-soċjeta' attriċi ħallset is-somma ta' €500,000 bħala depożitu akkont tal-prezz dan barra *side agreements* oħra li saru kontemporanjament mall-konvenju dipendenti mis-suċċess ta' dan in-negozju;
- Fil-kuntratt finali l-vendituri jridu jkunu ottjenew ir-rilaxx tal-proprjetajiet minn kull ipoteka speċjali u mill-privileġġi speċjali li kien hemm f'dak il-mument jew wara;

[2] Fol 11 et seq

- Fil-kuntratt finali l-vendituri jridu jiggarantixxu l-paċifiku pussess u t-tgawdija sħiħa tal-proprjetajiet mingħajr tfixkil u sabiex tiġi żgurata aktar din il-garanzija għandhom jagħtu lis-soċjeta' xerrejja ipoteka ġenerali fuq il-proprjetà kollha tagħhom b'mod ġenerali, preżenti u futuri.

iii. Il-konvenju kien validu sad-19 ta' Diċembru 2017 pero' sussegwentement bi qbil bejn il-partijiet saru prorogi fl-4 ta' Diċembru 2017[3], fit-22 ta' Marzu 2018[4] u fl-20 t'April 2018[5]. L-aħħar proroga kienet valida sat-28 ta' Ġunju 2018.

iv. **Hermann Mallia**[6], direttur tas-soċjeta' rikorrenti xehed li dakinhar li ġie ffirmat u anke meta saru l-estensjonijiet, Sebastian Dalli, direttur tas-soċjetajiet konvenuti, qatt ma semma xi problemi jew ostakli biex jiġi ffirmat il-kuntratt finali għajr għall-ipoteki li kien hemm u li kienu jafu bihom mir-riċerki notarili li saru u li Sebastian Dalli kien obbliga ruħu li jissetiljahom u jneħħihom sakemm jiġu niex jiffirmaw il-kuntratt.

Igħid li sa qabel meta kienu għadhom qed jinnegozjaw għax-xiri ta' art de quo, allura qabel ma ġie iffirmat il-konveju, il-konvenut fil-presenza ta' ħuħ John Dalli qatt ma kien semmilhom, lilu u lil ħuħ Sandro Mallia bil-problemi graanti is-sit għal bejgħ.

Qabel l-għeluq tal-aħħar estensjoni kien ikkomunika ma' Dalli sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Kienu saru laqgħat bejniethom pero' fil-fehma tax-xhud, Sebastian Dalli la kellu nteress li jġedded u lanqas li jiffirma l-kuntratt finali għan-nom tas-soċjetajiet konvenuti.

---

[3] Fol 18
[4] Fol 20
[5] Fol 21
[6] Folio 57

Ix-xhud ikompli madwar ħmistax -il jum qabel l-iskadenza tal-konvenju huwa reġa' avviċina lil Dalli bil-għan li jew jiġi ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ inkella jerġa' jiġi mġedded pero' Dalli wieġbu li ma ried jagħmel ebda waħda minnhom. Kien għalhekk li fl-20 ta' Ġunju 2017[7] s-soċjeta' attriċi ntavolat ittra uffiċjali permezz ta' liema nterpellat lis-soċjetajiet konvenuti sabiex mhux aktar tard mis-26 ta' Ġunju 2018 (data tal-għeluq tal-konvenju kif estiż) jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment taż-żewġ porzjonijiet diviżi ta' art in kwistjoni. Peress li s-soċjetajiet konvenuti baqgħu inadempjenti, ġiet intavolata l-kawża odjerna.

In kontro eżami[8] jixhed dwar ħuħ Alessandro, Sandro Mallia, jispjega li hu kellu x'jaqsam man-negozju *de quo* mhux għax kellu x'jaqsam man-negozju tax-xiri ta' l-art, bħala xerrejja prospettiva kienet biss Fulani Properties Limited.

Jispjega ukoll dwar kumpaniji oħra, kollha ta' l-aħwa Mallia, bħal FTG Marketing kumpanija reġistrata fl-Amerika, Fleet lease s.r.l. reġistrata ġor-Rumanija, Fleet Finanvce Ltd Fhrenheit Italia s.r.l u Fahreinheit Freight Forwarders Co.Ltd. reġistrata hawn Malta kollha ta' l-aħwa Mallia, dejjem bil-UBO finali l-aħwa Mallia. (dan huwa ta' rilevanza għal dak li jingħad aktar l'isfel fuq is-*side agreements* imsemmija.)

Igħid li dawn ma kellhomx x'jaqsmu max-xiri ta' l-art imma li kieku mmaterjalizża dan in-negożju kemm Sebastian Dalli u ħuħ John Dalli kienu se jkunu konsulenti, ukoll li kien se jsir ħlas ta' makkinarju u equipment, ġia mqieghħed fil-plant dan għal ammont ta' tlett miljuni. Fir-rigward ikkonfermna il-ħames ftehim esebiti bħala Dok FG1 sa Dok FG5. L-ewwel erbgħa huma ftehim, *side agreements* li saru kollha fl-istess ġurnata tal-konvenju li jistipulaw

---

[7] Fol 25

[8]

lil kumpaniji hemm imsemmija allura, FTG Marketing LLC[9] kumpanija registrata ġewwa Delaware, l-Amerika, Fleetlease Srl[10] kumpanija registrata ġewwa ir-Rumania, Fleet Finance Ltd kumpanija registrata ġewwa l-Bulgarija[11], Fahrenheit Italia srl kimpanija registrata l-Italia[12], kienu se jħallsu ta' konsulenza għal perjodu ta' erba' snin versu l-korrispettiv ta' fixed retainer annwali ta' €125,000 kollha pagabbli għal erbgħa snin konsekuttivi. Dan l-ammont fuq dawn il-ftehim jidher li kellu jiġi perċepit minn Sebastian Dalli. **Jekk wieħed jaħdem il-mattematika ta' dan jammonta għal żewġ miljun Ewro.**

Freight Forwarders Co. Ltd. kumpanija registrata Malta[13], minn naħa l-oħra ntrabet li tixtri versu l-prezz ta' tlett miljun Ewro l-*plant machinary* u *equipement* li jinsabu fil-propjeta' *de quo agitur* Dok FG5.

v. Minn naħa tiegħu, **Sebastian Dalli[14]** jsostni li meta ġie avviċinat minn Hermann Mallia li pproponielu biex is-soċjeta' attriċi tixtri l-artijiet in kwistjoni, huwa kien informa lill-istess Mallia li kien hemm problemi fuqhom u li jekk jiġu solvuti, l-bejgħ ikun jista' jsir. Dawn il-problemi kienu marbutin ma' dejn u Ordni ta' Friżar tal-Assi maħruġa kontra Dalli. Tul ix-xhieda tiegħu jista' jingħad li Dalli kien kategoriku li kien wera bil-problemi gravanti il-propjetajiet lil Herman Mallia. Ix-xhud żied jgħid li għalkemm fil-mument li ġie ffirmat il-konvenju tas-26 ta' Ġunju 2017 id-djun kienu inqas mill-prezz miftiehem bejn il-partijiet, illum dawn id-djun flimkien mal-interessi fuqhom jissuperaw tali prezz. Fil-fatt jixhed li dak iż-żmien, solvuti l-problemi gravanti l-propjetajiet seta' jsir il-kuntratt ta' kompro-vendita, pero llum dan ma setax isir in kwantu l-interessi tal-kreditu dovut lil bank qabez l-ammont miftiehem biex tinxtara l-propjeta'.

[9] Dok FG1 folio 827
[10] Dok FG2 folio 830
[11] Dok FG3 folio 833
[12] Dok FG4 folio 836
[13] Dok FG5 folio 839.
[14] Folio 44 et seq.

Għalhekk igħid li llum l-ammont ma jkopprix.

Tant li xehed li kieku l-kredituri jersqu u jħassru d-dejn lilhom dovut u titneħħa anke l-freezing order, hu jmur Lourdes.

Anzi iżid li huwa anke meta sar il-konvenju kellu ftehim ta' capping mal bank pero meta ma sarx il-bejgħ il-bank irtira minn dan il-ftehim.

Igħid li hu meta kien qed isir il-konvenju kien qed jiltaqa' mall-kredituri tiegħu u jagħmel ftehim akont pero li dawn waqqfu kkellmuh darba li nfteħet il-kawża odjerna.

Jinsisti li mat-tiġdid tal-konvenju hu kien informa lil Herman Mallia u ħuħ Sandro bil-problemi tal-kreditu u l-kredituri tiegħu, li ma setax ikoppri d-dejn. Qal lil konvenju baqa' jiġġeded għax hu baqa' bit-tama li jsolvi l-problemi mal-kredituri tiegħu.

Igħid ukoll li wara gimgħa li kien tkellem ma Mallia kien ġie mġedded l-*outline permit* li kien hemm fuq il-propjeta' *de quo* imbagħad ġie ffirmat il-konvenju. Wara jispjega illi li l-ewwel ftehmu u qallu lil Mallia bil-problemi li kien hemm, ftehmu imbagħad Mallia kien ġab in-Nutar u sar il-konvenju.

Ma sarlux kontro-eżami.

vi.Aktar tard fil-mori ta' dawn il-proċeduri huwa ta' interess li wara li sar il-kontro-eżami ta' Hermann Mallia u ġew esebiti id-dokumenti mmarkati bl-iniżjali FG bin-numri konsekuttivi kif ġia riferut, ġiet presentata fl-atti nota ffirmata minn l-avukati tal-konvenut Dr. Galea u Dr. Aurthur Azzopardi ukoll Sebastian Dalli personalment[15], fejn in vista ta' l-arrangamenti u ftehim li saru ma Dalli għal-ħlas ta' varji sommm annwali bħala ħlas għal konsulenza tiegħu, ġibdu l-attenzjoni tal-Qorti għal l-

[15] Folio 850

artikolu 5 tal-Kap 373 tal-liġijiet ta' Malta, issa iddikjaraw lil konvenut għażel li ma jottemperax ruħu mall-ftehim sudett biex ma jkun qed jikser ebda liġi li seta' ikun ta' kagun finnanzjarju għal-istat.

Jingħad li fl-istess nota stieden il-Qorti li tgħaddi biex tikkomunika l-akkadut tal-ftehim lil awtoritajiet konċernati .

vi. **In-Nutar Andre'Farrugia** [16] xehed li meta huwa għamel ir-riċerki ftit wara l-iffirmar tal-konvenju kien sab li kien hemm ċerti problemi fit-titli fosthom ipoteki, mandati ta' inibizzjoni u ordni ta' subbasta. Irrefera wkoll għal skambju ta' emails mal-konsulent legali tal-partijiet fl-2022[17], u kwindi meta l-kawża odjerna kienet pendenti, fejn l-avukati rispettivi kien informawh lil klijenti tagħhom kienu disposti jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ. In-nutar reġa' ordna riċerki aġġornati u rriżultalu li l-mandati t'inibizzjoni, l-ordni tas-subbasta u l-ipoteki għadhom viġenti. In-nutar sussegwentement tkellem ma' Hermann Mallia f'isem is-soċjeta' attriċi u qallu li fil-mori tal-kawża kienu ltaqgħu ma' Sebastian Dalli iżda ma waslu għal ebda ftehim amikevoli u ddeċidew li jkomplu bil-kawża. Igħid li dan kien falla, skont kif qallu Herman Mallia, għax Sebastian Dalli kien talab li jiżdied il-prezz, Mallia għażel li jkomppli bil-kawża.

B. MERTU

L-azzjoni odjerna hija bażata fuq **l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li fl-ewwel żewġ subartikoli tiegħu jipprovdi hekk -

[16] Folio 826 F.
[17] Dok FG Folio 842 et seq.

"(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 lijħallas id-danni lill-aċċettant.

(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."

Il-prinċipji ġenerali li joħorġu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi ġew ripetutament affermati mill-Qrati. Fil-każ **Cissa Ltd vs Madliena Village Ltd deċiża fit-30 ta' Jannar 2018**[18] ingħad hekk –

*"L-effetti ta` din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**Maria Bianchi Maria et vs J.M.A. Developments Ltd et**". Is-sentenza kienet sostanzjalment ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta` Mejju 2006. Ingħad hekk:-*

"Jidher għalhekk li una volta li jiġi preżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta` xahar sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro

[18] Rik Gur 766/10

dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."

Fil-każ **Rockap Development Ltd vs Premier Leasing & Investments Co Ltd deċiż fit-18 ta' Novembru 2016**[19] il-Qorti qalet hekk -

"Dan il-kunċett legali ġie ribadit diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana. Fis-sentenza ***Brownrigg vs Camilleri****, Appell Ċivili tat-22 ta' Frar 1990, ġie deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa u parti ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Ukoll, fil-każ* ***Loreto Abela vs Tereza Spiteri****, Appell Ċivili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) ingħad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.*

Għalhekk f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita' tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante."

Imbagħad fil-każ **Carmelo Byers et vs Paul Caruana et deċiż fis-7 t'April 2011**[20] il-Qorti qalet hekk -

"Illi din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet ***Del Negro v. Grech****, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk :*

"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa ***meta jagħlaq iż-żmien miftiehem*** *bejn il-partijiet għalhekk ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju* ***ppreżentat qabel ma***

[19] Rik Gur 387/09
[20] Ċit 1187/07

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'ċitazzjoni* ***sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.*** *" (sottolinear ta' din il-Qorti)*

Biex konvenju jinzamm fis-seħħ hemm ***żewġ proċeduri*** *li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva.*

Ikkunsidrat:

Illi l-effett ta' l-ittra uffiċjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa' jġorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi.

Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Bianchi v. JMA Developments Ltd****, deċiża fis-26 ta' Mejju 2006, meta il-Qorti aċċettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li "a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 ġialadarba tiġi ppreżentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant (ossia dak li jkun wiegħed) iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."*

Illi il-Qorti sejra tikkwota wkoll mis-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet ***Jilt Ltd. vs Tigne` Estates Ltd.****, deċiża fit-28 ta' Novembru 2008 mill-Qorti ta' l-Appell, li għamlet dawn l-osservazzjonijiet dwar il-ħtieġa li konvenju jinżamm fis-seħħ, almenu billi issir sejħa b'att ġudizzjarju: (ara wkoll is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawża "****Brownrigg v. Camilleri****", deċiża fit-22 ta' Frar, 1990 u "****Pont v. JLJ Consruction Co. Ltd****", deċiża fl-1 ta' Frar, 2008)".*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern jirriżulta li wara l-estensjoni li saret għall-konvenju fl-20 t'April 2018, dan kellu jiskadi fis-26 ta' Ġunju 2018. Is-soċjeta' attriċi nterpellat lis-soċjetajiet konvenuti sabiex jaddivjenu għall-kuntratt finali permezz ta' ittra uffiċjali datata 20 ta' Ġunju 2018.

Stabbilit dan, kif ingħad fis-suespost, skont l-artikolu 1375 (2) tal-Kap 16 huwa meħtieġ biss il-preżentata tal-ittra uffiċjali u mhux in-notifika tagħha sabiex jitqies validu t-tiġdid tal-konvenju għal tletin jum. Kwindi, bis-saħħa tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 2018, il-konvenju in kwistjoni li kien ser jiskadi fis-26 ta' Ġunju 2018 ġie mġedded sas-26 ta' Lulju 2018.

Ara f'dan ir-rigward **Univest Enterprises Ltd vs Josephine Mary Kilford et.** Fejn intqal in tematika li :-

'24. B'żieda ma' dan, jingħad li dak li huwa meħtieġ sabiex l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili jkun sodisfatt, huwa li l-ittra uffiċjali tiġi ppreżentata qabel ma jiskadi l-konvenju u mhux bilfors li l-istess ittra uffiċjali tkun ġiet notifikata qabel l-iskadenza tal-konvenju (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawża fl-ismijiet Carmel Chircop et v. John Vella et).'[21]

Il-kawża mis-soċjeta' attriċi ġiet intavolata fid-19 ta' Lulju 2018 u ċioe' qabel l-iskadenza tat-terminu hekk imġedded.

Inoltre fattur ieħor li jiddetermina l-validita' tal-konvenju huwa determinat bir-reġistrazzjoni ta' l-istess mall-Kummissarju tat-Taxxi. Ingħad fir-rigward ta' dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Bartholomeo Bonnet et. vs George Borġ et**[22]**:-**

> *"9 .Illi f'din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni assunta mill-konvenuti fuq konvenju data 15 ta' Settembru, 2005, li biha lill-atturi ġew imwegħdin it-trasferiment ta' fond f'San Pawl il-Baħar. Din*

[21] App. Ċiv. 1192/13/1JRM deċiż 1/2/24.
[22] 1024/15/1 CFS deċiża 25/1/2023

l-iskrittura ma ġietx reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond lArtikolu 3(6) tal-Kap.364 (l-Att Dwar it-Taxxi fuq Dokumenti u Trasferimenti) u r-regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (leġislazzjoni Sussidjarja 364.06). L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba attriċi peress illi ma saretx tali reġistrazzjoni.

10. L-atturi appellaw mis-sentenza u l-aggravju prinċipali huwa msejjes fuq l-argument li jkun kontra l-bona fede li l-atturi jibqgħu mingħajr ħlas għax-xogħol li wettqu għall-konvenuti.

11..Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, issib li l-atturi m'għandhomx raġun f'dak li qed jissottomettu. L-iskrittura tikkomprendi wegħda ta' trasferiment ukoll jekk fil-kuntest ta' appalt, u darba hemm wegħda ta' trasferiment ta' dritt reali, dik l-iskrittura kellha tiġi reġistrata u t-taxxa provviżorja mħallsa kif trid il-liġi. Fejn tidħol materja tal-erarju, il-liġi trid tiġi segwita rigorosament u t-taxxa dovuta trid titħallas, anke jekk dak li jkun iqis l-liġi bħala skomda għalih. Hawn non si tratta biss minn kawża lleċita, li tolqot l-interess tal-partijiet, iżda fuq kollox l-interess tal-istat li jrid li kull wegħda ta' trasferiment ta' dritt reali tiġi reġistrata u t-taxxa dovuta mħallsa.

12 .Huma l-atturi li kellhom l-interess prinċipali li jaraw li l-wegħda tiġi reġistrata u ma jistax jingħad li l-konvenuti kienu kompartecipi f'dik lillegalità. Hu veru li l-konvenuti setgħu jirreġistraw l-iskrittura, però, lakbar interess kien tal-atturi li kienu sejrin jiksbu l-proprjetà. Dan mhux każ fejn il-konvenuti qed jippruvaw jieħdu vantaġġ bit-turpitudini tagħhom stess, għax l-aġir skorrett sar prinċipalment mill-atturi.

13.Meta din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Frar, 2015, qiegħdet lill-partijiet fl-istess pożizzjoni legali li kienu fiha qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt li ġie minnha annullat, ma jfissirx li hi ssanzjonat l-istess ftehim. Il-validità o meno tal-ftehim baqa' impreġjudikat, u issa darba li l-atturi qed jitolbu li jiġi enforzat dak il-ftehim, is-siwi tiegħu jrid jiġi mistħarreġ. Darba jirriżulta li dak li trid il-liġi ma sarx, il-konvenju ossija wegħda

> *jitqies mhux validu u għalhekk null u bla effett salv ir-riserva si et quatenus li għamlet l-Ewwel Qorti fl-aħħar paragrafu qabel id-deċiżjoni."*

Jirriżulta mid-dokumenti esebiti rigward ir-reġistrazzjoni tal-konvenju u t-taxxa dovuta li dan l-obbligu ġie aderit[23], salv għal dak li se jingħad aktar l'isfel fuq is-*side agreements* esebiti.

Għaldaqstant it-termini stabbiliti fl-artikolu 1357 tal-Kap 16 u obbliġi fiskali relatati ġew sodisfatti sa fejn l-ammont dikjarat u l-Qorti tista' tipproċedi bl-eżami tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet tal-partijiet fl-mertu.

Is-soċjeta' attriċi tibbaża l-argumenti tagħha fuq żewġ binarji ewlenin –

i. L-Ordni ta' Friżar tal-Assi tat-3 ta' Frar 2009 maħruġa mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti Istruttorja kontra Sebastian Dalli mhijiex ostaklu għall-iffirmar tal-kuntratt finali; u

iii. Is-soċjetajiet konvenuti m'għamlu assolutament xejn biex jonoraw l-obbligu assunt minnhom fil-konvenju sabiex jipprokuraw ir-rilaxx ta' kull ipoteka u privileġġ reġistrat fuq l-artijiet mertu tal-kawża.

Il-Qorti tinnota li permezz tal-Ordni ta' Friżar tal-Assi ġew friżati l-assi personali ta' Sebastian Dalli[24]. Minn naħa l-oħra, l-Qorti tinnota li fil-konvenju tas-26 ta' Ġunju 2017 il-vendituri huma ż-żewġ soċjetajiet konvenuti Mixer Ltd u Assets Investments Ltd. minn naħa l-oħra Sebastian Dalli ffirma l-kuntratt sempliċiment

[23] Dok F1 sa Dok F3 folio 22-24.

[24] Ara il-kopja legali tal-Ordni tga' Iffiżar maħruga kontra Sebastian Dalli minn Stafania Calafato Testa in rappresentanza tar-Reġistratur tal-Qrati Ċivli u Tribunali a folio 823 tal-atti.

għan-nom tagħhom *qua* direttur. Kwindi għandha raġun is-soċjeta' attriċi ssostni li tali ordni ma tippreżenta ebda ostaklu per se għall-iffirmar tal-kuntratt finali. Infatti, din l-Ordni kienet diġa' fis-seħħ meta ġie ffirmat il-konvenju in kwistjoni u fil-fatt ma kien hemm ebda mpediment biex dan isir.

Dwar it-tieni argument tas-soċjeta' attriċi, l-Qorti tqis li qabel xejn għandha teżamina l-bqija tad-difiża tas-soċjetajiet konvenuti permezz ta' liema qed isostnu li jeżistu raġunijiet validi fil-liġi sabiex huma ma jersqux għall-att finali ta' bejgħ in segwitu għall-konvenju mertu tal-kawża.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Mark Gaffarena et vs Daphne Corrieri pro et noe deċiż fid-29 t'Ottubru 2019 -**

*Kif qalet il-Qort fil-kawza **Peter Paul Ellul Sullivan et vs Gap Developments Limited et** (PA 14/03/2019):*

Illi meta wiehed jitkellem dwar raguni tajba biex wiehed ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raguni ma tkunx wahda kapriccuza. Generalment, biex raguni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx ghal kuntratt, trid tkun wahda li jew iggib hsara kbira lil dik il-parti (App. Inf. 23.11.2005 fil-kawza fl-ismijiet Brinx Ltd. vs Francis Said et; u Mag (Gh) AE 7.1.2008 fil-kawza fl-ismijiet George Farrugia et vs Pacifika Masini et), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-weghda preliminari [Ara, per ezempju, App. Civ. 6.10.2000 fil-kawza fl-ismijiet Micallef vs Axiaq et (Kollez. Vol: LXXXIV.ii.514)], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Min-naha l-ohra, x-xerrej ghandu dejjem l-ghazla li kundizzjoni bhal dik li tkun favurih jirrinunzja ghaliha u jaghzel li xorta wahda jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minghajr ma tkun ghadha twettqet dik il-kundizzjoni [Mag. (Gh) AE 27.10.2009 fil-kawza fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borg et (mhix appellata)];

Illi tajjeb li jinghad ukoll li raguni tajba trid tkun wahda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, haga zgura, ma tridx tkun ir-rizultat tal-mala fidi taghha (Ara, per ezempju P.A. TM 25.3.2004 fil-kawza fl-ismijiet David Falzon vs Mario Formosa et). Hekk ukoll huwa mizmum li mhijiex raguni tajba biex wiehed jonqos li jersaq ghall-bejgh fid-dawl ta' cirkostanza barranija li tkun sehhet wara li jkun sar il-konvenju (App. Civ. 31.5.2004 fil-kawza fl-ismijiet Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et);

Illi biex jista' jinghad li parti kellha raguni tajba biex ma tersaqx ghall-kuntratt, ir-raguni tajba li zzommha milli taghmel dak il-pass trid tkun ghadha tezisti saz-zmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' izjed isir". Jekk ir-raguni titnehha minhabba xi zvilupp li jsehh wara, ma jkunx jista' jinghad li x-xerrej ma kellux raguni tajba biex ma jersaqx ghall-kuntratt [Ara App. Civ. 25.5.2001 fil-kawza fl-ismijiet Galea et vs Calleja pro et noe (Kollez. Vol: LXXXV.ii.324)];"

Ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Jesmond u Alison konjuġi Abela; Dominic u Mary konjuġi Abela; Anthony u Rita konjuġi Abela; vs. Joseph u Beatrice konjuġi Galea**[25] **ingħad dan-:**

'13. Malli l-wegħda tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, il-bejjiegħ ikun obbligat li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej fiż-żmien miftiehem u bil-prezz maqbul. Bl-istess mod, malli l-wegħda tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obbligat li fl-istess żmien iħallas il-prezz u jirċievi loġġett mibjugħ. Jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir, il-parti li tonqos milli żżomm mal-wegħda tagħha tista' tiġi kkundannata li tħallas id-danni, sakemm din ma turix li hija kellha raġunijiet tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt (ara Bertu Bonnici v. Pawlu Cilia et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 1993 u Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v. Giuseppe Arcidiacono et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Jannar, 2007).

[25] Deċiża 15 ta' Gunju 675/15/2 App.Ċiv.

14. Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Dan għaliex bħala punt ta' prinċipju, konvenju magħmul kif suppost, jiddetermina l-obbligu reċiproku tal-partijiet li jwettqu dawk li wegħdu f'kuntratt definittiv.

15. 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).

16. Kif ingħad fis-sentenza mhux appellata, John Vella et v. Emanuel Micallef et deċiża 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 deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Novembru, 2005 u George Farrugia et v. Paċifika Masini et deċiża mill-Qorti talMaġistrati (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 deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa.

17. Eżempji ta' raġunijiet fejjieda, meħuda mill-ġurisprudenza, fejn ġie miżmum li parti tista' tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt jinkludu: (i) meta xerrej barrani ma jiksibx permess bil-liġi biex ikun jista' jixtri ġid immobbli f'Malta (ara Perit Joseph Grech v. Avukat Dottor Joseph Schembri nomine deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2011); (ii) jekk il-post imsemmi fil-konvenju jiġi esproprijat mill-Gvern (ara Mark Gaffarena et v. Daphne Corrieri pro et noe deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 2021; (iii) jekk jinstab li hemm ħafna ħsarat fil-post li jkun ħa jinxtara (ara Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et deċiża millQorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018; (iv) jekk jinstab li l-post li sejjer jinxtara ma kienx kopert bil-permessi ta' żvilupp (ara Kruger Brent Development Limited v. P.A.M. Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fil25 ta' Novembru, 2016; (v) jekk lift jibqa' ma jiġix installat skont kif maqbul fil-konvenju (ara Andrew Emmanuel Joseph Whibley et v. Nigel Herbert et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018; (vi) jekk il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun soġġett għall-għoti ta' faċilità bankarja lix-xerrejja, u għad li x-

xerrejja jkunu ħabirku biex jiksbu dan is-self, il-bank ma jilqax it-talba tagħhom biex jagħti dik il-faċilità (ara Charles Muscat et v. Paul Muscat et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Jannar, 2009); (vii) jekk xi ħadd mingħajr mandat jew prokura jwiegħed li ħa jbiegħ post f'isem ħaddieħor (ara Christian Satariano v. Soċjetà tad-Duttrina Nisranija M.U.S.E.U.M. (Sezzjoni tan-Nisa) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020); (viii) jekk il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun soġġett għall-kundizzjoni li jinħarġu l-permessi ta' żvilupp u dawn ma jinħarġux (ara L-Avukat Dr. Christian Farrugia nomine v. Karkanja Developments Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021 u Nazzareno Vella pro et noe v. Joseph Abela nomine et deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Jannar, 2002); (ix) jekk il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun soġġett għall-kundizzjoni li l-post li ħa jinbiegħ ħa jkun lest u dan il-post jitlestiex (ara Peter Paul Ellul Sullivan et v. Gap Developments plc deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 2019); u (x) jekk il-post jinbena b'mod differenti minn kif ġie deskritt fil-konvenju (ara Sandra Rainieri v. Mohib sive Michael Abouzidan deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu, 2023)

18. Naturalment ir-raġuni tajba biex parti ma tersaqx għall-kuntratt trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mir-rieda ta' dik il-parti u bla dubju ma tridx tkun ir-riżultat tal-ħażen tagħha (ara per eżempju David Falzon v. Mario Formosa et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu, 2004).

19. Hekk pereżempju, wegħda ta' xiri li ma kinitx soġġetta għall-kundizzjoni li x-xerrej għandu jsib mnejn jiffinanzja x-xiri, ma tistax tiġi maħlula għar-raġuni biss li x-xerrej ma jkollux flus biex jixtri. Dan għaliex huwa t-tort tax-xerrej, jekk dan ikun daħal għall-obbligazzjoni, bla ma jaċċerta ruħu minn qabel illi kellu l-mezzi meħtieġa biex iżomm ma' dak li wiegħed (ara Stephen Holmes et v. Alison June Sibley deċiża millQorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2017).'

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

1. Irriżulta mill-atti li sa minn qabel ma' ġie ffirmat il-konvenju in kwistjoni kien hemm fis-seħħ proċeduri istitwiti mill-kredituri tas-soċjetajiet konvenuti minħabba djun pendenti permezz ta' mandati ta' inibizzjoni, ipoteki u privileġġi

speċjali u proċeduri ta' subbasta fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża. Kif inhu risapput dawn huwa aggravji fuq il-propjeta' li huma ta' dominju pubbliku;

2. Fir-rigward tal-porzjon diviża ta' art tas-soċjeta' konvenuta Mixer l-ipoteki speċjali u/jew privileġġi speċjali li għadhom in vigore huma dawn -

- Ipoteka speċjali a favur ta' Hardrocks Ltd numru H.3481/1998
- Ipoteka ġenerali u ipoteka speċjali a favur ta' Bank of Valletta plc numru H.12484/1998
- Ipoteka ġenerali u ipoteka speċjali a favur ta' Bank of Valletta plc numru H.12485/1998
- Ipoteka speċjali a favur ta' Carmelo Magri et numru H.1226/2006
- Ipoteka speċjali a favur ta' Joseph Gaffarena et numru H.1317/2006
- Ipoteka speċjali a favur ta' F & A Quarries Ltd numru H.1538/2006
- Ipoteka ġenerali u ipoteka speċjali a favur ta' Bank of Valletta plc numru H.2047/2006
- Ipoteka ġenerali u ipoteka speċjali a favur ta' Bank of Valletta plc numru H.2048/2006
- Ipoteka ġenerali u ipoteka speċjali a favur ta' Bank of Valletta plc numru H.2114/2006
- Ipoteka ġenerali u ipoteka speċjali a favur ta' Bank of Valletta plc numru H.2115/2006
- Ipoteka speċjali a favur ta' Carmelo Magri et numru H.2116/2006
- Ipoteka speċjali a favur ta' Joseph Gaffarena et numru H.2233/2006
- Ipoteka speċjali a favur ta' Borg Transportation Ltd numru H.20085/2006
- Ipoteka speċjali a favur ta' F & A Quarries Ltd numru H.3633/2007

3. Irriżulta wkoll li numru ta' kredituri, li wħud minnhom xehdu anke fil-kawża, apparti mandati oħra ottjenew a favur tagħhom il-ħruġ ta' mandati t'inibizzjoni

fil-konfront ta' Mixer Ltd permezz ta' liema hija tinsab imwaqqfa milli tbiegħ u titrasferixxi l-porzjon diviża ta' art mertu tal-kawża odjerna. Dawn il-mandati li għadhom fis-seħħ u huma[26] –

Numru 1014/15 fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Mixer Ltd

Numru 2596/1999 fl-ismijiet Joseph Gaffarena et vs Mixer Ltd et

Numru 1053 / 1999 fl-ismijiet Carmelo Magri vs Mixer Ltd

4.Huwa paċifiku li dawn l-ipoteki, privileġġi u mandati msemmija kienu fis-seħħ diġa' fil-mument li ġie ffirmat il-konvenju in kwistjoni;

5. B'żieda ma' dan, fuq il-proprjeta' mertu tal-konvenju hemm fis-seħħ proċeduri ta' subbasta numru 33/2019 fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Mixer Ltd appuntata għat-22 t'Ottubru 2024 fl-10.30am;

6. Fost it-termini u l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fil-konvenju tas-26 ta' Ġunju 2017 kif estiż, hemm is-segwenti –

"The Property shall be sold free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, free from any burdens, servitudes, hypothecs, privileges and free from any rights whether real or personal in favour of any person or other property, with free and vacant possession, free from any requisition or expropriation orders or procedures, free from any agricultural leases and/or gabbillott/i, free from any Planning Authority enforcement orders and/or procedures and free from any litigation, whether pending or threatened.

This Agreementis being made and concluded under the following terms and conditions –

[26] Fol 286 et seq

(…….)

4. On the Notarial deed of sale and transfer the Vendors shall procure the release of the Property from any special hypothecs and from any special privileges noe or hereafter burdening the Property.

5. On the Notarial deed of sale and transfer the First Vendor shall warrant the peaceful possession and full and unrestricted enjoyment of the First Land and to further secure this warranty shall grant to the Purchaser a general hypothec on all its property in general, present and future.

6. On the Notarial deed of sale and transfer the Second Vendor shall warrant the peaceful possession and full and unrestricted enjoyment of the Second Land and to further secure this warranty shall grant to the Purchaser a general hypothec on all its property in general, present and future."

7. Mela dan ifisser li meta s-soċjetajiet konvenuti, tramite d-direttur tagħhom Sebastian Dalli, intrabtu b'dawn il-garanziji appena msemmija fil-konvenju, huma kienu qed jobbligaw irwieħhom li sal-iffirmar tal-kuntratt il-proprjeta' tkun ġiet ħielsa minnhom u minn kull piż ieħor;

8. Evidentement dan ma seħħx u kif irriżulta mill-atti u l-provi mressqa, is-soċjetajiet konvenuti mhux biss ma rnexxilhomx isolvu l-problemi tad-dejn fuq l-artijiet mertu tal-kawża, talli d-djun komplew jeskalaw bl-interessi u llum il-ġurnata, kif jirriżulta wkoll mid-dokumenti preżentati mir-rappreżentanta tal-Malta Business Registry[27] huma ferm aktar ogħla mill-valur tal-prezz miftiehem fil-konvenju. Kwindi, l-possibilta' li l-privileġġi, ipoteki ġenerali u ipoteki speċjali li qed jikkostitwixxu piż fuq dawn il-proprjetajiet jiġu liberati kif ukoll li l-mandati t'inibizzjoni msemmija jiġu mneħħija hija remota ferm jekk mhux impossibbli f'dan l-istadju;

27

9. Għalhekk li tordna lill-partijiet biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ twassal għal ħsara kbira għas-soċjetajiet konvenuti;

10. Ma jirriżultax mill-atti u l-provi li s-sitwazzjoni marbuta mad-djun tas-soċjetajiet konvenuti u li baqgħu ma ġewx riżolti kienet waħda kapriċċuża da parti tagħhom. Sebastian Dalli igħid u dan ma ġiex kontrdett, illi hu kellhu varji laqgħat kemm mal bank u kredituri oħrajn biex jiprova jasal pero darba li nbidt il-kawża sfaxxa kollox;

11. Issir referenza wkoll għall-garanzija ta' paċifiku pussess mogħtija mis-soċjetajiet konvenuti fil-kuntest tal-kunsiderazzjonijiet suesposti. Jingħad hekk in materja fil-każ **Peter Incorvaja et vs CMR Commercial Ltd et deċiż** fit-18 ta' Jannar 2018[28] -

« Fis-sentenza fl-ismijiet ***Mary Micallef vs Darker Building Construction Limited*** *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta' Jannar 2005 intqal illi:*

"Kif taraha din il-Qorti, il-ksur tal-pacifiku pussess garantit irid jigi inkwadrat bhala fattispeci ta' inadempjiment tal-bejjiegh ghall-obbligazzjoni li jghaddi l-proprjeta` fil-haga venduta lix-xerrej, ossija "le somme dei diritti costituente il domino" (Kollez. Vol. XXIV PI p954). "

Minn naha tieghu, l-awtur Trabucchi jispjega l-garanzija tal-pacifiku pussess b'dan il-mod:

"Il venditore garantisce per legge di avere un non limitato diritto di proprieta` sul bene venduto, se il suo diritto era invece difettoso, poiche` il difetto si

[28] Nru 894/12

riverbera anche sui suoi aventi causa (nemo plus iuris in alium transferre potest), questi hanno diritto di non subire le conseguenze."

Fir-rigward tal-eccezzjoni u l-linja ta' argumentazzjoni tas-socjeta ntimata illi hija kienet in buona fede meta bieghet l-art in kwistjoni lir-rikorrenti, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***Henry Cachia vs Emanuel Azzopardi et*** *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-16 ta' Mejju 2008 fejn intqal illi:*

*"**Ir-responsabbilta` tal-venditur hija indipendenti mill-mala fede o meno tieghu**."*

Anke fis-sentenza fl-ismijiet **Oliver James et vs Joseph Testa et** *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Dicembru 2011 gie rrilevat illi:*

*"Fil-kuntratt ta' bejgh jinghad espressament li l-bejjiegha qeghdin jiggarantixxu l-pacifiku pussess. X'setghu saru jafu l-atturi mir-ricerki hu irrelevanti. L-istess hu rrilevanti jekk il-bejjiegha kienux in buona fede. G**aladarba nghatat il-garanzija tal-pacifiku pussess, il-vendituri ma jistghux iressqu argument biex jippruvaw ifarfru dan l-obbligu minn fuq spallejhom**."*

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Gambin et vs Stefan Vassallo et** *deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta 27 ta' Ottubru 2016 intqal illi: "Mill-insenjament legali u kif ukoll mill-gurisprudenza nostrana,* ***dan l-argument taghha li hi agixxiet in buona fede ma jistax jintlaqa' minn din il-Qorti.*** *Il-vendituri ma jistghux jigu ezonerati mill-obbligi taghhom rizultanti mill-garanzija tal-pacifiku pussess, billi jippruvaw jevitaw l-obbligi taghhom minn tali garanzija, u jsostnu li l-htija jew in-nuqqas kien fuq xi hadd iehor." (enfasi ta' din il-Qorti)."*

12. Inoltre, s-soċjeta' attriċi, kif inhu dritta, ma rrinunzjatx għall-garanziji maqbula fil-konvenju;

13. Fiċ-ċirkustanzi riżultanti, s-soċjetajiet konvenuti ma jistgħux jonoraw din il-garanzija fl-iffirmar tal-kuntratt finali u għalhekk il-Qorti tqis li ma tistax tilqa' t-talbiet tas-soċjeta' attriċi biex il-partijiet jipproċedu bl-iffirmar tal-att finali. Kif ingħad fil-każ **Antoine Cassar et vs Acorn Properties Ltd deċiż fit-18 ta' Frar 2021 li llum huwa *res judicata* -**

"Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ ta' ***Brinx Limited vs Francis Said et, tat-23 ta' Novembru 2005****, irriteniet li:*

"Jibda biex jigi registrat b'osservazzjoni preliminari illi l-weghda ta' bejgh taghti lok ghal rapport obbligatorju li permezz tieghu l-partijiet kontraenti huma mpenjati ghall-manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volontà li joperaw l-effett traslattiv tal-haga permezz ta' kuntratt definittiv. Huwa pacifiku, in linea ta' principju generali, illi d-debitur ta' l-obbligazzjoni hu tenut jesegwixxi l-prestazzjoni minnu assunta skond il-modalità miftehma u fiz-zmien prefiss. In-nuqqas ta' tali obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment ta' l-obbligazzjoni u min hu hekk imputabbli jista' jigi mgieghel jadempixxi ruhu in forma specifika, fejn dan ikun ghadu hekk possibbli, jew li jwiegeb in via rizarcitorja ghad-danni kagunati skond in-normi tal-Kodici Civili. Dan johrog millArtikolu 1125, Kodici Civili relattiv ghall-"Effetti t'a Obbligazzjonijiet" in generali u, b'mod partikulari, mid-dispost ta' l-Artikolu 1357 (1) ta' l-istess Kodiċi."

Mill-atti jirriżulta li s-sit li minnu jagħmel parti l-maisonette in kwistjoni huwa mgħobbi bi djun kbar u hemm ukoll iskritti diversi ipoteki u privileġġi speċjali. Fosthom hemm iskritta ipoteka legali speċjali għall-istess prezz tal-bejgħ fl-ammont ta' €46,000 favur l-atturi Geoffrey Fenech u Antoine Cassar stess

rappreżentanti l-prezz ta' xogħol mhux imħallas li huma għamlu fuq is-sit. Mhux hekk biss imma jidher illi s-soċjetà konvenuta hija miżmuma milli tbiegħ, tneħħi, titrasferixxi jew tiddisponi mill-proprjetà mibnija fuq is-sit 55, Valletta Road, Qormi, permezz ta' mandat ta' inibizzjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet, m'hemmx dubju li l-bejgħ ma jistax aktar isir u d-depożitu mħallas akkont tal-prezz għandu jintradd lura lill-atturi."

14. Naturalment dan ma jfissirx li m'hemmx konsegwenzi għas-soċjetajiet konvenuti, imma l-Qorti ma hijiex ser tidħol fihom stante li l-parametri tal-kawża ma jinkludux talbiet għal danni. Kif ingħad fil-każ Health Services Group Ltd vs Id-Direttur tal-Kuntratti et deċiż fit-28 t'April 2017[29] -

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawza ***Micallef v. Mizzi****, deciza fil-24 ta' Frar, 2012:*

"Huwa principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza l-Imhallef civili ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni. Fuq kollox huwa ghandu joqghod strettament ghat-termini tal-kawzali u tat-talba kif migjuba fic-citazzjoni….ma huwiex lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni. Kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza u l-Qorti ghandha toqghod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza moghtija tkun extra petita". Kien jispetta lis-soċjeta attriċi taħseb f'dan. Għalkemm il-Qorti tinnota ukoll li skont il-konvenju kienet ġia suppost għaddiet somma sostanzjali *qua* danni prelikwidati. (ara klawsola 2 tal-konvenju). Minn naħa l-oħra jispetta lil konvenuti issa jieħdu d-direzzjoni li jħossu idonea versu dan l-ammont.

[29] Rik 381/11

15. Punt ieħor li din il-Qorti ma tistax tinjora huwa fattur li rriżulta mill-kontro-eżami ta' Hermann Mallia, mid-dokumenti esbiti waqt dan u minn nota li ġiet esebita fl-atti fil-mori tas-smiegħ minn Dr. F. Galea, Dr. A.Azzopardi u Sebastian Dalli personalment. Jingħad li fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti hemm kjarament suggerit u **ammess minn Dalli stess lil ftehim marbut ma konvenju kien vizzjat bil-kawża lleċita.**

Ma tridx wisq biex tinduna fejn u x'kien l-intenzjoni tal-partijiet, ħarba ċara a skapitu tal-Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana (llum) u b'impatt negattiv fuq l-erarju pubbliku. Hawn il-Qorti tagħmel referenza għal ftehim multiplikat ta' konsulenza ffirmat minn Hermann Malllia u Sebastian Dalli dejjem għas-soċjetajiet minnhom rappresentati, 'l hekk imsejjħin *side agreements.*

Konsegwentement, in vista ta' dak li rriżulta l-Qorti tul is-smiegħ tal-provi u ta' dak li hemm provdut fil-Kap 373 tal-Liġijiet ta' Malta se tiprovdi dwar dan wara d-deċide ta' din is-sentenza.

16. Fi kwalunkwe kaz, sa fejn jirrigwarda l-kawza illeċita, għalkemm dan il-punt difenzjonali ma tressaqx bħala eċċezzjoni, jispetta lil Qorti telabora fuq l-istess in kwantu punt ta' ordni pubbliku. Dan ġie spjegat sew ripetutament fil-ġurisprudenza nostrali.

Insibu għalhekk li fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Agius vs Giuseppe Ciancio**[30] l-Qorti ta` l-Appell esprimiet ruħha hekk :-

"Il-kelma nullita` hija uzata fix-xjenza guridika f`zewg sensi, wiehed fissens proprju ta` "inezistenza", jigifieri kuntratt null ma jkunx jezisti u qiesu qatt ma sar, u l-iehor ta` "annullabilita"`, jigifieri meta l-kuntratt jew att iehor jista`

[30] Deċiża fit-3 ta` Frar 1936

jezisti u jibqa` jsehh sakemm ma jigix imhassar u mwaqqa` ghal xi raguni li ssemmi u trid il-ligi. Il- gurisprudenza ta` dawn il-Qrati hija kostanti li tirritjeni li meta l-kwistjoni hija ta` nullita`, ilkonvenut f`kawza jista` jqajjimha b`eccezzjoni, izda jekk hija wahda ta` annullabilita` hu ma jistax igibha `l quddiem hlief b`kawza separata `ad hoc`." Difatti huwa pacifiku li din in-nullita` tista` anke tigi sollevata millQorti ex ufficio. (Pace et vs Agius et Vol XLID.p.684) llli kif diversi drabi gie deciz minn din il-Qorti u mill-Qorti ta` l-Appell (ara ad es. sentenzi "Reman -vs-Papa" -21 ta` Marzu 1933 ; "Portanier -vs Overend" - 14 ta` Dicembru 1934; u "Smith -vs-Lawrence" - Qorti tal-Appell tal-15 ta` Mejju 1931) "jekk il-kawza tal-hlas tal-flus jew taloggetti ghandha rapport dirett mal-konkubinat (...) allura l-obbligazzjoni hija nulla ; jekk il-flus gew mislufa fi zmien il-konkubinat, imma bhala negozju indipendenti, allura huwa validu. Pero`, kif il-gurisprudenza taghna kemm estera, u d-dottrina wkoll dejjem irriteniet, dina hija kwistjoni unikament ta` fatt illi ghandha tkun ezaminata minghand il-gudikant f`kull kaz specifiku skont ic-cirkustanzi ta` dak il-kaz, ghaliex f`materja hekk delikata dawn ic-cirkustanzi jistghu jkollhom importanza deciziva fil-kwistjoni. Hekk f`din il-materja l-Venzi (Diritto Civile, No. 423) jghid:-

In generale la causa e` illecita quando e` contraria alla legge, al buon costume, all`ordine pubblico, quando cio` si verifichi nei singoli casi e` rimesso al prudente apprezzamento del giudice.

X`jigri jekk wiehed biss mill-partijiet ikun konsapevoli tal-illegalita` jew immoralita` ?

Id-duttrina tiddistingwi bejn il-kaz fejn l-illegalita` jew immoralita` hija unilaterali u fejn hija bilaterali. Jekk iz-zewg partijiet huma konsapevoli, allura japplika il-principju in pari causa turpitudinis melior est condicio possidentis : nemo auditur propriam turpitudinem alligans. Ghaldaqstant hija negata l-azzjoni liz-zewg partijiet mentri fejn limmoralita` jew l-illegalita` hija biss ta` min jircievi

l-flus (l-accipiens), u allura min qed jaghti il-flus huwa innocenti, rrestituzzjoni hija ammessa. Dan il-princjipju hu addottat mill-legislatur taghna fl- artikolu 991 tal-Kap 16.

Jekk jirrizulta ippruvat li s-somma mitluba hija konnessa mal-loghob talazzard, jew tirrizulta minn obbligazzjoni li titqies li hija nulla skont il-Ligi, ma jiswix li l-kreditur isostni li d-debitur ammetta id-dejn, jew li hallas permezz ta` cekkijiet ghaliex xorta japplikaw ir-regoli hawn fuq citati."

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Francis u Doris Buhagiar vs Ta' Natu Ltd, deċiża fis-17 ta' Marzu 2021, waqt illi għamlet referenza għall-ġurisprudenza in materia, il-Qorti tal-Appell għamlet xi osservazzjonijiet li għandhom siwi anki għall-każ in diżamina. Ingħad hekk:

"19. F'dan ir-rigward huwa opportun li jinghad illi fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kuntratt bejn il-partijiet huwa milqut b'kawza llecita, gialadarba ghazlu li jiddikjaraw prezz differenti minn dak li effettivament thallas, dan ifisser li l-kontendenti fil-kawza kienu komplici fl-illecitu. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tqis it-talba attrici ta' danni naxxenti minn inadempjenza kuntrattwali ladarba l-kuntratt in kwistjoni huwa milqut b'kawza illecita, ghaliex b'hekk hija tkun qieghda tirrendi ruhha komplici fit-twettiq ta' haga illecita. Kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha tal-4 ta' Mejju 2001, fl-ismijiet Raymond Mifsud v. Emanuel Magri:

Ladarba kien hemm ksur ta' ligi ta' ordni pubbliku, il-qorti ma tistax tqis dan il-ksur bhala xi haga irrelevanti. Iz-zewg partijiet kisru l-ligi, u ghalhekk ma jistghux issa jinqdew bil-ligi biex ifittxu rimedju kontra xulxin talli, ghax kiser il-ligi, xi wiehed minnhom mar minn taht. It-tnejn kienu komplici fl-illegalita' u

ghalhekk issa l-ligi ma tghinhomx: kullhadd jibqa' b'li ha; in pari turpitudinis causa melior est causa possidentis."

20. Ghandu jigi enfasizzat il-principju li min jidhol f'negozju bil-hsieb li jqarraq bil-ligi, m'ghandux ikollu s-serhan tal-mohh li jekk in-negozju jmur hazin, ikun jista' jinqeda bil-ligi biex jiehu lura dak li tilef. Il-biza' li jibqa' minghajr il-harsien tal-ligi ghandu jservi ta' dizincentiv ghal min jigih il-hsieb li jaghmel negozju a skapitu tal-erarju pubbliku u ma ghandhiex tkun il-ligi stess li tnehhi dan id-dizincentiv ghal min ikun irid iqarraq biha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' Ottubru, 1997, fil-kawza fl-ismijiet Melita Insurance Brokers Limited v. Joseph Fenech et. u dik ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri deciza fl-14 ta' Novembru, 1996). Kif rilevat ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 1998, (Kollez. Vol. LXXXII.II.734) fl-ismijiet Antonio Cassar noe v. Boris Arcidiacono

"id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 987 u 991 tal-Kodici Civili mhumiex intizi biex jaghtu xi drittijiet jew vantagg lil min ikun konxjament u deliberatament ikkontratta obbligazzjoni b'causa illecita jew kontra lordni pubbliku imma kienu biss intiza bhala deterrent kontra lesekuzzjoni ta' tali obbligazzjoni."

21. Dan il-principju ta' kawza illecita kien trattat ukoll minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru, 1999, fil-kawza fl-ismijiet Julia Borg et v. Carmel Brignone fejn inghad:

"Gie anzi kostantament ritenut illi f'dawn ic-cirkostanzi n-nullita' ta' lobbligazzioni setghet tigi sollevata mill-istess Qorti ex officio. "Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fuq kawza illecita' u l-kawza hija llecita meta hija projbita mil-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku. U konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku' meta hija kontra l-interess

generali. Il-kwistjoni tal-legalita' jew le talkonvinzjoni minhabba kawza llecita tista' tigi sollevata ex officcio." (Vol XLID.p.684 deciza minn din il-Qorti fl-ismijiet Charles Pace et -vs- Philip Agius et).

'Illi 'rebus sic stantibus', kif logikament jikkonkludi Pacifici Mazzoni:- "ll giudice non puo' accogliere la domanda diretta ad ottonere l'adempimento di una convenzione fondata sopra causa illecita, o che abbia un oggetto turpe o contrario alla legge, benche' il debitore non apponga eccezione di sorta" (lstituzioni, Vol. ll. para 167) u ghalhekk il-Qorti thoss li ghandha tissolleva 'ex officio' n-nullita' tal-kondizzjoni fuq migjuba u maghha n-nullita' tal-konvenzjoni relattiva." (Vol. XLIIIC.ii.646)".

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, jsegwi li l-azzjoni attrici ghad-danni naxxenti min-nuqqas ta' adempiment ta' obbligazzjoni kuntrattwali da parti tas-socjeta` konvenuta ma tistax tirnexxi, in kwantu ladarba jirrizulta li l-attur appellat kien partecipi f'kuntratt li huwa milqut bl-illecitu, ma jistax issa jinqeda bil-ligi sabiex jittanta jfittex rimedju ta' danni kontra s-socjeta` konvenuta ghan-nuqqas taghha rizultanti millistess kuntratt. Ghalhekk din il-Qorti, filwaqt li tirrileva li l-kuntratt ta' bejgh tas-17 ta' Lulju, 1989, huwa milqut b'kawza llecita, ma tqisx xieraq li tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici u kif inghad qabel, kulhadd ghandu jibqa' b'dak li ha. Din hi materja ta' ordni pubbliku li l-Qorti tista', anzi obbligata, tissollevaha ex officcio.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **JPG Francis u Doris Buhagiar v. Ta' Natu Limited (C 8167)**[31] ingħad in tematika:-

[31] 17 ta' Marzu, 2021 1806/1999/2

"20. Ghandu jigi enfasizzat il-principju li min jidhol f'negozju bil-hsieb li jqarraq bil-ligi, m'ghandux ikollu s-serhan tal-mohh li jekk in-negozju jmur hazin, ikun jista' jinqeda bil-ligi biex jiehu lura dak li tilef. Il-biza' li jibqa' minghajr il-harsien tal-ligi ghandu jservi ta' dizincentiv ghal min jigih ilhsieb li jaghmel negozju a skapitu tal-erarju pubbliku u ma ghandhiex tkun il-ligi stess li tnehhi dan id-dizincentiv ghal min ikun irid iqarraq biha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' Ottubru, 1997, fil-kawza fl-ismijiet Melita Insurance Brokers Limited v. Joseph Fenech et. u dik ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri deciza fl-14 ta' Novembru, 1996). Kif rilevat ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 1998, (Kollez. Vol. LXXXII.II.734) fl-ismijiet Antonio Cassar noe v. Boris Arcidiacono:

....

21. Dan il-principju ta' kawza illecita kien trattat ukoll minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru, 1999, fil-kawza fl-ismijiet Julia Borg et v. Carmel Brignone fejn inghad:

"Gie anzi kostantament ritenut illi f'dawn ic-cirkostanzi nnullita' ta' l-obbligazzioni setghet tigi sollevata mill-istess Qorti ex officio. "Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fuq kawza illecita' u l-kawza hija llecita meta hija projbita mil-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghallordni pubbliku. U konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku' meta hija kontra l-interess generali. Il-kwistjoni tal-legalita' jew le tal-konvinzjoni minhabba kawza llecita tista' tigi sollevata ex officcio." (Vol XLID.p.684 deciza minn din il-Qorti fl-ismijiet Charles Pace et -vs- Philip Agius et).

'Illi 'rebus sic stantibus', kif logikament jikkonkludi Pacifici Mazzoni:- "Il giudice non puo' accogliere la domanda diretta ad ottonere l'adempimento di una convenzione fondata sopra causa illecita, o che abbia un oggetto turpe o contrario alla legge, App. Civ. 1806/99/2 28 benche' il debitore non apponga eccezione di sorta" (lstituzioni, Vol. ll. para 167) u ghalhekk il-Qorti thoss li ghandha tissolleva 'ex officio' n-nullita' tal-kondizzjoni fuq migjuba u maghha nnullita' tal-konvenzjoni relattiva." (Vol. XLIIIC.ii.646)".

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, jsegwi li l-azzjoni attrici ghad-danni naxxenti min-nuqqas ta' adempiment ta' obbligazzjoni kuntrattwali da parti tas-socjeta` konvenuta ma tistax tirnexxi, in kwantu ladarba jirrizulta li l-attur appellat kien partecipi f'kuntratt li huwa milqut bl-illecitu, ma jistax issa jinqeda bil-ligi sabiex jittanta jfittex rimedju ta' danni kontra s-socjeta` konvenuta ghan-nuqqas taghha rizultanti mill-istess kuntratt. Ghalhekk din il-Qorti, filwaqt li tirrileva li l-kuntratt ta' bejgh tas-17 ta' Lulju, 1989, huwa milqut b'kawza llecita, ma tqisx xieraq li tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici u kif inghad qabel, kulhadd ghandu jibqa' b'dak li ha. Din hi materja ta' ordni pubbliku li l-Qorti tista', anzi obbligata, tissollevaha ex officcio. Tajjeb jinghad li fit-trattazzjoni ta' din il-kawza quddiem din il-Qorti dan il-punt gie sollevat u dibattut, ghalkemm mhux approfondit. Dan ifisser li s-sentenza tal-ewwel Qorti ghandha tithassar."

F'sentenza riċenti tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Scicluna et vs. Gianfranco Ronsisvalle et[32].** kellha dan xi tgħid fir-rigward tal-kawża lleċita :-
"26. Il-konsegwenza ta' obbligazzjoni li tkun magħmula fuq kawża illeċita hija li dik l-obbligazzjoni ma jkollha l-ebda effett (ara l-Artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili u L-Avukat Dottor Tonio Fenech et noe v. L-Avukat Dottor Patrick Spiteri pro et

[32] Deċiża 11 ta' April, 2024 1015/09/1 JRM

deċiża fil-15 ta' Novembru, 2023). Dwar dan ġie mtenni li fejn ħaġa tkun ipprojbita mil-liġi bħala oġġett, il-kuntratt relattiv ikun invalidu għax ikun nieqes minn wieħed mir-rekwiżiti tiegħu, u ma jkunx jista' jkollu effett (ara Angelo Spiteri et pro et noe v. Andrew Cilia et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu, 2016 u Albert Mizzi v. Silvio Debono et deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil11 ta' Jannar, 2006).

27. Kif tajjeb ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza George Seychell v. Spring Valley Co. Limited deċiża fit-2 ta' Frar, 2018, min jidħol f'negozju bil-ħsieb li jqarraq bil-liġi m'għandux ikollu s-serħan tal-moħħ li, jekk in-negozju jmur ħażin, ikun jista' jinqeda bil-liġi biex jieħu lura dak li tilef. Il-biża' li jibqa' mingħajr il-ħarsien tal-liġi għandu jservi ta' deterrent għal min jiġih il-ħsieb li jagħmel negozju bi ksur tal-liġi u ma għandhiex tkun il-Qorti stess li tneħħi dan id-deterrent għal min ikun irid iqarraq biha.

28. Terġa' u tgħid hija l-liġi stess li tgħid fl-Artikolu 991 tal-Kodiċi Ċivili, li l-parti involuta fl-illeċità ma tistax titlob lura dak li tkun tat lill-parti l-oħra. Dan jagħmel sens għaliex ħadd ma jista' jsejjes azzjoni ġudizzjarja fuq att illegali (ara J.M.V. Holding Limited et v. Karina Holdings Limited et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007).

29. Għaldaqstant mhijiex ammissibbli t-talba għar-radd lura ta' flus li jkunu ġew mgħoddija b'mod illegali, b'dana li l-parti involuta f'dik lillegalità ma tistax iddur fuq il-qrati biex joffru l-għajnuna tagħhom biex hija tkun tista' tiġbor lura flus li tkun għaddiethom bi ksur tal-liġi (ara Giovanni Scicluna v. Filippo Abela deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju, 1945)."

Huwa ċar għalhekk li ftehim milqut bil-kawża lleċita, li ma ġietx kontradetta ħlief għal kumment skjett mill-atriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha li dan kien irrilevanti għat-talba odjerna, ma jistax jsib konfort ġudizzjarju.

17. Marbut ma dan l-argumenti kollha, il-Qorti żżid ukoll illi Sebastian Dalli jgħid li hu kien avża lix-xerrejja prospettivi bil-problemi gravanti fuq il-propjetajiet *de quo*. Tfakkar li fil-fatt ma sarlu ebda kontro-eżami[33]. Il-Qorti mgħobbija b'għażla tal-versjoni li aktar taf mill-probabbli ssibha diffiċli temmen kif nies intiżi sew fin-negozju kif inhuma l-aħwa Mallia jridu li jitwemnu li huma ma kienux konsapevoli ta' dak li kien jolqot lil Sebastian Dalli u l-art in kwistjoni. Wieħed ifakkar ukoll li konsapevoli tal-problemi li kienu jaffliġġu l-art in kwistjoni, Hermann Mallia baqa' jġedded il-konvenju.

Il-Qorti hija konxxa li fil-kontro eżami li sar lil Mallia dan il-punt ta' konoxxenza ma ġiex esplorat. Imma jibqa' l-ħsieb tagħha li iebes temmen li dawn l-aħwa negozzjanti primi kienu sajma u privi minn dan.

Iżid ukoll dwar il-kredibilta' ta' Hermann Mallia li tinnota li qatt ma ġabu għal attenzjoni tal-Qorti s-*side agreements* marbuta ma' l-istess konvenju li ġew esebiti aktar tard.

18. Fiċ-ċirkustanzi ser jiġu miċħuda t-talbiet tas-soċjeta' attriċi u għall-istess raġunijiet jintlaqgħu l-eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti.

---

[33] Intqal dan fil-kawża fl-ismijiet **Catherine Cali vs Stephen Cali** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018 *"23. Ghalkemm din il-Qorti taqbel illi n-nuqqas li jsir kontro-ezami ta' xhud ma jsarrafx ut sic f'ammissjoni implicita tal-kontenut tad-depozizzjoni tqis ukoll illi dan in-nuqqas inevitabbilment idghajjef il-kontestazzjoni tal-parti l-ohra ta' dawk l-allegazzjonijiet li setghu gew diretti kontriha mix-xhud, u finalment ukoll it-tezi tal-istess parti"*

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa;

2. Tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha;

Tordna ukoll li kopja ta' din is-sentenza flimkien mal-konvenju, ir-reġistrazzjoni ta' l-istess, *is-side agreements* ġia riferuti ukoll n-nota ta' l-avukati u Sebatian Dalli jiġu riferuti lil Kummissarju tal-Pulizija, lil Kummissarju tat-Taxxa u d-Dwana, ukoll lill-Korp għall-Analisi ta' Informazzjoni Finanzjara.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.