QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 27 ta' Ġunju 2024

Numru 3

Rikors Numru 138/21TA

D. Peak Limited (C12224)
(98, Wied Hal-Balzan, Balzan)

Vs

Salkath Limited (C2173)
(191, Burmarrad Road, Saint Paul's Bay)

Avukat Antonio Depasquale bhala mandatarju ta' Jason John Balzan (Passaport Ingliz numru 518290075) f'ismu proprju u bhala Ezekutur Testamentarju tal-eredita` tal-mejta Mary Balzan, kif debitament awtorizzat skont digriet 431/2019 mogħti mill-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) fit-tmienja u għoxrin ta' Marzu tas-sena elfejn u dsatax (28.03.2019)
(City Legal, 9, Britannia House, Level 1, Old Bakery Street, Valletta, VLT 1450)

Jonathan Abdel Rehim (K.I 170298M) f'ismu proprju u bhala Ezekutur Testamentarju tal-eredita` tal-mejta Mary Balzan, kif debitament awtorizzat skont digriet 431/2019 mogħti mill-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) fit-tmienja u għoxrin ta' Marzu tas-sena elfejn

u dsatax (28.03.2019) (79, Triq Sant'Anton Abbati, Mosta)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-Soċjeta' D. Peak Ltd (is-Soċjeta' Attriċi) tas-17 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għall-konvenju tas-7 ta' Frar 2020 redatt minn Nutar Maria Psaila, hawn anness u mmarkat bhala **Dokumenti A** għall-komprovendita tal-plots fabbrikabbli mhux ufficjalment immarkati bin-numru erba (4) bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, parti minn art akbar denominata ta' Tuta sive ta' Sgħajtar sive tal-Wilga, fil-kuntrada tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, accessibbli minn triq gdida bla isem li tizbokka fuq Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superficjali ta' 307.55m.k., minn liema kejl 232.86 huwa l-kejl fabrikabbli u 74.69 huma intizi għall-parti stradali, kif wkoll il-plot fabbrikabbli bin-numru 5 mill-istess artijiet tal-kejl superficjali ta' 330.35 m.k., cioe 268.63m.k. il-parti fabrikabbli u 61.72m.k il-parti stradali, kif wkoll il-plot 6 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 341.76m.k. cioe 259m.k. il-parti fabrikabbli u 82.76m.k. il-parti stradali, oltre l-Plot 7 mill-istess artijiet tal-kejl superficjali ta' 314.36m.k. cioe 227.17m.k. il-parti fabrikabbli u 87.19m.k. il-parti stradali, kif wkoll il-Plot nru.8 mill-istess artijiet tal-kejl superficjali ta' 282.04m.k., cioe il-parti fabrikabbli 194.60m.k. waqt li l-parti stradali ta' 87.44m.k. u wkoll għall-komprovendita tal-Plot nru.1 bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, mill-artijiet ta' Tuta sive tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, accessibbli minn Triq is-Sajf u Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superficjali ta' 337.37m.k. cioe 135.50m.k. l-parti fabbrikabbli u 201.87m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 2 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 247.12m.k., cioe 179.30m.k. l-parti fabrikabbli u 67.82m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 3 mill-istess artijiet tal-kejl ta' circa 218.91m.k., cioe 94.39m.k l-parti fabrikabbli u 124.52m.k. l-parti stradali.

2. Illi dawn il-plots cioe 1 sa 8 mill-art ta' Tuta sive ta' Sgħajtar sive tal-Wilga, fil-kuntrada tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, huma soggetti għall-konvenju fuq referit, liema att finali kellu jigi ppublikat ai termini tal-istess konvenju taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

3. Illi dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond **"Dokument B"** hawn anness.

4. Illi b'ittra ufficjali tat-3 ta' Awwissu 2020, **"Dokument C"** hawn anness, l-intimati gew interpellati biex jersqu għall-att finali relattiv sas-6 ta' Frar 2021 għall-publikazzjoni tal-komprovendita relattiva u gew infurmati illi jekk huma ma jersqux entro tletin gurnata mill-iskadenza tal-konvenju fuq msemmi ossia s-6 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti ser jitolbu l-

ezekuzzjoni tal-istess konvenju ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u għar-ragunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tas-7 ta' Frar 2020 redatt minn Nutar Maria Psaila, hawn anness u mmarkat bhala **Dokumenti A** għall-komprovendita tal-plots fabrikabbli mhux ufficjalment immarkati bin-numru erba (4) bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, parti minn art akbar denominata ta' Tuta sive ta' Sgħajtar sive tal-Wilga, fil-kuntrada tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, accessibbli minn triq gdida bla isem li tizbokka fuq Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superficjali ta' 307.55m.k., minn liema kejl 232.86 huwa l-kejl fabrikabbli u 74.69 huma intizi għall-parti stradali, kif wkoll il-plot fabbrikabbli bin-numru 5 mill-istess artijiet tal-kejl superficjali ta' 330.35 m.k., cioe 268.63m.k. il-parti fabrikabbli u 61.72m.k il-parti stradali, kif wkoll il-plot 6 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 341.76m.k. cioe 259m.k. il-parti fabrikabbli u 82.76m.k. il-parti stradali, oltre l-Plot 7 mill-istess artijiet tal-kejl superficjali ta' 314.36m.k. cioe 227.17m.k. il-parti fabrikabbli u 87.19m.k. il-parti stradali, kif wkoll il-Plot nru.8 mill-istess artijiet tal-kejl superficjali ta' 282.04m.k., cioe il-parti fabrikabbli 194.60m.k. waqt li l-parti stradali ta' 87.44m.k. u wkoll għall-komprovendita tal-Plot nru.1 bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, mill-artijiet ta' Tuta sive tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, accessibbli minn Triq is-Sajf u Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superficjali ta' 337.37m.k. cioe 135.50m.k. l-parti fabbrikabbli u 201.87m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 2 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 247.12m.k., cioe 179.30m.k. l-parti fabrikabbli u 67.82m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 3 mill-istess artijiet tal-kejl ta' circa 218.91m.k., cioe 94.39m.k l-parti fabrikabbli u 124.52m.k. l-parti stradali, huwa esegwibbli bejn il-kontendenti taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

II. Tikkundanna lill-intimati jersqu għall-att finali relattiv skond il-konvenju tas-7 ta' Frar 2020 redatt minn Nutar Maria Psaila, Dokument A, għall-komprovendita tal-plots fabrikabbli mhux ufficjalment immarkati bin-numru erba (4) bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, parti minn art akbar denominata ta' Tuta sive ta' Sgħajtar sive tal-Wilga, fil-kuntrada tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, accessibbli minn triq gdida bla isem li tizbokka fuq Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superficjali ta' 307.55m.k., minn liema kejl 232.86 huwa l-kejl fabrikabbli u 74.69 huma intizi għall-parti stradali, kif wkoll il-plot fabbrikabbli bin-numru 5 mill-istess artijiet tal-kejl superficjali ta' 330.35 m.k., cioe 268.63m.k. il-parti fabrikabbli u 61.72m.k il-parti stradali, kif wkoll il-plot 6 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 341.76m.k. cioe 259m.k. il-parti fabrikabbli u 82.76m.k. il-parti stradali, oltre l-Plot 7 mill-istess artijiet tal-kejl superficjali ta' 314.36m.k. cioe 227.17m.k. il-parti fabrikabbli u 87.19m.k. il-parti stradali, kif wkoll il-Plot nru.8 mill-istess artijiet tal-

kejl superficjali ta' 282.04m.k., cioe il-parti fabrikabbli 194.60m.k. waqt li l-parti stradali ta' 87.44m.k. u wkoll għall-komprovendita tal-Plot nru.1 bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, mill-artijiet ta' Tuta sive tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, accessibbli minn Triq is-Sajf u Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superficjali ta' 337.37m.k. cioe 135.50m.k. l-parti fabbrikabbli u 201.87m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 2 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 247.12m.k., cioe 179.30m.k. l-parti fabrikabbli u 67.82m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 3 mill-istess artijiet tal-kejl ta' circa 218.91m.k., cioe 94.39m.k l-parti fabrikabbli u 124.52m.k. l-parti stradali f'data, hin u lok stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha hemm stipulati.

III. Tinnomina lin-Nutar Roderick Caruana sabiex jippubblika l-atti finali relattiv taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha l-ohra hemm stipulati.

IV. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentawn l-eventwali kontumacja fuq l-att finali.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Awwissu 2020 u tas-6 ta' Jannar 2021, u tal-mandat ta' inibizzjoni __/2021, u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ta' Dr. Antonio Depasquale nomine (il-konvenut) tas-26 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha wieġeb u eċċepiet is-segwenti:

"1. Illi l-Esponenti Ko-Intimati huma esekuturi testamentarji tal-wirt tal-mejta Mary Balzan kif minnha innominati permezz tal-ahhar testment tagħha ppubblikat fl-atti tan-Nutar Angele Rapa nhar l-4 ta' Dicembru tas-sena 2017, u sussegwentement ikkonfermati skont id-digriet numru 431/2019 mogħti mis-Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja tal-Qorti Civili nhar it-28 ta' Marzu 2019;

2. Illi kif debitament awtorizzati, l-Esponenti Ko-Intimati f'isimhom proprju u in rapprezentanza tar-rimanenti hames (5) eredi, ilkoll fil-kapacita` tagħhom ta' enfitewta temporanji għas-sehem ta' wiehed minn sebgħa (1/7) indiviz kull wiehed u wahda minnhom, iffirmaw wegħda ta' bejgħ u xiri redatt fil-presenza tan-Nutar Dott. Maria Psaila nhar is-7 ta' Frar tas-sena 2020 fejn flimkien mas-Socjeta` Rikorrenti li nrabtet li tixtri l-utile dominju temporanju u d-dirett dominju rispettivi porzjonijiet divizi ta' art kollha formanti parti mill-artijiet magħrufin bhala Ta' Tuta sive Tas-Sagħjtar, u whud minnhom sive Tal-Wilga, fil-limiti tal-Mosta, ilkoll suggetti għall-mandat ta' inibizzjoni 250/21 in vigore provvizorjament min-nhar is-17 ta' Frar tas-sena 2021, u kkonfermat definittivament nhar it-3 ta' Marzu tas-sena 2021;

3. Illi t-terminu ta' validita` tal-wegħda ta' bejgħ u xiri hawn fuq citat liberalment konvenut bejn il-Partijiet gie statutorjament u

awtomatikament imgedded bis-sahha tal-Ordni dwar is-Sospensjoni ta' Hinijiet Legali rigward Konvenji, Kwistjonijiet Notarili u ohrajn relatati (Epidemiji u Mard Infettiv), Ligi Sussidjarja 465.20 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi wara r-ratifikazzjoni tal-imsemmi konvenju, is-socjeta` Salkath Limited qua ko-promitenti sahqet fuq l-invalidazzjoni tal-istess għar-ragunijiet minnha affermati u rrifjutat li tersaq għall-esekuzzjoni tal-wegħda bil-pubblikazzjoni tal-att relattiv ta' bejgħ u xiri;

5. Illi s-Socjeta Rikorrenti qua promisarja kumpratrici intavolat ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, Kapitolu XVI tal-Ligijiet ta' Malta quddiem dina l-Onorabbli Qorti nhar is-6 ta' Jannar tas-sena 2021 li ggib in-numru progressiv 41/2021 fejn sejhet lill-Intimati inkluzi l-Esponenti Ko-Intimati sabiex jersqu għall-esekuzzjoni tal-imsemmi konvenju;

6. Illi l-Esponenti Ko-Intimati wiegbu għas-sejha tas-Socjeta` Rikorrenti billi nhar id-29 ta' Jannar tas-sena 2021 intavolaw ittra risponsiva quddiem dina l-Onorabbli Qorti li ggib in-numru progressiv 407/2021 fejn għarrfuha li min-naha tagħhom ma għandhomx oggezzjoni li jipprosegwu bl-esekuzzjoni tal-konvenju u interpellawha sabiex tagħraf timxi kontra l-parti li qiegħda tirrifjuta li tersaq tidher għall-att finali ta' trasferiment ta' proprjeta` relattiv;

Illi fid-dawl tal-fatti kif hawn fuq edotti u meqjus dan kollu, l-Esponenti Ko-Intimati għal darb'ohra jerggħu jikkonfremaw il-pozizzjoni tagħhom illi huma ma jsibux oggezzjoni għall-esekuzzjoni tal-konvenju u l-publikazzjoni tal-atti finali u relattiv ta' trasferiment ta' proprjeta' kif dejjem sahqu, u għalhekk certament ma għandhomx igarrbu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri huma, inkluz dawk ta' kull proceduri u atti gudizzjarji ancillari;

Għaldaqstant it-talbiet tar-Rikorrenti għandhom jintlaqgħu in toto salv għal dik relattiva għall-hlas tal-ispejjez;

Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet Rikorrenti u Ko-Intimata, jew min minnhom, inkluzi tal-ittri ufficjali 2718/2020 u 465/2021, tal-ittra ufficjali risponsiva 407/2021, u tar-risposta tal-Esponenti Ko-Intimati intavolata in atti tal-mandat ta' inibizzjoni 250/21."

Rat ir-risposta tas-Soċjeta' Salkath Ltd (is-Soċjeta' konvenuta) tas-26 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

"1. L-insostenibilita' tal-azzjoni attrici, għall-ezekuzzjoni tal-konvenju ta' bejgħ datat 7 ta' Frar 2020, in kwantu l-istess wegħda ta' bejgħ inhallet *ipso jure* qabel l-iskadenza tagħha minhabba n-nuqqas tas-socjeta' attrici li twettaq l-obbligi tagħha skont l-istess konvenju u fiz-zmien miftiehem, u għalhekk ma baqgħux jirrikorru l-elementi mehtiega għall-ezercizzju ta' din l-azzjoni.

2. Mingħajr pregudizzju, it-talba attrici għall-ezekuzzjoni ta' dan il-konvenju ma tistax tirnexxi għaliex dak il-konvenju inhall *ipso jure* minhabba fi ksur tal-kundizzjoni rizoluttiva tacita meta l-attrici naqset li twettaq l-obbligi assunti minnha favur l-eccepjenti fuq l-istess konvenju.

Minkejja li fil-konvenju ta' bejgħ imsemmi, is-socjeta` attrici ddikjarat li kienet qed tiddepozita somma ingenti akkont tal-prezz, man-Nutar Maria Psaila, favur l-eccepjenti, irrizulta li dan id-depozitu mhux veru kienet għamlitu, u minhabba f'hekk lanqas ma seta' jigi rilaxxat favur l-eccepjenti skond kif miftiehem.

Il-ftehim ta' bejgħ u l-konvenju imsemmija sar b'negozju kummercjali bejn zewg kumpaniji kummercjali u konsegwentement in-nuqqas tas-socjeta` attrici D. Peak Limited li, fuq il-konvenju, thallas id-depozitu favur is-socjeta` eccepjenti, iholl *ipso jure* l-imsemmi ftehim għall-bejgħ tal-plots fit-termini tal-Kodici tal-Kummerc.

3. F'kull kaz, it-talbiet kollha attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat il-kontro-talba tas-Soċjeta' konvenuta, allura rikovenzjonanti, ukoll tas-26 ta' Marzu 2021 li permezz tagħha ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi permezz ta' konvenju datat 7 ta' Frar 2020, l-esponenti Salkath Limited intrabtet li tbiegħ lis-socjeta` D. Peak Limited, li ntrabtet li tixtri mingħandha, id-dirett dominju temporanju sal-15 ta' Awissu 2083, u l-proprjeta` shiha għal wara, tal-plots markati 4,5,6,7 u 8, formanti parti minn art akbar denominata ta' Tuta sive ta' Sgħajtar sive tal-Wilga, fil-kuntrada ta' Sgħajtar, limiti tal-Mosta; u l-plots numru 1, 2 u 3 mill-istess art fil-kuntrada ta' Sgħajtar, limiti tal-Mosta, bil-prezz u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha li jirrizultaw fl-imsemmi konvenju ga esebit bhala Dok 'A; mar-Rikors Guramentat tal-attrici.

2. L-intimati l-ohra Avukat Antonio Depasquale noe u Jonathan Abdel Rehim pro et noe ntrabtu fuq l-istess konvenju li jbiegħu lill-istess D. Peak Limited, u hi ntrabtet li tixtri mingħandhom, l-utili dominju temporanju għaz-zmien li fadal tal-istess plots.

3. Illi bi klawsola 1.3 tal-imsemmi konvenju, il-partijiet kontraenti ftehmu s-segwenti:

"*Il-Kompratur* ***qiegħed ihallas prezenzjalment*** *is-somma ta':*

a. *erba' mija u għoxrin elf Ewro (€420,000) bhala depozitu akkont tal-imsemmi prezz globali. Il-partijiet qegħdin jaqblu li* ***dan l-ammont għandu jigi depozitat għand in-Nutar Maria Psaila*** *u qegħdin jagħtu struzzjonijiet lill-istess Nutar sabiex* ***jirrilaxxja l-istess depozitu favur***

__il-Vendituri__ tad-Dirett Dominju u dan kwantu għal mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000), u favur il-Vendituri tal-Utile Dominju u dan kwantu għal mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000), wara li jigu verifikati ir-ricerki __u dan ma jeccedix il-perjodu ta' tliet xhur mid-data tal-lum__. Il-vendituri tal-Utile Dominju qegħdin jawtorizzaw lil Nutar sabiex nirrilaxxa c-cheque favurihom lil Jason John Balzan.

b. sitt mija u tletin elf Ewro (€630,000) bhala depozitu akkont tal-imsemmi prezz globali. Il-partijiet qegħdin jaqblu li __dan l-ammont għandu jigi depozitat għand in-Nutar Maria Psaila__ u qegħdin jagħtu struzzjonijiet lill-istess Nutar sabiex __jirrilaxxja l-istess depozitu favur il-Vendituri__ tad-Dirett Dominju u dan kwantu għal tlett mija u hmistax-il elf Ewro (€315,000), u favor il-Vendituri tal-Utile Dominju u dan kwantu għal tlett mija u hmistax-il elf Ewro (€315,000), __u dan wara sitt xhur mid-data tal-lum__.

Il-Vendituri tal-Utile Dominju qegħdin jawtorizzaw lil Nutar sabiex nirrilaxxa c-cheque favurihom lil Jason John Balzan". (l-enfasi hija tal-esponenti).

4. Illi meta għaddew it-tlett xhur kif miftiehem, l-esponenti Salkath Limited talbet ir-rilaxx favur tagħha tad-depozitu li kellha zzomm in-Nutar Maria Psaila, pero` din naqset li tgħaddilhom il-hlas bl-iskuza li kellha diffikultajiet bir-ricerki.

5. Illi bl-istess skuza, in-Nutar Maria Psaila lanqas ma rrilaxxjat it-tieni depozitu dovut lill-esponenti skond il-konvenju msemmi.

6. Illi effettivament, kif ser jirrizulta ahjar fil-kors ta' din il-kawza, id-depoziti ma gewx rilaxxjati favur l-esponenti għaliex is-socjeta` attrici D. Peak Limited kienet naqset mill-obbligi tagħha li tiddepozita l-hlasijiet dovuti minnha man-Nutar Maria Psaila.

7. Illi oltre li, fiz-zmien rilevanti, l-esponenti ma kinetx mgħarrfa b'dan in-nuqqas, hija baqgħet ukoll mingħajr il-prova tad-data meta n-Nutar Psaila tat l-avviz dwar il-konvenju msemmi lill-Kummissarju tat-Taxxi u meta effettwat il-hlas tat-taxxa fuq l-istess konvenju.

8. Illi d-depozitu ta' hlas akkont f'idejn in-Nutar Maria Psaila kien kundizzjoni għall-validita` tar-rabta li dahlet fiha l-esponenti, bhala kumpanija kummercjali, għall-bejgħ tal-immobbli, biex taccerta ruhha li s-socjeta` attrici kellha l-likwidita` mehtiega sabiex tidhol għal dan in-negozju.

9. Illi kemm is-socjeta` attrici u anke l-esponenti huma kumpaniji kummercjali, u għamlu dan il-ftehim fil-kors tan-negozju tagħhom; u għalhekk in-nuqqas tas-socjeta` attrici li thallas dak pattwit bil-mezz ta' depozitu man-Nutar inkarigata minnha, sabiex dan ikun jista' jigi rilaxxjat favur l-esponenti fiz-zmien miftiehem, hall *ipso jure* l-ftehim shih ta' bejniethom kif espress fil-konvenju ta' bejgħ datat 7 ta' Frar 2020.

Għaldaqstant, għar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti jogħgobha:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` rikonvenzjonata D. Peaks Limited naqset li twettaq l-obbligi assunti minnha favur l-esponent fil-konvenju ta' bejgħ datat 7 ta' Frar 2020 kif fuq ingħad;

2. konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li, ma' dik l-inadempjenza u b'konsegwenza tagħha, l-istess wegħda ta' bejgħ bejn il-partijiet inhallet *ipso jure* u tilfet kull effett fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikonvenzjonata li tibqa' ngunta għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-Soċjeta' Attriċi allura rikonvenzjonata, tal-25 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

i. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta rikonvenzjonata D. Peak Limited ezegwew l-obbligi tagħhom kollha skond l-istess konvenju kif għad jrid jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u kif diga' jirrizulta minn atti ezebiti, billi kienu ir-rikonvenzjonanti li naqsu mid-dmirijiet tagħhom versu l-istess socjeta' rikonvenzjonata u ma resqux għall-att finali relattiv, u għalhekk l-attrici rikonvenzjonata għandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

ii. Illi dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond "Dokument B" fil-process.

iii. Illi b'ittra ufficjali tat-3 ta' Awwissu 2020, "Dokument C" fil-process, l-intimati rikonvenzjonanti Salkath Limited gew interpellati biex jigbru d-depozitu depozitat man-Nutar Dottor Maria Psaila ossia mill-gurnata li r-ricerki kienu għall-ordni cioe mit-30 ta' Lulju 2020, pero baqgħu inadempjenti sal-gurnata ta' llum.

iv. Illi mhux bi skuza li n-Nutar Maria Psaila ma rrilaxxjatx id-depoziti stante illi kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, hemm id-dati precizi meta dawn ir-ricerki gew ordnati u meta dawn kienu lesti, u l-istess Nutara tagħti spjegazzjoni shiha fuq l-operat tagħha u l-operat tar-Registru Pubbliku Malta minn fejn ordnat l-istess ricerki.

v. Illi mhux minnu illi r-rikonvenzjonata ma onoratx l-obbligi tagħha imma kienet ir-rikonvenzjonanta li ma riditx tersaq għall-atti finali u dan għalhiex huma ppretendew hlas ta' aktar flus minn dak konvenut u miftiehem bejniethom.

vi. Illi l-konvenju ma nhallx ipso iure għax ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-konvenju nzamm veljanti biz-zewg ittri ufficjali tat-3 ta' Awwissu 2020 u tas-6 ta' Jannar 2021, "Dokument D" fil-process.

vii. Illi b'ittra ufficjali tas-6 ta' Jannar 2021 "Dokument D", l-intimati gew interpellati biex jersqu għall-att finali relattiv sas-6 ta' Frar 2021 għall-publikazzjoni tal-komprovendita relattiva u gew infurmati illi jekk huma ma jersqux entro tletin gurnata mill-iskadenza tal-konvenju fuq msemmi ossia s-6 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti rikonvenzjonati ser jitolbu l-ezekuzzjoni tal-istess konvenju ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

viii. Illi effettivament, ir-rikors guramentat odjern gie prezentat fi zmien tletin (30) gurnata mill-istess ittra ufficjali ossia fis-17 ta' Frar 2021, kif jirrizulta mill-atti.

ix. Illi b'cedola ta' depozitu 382/2021, in-Nutar Maria Psaila iddepozitat fir-Registru ta' din il-Qorti is-somma ta' €420,000, liema depozitu ma ngabarx u gie depozitat mill-istess Nutara fl-ismijiet Nutar Maria Psaila vs D. Peak Limited et, u dan kif jirrizulta mid-**"Dokument DPL1"** hawn anness.

x. Illi mhux minnu illi l-esponenti ma kinitx mgħarrfa b'dan stante li dan gie mgħarraf lilha u hemm id-dati ufficjali tad-Direttur tar-Registru Pubbliku, meta l-istess dokumenti gew sottomessi biex gew ordnati ir-ricerki tat-trasferimenti u passivita, liema ricerki jigu dejjem ordnati fi zmien utili.

xi. Illi n-Nutar obbligat ruħha għall-pagament, liema pagament dahal fil-kont tagħha, u anke jekk ma dahalx, ir-responsabbilta' tagħha bhala Nutar kienet assunta minnha ai termini tal-Ligi, u għalhekk ma jistax jingħad illi huwa d-depozitu fil-kont tal-bank li juri l-assunzjoni tal-obbligu, imma l-assunzjoni tal-obbligu huwa l-firma tan-Nutar fuq il-konvenju li accettat li d-depozitu huwa fir-responsabbilta tagħha.

xii. Illi għalhekk it-talbiet tas-socjeta rikonvenzjonanta huma fattwuzi, abbuzivi u illegali, għax l-obbligi kollha gew osservati u huwa n-nuqqas tar-rikonvenzjonanta li tmur tigbor il-pagament mingħand in-Nutar minkejja li giet imsejjha sabiex tagħmel dan b'ittra ufficjali kif fuq esperit.

xiii. Illi għalhekk ir-rikonvenzjonat għandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju għax in-nuqqas ta' publikazzjoni tal-att finali kien tort unikament tar-rikonvenzjonanta li ma rieditx tidher għall-att finali għax ippretendiet aktar flus biex tidher fuq dan l-att finali.

xiv. Salv eccezzjonijiet ohra

Rat is-Sentenza parzjali tagħha tal-21 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha ammettiet lis-Soċjeta Attriċi rikonvenzjonata tipppreżenta r-risposta

ġuramentata tagħha għall-kontrotalba tas-Soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat u qrat ix-xhieda mressqa mill-partijiet fil-perkors tal-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Is-Soċjeta' konvenuta permezz ta' konvenju datat 7 ta' Frar 2020 wiegħdet li tixtri u takkwista mingħand il-konvenuti għadd ta' plots fabbrikabbli fil-kuntrada tas-Sgħajtar limiti tal-Mosta kif aħjar deskritti fir-rikors promotur u fil-konvenju in kwistjoni. Is-Soċjeta' konvenuta wegħdet li tbiegħ u titrasferixxi lis-Soċjeta Attriċi d-dirett dominju mentri l-konvenuti l-oħrajn l-utile dominju għaż-żmien li kien fadal.

Dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarji tat-Taxxi Interni. Meta kien wasal iż-żmien li jersqu għall-att finali, il-konvenuti rrifjutaw għar-raġunijiet li ser ikunu spjegati aktar 'l isfel. Għalhekk is-Soċjeta' Attriċi għamlet din il-Kawża biex tressaq lill-konvenuti għall-att finali bl-ordni ta' din il-Qorti.

Min-naħa tagħha, is-Soċjeta' konvenuta qed tinsisti, li għandha raġuni ġusta għalfejn m'għandhiex tersaq għall-kuntratt finali peress li s-Soċjeta' Attriċi naqset li tħares l-obbligi minnha assunti fil-konvenju imsemmi.

Punti ta' Liġi

It-talbiet tas-Soċjeta’ Attriċi huma sempliċi: qed teżerċita l-azzjoni ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li fost oħrajn jiddisponi hekk:

> *“(1) Il-wegħda ta’ bejgħ ta’ ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħal ma 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-aċċettant.*
>
> *(2) L-effett ta’ din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar 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”.*

Salv għall-modiltajiet li jipprovdu b’mod partikolari l-kontraenti, dan l-artikolu dejjem ġie interpretat minn dawn il-Qrati 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 jsejjahx 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, filkaż li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba

b'ċitażżjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien." (Ara **Sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Del Negro -vs- Grech, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994**). Di piu "*Biex konvenju jinżamm 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.*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Alexandra Jenkins -vs- Emanuel Bianco et, deċiża mill-Prim tal-Qorti Ċivili, fit-30 ta' Mejju, 2001**).

Iż-żewġ proċeduri li presubilment tagħmel referenza għalihom huma dawk tal-ittra uffiċjali li trid tintbagħat qabel jiskadi ż-żmien tal-konvenju. Din lanqas hemm ħtieġa li tkun notifikata. Fi żmien 30 jum minn meta jagħlaq il-konvenju, jiġi preżentat rikors ġuramentat in deduzzjoni tal-pretiżi fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu fuq imsemmi.

Imma s-Soċjeta' konvenuta tinsisti, li s-Soċjeta' Attriċi naqset li tħallas id-depositu ta' ħlas akkont kif miftiehem fil-konvenju allura kien hemm ħall tal-konvenju '*ipso iure'.* Is-Soċjeta' konvenuta tinsisti li hawn si tratta ta' negozju bejn żewġ kumpaniji. Il-Qorti għalhekk tifhem, li hawn si tratta ta' atti ta' kummerċ kemm oġġettivi u anke suġġettivi u dan minħabba n-natura tan-negozju (bejgħ ta' l-immobbli kjarament għall-ispekulazzjoni) u kif ukoll minħabba l-persuna (il-kumpaniji huma l-antonomasia tal-figura ta'

kummerjant. (ara wkoll trattazzjoni orali tal-abbli difensur tas-Soċjeta' konvenuta f'paġna 5 tat-trattazzjoni).

Dan kollu jfisser li dak li qed tinsisti fuqu s-Soċjeta' konvenuta huwa dak li jiddisponi l-artikolu 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ li jiddisponi hekk:

> *"Fil-kuntratti kummerċjali, il-kondizzjoni riżoluttiva taċita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili tħoll il-kuntratt ipso jure, u l-qorti ma tistax tagħti żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-mora:*
>
> *Iżda dan l-artikolu ma japplikax għal kuntratti ta' kiri ta' proprjetà immobbli jew għal kuntratti ta' enfitewsi jew għal kuntratti li l-ħall tagħhom, fil-każ ta' nuqqas ta' waħda mill-partijiet milli tħares l-obbligi tagħha, jkun regolat b'liġi b'mod speċjali"*

Dan huwa dak li l-Qrati tagħna u kif ukoll l-awturi jirreferu għalih il-'*pactum cummissarium tacitum'*. Min dan segwi, li għalkemm huwa veru li jingħad li kuntratt jinħall *'ipso iure'* ma jfissirx li ma jridx ikun hemm dikjarazzjoni tal-Qorti u għalhekk il-kontrotalba. Ifisser ukoll li kuntrarjament għal dak li jingħad fir-rigward ta' obbligazzjonijiet ċivili l-Qorti ma tistax tagħti żmien lill-konvenut biex jiġi in regola mal-obbligi minnu assunti u ċioe' il-purgazzjoni tal-mora.

Il-patto commissorio tacito, mhuwa tacitu xejn de facto. Kuntrarjament, ġie ritenut diversi drabi, anke minn ġuristi, illi l-patto commissorio taċitu huwa "*la condizione risoluttiva che e' stipulata pel caso in cui una delle due parti non adempie alle sue obbligazioni ... il patto commissorio e' una condizione risoluttiva espressa, nel senso che e' stipulata dalle parti contraenti".* (Vide

Laurent, Diritto Civile, Vol. X, p. 357). Dan l-awtur ikompli jispjega li "*il patto commissorio non e' altro che la condizione risolutiva tacita scritta nel contratto, con la modificazione che le parti vi vogliano fare".* (**Laurent op.cit. Vol. XXIV, p. 254**) u għalhekk jikkonkludi illi "*se le parti volevano che il contratto fosse risoluto in caso d'inadempimento dovevano cio' stipulare*" (**Laurent op.cit. Vol. XVII, p. 123**).

Għalhekk minn dan joħroġ ċar illi din il-kondizzjoni trid tkun espressament stipulata biex teżisti ġuridikament. Pero' din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġonament. Di fatti, konsonanti ma' dak li osservat din il-Qorti aktar 'l fuq dwar obbligazzjonijiet purament ċivili, Il-Kodiċi Ċivili tagħna permezz ta' l-Artikolu 1068 jitkellem ċar meta jgħid li l-kondizzjoni riżoluttiva tingħad dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha. Iżda f'dak il-każ, il-kuntratt ma jinħallx 'ipso iure' bħal fil-każ ta' Artikolu 117 tal-Kodiċi Ċivili , u l-Qorti tista', skond iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut biex iwettaq l-obbligazzjoni tiegħu.

Di fatti il-**Qorti ta' l-Appell fis-Sentenza fl-ismijiet Francis Abela et vs Karl Bonello noe deċiża fil-31 ta' Mejju, 2002** ġie korrettament spjegat li

> "*id-differenza bejn dawn it-tnejn m'hijiex biss fil-forma imma tista' taffettwa anke l-konsegwenzi legali li jiskaturixxu fejn tirriżulta vjolazzjoni jew inadempjenza kontrattwali. Fil-każ ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa, il-Qorti ma tagħtix żmien lill-parti inadempjenti biex tispurġa n-nuqqas tagħha. Fejn invece l-kundizzjoni riżoluttiva*

m'hijiex espressa imma waħda tacita f'dan il-każ il-kuntratt ma jinħallx ipso iure".

Inkwantu jirrigwardja l-applikazzjoni tal-artikolu 117 tal-Kodiċi Kummerċjali ġie konstatament osservat li *"il-kundizzjoni riżoluttiva kienet tipproduċi dejjem u f'kull każ ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt di piena diritto u li l-Qorti, fejn l-inadempjenza kontrattwali f'kuntratt bilaterali tkun waħda kummerċjali, ma setgħet qatt takkorda lid-debitur ebda dilażżjoni biex jispurġa l-mora"* (Ara **Sentenza tat-30 ta' Mejju, 2008 Appell Ċivili fl-ismijiet Adrian Busietta f'ismu proprju et nomine -vs- Philip O. Gatt f'ismu proprju et nomine**).

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tistqarr li ma kienx eżerċizzju faċli biex tasal għall-konklużjonijiet tagħha. Għalhekk qabel ma tqies il-mertu jidhrilha li hemm xi punti legali li jeħtieġ li jkunu spjegati.

Mill-ewwel jibda biex jingħad, li huwa ċar li hawn si tratta ta' vertenza li hija regolata mill-prinċipji tal-liġi kummerċjali u mhux dawk ċivili. Għalhekk, japplikaw għall-każ li għandha quddiemha din il-Qorti l-liġi u s-Sentenzi dwar obbligazzjonijiet kummerċjali.

Tant biex dan ikun preċiżat il-Qorti tagħti eżempju ta' dak li jemerġi mill-proċess. Fost oħrajn in-nutar Maria Psaila tgħid li kienet Dr. MD Gauċi li neħħiet il-klawsola ta' solidarjeta' bejn il-partijiet li kienu ser jixtru (a' fol 280 tergo). Issa Artikolu 115(1) tal-Kodiċi tal-Kummerċ jiddisponi li huwa effett ex-lege li "*Fl-obbligazzjonijiet kummerċjali, hu preżunt, jekk ma jkunx hemm ftehim kuntrarju, li l-kondebituri huma obbligati insolidum*". Dan

ifisser li "*Hu stabbilit ex lege fl-Artikolu 115 tal-Kodiċi tal-Kummerċ illi fl-obbligazzjonijiet kummerċjali hu preżunt li l-kondebituri huma obbligati in solidum jekk ma jkunx hemm ftehim kuntrarju*". (Ara **Sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2008 Appell Ċivili fl-ismijiet Primrose Poultry Products Limited -vs- Joseph Balzan u Koperattiva tat-Tjur Ltd**). Fil-każ ta' obbligazzjonijiet tapplika regola kuntrarja għal dan, għaliex f'dak il-każ is-solidarjeta' trid tkun espressa.

Issa minn eżami tal-konvenju mertu tal-kawża, minn imkien ma jirriżulta li din is-solidarjeta' preżunta ġiet eskluża. Ma hux biżżejjed li tesprimiha bil-kelma iżda trid tkun espressament miktuba li s-solidarjeta' qed tkun eskluża. Aktar u aktar meta kien hemm parti oħra qiegħdha tipprometti l-bejgħ. Għalhekk, meta fil-konvenju jingħad li "*Il-vendituri qegħdin iwiegħdu u jobbligaw ruħhom li jbiegħhu u jitrasferixxu lill-kompratur nomine li jaċċetta u jobbliga ruħu li jixtri u jakkwista is-segwenti propjeta...*" (a' fol 5 tergo) dan għamluh b'mod solidali, indipendentement mill-fatt li s-solidarjeta' ma ssemietx espressament.

It-tieni punt li jeħtieġ li jkun eluċidat huwa dak ta' xi jfissru r-regolamenti dwar is-sospensjoni tat-termini legali minħabba l-Covid u r-revoka tagħhom. F'sitwazzjoni straordinarja bħal din jitnisslu ħafna dubbji u vari interpretazzjonijiet. Dan qiegħed jingħad fid-dawl kemm tas-sottomissjonijiet tal-partijiet u anke tal-provi mressqa waqt din il-Kawża.

Issa f'kas ta' dubbju, ir-regola għall-interpretazzjoni tal-kuntratti tipprovdi f'artiklu 1009 tal-Kodiċi Ċivili li "*Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra*

dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni". Fil-każ li għandha quddiemha dak li ntrabat bl-obligazzjoni (li jħallas id-depositu) hija s-Soċjeta' Attriċi. Issa meta l-każ ikun frott ta' ċirkostanza straordinarja li tkun ġiet fuq il-partijiet mingħajr rieda tagħhom, din ir-regola tikseb relevanza partikolari. Dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-kontro talba pero' lanqas ma jfisser li b'daqshekk, li persuna għandha dejjem raġun, aktar u aktar jekk ikun hemm ċirkostanzi oħra involuti bħal ma huwa l-każ.

Pero' tajjeb ukoll naraw x'kienu jfissru dawk l-avviżi legali li ssospendew it-termini tal-liġi. L-ewwel avviż legali kien dak tal-43 tal-2020 li ddispona hekk:

"BIS-SAĦĦA tas-setgħat mogħtija bl-artikolu 27(ċ) tal-Att dwar is-Saħħa Pubblika, <u>is-Suprintendent tas-Saħħa Pubblika għamlet dan l-ordni</u> li ġej:

It-titolu ta' dan l-ordni huwa l-Ordni tal-2020 dwar l-Epidemiji u Mard Infettiv (Sospensjoni ta' ħinijiet legali rigward konvenji, notarili u kwistjonijiet relatati).

Regolament numru tnejn iddispona hekk:

"*Meta s-Suprintendent tordna l-għeluq ta' dipartimenti tal-gvern għall-fini ta' ħarsien kontra u, jew ta' kontroll ta' epidemiji perikolużi jew mard infettiv, tali ordni għandu jissospendi ż-żmien ta' kull terminu legali impost fuq nutar pubbliku bil-liġi biex jirreġistra kull att, testment jew kitba privata jew kwalunkwe perjodu li fih in-nutar pubbliku, skont kwalunkwe liġi applikabbli, għandu jħallas it-taxxi miġbura minnu fl-eżerċizzju tal-professjoni tiegħu*

jew kwalunkwe terminu relatat ma' benefiċċji fiskali, inċentivi jew eżenzjonijiet jew kwalunkwe perjodu li fih nutar pubbliku għandu jissottometti kwalunkwe informazzjoni jew dokumentazzjoni lil kwalunkwe awtorità jew regolatur skont l-attività notarili rilevanti u kwalunkwe terminu ta' skadenza ta' kull konvenju debitament reġistrat skont il-liġi mal-Kummissarju tat-Taxxi fil-perjodu stabbilit bil-liġi għandu jkun ukoll sospiż waqt li l-ordni għall-għeluq tkun fis-seħħ. Is-sospensjoni għandha ddum sa ħamsa u erbgħin (45) jum wara t-tneħħija tar-revoka ta' kwalunkwe ordni mis-Suprintendent. Mingħajr preġudizzju għall-ġeneralità ta' hawn fuq, din is-sospensjoni għandha tfisser li jekk l-aħħar jum ta' kwalunkwe terminu legali jiskadi matul iż-żmien meta ordni provduta f'dan ir-regolament tkun fis-seħħ, iż-żmien għandu jiġi sospiż sa ħamsa u erbgħin (45) jum wara l-jum meta s-Suprintendent tirrevoka l-ordni għall-għeluq ta' kwalunkwe dipartiment tal-gvern permezz ta' avviż fil-Gazzetta"

Dan l-ordni ġie fis-seħħ fit-12 ta' Marzu 2020 u s-sospensjoni tneħħiet fit-30 ta'Ġunju 2020 (Ara Avviż Legali 243/2020). Jiġifieri kwantu l-estensjoni tal-Konvenju li għandha quddiemha din il-Qorti dan ma japplikax għaliex kien jagħlaq fis-7 ta' Frar 2021 (a' fol 11). Il-kwistjoni li tqum għalhekk ġewx sospiżi ukoll it-termini mifthema internament bejn il-partijiet fl-istess konvenju, sa fejn jirrigwarda l-ħlas tad-depositi li kienu marbutin mal-fatt li dawn jiġu rilaxxjati favur L-konvenuti wara li jkunu ġew verifikati r-riċerki.

David Psaila, għas-Soċjeta' Attriċi f'dan ir-rigward jgħid li dan kien ifisser, li t-termini tal-pagament tad-depositi ġew miżjuda b'87 ġurnata fuq dawk stabbiliti fil-konvenju (a' fol 124). Dan ix-xhud saħansitra jgħid, li kieku ma kienx hemm il-Covid l-ewwel pagament ta' depositu kellu jitħallas fis-6 ta' Mejju 2020 u ċioe' fl-istess data li ċempillu Anthony Gauċi. Għalhekk għalih kien ifisser ukoll, li t-tieni pagament it-terminu ġie estiż mill-1 ta' Awwissu 2020 għall-1 ta' Novembru 2020 (a' fol 124).

Il-Qorti temmen li r-regolament ma kienx maħsub li jissospendi ħinijiet u termini ta' żmien konvenzjonali dwar fost oħrajn ħlas jew rilaxx ta' depositi. Dawn l-avviżi legali kienu maħsuba għal termini ta' żmien legali. Li kellhom ikunu mifhuma mod ieħor, ikun qiegħed jingħata vantaġġ lil min ma jkunx jaqbillu jgħaddi għall-ħlas fil-ħin. Iż-żmien tal-konvenju għalkemm huwa wieħed konvenzjonali huwa pero' ai fini tal-artikolu 1357 wieħed legali.

Iżda l-Qorti trid tqies ukoll li r-rilaxx ta' l-ewwel depositu kien marbut mal-kundizzjoni li r-riċerki ikunu verifikati (a' fol 10 klawsola 13a). Din il-kundizzjoni ma kienx hemm bżonnha għat-tieni pagament għaliex dan kellu jsir fi żmien sitt xhur.

Is-Soċjeta' Konvenuta qed targumenta li n-nutar ma kellhiex għalfejn tieħu fit-tul biex tagħmel ir-riċerki. Dr. Maria Dolores Gauċi tgħid li "*Qatt ma ftehmna li flok flus fil-kont tan-nutar iħallilha ċekk li fih innnifsu ma jfisser xejn. Ma ridnix li joqgħodu jġeddu bi skuża jew oħra… Irrid ngħid ukoll, li mhux veru lanqas li l-ħlas ta' l-ewwel parti tad-depositu kellha issir biss wara li n-nutar tkun sodisfatta bir-riċerki ... Jien intenni li jiena kont*

għaddejtilha kopji tal-Kuntratti oriġinali u għalhekk dwar titolu ma kellhix bżonn tagħmel riċerki ulterjuri." (a' fol 193 tergo u 194).

Pero' in-nutar tispjega x-xogħol li kien meħtieġ minna ma kienx biss ir-riċerki imma bosta vertenzi oħra korrolari għaliex "*ħaġa ġġib lill-oħra. Mill-kuntratt tibqa' tordna ieħor, riċerki ma kienx hemm tagħhom biss. Kien hemm ukoll, ħassejt li għandi nordna peress li ċ-ċens kien temporanju ta min kien hemm qabel ukoll, jiġifieri min biegħhu lilhom eċċettera eċċettera*". (a' fol 293). Il-Qorti tfakkar ukoll li r-riċerki li riedet tagħmel in-Nutar ma kinux biss di fronte tas-Soċjeta' konvenuta, iżda anke tal-konvenuti l-oħrajn. Di fatti fil-konvenju hemm ċar imniżżel li "<u>Ir-riċerki jkunu sodisfaċjenti u in ordine u ċioe' kemm dawk tad-direttarji u anke dawk tal-utilisti"</u> (a' fol 10 klawsola 2(a)).

Dr. Maria Doloes Gauċi tippretendi li ġaladarba kien hemm xi trasferimenti qabel u ssemmi lin-nutar Tonio Cauchi, in-Nutar Psaila ma kellhiex għalfejn tieħu l-briga terġa' teżaminahom u saħansitra tgħid li ma kellhiex għalfejn tagħmel riċerki ulterjuri (a' fol 193). Issa skond dawn il-Qrati li "*ir-riċerki jkunu "in ordini u sodisfaċenti" li jfisser sakemm mir-riċerki jirriżulta li l-proprjeta` tal-art verament issejjaħ lill-konvenuti".* (Ara **Sentenza tat-28 ta' Frar, 2014 Appell Ċivili fl-ismijiet Munqar Limited v. Salvu, Annetto et**).

Issa, għalkemm in-Nutar mhux obbligat jagħmel ir-riċerki dejjem għandu l-obbligu li jwissi li aħjar isiru r-riċerki, issa jekk ma jkunux iridu l-partijiet dik tkun xi ħaġa oħra (Ara **Sentenza fl-ismijiet Lec Limited v Tabbingtons Limited et deċiża fit-28 ta' April 2009**). Meta iżda n-nutar jitgħabba mill-

partijiet biex jagħmel dan l-eżerċizzju u jaċċetta, irid jagħmlu b'reqqa u kawtela għaliex fl-aħħar huwa hu li jrid iwieġeb. Biex jiġi stabbilit it-titolu, ma hiex biss kwistjoni ta' riċerki fl-insinwa, partikolarment meta l-każ ma jkunx wieħed sempliċi bħal dak odjern. L-obbligi tan-nutar immorru lil' hinn mir-riċerka formali fir-Reġistru Pubbliku u huma aktar wiesgħa minn hekk sabiex ikun jista' jistabilixxi t-titolu (ara **Sentenza tal-25 ta' Frar, 2016 tal-Prim Awla, fl-ismijiet Inklin Limited -vs- Nutar Pubbliku Mark Anthony Sammut).**

Di piu', il-venditur, m'għandux dritt jiddetta lin-nutar kif għandu jagħmel ir-riċerki, għaliex għalkemm jista' jkun fl-interess tiegħu li jbiegħ mill-aktar fis possibbli, mhux l-istess ħaġa għall-kompratur, li jrid ikun mija fil-mija moħħu mistrieħ li qed jixtri tajjeb, partikolarment meta l-prezz li ser ikun qed iħallas ikun ta' ċertu kobor, bħal ma huwa l-każ odjern.

Dr. Maria Dolores Gauċi targumenta wkoll, li bejn meta sar il-konvenju sa meta Malta daħlet f'lock down minħabba l-Covid kienu laħqu għaddew ħames ġimgħat. Iżda jrid jingħad li għalkemm dan huwa minnu, il-konvenju kien jagħlaq fis-7 ta' Mejju 2020. In-Nutar tgħid li s-sitt mija u tletin elf ewro (€630,000) ma tħallsux fuq il-konvenju "*Dak in-nhar le. Iktar tard*" (a' fol 283). Il-flus ġew depositati għaliex is-Soċjeta' Attriċi għamlet 'bank transfer' għaliex iċ-ċekkijiet li kellha fil-pusses tagħha kienu fuq isem il-konvenuti (a' fol 287 ara ukoll bank transfer a' fol 315).

Mill-'bank transfer' lin-nutar jirriżulta li dan sar għall-ammonti kollha tad-depositi msemmija fil-konvenju. Permezz ta' ittra datata 27 ta' Awwissu

2020 in-nutar infurmat lil kulħadd li "*with refrence to the collection of the deposit, I am sending this email as the last and final notice for collection of the said deposit*" (a' fol 44 tal-mandat ta' inibizzjoni). Bagħtet ittra oħra simili fil-25 ta' Jannar 2021 jiġifieri ċirca 11 (ħdax) -il ġurnata qabel ma jagħlaq il-konvenju u għamlet anke referenza għall-ittra uffiċjali mibgħuta mis-Soċjeta' Attriċi lill-konvenuti (a' fol 167 u fol 178). Fil-mori ta' din il-kawża, dan l-ammont kien għadu fil-pussess tan-Nutar, lesta biex tirrilaxxjah tant li ġie depositat fl-1 ta' Marzu 2021 (a' fol 54).

Is-Soċjeta' konvenuta ssostni, li l-inadempjenza li tagħmel referenza għaliha fl-eċċezzjonijiet tagħha għaliex "*is-Soċjeta' Attriċi ddikjarat li kienet qed tiddeposita somma inġenti akkont tal-prezz, man-nutar Maria Stella Psaila, favur l-eċċipjenti, irriżulta li dan id-depositu mhux veru kienet għamlitu u minħabba f'hekk lanqas ma seta' jiġi rilaxxjat favur l-eċċipjenti skond il-ftehim"*.

Issa din il-Qorti eżaminat sewwa il-kliem użat fil-konvenju inkwantu jirrigwarda dan id-depositu. Fil-każ tal-ewwel depositu ta' €420,000 u fil-każ tat-tieni depositu ta' €630,000 tintuża l-istess frażi (a' fol 9 u tergo). Kwantu għall-aħħar ammont ma hemmx problema għaliex finalment il-Konvenut Dr. Antonio Depasquale ma hux jopponi għall-bejgħ finali. Imma fil-każ ta' l-ewwel depositu joħroġ ċar, li dak li jingħad fil-konvenju huwa "*li għandu*" u mhux "*li qiegħed*", mingħajr ebda fissazzjoni ta' żmien meta dan għandu jsir. Li kieku dan id-depositu kellu jsir dakinhar tal-konvenju, hija

ħaġa ċerta li kien ikun dikjarat li dan kien qiegħed isir kontestwalment. Imma minn dan kollu ma hemm xejn.

Issa kwantu għall-fatt li r-rilaxx ma sarx għaliex qabżu t-tlett xhur, wieħed ma jistax ma jieħux inkonsiderazzjoni li dan kien żmien straordinarju u huwa minnu l-estensjonijiet bil-liġi. Li tat il-liġi huwa minnu. Dr. Maria Dolores Gauċi pretendiet li r-riċerki kellhom isiru b'aktar ħeffa, anke għaliex kif rilevat minħabba li hi stess lin-Nutar għadditilha xi kuntratti. Iżda x-xerrej għandu d-dritt li jagħmel ir-riċerki kollha li jidhirlu xierqa u għandu wkoll id-dritt, li ma joqgħoddx fuq riċerki li jkun provdielu min qiegħed ibiegħ anke jekk il-kuntratti għandhom ikunu esegwiti in bouna fede. Il-Qorti trid tfakkar, li r-riċerki li riedu jsiru ma kinux biss fir-rigward tad-dirrettarji iżda tal-utilisti wkoll u kif diġa' spjegat aktar 'l fuq, il-vendituri kienu qegħdin ibiegħhu solidalment u mhux individwalment.

F'dan ir-rigward il-Perit David Psaila, jispjega li fis-6 ta' Mejju 2020 ċempillu Anthony Gauċi jistaqsi fejn kienu waslu r-riċerki. Hu ċempel lin-nutar u nfurmatu li ma kinitx lesta għaliex l-informazzjoni li hija talbet mingħand id-Dipartiment konċernat kienet għadha ma waslitx peress li kien hemm il-pandemija tal-Covid u xi uffiċji kienu magħluqa'. Spjegatlu wkoll li minħabba l-pandemija kienu ġew estiżi t-termini taż-żminijiet. Dan kien ifisser, li t-termini tal-pagament tad-depositi ġew miżjuda b'sebgħa u tmenin ġurnata fuq dawk stabbiliti fil-konvenju (a' fol 124).

Il-Qorti diġa' irrilevat, li għalkemm it-termini li ġew estiżi mil-liġi huma għal dawk legali, kwantu jirrigwardja għal termini konvenzjonali bejn il-partijiet li

jkunu ġew inevitabilment effettwati, jkun biss ġust, li dan jiġi wkoll ikkunsidrat. Huwa notorjament magħruf li d-dipartimenti kollha tal-Gvern u anke outlets privati kienu kollha f'lock down.

Issa l-Qorti ma tistax ma tosservax, dak li qalu numru ta' xhieda dwar x'kienet il-kawża prinċipali għaliex is-Soċjeta' konvenuta ma riditx tersaq għall-kuntratt finali. Aidan Xuereb, property negotiator involut bħala agent, jgħid li "*Ngħid illi l-vendituri Salkath Ltd, meta kienu jkellmu lil Andy Eminyan, kienu jbiddlu l-verzjonijiet tagħhom il-għala ma riedux jersqu għall-att finali, f'kull ħin u f'kull waqt. Imma l-vera raġuni hi ċara li l-vendituri pretendew aktar flus."* (ara xhieda ta' Andy Eminyan a' fol 122). Andrew Eminyan jgħid "*li Manuel Gauċi qallu li oħtu Maria Dolores Gauċi kienet qed tipprova ssib skuża wara l-oħra biex tirrixxindi l-konvenju għaliex pretendiet aktar flus mingħand D. Peak Ltd*" (a' fol 122). Il-Perit David Psaila wkoll jixhed li Anthony Gauċi qallu l-istess ħaġa u staqsih jekk kienx lest li jżied il-prezz bi €300,000 (a' fol 124). In-nutar xehdet, li Tony Gauċi kien qalilha li riedu jirrinegozjaw il-prezz jew inkella jċedu partijiet mill-lottijiet. (a' fol 288). Jiġifieri, din ix-xilja li s-Soċjeta' konvenuta riedet b'xi mod tawmenta l-prezz issemmiet kemm -il darba. Minkejja dan, la in eżami, lanqas meta għamlu l-kontroeżami ta' dawn ix-xhieda, is-Soċjeta' konvenuta ma għamlet referenza għal din ix-xilja biex jikkontradixxuwha.

Li riedu xi ħaġa aktar, anke huma stess jikkonfermawha. Di fatti in kontro eżami, lin-nutar saritilha din il-mistoqsija:

*"**Avukat**: naqblu li l-Profs Refalo imgħaxijiet semmiegħilek?*

Xhud*: Ma naħsibx.*

Avukat*: Mela ħa naqralek. Naqralek kollha jew naqra minn tlett linji minn isfel.* [Kumment tal-Qorti: L-avukat qed jaqra minn ittra mibgħuta mill-Profs Ian Refalo għan-nom tas-Soċjeta' konvenuta].

Xhud*: Aqra minn fejn tixtieq.*

Avukat*: Mela do I understand correctly that your client is also prepared to effect payment of the instalment due in August also together with the intial depost due in May, together with all interest due for the delay in payment? Qegħda miktuba din?*

Xhud: *Iva qegħda miktuba.*

Avukat*: Jiġifieri imgħaxijiet semma' Profs Refalo?*

Xhud*: Fl-ittra iva pero' fil-laqgħa ma niftakarx issemmiet.*

(Ommissis)

Avukat*: Jiġifieri fuq l-imgħaxijiet f'dak l-istadju kienet l-istorja.*

Xhud*: Naħseb kif qed tinterpreta inti. Naħseb l-istorja kienet li jaslu amicable settlement naħseb kienet."* (a' fol 291).

L-ittra inkwistjoni ġiet esebita minn Dr. Maria Dolores Gauċi u hija datata 31 ta' Awwissu 2020. Qabel xejn, il-Qorti trid tosserva li din intbagħtet mingħajr ebda preġudizzju. Din il-Qorti ma tantx tħares lejn l-esibizzjoni ta' dawn ix-xorta ta' ittri b'għajnejn fovorevoli stante li tkun intbagħtet mingħajr ebda preġudizzju. Iżda ġaladarba għadha fil-proċess u saret referenza għaliha, il-Qorti tosserva li hija datata 21 ta' ta' Awwissu 2020 meta l-

konvenju kien jagħlaq ċirca ħames xhur wara. Dan ifisser li ma kienx għal fatt li ma sarx ftehim fuq l-imgħaxijiet dovuti lis-Soċjeta' konvenuta, din il-Kawża ma kinitx issir. Ta l-inqas hekk tagħti x'tifhem din l-ittra proprju fl-aħħar sentenza tagħha li tgħid "*If that is so, perhaps the best solution in the light of your letter would be to meet and attempt to arrive at a settlement"* (a' fol 210).

Qamet ukoll il-kwistjoni dwar jekk iċ-ċekkijiet li tħallew man-nutar, dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju, kinux f'isem in-nutar biex tiddepositahom fil-kont tagħha jew inkella f'isem il-konvenuti. Aktar 'l fuq, il-Qorti diġa' għamlet ċertu riflessjonijiet dwar din il-vertenza għal mod kif inhu redatt il-konvenju. Dwar din il-kwistjoni hemm żewġ verżjonijiet konfliġġenti. Meta jiġri hekk kif dejjem sostnew dawn il-Qrati li "*Fi kliem ieħor il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f`kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant"* (**Kollez. Vol L pII p440** ara ukoll **Sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tat-28 ta` April 2003 fl-ismijiet Ċiantar vs Curmi noe**).

Fl-affidavit tiegħu Anthony Gauċi jgħid li *"Fl-aħħar tal-konvenju ebda ċekk ma nkiteb quddiemi mil-Perit Psaila jew min-Nutar Psaila. Jiena qatt ma għidt lill-Perit David Psaila fuq min kellu jkun iċ-ċekk. Ħallejt f'idejn in-Nutar Maria Psaila"* (a' fol 187). Din il-parti tax-xhieda hija xi ftit inverosimili,

għaliex li kieku dan huwa minnu, allura hu u ħutu messhom ma ffirmawx il-konvenju.

Il-Qorti hija ċerta wkoll, li jekk dak li qed jgħid Anthony Gauċi huwa minnu, li anke ħutu, li bħalu għandhom par għajnejn, indubbjament ukoll ma rawx dawn iċ-ċekks jiġu ffirmati. Minkejja dan ma qanqlu xejn fil-mument li ġew biex jiffirmaw. Kif sewwa qalet din il-**Qorti fis-Sentenza tat-28 ta' Frar, 2014, Qorti tal-Appell fl-ismijiet Munqar Limited** (supra) kien "*jinkombi fuq il-konvenuti li, kontestwalment mal-iffirmar tal-konvenju, jaċċertaw ruhhom li huma kienu sodisfatti mill-mod kif inkiteb iċ-ċheque, u mhux xhur wara*." Di piu, jekk kif jgħid dan ix-xhud ħalla f'idejn in-nutar, allura m'għandux għalfejn jilmenta issa, għal mod kif saru dawn iċ-ċekkijiet minnha.

Aktar minn hekk, fid-dawl ta' l-osservazzjonijiet magħmula, din il-vertenza tirrigwardja biss lis-Soċjeta' Konvenuta u mhux lill-Konvenuti l-oħrajn, li ddikjaraw li lesti li jersqu għall-kuntratt finali. Aktar minn hekk, il-Qorti tosserva wkoll, li bil-mod li ġie miktub il-konvenju l-partijiet kjarament riedu li kif ikunu r-riċerki kellu jkun rilaxxjat id-depositu u jekk dan ma jseħħx mhux neċessarjament kellhom f'moħħom li jitolbu t-tħassir tal-konvenju.

Il-Qorti eżaminat sewwa dan il-konvenju u osservat li l-konvenuti qablu li anke jekk ma jkunux għadhom saru r-riċerki, kienu qed jawtorizzaw lis-Soċjeta' Konvenuta, mhux biss li tapplika "*għall-iżvillupp mal-planning*

authority fuq il-propjeta' in vendita" iżda wkoll li "*jkun jista' jibda jħammel t-tħammil fuq l-istess propjeta', waqt il-konvenju"*. (a' fol 9 tergo klawsola 13(b)). Din il-kundizzjoni ma hiex marbuta mal-kundizzjoni li r-riċerki jkunu in regola. Is-Soċjeta' Attriċi setgħet tibda tħammel minkejja li r-riċerki għadhom ma sarux. Il-konvenuti saħansitra jiddikjaraw li f'każ li s-Soċjeta' Attriċi ma tersaqx għall-kuntratt għal raġuni li ma hiex valida "*allura l-Vendituri jkollhom id-dritt li l-kuntratt finali tal-bejgħ jiġi esegwit skond il-liġi*" (a' fol 10 klawsola 15(b)) presubilment għat-twettiq tal-kuntratt ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

Dawn iż-żewġ kundizzjonijiet jirrilevaw li l-ħsieb li kellhom il-konvenuti kien dak li jibqgħu jinsistu dejjem għall-bejgħ anke jekk is-Soċjeta' Attriċi ma tersaqx għall-kuntratt finali, li fil-fehma tal-Qorti hija sitwazzjoni ħafna aktar gravi minn meta ma jitħallasx id-depositu fil-ħin. Li kieku ma kienx hekk, is-Soċejta' Attriċi ma kinitx titħalla' tħammel l-art mertu tal-konvenju qabel ma jsir il-kuntratt finali u lanqas ma kienet tispeċifika espressament, li tinforza l-bejgħ meta dan huwa dritt li tagħtik il-liġi, ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

Ir-rikorrenza għar-rexxissjoni tal-Konvenju tissemma' biss jekk xi ħadd mill-partijiet ikollu raġuni valida biex ma jersaqx għall-att finali. F'dan il-każ "*id-depositu li jkun tħallas mill-Kumpratur għandu jingħata lura fl-intier tiegħu lill-kumpratur*" (a' fol 10 klawsola 15(c)). Jiġifieri, ir-rexxissjoni hija marbuta

mhux man-nuqqas ta' ħlas tad-depositu. Jiġifieri l-partijiet għażlu speċifikament f'liema ċirkostanza għandhom jirrikorru għar-rexxissjoni u n-nuqqas ta' ħlas ta' depositu fil-ħin ma hiex waħda minnhom.

Imma kif teċċepixxi s-Soċjeta' konvenuta *"Fil-kuntratti kummerċjali, il-kondizzjoni riżoluttiva taċita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili tħoll il-kuntratt ipso jure, u l-qorti ma tistax tagħti żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-mora."* Kif osservat din il-Qorti aktar 'l fuq, din hija eċċezzjoni li tinkwadra ruħha fl-artikolu 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ li jiddisponi hekk:

"Fil-kuntratti kummerċjali, il-kondizzjoni riżoluttiva taċita msemmija fl-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili tħoll il-kuntratt ipso jure, u l-qorti ma tistax tagħti żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-mora:

Iżda dan l-artikolu ma japplikax għal kuntratti ta' kiri ta' proprjetà immobbli jew għal kuntratti ta' enfitewsi jew għal kuntratti li l-ħall tagħhom, fil-każ ta' nuqqas ta' waħda mill-partijiet milli tħares l-obbligi tagħha, jkun regolat b'liġi b'mod speċjali"

Dan huwa l-istitut tal-patt kommissarju taċitu, fejn f'kuntratti kummerċjali huwa meqjus li hemm kundizzjonijiet impliċiti li l-ksur tagħhom jista' jwassal għax-xoljiment ta' ftehim. Il-kundizzjoni mpliċita, hija dik li tiddetta li jekk xi obbligi ma jkunux osservati, allura parti tista' titlob ir-risoluzzjoni ossia ħall tal-kuntratt u l-Qorti ma tistax tagħti żmien lill-parti rikalċitranti biex

jirrimedja l-ksur. Fi ftit kliem, f'każ bħal dan il-purgazzjoni tal-mora hija eskluża.

Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Ġurisdizzjoni Ġenerali tal-25 ta` Ottubru 2005 fl-ismijiet Anthony Vella et noe et vs. Edward Galea et noe fejn ingħad hekk:-

"*Għall-kuntrarju tat-tezi tal-konvenut nomine, jidher illi l-ġurisprudenza stabbilita lokali hija fis-sens illi anke f`każ ta` kuntratti kummerċjali l-ebda wieħed mill-kontraenti ma jista` jittermina l-kuntratt unilateralment f`każ ta` kondizzjoni riżoluttiva taċita, imma dejjem irid jagħmel talba għal dan il-fini lill-Qorti.* Hekk infatti ingħad f`sentenza f`kawża ġia` ċitata (**St. Andrew`s Farm and Building Company Ltd. Vs. Henry Sultana, Prim` Awla, 26 ta' April 2002)** simili ħafna għal dik in eżami, fejn il-ftehim kien ġie unilateralment itterminat mill-konvenut.

Din is-sentenza ġie segwiet dak li kien ġie deċiż preċedentement fis-sens illi: *'Ir-regola ġenerali li tirregola l-kuntratti hija … l-artikolu 1068 Kap. 16, li mhux talli ma jippermettix it-terminazzjoni unilaterali tal-kuntratt minħabba inadempjenza, talli jagħti lill-Qorti l-fakolta` li tagħti żmien raġjonevoli lid-debitur li jissodisfa l-mora li jkun waqa` fiha.'*

Fil-kamp kummerċjali mbagħad, fejn l-ispeditezza tan-negozju ma tippermettix m`għandhiex din id-diskrezzjoni u hija obbligata tħoll il-kuntratt. Imma hawn qiegħed il-punt. Hija dejjem il-Qorti li trid tippronunzja x-xoljiment ta` kuntratt. [**Ara Qorti tal-Kummerċ. Pio Gauċi vs. Joseph Cutajar, vol LXIII Pt 4 p 956**).

Din il-qorti żżid ma dak li ntqal f`dawn id-deċiżjonijiet, illi jidher illi huwa proprju għalhekk illi l-artikoli rilevanti tal-liġi dejjem jagħmlu referenza għall-qorti. Altrimenti kieku kellha tiġi aċċettata t-teżi tal-konvenuti u l-kontraent jista` jittermina l-ftehim minn jeddu jekk jidhirlu li l-kontraent l-ieħor kien inadempjenti, l-qorti ma kienet tissemma xejn. Dan ifisser illi, bl-interpretazzjoni mogħtija mill-Qrati tagħna għall-artikoli 1068 u 1069 tal-Kap. 16 u l-artikolu 117 tal-Kap. 13, kontraent illi jidhirlu li għandu dritt għar-riżoluzzjoni ta` kuntratt minħabba inadempjent da parti tal-kontraent l-ieħor, għandu dejjem jirrikorri l-Qorti biex jitlob dikjarazzjoni f`dan is-sens, u f`każ ta` kuntratt kummerċjali, u fejn il-kwistjoni ma tkunx waħda ta` dewmien fil-ħlas tal-kera, il-Qorti tkun marbuta li tħoll il-kuntratt b`effett retroattiv, għax kif jgħallem il-'Giorgi' [**Teoria della obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano 61 ed. Vol. IV para 218 pag 245**]:

`*La sentenza, che dichiara risolto il contratto, riconosce uno stato giuridico preesistente e cancellando tutte le conseguenze del contratto, opera ex tunc, non gia` ex nunc, l` annichilamento del contratto medesimo.*`

Kemm -il darba jirriżultaw imbagħad ir-rekwiżiti sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tal-*exceptio inadimplenti contractus*, ċioe` illi (i) l-inadempjenza ta` l-attur tkun tolqot xi obbligu tiegħu li jkun parti integrali mill-ftehim; (ii) l-inadempjenza trid tkun verament imputtabbli lill-attur u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenza tal-partijiet. [**Prim` Awla, Carmelo Caruana vs. Victor Angilieri, 11 ta' Ottubru 1966, Vol. XLIX pt I p 518**).

"Il-Qorti ma jkollhiex l-għażla li tikkonċedi l-benefiċċu tal-purgazzjoni tal-

mora lil min ikun naqas mill jwettaq l-obbligi tiegħu, bħal fil-każ ta` kuntratt ċivili, imma hija marbuta li tilqa` t-talba għar-rexxissjoni tal-kuntratt.”

Din ir-regola ġenerali tista’ tiġi ridotta fi spjegazzjoni sempliċi: kemm f’obbligazzjonijiet ċivili u anke dawk kummerċjali dejjem huwa presunt, li l-kundizzjoni resoluttiva impliċita hija applikabbli. Pero filwaqt li fl-ewwel waħda jista’ jkun hemm lok għall-purgazzjoni tal-mora, mhux hekk fit-tieni waħda u dan dejjem, sakemm ma l-partijiet ma jifthemux mod ieħor billi jeskludu jew jinkludu l-intervent tal-Qorti f’dan ir-rigward. L-intervent tal-Qorti pero’ hemm bżonnu dejjem biex tkun ottenuta dikjarazzjoni ta’ xoljiment, għaliex dan ma jsirx ‘ad nutum’ bħal fil-każ tal-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili fil-każ ta’ appalti.

Iżda l-patt kommissarju taċitu taħt artikolu 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ dejjem kien suġġett ta’ dibattitu, kemm bejn l-Awturi iżda anke fil-Qrati. Huwa minnu li l-Qorti ma tistax tagħti żmien lid-debitur biex jirrimedja, pero’ fl-istess ħin idejn il-Qorti m’humiex neċċessarjament marbuta bl-uniku triq li għandha li tordna x-xoljiment meta l-inadempiment ma jkunx wieħed gravi. Trid issir analiżi ta’ jekk l-obbligazzjoni miksura hiex ta’ gravita’ u importanza b’tali mod li tassew tkun ġiet frustrata l-mira ekonomika u teleoloġika f’sens legali tal-kuntratt.

L-awturi josservaw, li biex il-Qorti tkun tista’ tordna xoljiment irid jirriżultalha li r-raġuni trid tkun “*abbastanza grave per legittimare la risoluzione del contratto*” (**Emidio Pacifci-Mazoni , Vol V, pg 75**). Huwa minnu, li din hija r-regola li tirrigwardja obbligazzjonijiet ċivili, iżda b’sens ta’ ġustizzja, il-

Qrati tagħna estendewha għall-artikolu 117 tal-Kodiċi, mhux billi taw żmien lid-debitur jirrimedja, iżda billi qiesu t-totalita' tal-effetti tan-nuqqas ta' inadempjenza u li allura jekk ir-raġuni miġjuba għax-xoljiment tal-ftehim hiex waħda gravi fiċ-ċirkostanzi. Għalhekk hemm bżonn illi l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat għall-konsegwenzi derivanti mir-riżoluzzjoni (Ara **Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., Artikolu 1165 para. 236 u 239 u ara wkoll is-Sentenza mogħtija fit-28 ta` Frar 2017 – mhux appellata – fl-ismijiet CMV S.p.A v. Vittoriosa Gaming Limited**: fejn hemm ċitati deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna dwar il-materja in eżami).

Fis-Sentenza tal-**Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet Cutajar -vs- Fenech tas-6 ta` Ottubru 1999** intqal hekk :-

"… il-fatt li dan l-artikolu kien applikabbli għall-fatti in kawża anke għaliex il-partijiet ittrattaw l-obbligazzjoni bħala waħda kummerċjali, naturalment, mhux neċessarjment ifisser li kellu jiġi hekk applikat fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ…ma hijiex infatti għal kollox korretta l-impressjoni ġenerali illi kien paċifiku fil-ġurisprudenza li f`kontrattazzjonijiet kummerċjali, il-kundizzjoni riżoluttiva kienet tipproduċi dejjem u f`kull każ ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt di piena diritto u li l-Qorti, fejn l-inadempjenza kontrattwali f`kuntratt bilaterali tkun waħda kummerċjali, ma setgħet qatt takkorda lid-debitur ebda dilazzjoni biex jispurga l-mora. Jirriżultaw sentenzi fejn il-Qrati kkonsidraw benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora u ma applikawx rigorożament, id-dispost ta` l-artikolu 117 tal-Kodiċi Kummerċjali fejn iċ-ċirkostanzi tal-każ hekk kienu jindikaw. Dan għaliex kien kjarament

jirriżulta li l-parti li tkun qed tinvoka r-rexxissjoni tal-kuntratt fuq din il-bażi, ma tkun sofriet l-ebda preġudizzju bħala konsegwenza ta` l-inadempjenza u fejn allura jkun irriżulta illi l-adempjenza ma kinitx fattur materjali u determinanti għall-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjonijiet assunti mill-kontraenti fil-kuntratt bilaterali."

Il-Qorti tal-Kummerċ fis-Sentenza tagħha tat-12 ta` Frar 1958 fl-ismijiet Aquilina vs Sammut kompliet tgħid hekk :-

"Din il-Qorti, kif tinsab illum presjeduta, kellha bosta okkażżjonijiet biex tesprimi ruħha fis-sens illi bil-promulgazzjoni ta` l-Att numru XIV tal-1933, magħmul espressament biex jirregola l-obbligazzjonijiet kummerċjali, illum inkorporat fil-Kodiċi tal-Kummerċ (Titolu V), minħabba fid-dispożizzjoni kontenuta fl-artikolu 8 ta` dak l-Att, illum artikolu 121 (illum artikolu 117) tal-Kodiċi Kummerċjali, il-purgazzjoni tal-mora kontemplata fl-imsemmi artikolu 1659 (illum 1068) tal-Kodiċi Ċivili ma tistax tiġi iktar konċessa, u għadha ta` l-istess fehma, iżda l-Qorti ta` l-Appell tal-Maesta` Tagħha r-Reġina reċentement irriteniet li għadha tista` tiġi konċessa, u għalhekk din il-qorti sejra tikkonċediha" (Emfażi tal-Qorti).

Jiġifieri huwa ċar, li dawn il-Qrati kemm biex isalvaw il-kuntratti u kif ukoll b'sens ta' Ġustizzja, allontanaw rwieħhom mir-riġidita' tal-kelma tal-liġi u taw interpretazzjoni aktar ekwitattiva. Imma din il-Qorti tkompli żżid dan: li għalkemm artikolu 117 tal-Kodiċi Kummerċjali jipprekludi lill-Qorti tikkonċedi l-purgazzjoni tal-mora, lanqas ma hija idejha marbuta li ma ssibx soluzzjonijiet oħrajn li ma jippreġudikaw lill-ebda parti.

Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, il-flus li kellhom jitħallew bħala depositu, in-nutar tgħid li €630,000 ma tħallsux fuq il-konvenju "Dak in-nhar le. Iktar tard" (a' fol 283). Il-flus ġew depositati għaliex is-Soċjeta' konvenuta għamlet bank transfer għaliex iċ-ċekks li kellha fil-pussess tagħha kienu fuq isem il-konvenuti (a' fol 287 ara ukoll bank transfer a' fol 315). Fil-kont tagħha llum hemm anke d-depositu li kellu jitħallas lis-Soċjeta' konvenuta. Għalhekk llum qegħdin f'idjen in-nutar. L-importanti hu li dakinhar tal-publikazzjoni tal-kuntratt jitħallas il-prezz kollu u fl-atti ma hemm xejn x'jindika li dan ma hux ser isir.

Il-Qorti fehmet ukoll, li dak li riedet is-Soċjeta' konvenuta hu li jitħallsu l-interessi minħabba d-dewmien. Għalhekk ikun ġust, li minħabba ċ-ċirkostanzi li sabu lilhom infushom is-Soċjeta' konvenuta u s-Soċjeta' Attriċi, l-imgħaxijiet li kienu qegħdin jitolbu u dan kif jirriżulta li kien il-każ, għandhom iġorruhom ugwalment bejniethom is-Soċjeta' konvenuta u s-Soċjeta' Attriċi fid-dawl tal-Covid19. Dan ma japplikax għall-konvenuti l-oħrajn għaliex kif jirriżulta mir-risposta ġuramentata tagħhom huma effettivament qed jammettu t-talbiet tas-Soċjeta' Attriċi salv li m'għandhomx ibgħatu l-ispejjes tal-Kawża.

Għalhekk il-Qorti ser tqis li l-kuntratt kellu jsir fis-7 ta' Frar 2021. Id-depositu li kellu jitħallas lill-konvenuti, li ma kienx għall-fatt li Malta kienet f'lock down minħabba l-Covid, kien dak ta' €210,000. Dawn kellhom jiġu rilaxxjati lis-Soċjeta' Konvenuta sa mhux aktar tard mis-7 ta' Mejju 2020. Il-Qorti ser

tieħu inkonsiderazzjoni wkoll it-tul li ħadet din il-Kawża u li dan l-ammont ġie depositat wara li bdiet il-Kawża.

Għalhekk il-Qorti qieset, li l-imgħaxijiet fuq dak li kellu jiġi rilaxxjat lis-Soċjeta' Konvenuta mis-7 ta' Mejju 2020 sas-7 ta' Mejju 2024 sal-lum -il ġurnata meta qed tingħata din is-Sentenza, jammonta għal €52,080. Dan ifisser, li minħabba dak li ntqal aktar 'l fuq, nofs dan l-ammont ikun xieraq li jitħallas flimkien mal-kapital fuq il-kuntratt finali tal-bejgħ lis-Soċjeta' konvenuta u ċioe' ta' €29,040. Dan ifisser, li s-Soċjeta' Attriċi trid tħallas lis-Soċjeta' Konvenuta l-ammont ta' €29,040 flimkien mal-prezz miftiehem, lis-Soċjeta Konvenuta fuq il-kuntratt ta' trasferiment.

Minbarra r-raġunament fuq indikat, il-Qorti diġa' qalet, li l-obbligazzjonijiet tal-Vendituri fil-konvenju inkwistjoni huma indubbjament solidali. Dan għaliex dak li għandha quddiemha din il-Qorti huma obbligazzjonijiet ta' natura kummerċjali għalhekk is-solidarjeta' hija impliċita bis-saħħa tal-artikolu 115 tal-Kodiċi Kummerċjali sakemm ma tkunx espressament eskluża. Il-Qorti tfakkar li anke s-Soċjeta' konvenuta qanqlet dan fl-eċċezzjonijiet tagħha.

Veru, li kif diġa' rilevat, Dr. Maria Dolores Gauċi bil-kelma qalet lin-nutara li ma riditx solidarjeta, pero din ma tniżżlitx bil-miktub. Jiġifieri s-solidarjeta' impliċita f'obligazzjonijiet kummerċjali ma ġietx eskluża espressament. Issa meta sar il-konvenju hemm ċar imniżżel li l-konvenuti huma indikati bħala "*Flimkien magħrufa bħala 'il-Vendituri'*" (Emfażi tal-Qorti a' fol 5 tergo).

Dan ifisser, li l-vendituri flimkien, għalkemm tassew b'titolu differenti, qegħdin jagħmlu tajjeb reċiprokament anke għall-garanziji li joffri l-Istitut tal-bejgħ. Ma hux il-każ li qegħdin ibiegħhu separatament iżda flimkien u solidalment. Fir-rigward tal-obbligazzjonijiet in solidum, il-Prof. V. Caruana Galizia osserva:

*"The rules which govern this concourse are inspired by the principle "concursus partes fiunt"; every creditor and debtor is creditor or debtor of a part. The obligation is pro rata and in partes viriles: there are as many credits and as many debts as there are parties. The obligation is apparently one, because it has been contracted in one and the same act and in the same words, but in reality there are as many obligations as there are debtors and creditors" (***Notes on Civil Law, Laws III Year pagna 381***).*

Għalhekk apparti r-raġunament fuq imsemmi, din il-Qorti ma tarax kif tista' tirrixindi l-konvenju meta hemm solidarjeta' bejn il-vendituri u di piu wieħed minnhom irid jersaq għall-kuntratt finali. Di fatti huwa anki osservat li *"La solidarjeta' non e' esclusa dal fatto che i singoli debitori sono tenuiti ciascuno con modalita' diverse, o il debitore sia commune sia tenuto con modalita' diverse di fronte ai singoli creditori*" (**G. Pescatore u C. Ruperto, Codice Civile Annotato, 7th Ed, pg 1215**).

Għalhekk anke għal din ir-raġuni t-talba rikonvenzjonali tas-Soċjeta' konvenuta ma tistax tintlaqa' bi preġudizzju għall-konvenut l-ieħor. Stante s-solidarjeta', din il-Qorti ma tistax tirrixxindi fil-konfront tas-Soċjeta' konvenuta u mhux fil-konfront tal-konvenut l-ieħor. Fiċ-ċirkostanzi, talba

bħal din kellha ssir mill-konvenuti kollha u mhux minn wieħed minnhom. Għalhekk, dak li qed titlob is-Soċjeta' Konvenuta anke minħabba f'hekk, huwa legalment insostenibbli.

Kwantu għall-konvenut Depasquale, kif ġja ingħad, dan wera' r-rieda li jersaq għall-kuntratt finali u jekk sa issa għadu ma sarx hekk mhux minnu naqas. Kif jgħid il-Malti, dan il-konvenut inqabad bejn il-basla u qoxritha. Jinsisti li huwa m'għandux ibgħati l-ispejjes tal-Kawża. Il-Qorti taqbel miegħu u għalhekk dawn ser ikunu akkollati bejn is-Soċjeta' konvenuta u s-Soċjeta' Attriċi.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-Soċjeta' konvenuta.

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenju tas-7 ta' Frar 2020 redatt min-Nutar Maria Psaila, għall-komprovendita tal-plots fabrikabbli mhux uffiċjalment immarkati bin-numru erba (4) bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, parti minn art akbar denominata ta' Tuta sive ta' Sgħajtar sive tal-Wilġa, fil-kuntrada tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, aċċessibbli minn triq ġdida bla isem li tiżbokka fuq Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superfiċjali ta' 307.55m.k., minn liema kejl 232.86 huwa l-kejl fabrikabbli u 74.69 huma intiżi għall-parti stradali, kif wkoll il-plot fabbrikabbli bin-numru 5 mill-istess artijiet tal-kejl superfiċjali ta' 330.35 m.k., ċioe 268.63m.k. il-parti fabrikabbli u 61.72m.k il-parti stradali,

kif wkoll il-plot 6 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 341.76m.k. ċioe 259m.k. il-parti fabrikabbli u 82.76m.k. il-parti stradali, oltre l-Plot 7 mill-istess artijiet tal-kejl superfiċjali ta' 314.36m.k. ċioe 227.17m.k. il-parti fabrikabbli u 87.19m.k. il-parti stradali, kif wkoll il-Plot nru.8 mill-istess artijiet tal-kejl superfiċjali ta' 282.04m.k., ċioe il-parti fabrikabbli 194.60m.k. waqt li l-parti stradali ta' 87.44m.k. u wkoll għall-komprovendita tal-Plot nru.1 bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, mill-artijiet ta' Tuta sive tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, aċċessibbli minn Triq is-Sajf u Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superfiċjali ta' 337.37m.k. ċioe 135.50m.k. l-parti fabbrikabbli u 201.87m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 2 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 247.12m.k., ċioe 179.30m.k. l-parti fabrikabbli u 67.82m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 3 mill-istess artijiet tal-kejl ta' ċirca 218.91m.k., ċioe 94.39m.k l-parti fabrikabbli u 124.52m.k. l-parti stradali, huwa esegwibbli bejn il-kontendenti taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u tikkundanna lill-intimati jersqu għall-att finali relattiv skond il-konvenju tas-7 ta' Frar 2020 redatt minn Nutar Maria Psaila, għall-komprovendita tal-plots fabrikabbli mhux uffiċjalment immarkati bin-numru erba (4) bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, parti minn art akbar denominata ta' Tuta sive ta' Sgħajtar sive tal-Wilġa, fil-kuntrada tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, aċċessibbli minn triq ġdida bla isem li tiżbokka fuq Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superfiċjali ta' 307.55m.k., minn liema kejl 232.86 huwa l-kejl fabrikabbli u 74.69 huma

intiżi għall-parti stradali, kif wkoll il-plot fabbrikabbli bin-numru 5 mill-istess artijiet tal-kejl superfiċjali ta' 330.35 m.k., ċioe 268.63m.k. il-parti fabrikabbli u 61.72m.k il-parti stradali, kif wkoll il-plot 6 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 341.76m.k. ċioe 259m.k. il-parti fabrikabbli u 82.76m.k. il-parti stradali, oltre l-Plot 7 mill-istess artijiet tal-kejl superfiċjali ta' 314.36m.k. ċioe 227.17m.k. il-parti fabrikabbli u 87.19m.k. il-parti stradali, kif wkoll il-Plot nru.8 mill-istess artijiet tal-kejl superfiċjali ta' 282.04m.k., ċioe il-parti fabrikabbli 194.60m.k. waqt li l-parti stradali ta' 87.44m.k. u wkoll għall-komprovendita tal-Plot nru.1 bl-arja libera tagħha usque ad coelum u s-sottosuol usque ad inferos, mill-artijiet ta' Tuta sive tas-Sgħajtar, limiti tal-Mosta, aċċessibbli minn Triq is-Sajf u Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, tal-kejl superfiċjali ta' 337.37m.k. ċioe 135.50m.k. l-parti fabbrikabbli u 201.87m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 2 mill-istess artijiet tal-kejl ta' 247.12m.k., ċioe 179.30m.k. l-parti fabrikabbli u 67.82m.k. l-parti stradali, kif wkoll Plot 3 mill-istess artijiet tal-kejl ta' ċirca 218.91m.k., ċioe 94.39m.k l-parti fabrikabbli u 124.52m.k. l-parti stradali.

Tilqa' it-tielet u raba' talbiet Attriċi u tinnomina lin-nutar Rodrick Caruana sabiex jippubblika l-att finali relattiv taħt il-kundizzjonijiet kollha fil-konvenju mertu ta' din il-Kawża, b'dana, li s-Soċjeta' Attriċi barra l-prezz miftiehem għandha tħallas ukoll fuq il-kuntratt lis-Soċjeta' konvenuta s-somma ta' disgħa u għoxrin elf u erbgħin ewro (€29,040) għar-raġunijiet fuq spjegati. Il-Qorti qed taħtar bħala kuratur biex jidher għall-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt lill-Avukat Alex Scerri Herrera u liema kuntratt għandu jkun

ippubblikat fl-1 ta' Awwissu fil-11.00am ġewwa l-Qrati tal-Ġustizzja, il-Belt Valletta, bil-partijiet jiltaqgħu ħdejn il-Kamra tal-Avukati fl-istess Qorti.

Tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali kollha.

Spejjes tar-rikors ġuramentat u tal-kontrotalba a' karigu tas-Soċjeta' Attriċi u tas-Soċjeta' konvenuta ugwalment bejniethom u dawk tal-konvenut Depasquale a' karigu tas-Soċjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur