QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024.

Numru 7

Rikors numru 174/22/1 GM

ISD Company Limited (C-67005)

v.

Angelo Farrugia u Rita Farrugia

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Angelo u Rita Farrugia minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' Ottubru, 2023, fejn huma ġew ordnati biex jonoraw konvenju li sar mal-kumpanija attriċi u jersqu b'hekk għal kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' biċċa art f'Ħal Qormi.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-1 ta' Marzu, 2022, il-kumpanija attriċi fissret li b'konvenju tas-26 ta' Awwissu, 2019, hija ntrabtet li tixtri mingħand il-konvenuti u l-konvenuti ntrabtu li jbiegħulha, biċċa art kbira f'tal-Ħandaq, fil-limiti ta' Ħal Qormi. Dan il-konvenju ġie mġedded mill-partijiet sabiex il-kuntratt jsir sa mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar, 2022.

3. Il-kumpanija attriċi tgħid li l-konvenuti ma ġewx biex jiffirmaw il-kuntratt fil-jum skedat biex isir il-kuntratt u żżid li ta' xejn li hija kienet talbet lill-konvenuti, b'ittra uffiċjali tal-31 ta' Jannar, 2022, sabiex jersqu għall-kuntratt għaliex dawn baqgħu ma resqux. Minħabba f'hekk, il-kumpanija attriċi fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati huma obbligati li jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment finali favur is-soċjetà rikorrenti, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjetà rikorrenti ai termini tal-konvenju, tal-porzjoni divin (recte: diviża) ta' art, kollha b'faċċata fuq triq pubblika bl-isem Sqaq iż-Żiemel, konsistenti f'żewġ (2) plots, kollha fihom kejl minimu ta' wieħed u għoxrin (21) pied faċċata u bil-fond li hemm però mhux anqas minn mitt (100) pied u ċjoè sa nofs il-ħajt tas-sejjieħ fuq wara, ikoll adjaċenti għal xulxin u magħrufa bħala plots numru ħdax (11) u tnax (12), ilkoll f'Tal Ħandaq, limiti ta' Ħal Qormi, Malta, u tmiss mil-Lvant u Lbiċ mal-istess sqaq u min-Nofsinhar ma' plot numru għaxra (10) u mit-Tramuntana ma' plot numru tlettax (13), kif aħjar deskritta u ai termini tal-konvenju ffirmat mill-partijiet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 2019, kif sussegwentement estiż;*
>
> *2. Tikkundanna u tordna lill-intimati jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment finali favur is-soċjetà rikorrenti, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjetà rikorrenti ai termini tal-konvenju, tal-porzjoni diviża ta' art, kollha b'faċċata fuq triq pubblika bl-isem Sqaq iż-Żiemel, konsistenti f'żewġ (2) plots, kollha fihom kejl minimu ta' wieħed u għoxrin (21) pied faċċata u bil-fond li hemm però*

mhux anqas minn mitt (100) pied u ċjoè sa nofs il-ħajt tas-sejjieħ fuq wara, Ikoll adjaċenti għal xulxin u magħrufa bħala plots numru ħdax (11) u tnax (12), ilkoll f'Tal Ħandaq, limiti ta' Ħal Qormi, Malta, u tmiss mil-Lvant u Lbiċ mal-istess sqaq u minn Nofsinhar ma' plot numru għaxra (10) u mit-Tramuntana ma' plot numru tlettax (13), kif aħjar deskritta u ai termini tal-konvenju ffirmat mill-partijiet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 2019 u dan fi żmien qasir stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti u taħt dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

3 Tinnomina lin-Nutar Sam Abela jew Nutar ieħor mill-uffiċċju Nutarili Abela & Abela sabiex jirrediġi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' bejgħ u trasferiment finali tal-imsemmija art mill-intimati a favur is-soċjetà rikorrenti, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjetà rikorrenti ai termini tal-konvenju, u biex jagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, inċidentali, anċillari u/jew konsegwenzjali għal dan il-għan u li tiġi ffissata data, lok u ħin illi fih għandu jkun iffirmat u ppubblikat dan il-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment;

4 Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 407/2022 datata l-wieħed u tletin (31) ta' Jannar, 2022 u tal-mandat ta' inibizzjoni intavolat kontestwalment mal-kawża odjerna, kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni.»

4. Il-konvenuti Angelo u Rita Farrugia ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fit-23 ta' Marzu, 2022, fejn qalu hekk:

«1. Illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi għandhom jiġu miċħuda stante li l-konvenju mertu ta' dina l-kawża llum skada anke fost raġunijiet oħra minħabba kundizzjonijiet sospensivi inklużi u mifehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju;

2. Konsegwentement isegwi li t-talbiet kollha dedotti fl-imsemmija kawża għandhom jiġu miċħuda.

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

5. B'sentenza mogħtija fit-12 ta' Ottubru, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża billi: (i) ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti; (ii) laqgħet l-ewwel talba tal-attriċi u ddikjarat illi l-konvenuti huma obbligati

jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ mal-kumpanija attriċi jew ma' terzi minflokhom skont kif miftiehem fil-konvenju tas-26 ta' Awwissu, 2019, li ġie mġedded aktar tard; (iii) laqgħet it-tieni talba u kkundannat lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv fit-termini tal-konvenju fi żmien erba' xhur mid-data tas-sentenza; (iv) laqgħet it-tielet talba u ħatret lin-Nutar Sam Abela jew nutar ieħor mill-uffiċċju nutarili Abela & Abela sabiex jippubblika l-att relattiv ta' xiri-u-bejgħ; (v) laqgħet ir-raba' talba u ħatret lill-Avukat Natalino Caruana Debrincat bħala kuratur deputat biex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċja fuq l-att finali; u (v) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jkunu kollha fuq il-konvenuti.

6. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

> *«Din hija kawża minn proposti xerrejja għall-infurzar ta' konvenju.*
>
> *Stabbilit li l-attriċi ppreżentat l-ittra uffiċjali u r-rikors maħluf fit-termini (żminijiet) imposti mil-liġi, jinkombi fuq il-konvenuti jiġġustifikaw in-nuqqas tagħhom li jersqu għall-kuntratt.*
>
> *Fir-risposta maħlufa, ippreżentata fit-23 ta' Marzu 2022, is-soċjetà attriċi tiddefendi ruħha billi tistqarr* [recte: il-konvenuti jiddefendu ruħhom billi jistqarru] *li l-konvenju skada "anke fost raġunijiet oħra minħabba kundizzjonijiet sospensivi inklużi u miftiehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju". La fir-risposta maħlufa u lanqas waqt is-smigħ tal-kawża ma tagħti* [recte: ma jagħtu] *l-iċken ħjiel ta' x'kienu l-kundizzjonijiet sospensivi li suppost avveraw ruħhom. In excipiendus fit actor. Kien jinkombi fuqha ġġib* [recte: Kien jinkombi fuqhom biex iġibu] *il-prova ta' din l-eċċezzjoni.*
>
> *Din l-eċċezzjoni għamlitha* [recte: għamluha] *wkoll fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni ppreżentat kontriha* [recte: kontrihom] *kontestwalment mar-rikors maħluf mill-konvenuti* [recte: kumpanija attriċi] *biex ma tbiegħx* [recte: ma jbiegħux] *il-proprjetà suġġett tal-konvenju lil terzi. Fir-risposta għall-mandat, ippreżentata fit-3 ta' Marzu 2022 (u allura qabel ir-risposta maħlufa) il-konvenuti – intimati f'dik il-proċedura – wieġbu li l-konvenju kien suġġett għal diversi pattijiet u kundizzjonijiet (li ma speċifikawx x'inhuma)*

u partikolarment li l-attriċi tapplika u tingħata permess tal-bini fit-termini (ta' ħin) hemm stipulati u li ma ġewx onorati. L-attriċi, f'dawk l-atti, esibiet il-korrispondenza li kellha mal-Awtorità tal-Ippjanar, inkluż il-permess, li giddbet [sic!] *din il-pretensjoni partikolari tal-konvenuti. Jirriżulta biss li fil-konvenju kien hemm il-patt li tiġi miksuba faċilità bankarja iżda kien imniżżel espliċitament li l-kisba o meno tiegħu ma kinitx torbot lix-xerrejja.*

Ir-"raġunijiet oħra" (jiġifieri apparti pattijiet u kundizzjonijiet fil-konvenju) sar aċċenn għalihom l-ewwel darba fir-risposta maħlufa – anke hawn mingħajr ma ġew speċifikati x'inhuma fit-tweġiba maħlufa. Imbagħad waqt is-smiegħ tal-kawża tqanqlet id-difiża li l-atturi mhux veru riedu jersqu għall-kuntratt imma biss għat-tiġdid tiegħu, wara li kienu diġà ġeddewh qabel.

Dan it-tip ta' difiża mhux ammissibbli.

Hi l-liġi tal-proċedura stess li tordna illi:

> *«l-eċċezzjonijiet kollha, sew jekk dilatorji jew dwar il-meritu għandhom jingħataw fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet jew fir-risposta skont il-każ. Dawk l-eċċezzjonijiet li jolqtu l-meritu għandhom jingħataw bla ħsara ta' dawn l-eċċezzjonijiet dilatorji.» (Fl-**Art. 728(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**).*

*Din in-norma ġiet introdotta fi żminijiet relattivament riċenti mil-leġislatur sabiex l-attur ikun jaf mill-bidu nett tal-kawża x'sejra tkun id-difiża tal-konvenut u b'hekk ikun hemm proċess ġust, ekwu u spedituż. Il-proċedura hi liġi ta' ordni pubbliku u, allura, jekk il-provvediment tal-liġi jippreskrivi certu konvenzjoniżmu, kemm ta' forma jew ta' kontenut, mhix ammessa interpretazzjoni oħra ħlief dik letterali, u hi din li għandha tiġi osservata u segwita tant li jinsab mgħallem li l-liġijiet u n-normi ta' proċedura "si debbono osservara alla lettera e non per equipollens (Qorti tal-Appell in re **John Mary Vella v. Winston Azzopardi** 06.10.1999).*

*Hekk kif l-parti attriċi għandha turi sew u ċar x'qed titlob, xogħol il-parti konvenuta hija li tindividwa sew għaliex u kif qed tirreżisti l-istanza. Għalhekk il-konvenut irid jartikola ħsibijietu b'mod idoneju u b'manjiera ċara fl-eċċezzjonijiet. Ma jistax jiskappa minn din ir-regola billi jkun vag fihom biex imbagħad isawwar id-difiża tiegħu ftit ftit b'mod opportunistiku waqt il-proċediment jew fis-sottomissjonijiet finali. Il-konvenut ma jistax joħloq kontestazzjonijiet jew linji difensjonali ġodda li ma jkunux ġew identifikati bħala eċċezzjonijiet formali fir-risposta maħlufa. Diversament ikun jammonta għal strapp proċedurali li jista' jkun ta' preġudizzju serju għall-kontroparti attriċi, oltre li jkun ukoll jammonta għal intralċ mhux awtorizzat fuq il-proċeduri in corso (**Anthony Cristina pro et noe v. Eleonora Mizzi et**, Appell Ċivili, 27 ta' Marzu, 2003).*

Kif ritenut, għalkemm ix-xjenza legali tista' twassal biex l-impostazzjoni tal-premessi u t-talbiet fl-att taċ-ċitazzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet fin-nota tal-konvenut isiru b'ċerta teknika u ħila, dan ma jfissirx li parti f'kawza għandha titħalla tbiddel impunement att proċedurali f'espedjent ta' mera

konvenjenza jew, agħar u agħar, fi strataġemma intiża biss biex tinnewtralizza l-azzjoni istitwita kontriha mill-parti l-oħra. Kull parti għandha d-dmir li tkun veritjera u lejali lejn il-Qorti u lejn il-parti avversarja fl-interess suprem tal-ġustizzja

Anke li kieku dan it-tip ta' difiża kien ammissibbli, il-Qorti xejn ma ssibha kredibbli. Dan għaliex li kieku tassew kienet vera, ħaġa mportanti u lampanti bħal din, il-konvenuti kienu jqanqluha a tempo vergine kemm fit-tweġiba maħlufa kif ukoll fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni. Kif inhu magħruf fid-dritt probatorju, dak li jingħad (u li ma jingħadx) a tempo vergine għandu jingħata piż wisq ikbar minn dak li jingħad wara, meta dak li jkun ikollu l-opportunità jirrifletti dwar x'għandu jgħid u ma jgħidx, u jixhed iktar konformement mal-interessi tiegħu, jew, skont Malti idjomatiku, jiġbed iktar lejn xawwatu. Rita Borg, direttriċi tas-soċjetà attriċi, ċaħdet li riedet iġġedded il-konvenju. Il-konvenuti pproduċew lin-Nutar Sam Abela bħala xhud tagħhom. Ma ħarabx lill-Qorti l-fatt li ma ġiex mistoqsi dwar iċ-ċirkostanzi li minħabba fihom ma sarx il-kuntratt wara li l-konvenuti irrifjutaw li jmorru għall-appuntament man-Nutar u ma' Rita Borg. Din kienet bla dubju tkun l-aħjar prova, u l-iktar waħda indipendenti.»

7. Il-konvenuti Farrugia appellaw minn din is-sentenza fl-1 ta' Novembru, 2023, b'aggravju waħdieni li ġie msejjes fuq l-argument, li mhux veru li l-kumpanija attriċi riedet tixtri dakinhar li kien ħa jagħlaq il-konvenju iżda jsostnu li din riedet li ġġedded biss il-konvenju.

8. Il-kumpanija attriċi wieġbet għal dan l-appell fil-5 ta' Diċembru, 2023, u hemmhekk hija tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn temmen li l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-proċeduri, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza tagħha b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

10. Il-konvenuti appellanti qegħdin fl-appell tagħhom jgħidu li huma m'għandhomx jiġu mġiegħla jersqu għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ skont il-kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tas-26 ta' Awwissu, 2019, kif imġedded aktar tard. Dan minħabba l-fatt li huma jtennu li l-kumpanija attriċi ma riedet qatt tersaq għall-kuntratt sal-jum tal-għeluq tal-konvenju iżda riedet biss tersaq għat-tiġdid tal-konvenju. Il-konvenuti jsostnu li l-kumpanija attriċi ħolqot «*pattern*» bil-ħsieb li tibqa' ġġedded il-konvenju minħabba raġunijiet ekonomiċi u kummerċjali li tafhom hi. Jisħqu li dan kollu ħareġ fil-beraħ mill-mod evażiv u giddieb ta' kif xehdet Rita Borg, ir-rappreżantanta tal-kumpanija attriċi, li ma riditx twieġeb għad-domanda ta' minn fejn kienet ħa ġġib il-flus biex tħallas għax-xiri tal-art.

11. Jagħfsu fuq il-punt li kien sewwasew minħabba l-fatt li huma ma ridux jerġgħu jġeddu dan il-konvenju, li huma għażlu li ma jmorrux għand in-Nutar Sam Abela dakinhar tal-appuntament. Iżidu li din id-difiża tagħhom kienet tifforma parti mill-ewwel eċċezzjoni tagħhom għaliex ladarba dan il-bejgħ ma kienx ħa jsir qabel l-għeluq tal-konvenju, allura dan bilfors ifisser li l-konvenju tilef l-effetti tiegħu.

12. Il-konvenuti jargumentaw ukoll li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja

meta qalet li l-kumpanija attriċi ma kellhiex l-opportunità tressaq id-difiża tagħha għaliex isostnu li l-kumpanija attriċi mhux biss ressqet ix-xhieda kollha li hija kienet niżżlet fil-lista mehmuża mar-rikors maħluf tagħha, iżda saħanistra tħalliet tressaq l-affidavit ta' Rita Borg wara li hija kienet ġa għalqet il-provi tagħha. Jisħqu li l-kwistjoni dwar jekk il-kumpanija attriċi riditx tabilħaqq tixtri l-art jew inkella riditx sempliċement terġa' ġġedded il-konvenju ħarġet fil-miftuħ waqt il-kontroeżamijiet ta' Rita Borg u tan-Nutar Sam Abela. Il-konvenuti jagħlqu billi jgħidu li l-kumpanija attriċi ma ressqet l-ebda talba sabiex il-kawża tiġi stradata mod ieħor, sewwasew minħabba l-fatt li kuntrarjament għal dak li qalet l-Ewwel Qorti, il-kumpanija attriċi qatt ma ħassitha li ġiet imċaħda milli tiddefendi ruħha.

13. Mill-banda l-oħra, il-kumpanija attriċi tilqa' għall-appell billi tgħid li l-Ewwel Qorti interpretat il-provi tal-kawża b'mod tajjeb ħafna u għalhekk ma hemmx raġuni tajba biżżejjed għalfejn din il-Qorti tal-Appell għandha titbiegħed mill-apprezzament milħuq fis-sentenza appellata. Iżżid li l-Ewwel Qorti kienet legalment korretta meta qalet li l-konvenuti ma setgħux iqanqlu d-difiża li l-kumpanija attriċi ma riditx tersaq għall-kuntratt sad-data tal-għeluq tal-konvenju, minħabba li din ma ġietx imressqa fil-bidu nett fir-risposta maħlufa. F'kull każ, il-kumpanija attriċi tmeri lill-konvenuti li hija ma riditx tersaq għall-kuntratt; u għalkemm tagħraf li l-konvenju oriġinali kien ġie mġedded, madankollu hija tiċħad għalkollox li dakinhar tal-appuntament man-Nutar hija riedet li terġa' ġġedded il-

konvenju u mhux li tidħol fil-kuntratt finali. Biex issaħħaħ din il-fehma tagħha hija tirreferi għax-xhieda tan-Nutar Sam Abela li qal li huwa kellu kollox lest imħejji biex dakinhar tal-appuntament jippubblika l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ.

14. Din il-Qorti tissokta billi tgħid li f'każ li kuntratt finali ma jsirx qabel id-data tal-għeluq tal-konvenju, allura parti f'konvenju għandha l-jedd skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** illi titlob lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew illi tħallasha tad-danni jekk il-kuntratt ma jkunx jista' jsir. Dan l-istess artikolu tal-liġi jgħid ukoll li l-effett ta' wegħda ta' xiri jew ta' bejgħ tispiċċa meta jagħlaq it-terminu tal-konvenju, jekk kemm-il darba wieħed mill-partijiet fil-konvenju ma jsejjaħx lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju biex jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ qabel jilħaq jiskadi l-konvenju u jippreżenta rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju.

15. Jinżel b'hekk skont dan l-artikolu tal-liġi, li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-eżekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju.

16. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa l-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u bejgħ u lanqas ma tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni. L-għeluq tal-konvenju, bla ma jsir il-kuntratt jew bla ma ssir il-proċedura tal-att ġudizzjarju u tar-rikors maħluf, iġġib bħala konsegwenza li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018). Ifisser dan ukoll, li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara ***David Abela et v. Michael Debono et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 u ***Christine Cassar Torregiani v. Dr. Godfrey Gauci Maistre*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007).

17. Jekk jiġi pprezentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju, il-ħajja ta' dak il-konvenju tiġi mtawwla għal tletin jum fuq il-ġurnata tal-għeluq tiegħu (ara ***Maria Bianchi et v. J.M.A. Developments Ltd et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2005). Intqal ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Noel Mangion Camilleri v. Reuben Farrugia et*** deċiża fit-28 ta' Diċembru, 2001, li ladarba l-liġi tagħna ssemmi biss «*att ġudizzjarju*», bla ma tispeċifika wkoll liema għandu jkun dana l-att, allura dan ifisser li l-liġi ma żżommx il-possibbiltà ta' preżentata ta' att ta' rikors maħluf minflok ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju.

18. Dan kollu meqjus fil-kuntest tal-appell li għandna quddiemna, din il-Qorti temmen li għalkemm l-avukat tal-konvenuti messu kien aktar preċiż u mhux ġeneriku fit-tħejjija tar-risposta maħlufa, b'danakollu mhuwiex daqshekk imġebbed l-argument tal-konvenuti appellanti li t-teżi tagħhom li l-kumpanija attriċi ma riditx tersaq għall-kuntratt, iżda li riedet biss li ġġedded il-konvenju, hija difiża li tidħol id f'id mal-ewwel eċċezzjoni li huma qajmu fir-risposta maħlufa tagħhom, *viz*. li l-azzjoni attriċi ma tistax tissokta 'l quddiem għaliex il-konvenju huwa skadut. Jekk hija tabilħaqq minnha t-teżi tal-konvenuti appellanti li l-kumpanija attriċi qatt ma kellha l-ħsieb li tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ sad-data tal-għeluq tal-konvenju fil-31 ta' Jannar, 2022, allura dan neċessarjament ifisser li l-konvenju kien skadut meta saret din il-kawża, hekk kif qed jingħad fl-ewwel eċċezzjoni tar-risposta maħlufa.

19. Bħalma ngħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Darani Investments Ltd v. Anthony Attard Montalto et*** deċiża fil-15 ta' Novembru, 2023, wieħed ma jistax jinqeda bl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** sabiex iġġiegħel lit-terz jonora l-wegħda ta' bejgħ tiegħu, jekk kemm-il darba jirriżulta li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx sar qabel l-għeluq tal-konvenju minħabba xi nuqqas tiegħu stess u mhux tat-terz. Tassew, il-persuna li tonqos milli tonora l-wegħda tal-bejgħ magħmula minnha ma tistax tinqeda bil-proċedura msemmija fl-**Artikolu 1357 tal-**

Kodiċi Ċivili biex iġġiegħel lill-parti l-oħra, li għall-kuntrarju dejjem kienet disposta li tonora l-wegħda tal-bejgħ, sabiex tagħmel il-bejgħ anke wara li ż-żmien tal-konvenju jkun għalaq.

20. Minkejja li parti tkun bagħtet att ġudizzjarju qabel ma laħaq għalaq iż-żmien tal-konvenju u tkun anke fetħet il-kawża għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali fit-terminu speċifikat fl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, din xorta waħda ma tistax tirnexxi fl-azzjoni tagħha jekk jintwera li dik il-parti ma kinitx lesta li tiffirma l-kuntratt qabel l-għeluq tal-konvenju iżda kienet lesta biss li testendi l-konvenju. Ir-raġuni hi li l-proċedura msemmija fl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** ma tistax tintuża biex dak li jkun jirbaħ iż-żmien, billi juża l-kawża ħalli jtawwal kemm jiflaħ l-effetti tal-konvenju u biex b'hekk jiffirma l-kuntratt finali meta dan ikun komdu (ara ***Olive Gardens Investments Limited v. Charles Sant Fournier et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019).

21. Lura għall-każ tagħna, għalkemm għal darboħra jiġi mtenni li l-avukat tal-konvenuti messu ħejja u fisser b'mod aħjar l-ewwel eċċezzjoni tar-risposta maħlufa u mhux ħalliha daqstant ġenerika, b'danakollu din il-Qorti ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti li l-allegazzjoni tal-konvenuti appellanti illi l-kumpanija attriċi ma kinitx lesta li tiffirma l-kuntratt qabel l-għeluq tal-konvenju hija linja ta' difiża li ma tifformax parti mill-eċċezzjonijiet imniżżla fir-risposta maħlufa. Kif ingħad aktar kmieni din id-

difiża toqgħod mal-ewwel eċċezzjoni tar-risposta maħlufa tal-konvenuti appellanti fejn ġie allegat minnhom illi l-konvenju llum skada.

22. Għad iżda, li l-Ewwel Qorti ma qalitx sew fis-sentenza appellata li l-konvenuti appellanti qajmu xi difiża ġdida li ma kinitx tifforma parti mill-eċċezzjonijiet tagħhom, madankollu hija xorta waħda daħlet fil-qalba tal-kwistjoni dwar jekk kienx minnu li l-kumpanija attriċi ma kinitx disposta li tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ qabel l-għeluq tal-konvenju. Kemm hu hekk, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li din it-teżi tal-konvenuti ma kinitx fejjieda. M'hemmx ħtieġa għalhekk li l-atti jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti sabiex din tiddeċiedi l-mertu ta' din il-kwistjoni, ladarba l-Ewwel Qorti ġa tat il-fehma tagħha fuqha.

23. Imiss biss lil din il-Qorti tal-Appell illi tistħarreġ hija stess din il-kwistjoni u tara jekk huwiex tassew minnu dak li qed jgħidu l-konvenuti appellanti fl-aggravju tagħhom li l-kumpanija attriċi ma kinitx lesta li tersaq għal kuntratt finali sal-31 ta' Jannar, 2022 iżda kienet lesta biss li ttawwal l-effetti tal-konvenju.

24. Bħala l-ewwel osservazzjoni, din il-Qorti minnufih tgħid li hija ma tqisx bħala legalment u ġuridikament validu l-argument tal-konvenuti appellanti li din il-Qorti għandha aktar temmen lill-konvenut Angelo Farrugia milli lir-rappreżentanta tal-kumpanija attriċi għaliex il-konvenut

huwa raġel tal-familja, ma jispekulax artijiet u hu għalkollox barrani għall-ħwejjeġ li għandhom x'jaqsmu mal-konvenji u man-nutara. Bil-ħniena għandu għalfejn jingħad, meta qorti tiġi biex tiżen jekk għandhiex toqgħod jew ma toqgħodx fuq xhieda partikolari hija m'għandhiex tistrieħ fuq fehmiet prekonċepiti jew sterjotipati iżda għandha tistrieħ fuq dak li joħroġ mill-atti tal-kawża.

25. Sewwasew fil-każ tal-lum jirriżulta mill-atti tal-kawża li l-konvenuti appellanti ġa kienu biegħu art oħra fl-istess inħawi lill-kumpanija attriċi u għalhekk ma jistax jingħad li l-konvenju mertu ta' din il-kawża kienet l-ewwel esperjenza tal-konvenuti appellanti fejn għandu x'jaqsam mal-bejgħ tal-proprjetà.

26. Jirriżulta wkoll li fis-17 ta' Diċembru, 2020, l-Awtorità tal-Ippjanar kienet ħarġet permess ta' żvilupp bin-numru PA/01111/20 favur il-kumpanija attriċi sabiex ikun jista' jsir bini fl-art mertu tal-konvenju inkwistjoni (ara paġni 39 'il quddiem tal-atti tal-kawża). Rita Borg (ir-rappreżentanta tal-kumpanija attriċi) tgħid ukoll li l-konvenju kien ġie mġedded għaliex in-Nutar kien sab xi problema mad-dipartiment tal-Artijiet.

27. In-Nutar Sam Abela xehed li huwa kellu kollox lest imħejji biex il-kumpanija attriċi tixtri l-art inkwistjoni mingħand il-konvenuti appellanti sa

qabel l-għeluq tal-konvenju fil-31 ta' Jannar, 2022.

28. Il-konvenuti appellanti iżda ma marrux għall-appuntament. Il-konvenuta Rita Farrugia ma xehditx għalfejn ma marritx, però l-konvenut Angelo Farrugia xehed li huwa ma marx għall-appuntament għaliex Rita Borg (ir-rappreżentanta tal-kumpanija attriċi) kienet ċemplitlu li l-kumpanija attriċi riedet terġa' ġġedded il-konvenju u mhux li tidħol fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ.

29. Min-naħa l-oħra fix-xhieda tagħha, Rita Borg ċaħdet li l-kumpanija attriċi ma riditx tersaq għal kuntratt finali. Anzi hija tixhed li l-kumpanija attriċi kellha ċertu ħerqa li tagħmel il-kuntratt finali għaliex hija kienet ġa fuq konvenju ma' ħaddieħor biex tbiegħ dik l-art li kienet ħa tixtri mingħand il-konvenuti appellanti. Tispjega li f'Novembru tas-sena 2021 hija kienet ċemplet lill-konvenut Angelo Farrugia biex tara jekk kollox kienx sew biex isir il-kuntratt u hi tgħid li dan beda jlaqlaq u qalilha li ma kienx jaf jekk kollox kienx sew. Iżżid li xi ħmistax-il jum qabel l-għeluq tal-konvenju hija kienet reġgħet ċemplet lil Angelo Farrugia biex tfakkru fuq il-kuntratt u tgħid li din id-darba hu kien qalilha li huwa kien Għawdex u li ma kienx ħa jersaq għall-kuntratt.

30. Illi wara li din il-Qorti daret dawra sew, kemm mal-atti kollha ta' din il-kawża, kif ukoll mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, tistqarr li fuq bilanċ ta'

probabbiltà hija aktar temmen il-verżjoni tal-kumpanija attriċi li din kienet lesta li tersaq għall-kuntratt finali qabel l-għeluq tal-konvenju milli temmen il-verżjoni tal-konvenuti appellanti illi l-kumpanija attriċi riedet biss li terġa' ġġedded il-konvenju. Din il-konklużjoni qiegħda tasal għaliha għal aktar minn raġuni waħda.

31. Fl-ewwel lok, ma jirriżultax raġuni tajba mill-atti tal-kawża għaliex il-kumpanija attriċi kellha għalfejn toqgħod ittawwal aktar il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, meta wieħed iqis li hija ġa kienet kisbet il-permessi ta' żvilupp fuq l-art mertu tal-konvenju u hija ġa kienet intrabtet f'konvenju ma' terzi sabiex tbegħilhom din l-art wara li tiksibha mingħand il-konvenuti appellanti.

32. Fit-tieni lok, din il-Qorti ssibha plawsibbli l-verżjoni ta' Rita Borg, li l-kumpanija attriċi ma kinitx ħa tissellef flus mill-bank iżda kienet ħa tħallas lill-konvenuti b'riħet ċekk maħruġ mill-kont tal-kumpanija stess, peress li din kienet ġa daħlet f'wegħda ma' terz li kien ħa jixtri l-art mingħandha. Ma nġabux provi li juru li l-kumpanija attriċi ma kellhiex biżżejjed mezzi finanzjarji biex tħallas lill-konvenuti. Ta' min jgħid ukoll, li l-kumpanija attriċi ġa kienet xtrat qabel mingħand il-konvenuti appellanti u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li kienet inqalgħet xi problema dwar il-ħlas. Fuq kollox il-konvenuti appellanti ma jistgħux jgħidu b'ċertezza li l-kumpanija attriċi ma kellhiex flus biex tħallasha għaliex huma baqgħu ma

marrux għall-appuntament biex isir il-kuntratt finali.

33. Fit-tielet lok, ma ħariġx mix-xhieda tan-Nutar Sam Abela li dan kien ingħatalu xi ħjiel li l-konvenju kien ħa jerġa' jiġi mġedded. Anzi mix-xhieda tiegħu ħareġ ċar li huwa kien ħejja kollox sabiex isir il-kuntratt ta' xiri mill-kumpanija attriċi.

34. Fl-aħħar lok m'għamlux tajjeb il-konvenuti appellanti li ma marrux għall-appuntament tal-kuntratt. Jekk huma kienu verament lesti li jbiegħu l-art lill-kumpanija attriċi qabel l-għeluq tal-konvenju, allura huma messhom marru għall-appuntament, b'dana b'hekk li kien ikollhom lin-Nutar xhud jekk kien veru li l-kumpanija attriċi riedet biss li ġġedded il-konvenju u mhux li tidħol fil-kuntratt finali.

35. Kollox ma' kollox għalhekk din il-Qorti ttenni l-fehma tagħha li l-konvenuti appellanti ma seħħilhomx jippruvaw it-teżi tagħhom li l-konvenju skada minħabba l-fatt li l-kumpanija attriċi ma riditx tidħol għall-kuntratt finali qabel l-għeluq tal-konvenju. Minflok il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li f'dan il-każ il-kuntratt finali baqa' ma sarx qabel l-għeluq tal-konvenju minħabba li l-konvenuti appellanti naqsu milli jidhru għall-appuntament biex jiġi ppubblikat il-kuntratt. Ifisser dan li l-kumpanija attriċi kellha bilfors tipproċedi bl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** sabiex il-Qorti tordna lill-konvenuti appellanti jonoraw il-wegħda tagħhom.

36. L-aggravju tal-konvenuti appellanti għalhekk qiegħed jiġi miċħud kollu kemm hu.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell ta' Angelo u Rita Farrugia, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

Is-sentenza appellata sa fejn ġew milqugħa t-talbiet kollha attriċi qiegħda tiġi mħollija kif inhi, b'dana iżda li ż-żmien ta' erba' xhur sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ għandu jitlaq mid-data ta' din is-sentenza.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da