



QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 20 ta' Settembru, 2024

Numru 3

Rikors Numru 971/2004 TA

Olive Gardens Investments Limited (C 16715)

VS

Charles Sant Fournier (I.D. 265083 (M)) u James Sant Fournier (I.D. 15367 (M)); u b'digriet tat-30 ta' April 2009, l-atti tal-kawża għaddew mill-persuna ta' Charles Sant Fournier għall-persuna ta' Anna Maria Sant Fournier u Vera Maria Sant Fournier minhabba l-mewt fil-mori tal-imsemmi Charles Sant Fournier; u b'digriet tat-13 t'Ottubru 2017 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni ta' isem Anna Maria Sant Fournier għal Maria Anna Sant Fournier

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-14 ta' Diċembru 2004 mis-soċjeta' attriċi li permezz tagħha ppremettiet u talbet is-segwent:-

“Peress illi b'konvenju datat ħmistax (15) ta' Mejju tas-sena elfejn u tlieta (2003) il-konvenuti solidament u ndivizament bejniethom obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitransferixxu lis-soċjeta' attriċi li aċċettat u obligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand il-konvenuti l-immobbli msemmija fl-

istess konvenju, inkluż:-

“URBAN PROPERTY

One third ($\frac{1}{3}$) undivided part of the following:

1. The shop at number one hundred (100) formerly number thirty nine (39) in Msida Street, Santa Venera, let a eighteen Malta (Lm18) per annum.
2. The tenement at number fifteen (15) Mesquita Street, Mdina, let at fourteen Malta liri (Lm14) per annum.
3. The store at number sixteen (16) Mesquita Street, Mdina, let at thirty six Malta liri (Lm36) per annum.
4. The temporary directum dominium of one hundred and thirty Maltese liri (Lm130) for the remaining period of the lease of fifty (50) years which commenced on the twenty seventh (27th) day of May of the year one thousand nine hundred and seventy five (1975) and the full ownership thereafter as subject to its share of an annual perpetual ground rent of ten cents (10 cents) of the terraced house at number thirty eight (38) Annunciation Street, Sliema.
5. The temporary directum deominium and annual temporary ground rent of one hundred and twenty five Maltese liri (Lm125) for the remaining period of the lease of ninety (90) years which commenced on the twenty fourth (24th) day of May of the year one thousand nine hundred and sixty six (1966) and the full ownership thereafter of the house at numbers seventy three (73) and seventy four (74) Siren Street, Senglea as subject to a burthen of two

Maltese liri and eighty five cents (Lm2.85) towards Saint Lawrence Church of Vittoriosa and one Maltese lira twelve cents and five mils (Lm1.12,5) towards the Cathedral Church of Malta.

6. The shop or number three hundred (300) Saint Paul Street, Valletta, let at one hundred and forty Malta liri (Lm140) per annum.
7. The shop at number two hundred and ninety nine (299) Saint Paul Street, Valletta, let at one hundred and forty Malta liri (Ln140) per annum.
8. The house at number two hundred and ninety eight (298) Saint Paul Street, Valletta. This house is vacant.
9. The shop known as "Benefit Shoe Store" at number fifty two (52) Saint John Street, Valletta, let at eight hundred and eighty Malta liri (Lm880) per annum.
10. The shop at number fifty four (54) formerly numbers fifty three and fifty four (53, 54) Saint John Street, Valetta, let at two hundred and fifteen Malta liri (Lm30) per annum.
11. The garage at number ten (10) Luqa Briffa Street, Naxxar, let at thirty Malta liri (Lm30) per annum.
12. One undivided half ($\frac{1}{2}$) of the Chapel containing two gaves situated at the Addolorata Cemetery at Casal Paola bearing number twenty six (26), Section West, Compartment CC.
13. The temporary utile dominium for the remaining period of the concession of one hundred and fifty (150) years which commenced on the eight (8th) day of February of the year one thousand eight hundred and ninety three (1893) of the garage at number six (6)

Balzan Valley, Balzan as subject to thirty one cents and seven mils (31c7m)) being its share of an annual temporary ground rent, let at two hundred and thirty nine Malta liri and sixty cents (Lm239.60) per annum.

14. One third ($\frac{1}{3}$) undivided share of the mezzanine now demolished situated at number one (1) Prison Street, Vittoriosa.

RURAL PROPERTY

One third ($\frac{1}{3}$) undivided part of the following:

1. One third ($\frac{1}{3}$) undivided share of the field known as “Ġnien Iż-Żebbuġ” situated in the district of Ħal-Mann within the limits of Ħal-Lija measuring about three thousand two hundred and sixty square metres (3260m²) containing a small rural room and an underground well, bordered on the East by property of Marquis Cassar Desain, on the South by property of Canon Isidoro Formosa or his assignees and on the North by property belonging to the Parish Church of Casal Lija, as shown on the plan hereto annexed and marked Enclosure “E” let at two Malta lira per annum (Lm2).
2. One third ($\frac{1}{3}$) undivided share of the field known as “Ix-Xagħra Ta’ Tawwil” in the district of “Id-dar il-Ħamra” at Żebbiegħ within the limits of Mgarr, Malta, having an area of twenty five thousand eight hundred and forty square metres (25,840m²), bordered on the East by property belonging to Concetta Grant or her assignees, on the South by a public road and on the West by property of the family Vella, as shown on the plans hereto annexed and marked Enclosures “F” and “G”, let at three Malta liri and twenty one cents

(Ln3.21) per annum.

3. The field known as “Il-~~Hot~~ba ta’ Dell” sive “Ta’ ~~Hal~~-Dragu” in the district of ~~Hal~~ Dragu at Bidnija within the limits of Mosta measuring about eleven thousand six hundred and twenty five square metres (11625m²), bordered on the East by property belonging to Giovanni Muscat or his assignees, o the West by a public road and on the South by property of the families Said and Micallef or their assignees, let at four Malta liri (Lm4) pr annum, as shown on the plan hereto annexed and marked Enclosure “H”.
4. The field known as “Tal-Bidnija” in the district known as “Tal-Hireb” at Bidnija in the limits of Mosta, having an area of about four thousand two hundred and twelve square netres (4212m²), bordered on the North and West by Triq tal-~~H~~zejjen and on the South by property belonging to Joseph Calleja or his assignees, let at fifty nine cents (59 cents) per annum as shown on the plan hereto annexed and marked Enclosure “I”.
5. The field known as “Il-Bajada” situated in the district known as “Tal-Garda” within the limits of ~~Hal~~-Għaxaq, having an area of about nine thousand nine hundred and ninety two square metres (9992m²), bordered on the East by Wied Kambu and by a public space, on the South by property belonging to the heirs of Nicola Cachia or their assignees and on the West by property belonging to the assignees of the late Lord Strickland, as shown on the plan hereto annexed and marked Enclosure “J”, let at two Malta liri (Lm2) per annum.
6. The field known as “Ix-Xagħra tal-Garda” situated in the district of the same name within the limits of ~~Hal~~-Għaxaq, having an area of

about thirty eight thousand and thirty two square metres (38032m²), bordered on the South-West by a public road, on the East and North by property belonging to the Noble Emilia Trapani Galea or her assignees and on the South by a public road, as shown on a plan hereto annexed and marked Enclosure “K”, let at four Malta liri and fifty cents (Lm4.50c).

7. The temporary directum dominium for the remaining period of about twenty one (21) years and the relative temporary annual ground rent of twelve Maltese liri (Lm12) as well as the full ownership after the expiration of the said emphyteutical concession of the land known as “Ta’ Blat il-Qamar” in the district of the same name within the limits of Siġġiewi containing a farmhouse and having an area of about thirteen thousand nine hundred and eighty eight square metres (13988m²) bordered on the North by Triq Blat il-Qamar, on the East partly by Triq Patri Giuseppe Delia and partly by property belonging to the heirs of Nicola Borg and on the South by property belonging to Carmelo Vassallo and Salvatore Ellul or their assignees, as shown on the plan hereto annexed and marked Enclosure “L”.
8. The field known as “Ta’ Bellu” in the district known as “Tal-Providenza” within the limits of Siġġiewi having an area of about sixteen thousand two hundred and thirty six square metres (16236m²) and containing three wells, bordered on the West by Triq Ta’ Bellu, on the North by wied Tal-Lewża and on the East by property belonging to the family Dellia or its assignees, let at fifteen Malta liri (Lm15) per annum, as shown on the plan hereto annexed

and marked Enclosure M.

9. The territory known as “Ta’ Santa Lucia” situated in the districts Ta’ l-iMtarfa” within the limits of Mdina. This territory occupies a total area of about sixty one thousand and seventy two square metres (61072m²) and situated to the South by “Il-wied tal-Qlejgħa”. The whole territory consists of three separate adjoining fields sloping from East to West and is shown on an aerial photograph hereto annexed an marked Enclosure “O” and “P”.

The first field measures forty two thousand eighty two square metres (42882m²), contains part of a farmhouse and is subject to seventy five cents and four mills (75c4m) annual perpetual ground rent as well as a burthen of one mass and one quartana of wine and is subject to the servitude in favour of neighbouring owners to water animals from the spring existing therein. This field is bordered on the East by property belonging to the heirs of Count Nicolo` Sciberras Bologna, on the West by property belonging to the Manduca family and in part by Triq Bingemma and on the South partly by Triq Bingemma and partly by property of the Stagno family or their assignees.

The second field measures seven thousand one hundred and seventy four square metres (7174m²) is subject to an annual perpetual ground rent of three scudi and four tari as well as to burthen of two Masses and one twelfth of the costs of the annual festivities of Santa Lucia and to the maintenance of the Church

situated in the same district The land enjoys the right of servitude to take water for animals for domestic purposes from a nearby fountain in third party property and is bordered on the East by a lane, on the South by property of the Sant Fournier family and on the North in part by a lane and in part by property belonging to Manduca family.

The third area consists of two adjoining fields one measuring four thousand nine hundred and thirty six square meters (4936m²) and the other measuring six thousand and eighty square metre (6080m²) and are together subject to the annual burthen of four scudi, four tari and four grana towards the Cathedral Church of Malta and together bordered on the East by a lane, on the North by property of the Sant Fournier family and by a lane and on the South by property belonging to Paolo Borg.

The whole territory is let at forty four Malta liri (Lm44) per annum
The one undivided half ($\frac{1}{2}$) share of the lands known as "It-Taxis" in the district known as "Pwales" within the limits of Saint Paul's Bay, having an area of about thirty five thousand and fourteen square metres (35014m²) which lands contain a farmhouse in that part of the area known as "Il-Ġnien", four unnumbered garages and two rural rooms.

The said land has a right to participate in the yields of spring water at "Il-Ġnien" for twelve hours a week and another twelve hours on

every third Sunday. The land is bordered on the South-East by the Simar natural reserve, on the North-East by Triq il-Ħaġra Wiegfa and on the East by property belonging to Augustinian Friary, as shown on the plan hereto annexed and marked Enclosure “Q” let at twenty six Malta liri and thirty seven cents (Lm26.37) per annum.

10. The field known as “Ta’ Danda” in the district of “Ta Wied Sara” within the limits of Żebbuġ, Gozo, measuring about thirteen thousand seven hundred and eighty eight square metres (13788m²) and bordered on the South by Triq Wied Sara, on the West by property belonging to the heirs of Luigi Portelli and on the East by property belonging to the families Borg and Leonardini or their assignees which field is subject to the right of way by foot and by beast in favour of third parties, as shown on the plan herto annexed and marked Enclosure “R”, let at nine Malta liri (Lm(9) per annum.

GROUND RENTS

1. The perpetual sub-directum dominium and annual perpetual sub-ground rent of sixty Maltese liri (Lm60) as subject to twenty cents (20c) annual perpetual head ground rent imposed on the following property, namely:
 - (a) Forty five Maltese liri (Lm45) imposed on house number four(4) Annunciation Square, Sliema.
 - (b) Three Maltese liri (Lm3) imposed on tenement number thirty seven (37) Annunciation Street, Sliema.

- (c) Six Maltese liri (Lm6) imposed on tenement number thirty seven letter A (37A) Annunciation Street, Sliema.
 - (d) Six Maltese liri (Lm6) imposed on Tenement number thirty seven letter B (37B) Annunciation Street, Sliema.
- 2. The perpetual directum dominium and relative annual perpetual ground rent of fifteen cents (15c) imposed on tenement number thirteen (13) Saint George Street, Cospicua.
- 3. The perpetual sub-directum dominium and relative annual perpetual sub-ground rent of one hundred and two Maltese liri and thirty three cents (Lm102.33) as subject to a head ground rent of one hundred and twenty three Malta liri and ninety six cents (Lm123.96), imposed on several tenements built on the land at Birkirkara known as “Tal-fniek” having a superficial area of about six thousand seven hundred and forty four square metres (6744m²) bordered on the East by Fleur de Lys Road, on the South by property of the Reverend Giuseppe Borg Buttigieg or his successors in title and on the North by property of Doctor Francis Buttigieg or his successors in title.
- 4. The perpetual directum dominium and relative annual perpetual ground rent of one Malta Lira and thirty seven cents (Lm1.37) imposed on tenement number twenty three (23) Saint Ignatius Junction, Sliema named 2Alice House”.
- 5. The perpetual directum dominium and relative annual perpetual ground rent of three Malta liri sixty seven cents and five mils (Lm3.67,5) imposed on tenement number twenty four (24) Saint

Ignatius Junction, Sliema named "Alice House".

6. The perpetual directum dominium and relative annual perpetual ground rent of five Malta liri (Lm5) imposed on tenement number one hundred and forty seven (147) Blanche Street, Sliema.
7. The perpetual sub-directum dominium and relative annual perpetual sub-ground rent of ninety Maltese liri (Lm90) as subject to seventy Maltese liri (Lm70) head ground rent imposed on various tenements in Hamrun along Villambrosa Street, Canon F. Bonnici Street, P.P. Mifsud Street, Depiro Street and Garden Street all built on a plot of land originally measuring about eight thousand five hundred square metres (8500m²) and bordered on the East by Government property, on the West by Villambrosa Street and on the South in part by property of Saint Augustine Friary of Valletta and in part by a lane.
8. The perpetual sub-direction dominium and relative annual perpetual ground rent of forty two Maltese liri and fifty two cents (Lm42.52,0) as subject to a head ground rent of ten Maltese liri (Lm10) payable to the Mensa Filippina of the Collegiate Church of Birkirkara imposed on various tenements in Balzan along Main Street, Pope Urbanus Street and Pope Pius XII Street, all built on part of the lands known as "Tal-Lewża" originally covering an area of one thousand nine hundred and thirty seven square metres (1937m²) and bordered on the South by Main Street, on the East by Pope XII Street and the West by Pope Urbanus Street.

9. The temporary sub-directum dominium and relative annual sub-ground rent for the remaining period of the concession of one hundred and fifty (150) years with effect from the eighth (8th) day of February of the year one thousand eight hundred and ninety three (1893) of eleven Malta liri and seventy five cents (Lm11.75) as subject to a head ground rent of seven Malta liri and eighty one cents (Lm7.81,0) payable to the Mensa Filippina of the Collegiate Church of Birkirkara imposed on Miami Flats at number four (4) Valley Road, Balzan.
10. The perpetual sub-directum dominium and relative annual perpetual sub-ground rent of one hundred and twenty one Malta liri and fifteen cents (Lm121.15,0) as subject to a head ground rent of seventy seven Malta liri and fifty cents (Lm77.50,0) imposed on the lands known as “Ta’ Wara I-Bjut” sive “Tal-mergħi” sive “Ta’ Busietta” at Naxxar originally measuring nineteen thousand one hundred and thirty one square metres (19131m²) bordered on the North and South by public roads and on the West by property of the Parish Church of Naxxar or its assignees.
11. The one undivided half ($\frac{1}{2}$) of the temporary sub-directum dominium and relative annual temporary subground rent of five Malta liri (Lm5) for the remaining approximately forty four (44) years of the original concession imposed on a plot of land forming part of the territory known as “Ta’ Wara I-Knisja” at Saint Julians having an area of about one hundred and eighty five square metres (185m²) and containing a lime kiln, bordered on the West by Mensija Road, on the North by property of Giuseppe Attard and

on the East by a new road.

12. The one undivided half ($\frac{1}{2}$) of the temporary sub-directum dominium and relative annual temporary sub-ground rent of five Malta liri twenty cents and eight mils (Lm5.20,8) for the remaining approximately forty four (44) years of the original concession imposed on a plot of land forming part of the territory known as "Ta' Wara il-Knisja" at Saint Julians having an area of about one hundred and eighty three square metres (183m²) bordered on the West by Mensija Road, on the North-East and North-West by property of the assignees of the family San Fournier."

U dan versu l-prezz u l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, fosthom li s-soċjeta` attriċi għandha d-dritt li tissostitwixxi minflokha terza persuna/terzi persuni in toto jew in parte fuq il-kuntratt finali; kopja ta' liema konvenju qegħda tiġi esibita u mmarkata bħala Dokument A.

Peress illi l-konvenuti naqsu milli jaddivjenu għall-publikazzjoni tal-kuntratt definittiv relattiv għat-trasferiment tal-immobbli mertu tal-imsemmi konvenju tal-15 ta' Mejju 2003 nonostante l-fatt illi, qabel id-data tal-iskadenza tal-istess konvenu, ġew debitament interpellati għal dan l-iskop mis-soċjeta` attriċi permezz ta' ittra uffiċjali datata 12 ta' Novembru 2004.

Peress illi s-soċjeta` attriċi trid tixtri mingħand il-konvenuti l-imsemmija immobbli kif ġie miftiehem permezz tal-konvenju tal-15

ta' Mejju 2003.

Peress illi l-konvenuti qed jintimaw lis-soċjeta` attriċi illi m'humiex f'posizzjoni li jwettqu t-trasferiment kollu li wegħdu fl-imsemmi konvenju.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti l-għaliex, għar-raġunijiet premessi u prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li naqsu milli jaddivjenu għall-kuntratt definittiv kif fuq spjegat, m'għandux minn din il-Qorti:-

1. Jiġu solidament ordnati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jaddivjenu għall-kuntratt relattiv għat-trasferiment minnhom favur is-soċjeta` attriċi tal-immobbli mertu tal-imsemmi konvenju tal-15 ta' Mejju 2003 u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju.
2. Jiġi nominat Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-lok, jum u ħin li jiġu wkoll stabbiliti u kuraturi nominati biex jirrappresentaw lill- eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt u dan taħt dawk il-provvedimenti l-oħra li din l-istess Qorti jgħoġobha tagħti.
3. Fil-każ illi l-konvenuti ma jkunux jistgħu jwettqu l-obbligazzjonijiet kollha minnhom assunti fl-imsemmi konvenju tal-15 ta' Mejju 2003 jiġi minn din il-Qorti dikjarat u deċiż illi s-soċjeta` attriċi sofriet danni li għalihom huma responsabbli l-konvenuti b'mod solidali.
4. Jiġu likwidati dawn id-danni hekk sofferti mis-soċjeta` attriċi, okkorrendo bl-opera ta' perit nominand; u

5. Jiġu l-konvenuti solidament ikkundannati jħallsu dawn id-danni hekk likwidati lis-soċjeta` attriċi.

Salv kull dritt ieħor spettanti lis-soċjeta` attriċi fil-konfront tal-konvenuti u bl-ispejjeż, inkuzi daww tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Novembru 2004 u tal-ittra bonarja tas-7 ta' Diċembru 2004, kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti sabiex jidhru in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti aħwa Sant Fournier ippreżentata fil-21 ta' Jannar 2005 u maħlufa minn Charles Sant Fournier fl-istess data li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

- "1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.
2. Illi l-konvenuti kienu ppreżentaw ittra uffiċjali fit-(12) ta' Novembru 2004 (kopja esebita bħala Dok A), permezz ta' l-3m interpellaw lis-soċjeta` attriċi tersaq għall-kuntratt, iżda s-soċjeta` attriċi naqset li tagħmel dan;
3. Illi la darba s-soċjeta` attriċi għażlet li ma tersaqx għall-iffirmar tal-kuntratt meta ġiet intrpellata tagħmel dan qabel ma skada l-konvenju, is-soċjeta` attriċi ma tistax issa titlob il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt;
4. Illi l-konvenuti da parti tagħhom kienu dejjem lesti li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt fit-terminu miftiehem tal-konvenu, iżda kienet is-

soċjeta` attriċi li għal skuża jew oħra dejjem evitat li tagħmel dan;

5. Illi l-ittra uffiċjali da parti tas-soċjeta` attriċi saret in mala fede in kwantu li kieku riedet tersaq għall-kuntratt, setgħet tagħmel dan fiż-żmien tal-konvenju;
6. Illi l-proċedura tal-ittra uffiċjali permezz ta' liem wieħed jinterpella lill- parti l-oħra tersaq għall-kuntratt, mhijiex intiża biex wieħed jagħti lilu nnifsu, jekk hu l-akkwired, aktar żmien biex isib il-finanzi biex iħallas il-prezz tal-akkwired;
7. Illi l-konvenuti ma kkaġunaw l-ebda danni lill-atturi u m'humiex responsabbli għal ebda danni li allegatament is-soċjeta` attriċi ser tbatu minhabba l-inadempjenza tagħha li tersaq għall-kuntratt;
8. Salv eċċezzjonijiet oħra."

Rat illi l-konvenuti pprevalaw ruħhom mit-talbiet tas-soċjeta` attriċi u ppreżentaw kontro-talba fil-21 ta' Jannar 2005 li permezz tagħha ssottomettew is-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

"Peress illi b'konvenju datat 15 ta' Mejju 2003 il-konvenuti kienu obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitransferixxu lis-soċjeta` attriċi sensiela ta' proprjeta` immobbli, liema proprjeta` hija elenkata fiċ-ċitazzjoni attriċi.

Peress illi s-soċjeta` attriċi kienet talbet lill-esponenti jgħedd l-konvenju iżda l-esponenti deherilhom li l-konvenju kien twil biżżejjed u ma kienx hemm bżonn jgħedd u għalhekk il-konvenju ma għeddix.

Peress illi qabel ma skada l-konvenu huma interpellaw lis-soċjeta` attriċi sabiex tersqu għall-att finali wara l-konvenju in kwisjtoni, kopja ta' liema ittra hija esebita u markata Dok A.

Peress illi dan nonostante s-soċjeta` attriċi naqset li tersaq għall-att finali relattiv u sabet skuża b'kappella li hija parti insinifikanti mill-konvenju kif ser jirriżulta apjament fis-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża.

Peress illi dan nonostante u nonostante li s-soċjeta` attriċi ma kellha l-ebda intenzjoni tersaq għall-att finali relattiv għażlet illi żżomm validu l-konvenju datat 15 ta' Mejju 2003 billi ppresentat ittra uffiċjali fit-12 ta' Novembru 2004 u ppresentat il-proċeduri odjerni fl-14 ta' Diċembru 2004.

Peress illi fil-konvenju hemm speċifikat illi jekk il-kuntratt finali ma jsirx sal-15 ta' Novembru 2004 id-depositu mħallas mis-soċjeta` attriċi lill-konvenuta ta' Lm30,000 jintilef definittivament favur il-konvenuti.

Peress illi in oltre, minħabba dan l-aġir doluż da parti tas-soċjeta` attriċi l-konvenuti sofrew danni.

Tgħid is-soċjeta` attriċi għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

- i) Tiddikjara illi s-soċjeta` attriċi naqset illi tersaq għall-atti finali wara l-konvenju tal-15 ta' Mejju 2003 f'fimat bejn il-partijiet u dan minkejja li għet interpellata b'ittra uffiċjali mill-konvenuti biex tersaq għall-kuntratt.

- ii) Tiddikjara, konsegwentement, li l-konvenuti m'humieħ aktar marbutin illi jbiegħu lis-soċjeta` attriċi kif imwiegħed fil-konvenju tal-15 ta' Mejju 2003 ffirmat bejn il-kontendenti.
- iii) Tiddikjara illi d-depositu ta' Lm30,000 mħallas mis-soċjeta` attriċi lill- konvenuti in segwitu tal-konvenju tal-15 ta' Mejju 2003 ffirmat bejn il- partijiet għadda definittivament għal għand il-konvenuti.
- iv) Tiddikjara illi minħabba dan in-nuqqas da parti tas-soċjeta` attriċi li tersaq għall-att finali wara l-konvenju imsemmi u minħabba li dan nonostante żammet il-konvenuti marbuta billi ppresentat ittra uffiċjali kif ukoll dawn il-proċeduri, l-konvenuti sofrew u qed isofru danni.
- v) Tillikwida d-danni sofferti mill-konvenuti ai fini tat-tielet talba okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.
- vi) Tikkundanna lis-soċjeta` attriċi tħallas lill-konvenuti s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 12 ta' Novembru 2004 u l- imgħax u s-soċjeta` attriċi ingunta in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` attriċi għat-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti datata 14 ta' Frar 2005, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

- "1. Preliminarjament it-talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba tagħhom għandhom jiġu respinti għaliex l-istess konvenuti naqsu milli jintavolaw il-pretensjonijiet tagħhom fit-terminu ta' tletin ġurnata stabbiliti fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16).

2. Subordinatament fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it- talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba tagħhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi s-soċjeta` eċipjenti kellha raġuni valida għaliex ma tersaqx għall-kuntratt finali u dan stante illi l-konvenuti Sant Fournier ma keinux f'posizzjoni li jwettqu dak li ppromettew bil-konvenju tal-15 ta' Mejju 2003.
3. Salvi eċċezzjonijiet ora jekk u meta jkun il-każ."

Rat l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imħallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta fejn tali kawża odjerna ġiet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diġa` mħollija għas-sentenza;

Rat id-digriet mogħti fl-20 ta' Settembru 2007 (a fol 361A) permezz ta' liema ġiet milqugħa t-tieni talba tar-rikors ġuramentat ippreżentat mis-soċjeta` attriċi fit-13 ta' Ġunju 2007 (a fol 347 u 348);

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-Prim'Awla Qorti Ċivili hekk presjeduta ppronunzjat is-sentenza tagħha datata 26 ta' Ġunju 2018 fir-rigward tal-ewwel tliet talbiet tas-soċjeta' attriċi u l-ewwel tliet talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

Rat illi s-soċjeta' rikorrenti appellat minn din l-imsemmija sentenza fejn Il-Qorti tal-Appell għaddiet sabiex tat is-sentenza tagħha f'dan ir-rigward fil-31 ta' Mejju 2019 sabiex ikkonfermat fl-intier tagħha s-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili hawnhekk imsemmija.

Rat l-atti kollha tal-kawża.
Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Lulju 2024 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Wara s-Sentenza tas-26 ta' Ġunju 2018 fadal biss x'jiġi deċiż ir-raba' u l-ħames talba u kif ukoll ir-raba', il-ħames u s-sitt talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.

Punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet u kunsiderazzjonijiet legali

1. Id-danni sofferti mill-partijiet

Il-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jirregola liema danni persuna tista' tkun soġġetta li tħallas lill-parti l-oħra.

Din il-Qorti tibda sabiex tirreferi għall-fatt illi l-partijiet kellhom obligazzjoni bejniethom li temerġi mill-konvenju ffirmit bejn il-partijiet skond id-dettami tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'dan illi kull parti hi obbligata li tħares l-obbligi tagħha fil-wegħda ta' bejgħ, u ċioe' fil-konvenju, u kwalunkwe parti tista' tkun passibbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra, u dan anke skond l-Artikolu 1360 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għaladarba l-obbligi taht artikolu 1357 huma per estensjoni applikabbli għaż-żewġ partijiet bis-saħħa tal-artikolu 1360. Dawn il-Qrati jgħallmu *"li malli l-promessa tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, huwa jsir obligat li jittrasferixxi, fiż-żmien miftiehem jew determinabbli skond il-liġi, il-ħaġa lix-xerrej u jirċievi l-prezz; u jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed, li jħallas id-*

danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obligat li, fl-istess żmien, iħallas il-prezz u jirċievi l-ħaġa oġġett tal-bejgħ” (Ara **Sentenza fl-ismijiet Bertu Bonniċi vs Pawlu Ċilia et noe, deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta’ April 1993**. Enfazi tal-Qorti).

Din il-Qorti tirrileva wkoll illi dawn l-artikoli meta jinqraw flimkien mal-Artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, jindikaw b’mod ċar illi l-konvenju huwa kuntratt bejn is-soċjeta’ attriċi u l-konvenuti.

Għalhekk din il-Qorti trid issa tħares lejn dawk l-Artikoli tal-Liġi illi jirregolaw id-danni. F’dan ir-rigward, il-Qorti trid tħares lejn is-Sub-Titolu IV, imsejjaħ Fuq l-Effetti tal-Obbligazzjonijiet, tal-Kodiċi Ċivili.

Jibda sabiex jingħad illi l-Artikolu 1125 jipprovdi illi “*Kull minn jonqos li jese gwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obligat għad-danni.*” Il-Qorti, fis-**Sentenza Owen Borg (ID: 40688M) vs RG Towzone Limited (C-69564)**, ikkunsidrat dan il-punt b’iżtar preċiżjoni billi sostniet illi “*Dan l-artikolu għe interpretat li jfisser li n-nuqqas ta’ twettiq ta’ obbligazzjoni kuntrattwali jgħib fis-seħħ l-effetti “sekondarji” tal-istess obbligazzjoni – jgħifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun garrbet il-parti li magħha kien intrabat (ara **Sentenza tal-Prim Awla tal-10 ta’ Ġunju, 2005 fl-ismijiet Emanuel Grech et -vs Emanuel Muscat et**).*”

Artikolu 1135 tal-Kodiċi Ċivili imbagħad, jipprovdi b’mod ġenerali kif għandu jinħadem dan l-ammont ta’ danni dovut minn parti lill-oħra fejn f’dak l-artikolu jipprovdi li “*Bla ħsara tal-eċċezzjonijiet u tat-tibdil kif miġjubin hawn aktar ’l quddiem, id-danni li għandhom jiħallsu lill-kreditur huma, b’mod ġenerali,*

għat-telf li jkun bata' u l-qligħ li jkun ġie mtellef." Dan l-artikolu pero' wkoll irid jinqara' flimkien mal-artikoli l-oħra li jinsabu taħt l-istess sub-titolu hawn fuq imsemmi. Fil-fatt, l-artikolu 1136 jgħid illi *"Id-debitur hu obligat biss għal dawk id-danni li basar jew li wieħed seta' jobsor fiż-żmien tal-obbligazzjoni, iżda dan kemm -il darba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni ma jkunx ġej minn għemil tiegħu doluż"* u l-artikolu 1137 jipprovdi illi *"Fil-każ ukoll illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni jkun ġej minn għemil doluż tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qligħ li hu jkun ġie mtellef, għandhom jidhlu biss dawk id-danni li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni."*

Dawn iż-żewġ artikoli kienu diskussi b'mod ampju minn din il-Qorti diversement presjeduta fis-sentenza ***Just Noise Limited Vs. Christian Debono, eżerċitant tal-kummerċ Victory Costumes***¹ fejn il-Qorti qalet illi

"36. Illi b'mod ġenerali, allura, l-kreditur għandu l-jedd għat-telf li jkunu bata (damnum emergens) u għall-qligħ li jkun ġie mtellef (lucrum cessans). L-estensjoni tad-dritt għal tali riżarċiment huwa ċirkoskritt għal dawk il-ħsarat li kienu prevedibbli fi żmien l-obbligazzjoni, b'dan però li fejn il-ksur kontrattwali jkun naxxenti minn għemil doluż (u mhux sempliciment culpa), jidhlu mhux biss dawk id-danni li kienu prevedibbli, imma wkoll dawk li jkunu l-effett immedjat u dirett tal-ksur kontrattwali. «Huwa magħruf li dina d-disposizzjoni tirriferixxi għad-danni kontrattwali "ex culpa", u mhux

¹ 15 ta' Lulju 2024, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 776/2020

“ex dolo”, u għalhekk tillimita r-responsabilita’ għad-danni li kienu jew setgħu kienu prevedibbli mid-debitur, mentri l-artikolu ta’ wara (843 Ord.), li jipprevedi l-każ ta’ dolo, jgħid li d-danni jestendu għall-ħsara – “loss sustained” – u għall-qliegħ li lkreditur tilef, purke’ jkun konsegwenza immedjata u diretta tan-nuqqas ta’ l-obbligazzjoni» (Gio Maria Grima vs. Gregorio Zammit, Appell Superjuri, 15/3/1937)³⁹. Dwar l-entità tad-danni kontrattwali rizarċibbli, ingħad: «Fil-fehma tal-Qorti d-danni kontrattwali ex culpa prevedibbli fil-mument tal-kuntratt ma setgħux ħlief ikunu, f’termini ta’ telf, l-erogazzjoni tal-flejjes eżistenti fil-patrimonju tad-danneġġjat. F’termini ta’ telf ta’ qligħ dan jikkonsisti, skond ġudizzju ta’ probabilita, fil-perdita ta’ dawk l-utilitajiet li l-kreditur seta’ jikkonsegwixxi kieku l-obbligazzjoni tad-debitur tiegħu ġiet adempita. Dan f’sens konkret u mhux merament ipotetiku» (Dr. Jose Herrera noe vs. Gaetano Debattista et noe, Prim’Awla, 21/4/2004, u kkonfermata salv għal ammont ċkejken ta’ danni likwidati fl-appell, fil-25/4/2008). Hekk ukoll, fil-kawża Saviour Muscat vs. Sam Pantalleresco (Appell Inferjuri, 20/11/2009) intqal: «Naturalment, in kwantu l-Artikolu 1135 suċċitat isemmi sija t-telf subit sija l-gwadannmankat, id-disposizzjoni ma tistax ma tkunx interpretata u intiża bħala espressjoni ta’ dak il-prinċipju li ma jkunx rizarċit biss il-valur ta’ l-oġġett fis-suq iżda, ukoll, il-konsegwenzi patrimonjali negattivi kollha li l-inadempjenza ġġib fis-seħħ. Li jfisser, allura, sija d-dannu emergenti, kif ukoll il-lucrum cessans.

Dan f'sens reali u mhux semplicement ipotetiku jew dipendenti minn fatturi incerti». 37. Illi d-disposizzjonijiet tal-liġi tagħna, fuq citati, jikkorrispondu ma' daww kodifikati permezz tal-artikoli 1227, 1228 u 1229 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-186540. Fir-rigward, jinsab riċevut dan li ġej: «L'art. 1227 contempla due specie di danno: il danno emergente e il lucro cessante, dovendo il risarcimento, in dipendenza della colpa contrattuale, estendersi non solo alla perdita sofferta, ma anche il guadagno di cui il creditore fu privato... Gli uni e gli altri pertanto debbono ritenersi compresi nella domanda generica dei danni» (Fadda, Prima Raccolta Completa di Giurisprudenza sul Codice Civile Vol.VI, pġa.418).»

Inoltre', l-Artikolu 1139 jipprovdi illi *“Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-garanzija u s-soċjetà, jekk l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni tagħha jkunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq is-somma li jkollha tingħata meqjusin bit-tmienja fil-mija fis-sena.”*

L-artikoli sussegwenti imbagħad jipprovdu li m'hemmx għalfejn wieħed jipprova xi telf sabiex jiġihallas dan id-dannu u wkoll jipprovdu minn meta l-imgħaxijiet jibdwu jiddekorru.

Ikun għaqli wkoll fiċ-ċirkostanzi li din il-Qorti tirreferi għall-Artikolu 1132 tal-Kodiċi Ċivili, illi d-diligenza li wieħed irid juża hi dik ta' missier tajjeb tal-familja sabiex ma jkunx aġixxa *in dolo*. Din il-Qorti tiċċara għalhekk illi dawn id-danni ma jaqgħux taħt 'l hekk imsejġha delitti jew kwazi-delitti *stante* li d-danni li parti setgħet soffriet joħorġu mill-konvenju hawn fuq

imsemmi. Iżda fi kwalunkwe każ kieku parti kellha targumenta li dawn id-danni huma tax-xorta ta' delitti jew kważi-delitti, artikoli 1031 sa 1033, 1045 (1) u 1047 (1) li jirregolaw dawn id-delitti u kważi-delitti jirriflettu xorta waħda l-istess ħsieb fuq imsemmi.

Ġjaladarba ġew stabbiliti l-artikoli tal-Liġi li l-Qorti trid tapplika f'dan il-każ, issa din il-Qorti trid tqis dawk id-danni li kull parti setgħet soffriet.

i. Danni sofferti mis-soċjeta' attriċi minħabba l-konvenuti

Is-Socjeta' Attriċi qed titlob li jiġu likwidati d-danni sofferti u għalhekk li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu tali danni.

Pero', il-Prim'Awla Qorti Ċivili hekk presjeduta tat is-sentenza datata 26 ta' Ġunju 2018 fir-rigward tal-ewwel tliet talbiet tas-soċjeta' Attriċi u dawn it-talbiet ġew miċħuda. Is-Socjeta' Attriċi appellat minn din l-imsemmija Sentenza. Il-Qorti tal-Appell b'Sentenza tal-31 ta' Mejju 2019 ikkonfermat fl-intier tagħha s-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili hawnhekk imsemmija.

Din il-Qorti tinnota li r-raba' u l-ħames talba taċ-ċitazzjoni jorbtu mat-tielet talba taċ-ċitazzjoni, għalhekk għaladarba l-Qorti diġa' ċaħdet it-tielet talba tas-Socjeta' Attriċi l-Qorti qed tiċhad ukoll ir-raba' u l-ħames talba tas-soċjeta' Attriċi.

ii. Danni sofferti mill-konvenuti minħabba l-aġir tas-soċjeta' attriċi – talba rikonvenzjonali

Mill-okkju taċ-ċitazzjoni ppreżentata mis-soċjeta' Attriċi fl-14 ta' Diċembru 2004 turi li hemm żewġ konvenuti u cioè Charles Sant

Fournier (I.D. 265083 (M)) u James Sant Fournier (I.D. 15367 (M)).

Il-konvenuti sostnew fil-kontrotalba li huma sofrew danni minħabba l-aġir abbużiv tas-soċjeta' attriċi.

Id-danni li **Charles Sant Fournier** sostna tul is-smiegħ tal-kawża minħabba l-aġir abbużiv tas-Sočjeta' Attriċi huma s-segwenti:

- a. Affidavit ta' Charles Sant Fournier li jinsab a fol. 285 sa 287:
 - i. Depożitu ta' LM 1,238.60 a bażi ta' konvenju li daħal fih il-konvenut ma' terzi datat 30 ta' Ottubru 2004 (a' fol. 288 u 289).
 - ii. Spejjeż legali ta' LM 100 in konnesjoni ma' dan l-imsemmi konvenju b'dan illi pero' il-konvenut ma provda ebda dokumentazzjoni fir-rigward;
 - iii. Depożitu ta' LM 15,000 fuq xiri ta' pittura b'dan illi pero' il-konvenut ma preżenta ebda dokumentazzjoni sabiex juri tali fatt u anqas ipprovda d-data ta' meta tali allegat xiri seta' seħħ;
 - iv. Dejn mal-Bank of Valletta plc fl-ammont ta' LM 14,775 li pero' il-konvenut ma provda ebda dokumentazzjoni fir-rigward;
 - v. Depożitu ta' LM 1,105 fuq xiri ta' għamara u liema għamara jidher li kellha tkun għand il-konvenut fl-aħħar ġimgħa ta' Ottubru 2004 u dan skond il-kopji li jinsabu a fol. 290 sa 292. Din il-Qorti pero' tirrileva li tali kopji juru ammonti varji.

Tul is-smiegħ tal-kawża, Charles Sant Fournier miet u l-eredi tiegħu hija bintu filwaqt li martu tgawdi l-użufrutt, u għalhekk saru parti minn din il-kawża, kif anke jidher mill-okkju tal-kawża u skond id-digriet mogħtija mill-Qorti. F'dan ir-rigward, martu ppreżentat żewġ affidavits oħra li juru iktar danni allegati sofferti mill-konvenut hekk kif ukoll rappreżentat.

b. Avvidavit ta' Maria Anna Sant Fournier (I.D. 330152 (M)) li ġie ppreżentat fis-27 ta' Ottubru 2020 u li jinsab a fol. 607 u li żiedet fuq l-affidavit ta' żewġha s-segwenti:

- i. Tenniet illi hi u żewġha xtraw żewġ appartamenti f'Ċensu Xerri Street, Tigne, b'dejn mal-Bank (a' fol. 654 sa 671). Dan kien ukoll dejn mal-Bank li ingħata personalment. Huma bieġħu din il-proprjeta' lil terzi fid-9 ta' Ġunju 2006 (a' fol. 637 sa 653). Il-konvenuta tenniet fl-affidavit illi kellhom jagħmlu dan il-bejgħ sabiex ma jkomplux ikabbru l-problemi finanzjarji tagħhom;
- ii. Tenniet li hi u żewġha kienu ser jixtru apartment fil-blokk bl-isem "De Rohan" f'St. George's Park, Dragonara b'dan illi pero' ma provdit ebda dokumentazzjoni fir-rigward;
- iii. Tenniet li bintha u żewġha kellhom jikru b'dan illi pero' din il-Qorti tinnota li l-kopja tal-kuntratt tal-kiri li ġie preżentat mill-konvenuta huwa datat 15 ta' Ottubru 2020 u isem it-tifla tal-konvenuta ma jidher imkien (a' fol. 608 sa 616). Iżda isem it-tifla jidher biss fuq il-formola tad-dawl u l-ilma (a' fol.

617). Inoltre' din il-Qorti setgħet tara li hemm kopji ta' kuntratti ta' kiri oħrajn (a' fol. 629 u 630 sa 636) Pero' fl-ewwel każ, ma jidhirx li hemm kopja tal-kuntratt tal-kiri uffiċċjali esebit. L-ewwel wieħed huwa datat fis-sena 2018 u t-tieni wieħed huwa datat fis-sena 2020 għahekk jidher illi fl-istess perjodu l-koppja kellhom iktar minn proprjeta' waħda mikrija;

iv. Tenniet li kellhom iħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża. Kopja tal-istatements tad-dejn mal-bank liema dejn ingħata fil-15 ta' Marzu 2010 (a' fol 673 sa 705)

c. Sar affidavit addizzjonali ta' Mary Anne Sant Fournier fil-11 ta' April 2022 (a' fol. 881). Pero' fih m'hemm ebda danni oħra imsemmija.

Id-danni li **James Sant Fournier** sostna tul is-smiegħ tal-kawża li sofra minħabba l-aġir abbużiv tas-soċjeta' rikorrenti huma s-segwenti:

a. Affidavit ta' James Sant Fournier li jinsab (a fol. 269 sa 271):

i. Bridge loan ta' LM 9000 (a fol. 270) li pero' ma jidhirx li hemm dokumentazzjoni uffiċċjali ippreżentata f'dan ir-rigward (a' fol 270);

ii. Imgħax fuq dejn mal-Bank of Valletta plc ta' LM 18.16 fuq il-kont numru 40012181375, liema dejn kien ittieħed f'**Jannar tas-sena 2004** u dan skond l-*statements* (fol. 279

- u 280);
- iii. Imgħax fuq dejn mal-Bank of Valletta plc ta' LM 96.19 fuq il-kont numru 40011849650, liema dejn kien ittieħed f'**Jannar tas-sena 2005** u dan skond l-*statements* ippreżentati (a fol. 277 u 278);
 - iv. Imgħax fuq dejn mal-Bank of Valletta plc ta' LM 64.86 fuq il-kont numru 40012762927 u liema dejn kien ittieħed f'**Jannar tas-sena 2005** u dan skond l-*statements* (a' fol. 275 u 276);
 - v. Imgħax fuq dejn mal-Bank of Valletta plc ta' LM193.80 fuq il-kont numru 40013816322 liema dejn kien ittieħed f'**Novembru tas-sena 2004** u dan skond l-*statements* (a' fol. 273 u 274);
 - vi. Spejjeż notarili ta' LM 190 li pero' il-konvenut ma provda ebda evidenza ta' dan;
 - vii. Xiri tal-karozza tad-ditta Volkswagen Golf fl-ammont ta' LM 10,000 biss pero weħel imgħax fuq ammont ta' LM 4,000 fl-ammont ta' LM 1,334 u liema kuntratt huwa datat 5 ta' April 2004 u li jinsab (fol. 281 u 282). Din il-Qorti tinnota li hemm diskrepanza ta' LM 500 bejn dak li qal il-konvenut fl-affidavit u dak li jidher fuq l-imsemmi kuntratt. Ukoll, f'dan ir-rigward telgħet tixhed Marisa Galea fis-7 ta' Lulju 2021 (a' fol 848 sa 852). Jirriżulta li hemm ammont imniżżel ieħor (a' fol. 853 u 854).

b. Affidavit ta' James Sant Fournier (a' fol. 707 sa 709):

- i. Self mal-Bank li ngħata fis-sena 2007 sabiex iħallas ir-residenza tiegħu li xtara fis-sena 1999 u l-*statements* dwar l-istess self (a' fol. 722 sa 811);
- ii. Diversi self oħrajn mal-Banek bejn is-snin 2007 u 2012 (a' fol. 722 sa 811). Johanna Bartolo, rappreżentanta tal-Bank of Valletta plc xehdet illi ma setgħux jinstabu tas-sena 2009 u 2010, (a' fol. 719).
- iii. Xiri ta' karożza datata 26 ta' Marzu 2004, (a' fol. 817). Ćioe' qabel ma seta' sar il-kuntratt tal-bejgħ tal-proprjeta' mas-Sočjeta' Attrici. Il-Qorti ma tistax tifhem kif il-konvenut allega fl-affidavit tiegħu li kien ser iħallas din il-vettura bin-nifs mill-bidu peress li fil-mument li xtara ma kienx għadu ma sarx il-kuntratt tal-bejgħ mertu ta' dawn il-proċeduri;
- iv. Assigurazzjoni tal-ħajja sabiex ikunu koperti d-diversi self mal-Bank li nħarġet fis-sena 2007 (a' fol. 818).
- v. Spejjeż notarili, pero' il-konvenut ma esebixxa ebda dokumentazzjoni fir-rigward;
- vi. Applikazzjoni tal-bini datata 16 ta' Frar 2005.

Fid-dawl ta' dawn l-affidavits il-Qorti tqis li hemm tliet punti li jirrigwardaw id-dejn illi l-konvenuti allegatament kellhom jagħmlu minħabba li ma sarx il-kuntratt tal-bejgħ mas-Sočjeta' Attrici. Dawn huma s-segwenti:

1. L-ewwel nett jiġi osservat li l-konvenuti daħlu għal dawn id-djun qabel ma kien iffirmit il-konvenju bejn il-partijiet. Għalhekk qatt ma jista' jkun ikkunsidrat illi dan id-dejn sar b'riżultat tal-konvenju bejn il-partijiet.
2. Dak id-dejn jew xiri li saru fil-mori tal-konvenju għalhekk il-konvenuti assumew ir-responsabbilita' unika għaliex il-konvenju seta' ma wassalx għall-kuntratt tal-bejgħ kieku instab li kien hemm dokumentazzjoni mhux kif suppost, u dan kif miftiehem ai termini tal-klawsola numru 5 tal-konvenju bejn il-partijiet datat 15 ta' Mejju 2003. Din il-klawsola tipprovdi li *"The final deed shall be published within six months from when all searches, plans and all requisite surveys and other documents necessary for the Public Deed including all details of lessees of the rural and urban tenements and last receipts as provided by the Vendors are found to be in order but in any case the final deed shall be signed within eighteen (18) months from today. The full expense of said documentation shall be at the charge of the Purchasers"*.
3. Il-partijiet esebew ammont ta' dokumentazzjoni li ma turi ebda relazzjoni diretta u immedjata mal-konvenju mertu ta' din il-Kawża. Din il-Qorti ma tistax tkun moralment konvinta li l-konvenuti ma kienx ikollom bżonn li jagħmlu dawn id-djun kieku sar il-bejgħ.

Fil-fatt, James Sant Fournier jixhed hekk:

“Dr. Mark Simiana: *Mela liema waħda kont ser tagħmel inti? Jew jekk kont ser tagħmilhom it-tnejn, f’liema proporzjon kont ser tagħmilhom jew taf. Jekk taf għax jekk ma tafx ma tafx.*

Xhud: *One, illum ma nistax ngħid dik il-ġurnata x’kont nagħmel għax tqum filgħodu u tiddeċiedi x’tagħmel.”* (a’ fol 889).

Maria Anna Sant Fournier xehdet per eżempju fuq l-appartamenti li sar il-konvenju fl-2004 illi “... *ma konniex ċerti eżattament x’ser nagħmlu bihom...*” (a’ fol 944). Dan jikkontradixxi dak li qalet fl-affidavit tagħha fuq imsemmi.

Pero’ din il-Qorti tfakkar li bis-Sentenza parzjali tagħha fuq imsemmija din il-Qorti diġa’ iddeċidiet illi s-soċjeta` attriċi naqset illi tersaq għall-atti finali wara l-konvenju tal-15 ta’ Mejju 2003 ffirmit bejn il-partijiet u dan minkejja li ġiet interpellata b’ittra uffiċjali mill-konvenuti biex tersaq għall-kuntratt. Di pju f’dik is-sentenza l-Qorti stabbiliet li is-Soċjeta’ Attriċi kienet qed tagħmel minn kollox biex ittawwal bit-tama li ssib il-finanzjament biex tkun tista’ tixtri. Għalhekk huwa l-każ li għandha twieġeb għad-danni fit-termini ta’ dak li jiddisponi l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Issa kif ġie osservat fis-**Sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet "Vassallo vs Mizzi et"**, deċiża fid-9 ta' April 1949, **(Vol. XXX111.11.379)** “*Id-danni kontrattwali li għalihom irid jirrispondi l-konvenut huma għat-telf soffert u l-profitt mankat da parti tal-attriċi (art. 1135 Kap. 16). Il-konvenut jirrispondi għad-danni li kienu jew setgħu*

kienu previsti bin-nuqqas tiegħu u li huma l-konsegwenza diretta u immedjata tan-nuqqas ta' adempiment (art. 1136 u 1137 Kap. 16)",

Mir-raġunament fuq imsemmi huwa ċar, li l-konvenuti ġew ingustament imċaħħda mill-prezz li altrimenti kellu jithallas snin ilu, u ċioe' fil-25 ta' Novembru 2004, li kieku s-Socjeta' Attrici żammet il-kelma tagħha. Għalhekk, una volta li l-konvenuti ġew imċaħħda minn dan il-kapital ma jfissirx b'daqshekk li ta' l-inqas m'għandhomx jithallsu l-imgħax legali fuq dik is-somma għalhekk għandhom dritt jinkassaw xorta waħda u dan mid-data meta skond il-konvenju kellu jsir il-kuntratt.

Dan ifisser, li jibqa' il-fatt li din il-Qorti xorta trid tiegħu konjizzjoni tal-Artikoli tal-Kodiċi Ċivili fuq imsemmija peress li l-Liġi hija ċara, li l-konvenuti huma intitolati għal imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena bħala danni b'effett minn meta kellha tkun onorata l-obbligazzjoni mis-socjeta' attrici, u ċioe' minn meta kellu jsir il-kuntratt ta' bejgħ bejn il-partijiet mertu tal-kawża, sakemm tingħata din is-sentenza jekk dan il-ħlas isir mill-ewwel jew sakemm isir il-ħlas mis-Socjeta' Attrici, u dan ai termini tal-Artikoli 1135, 1136, 1137, 1139, 1140 u 1141 (1).

Il-Qorti tfakkar li kull obbligazzjoni f'din il-kawża, stante kemm il-mertu tal-bejgħ u anke n-natura tal-partijiet, hija waħda ta' natura kummerċjali ai termini tal-Artikolu 5 (e) tal-Kodiċi tal-Kummerċ. Għalhekk din il-Qorti tqis, illi l-konvenju bejn il-partijiet datat 15 ta' Mejju 2003 kien jipprovdi il-prezz globali ta' LM 310,000.00 li jissarfu f'Euro 722,300.00 (a' fol. 17 sa 37). Fir-rigward tad-data ta' meta kellu jsir il-kuntratt ta' bejgħ bejn il-partijiet, il-klawsola numru 5 tal-imsemmi konvenju tipprovdi li "*The final*

deed shall be published within six months from when all searches, plans and all requisite surveys and other documents necessary for the Public Deed including all details of lessees of the rural and urban tenements and last receipts as provided by the Vendors are found to be in order but in any case the final deed shall be signed within eighteen (18) months from today. The full expense of said documentation shall be at the charge of the Purchasers". Dan ifisser illi l-kuntratt finali ta' bejgħ bejn il-partijiet kellu jsir sal-15 ta' Novembru 2004.

Din is-sentenza qed tingħata fl-20 ta' Settembru 2024 u allura għaddew 19 -il sena u għaxar xhur. Dan ifisser, li l-imgħax globali bi 8% fis-sena bħala imgħax sempliċi jammonta għal Euro 1,146,049.33 li jrid jinqasam bin-nofs bejn Charles, jew is-suċċessuri tiegħu, u James Sant Fournier.

Din il-kunsiderazzjon tal-Qorti wkoll hija riflessa fl-affidavits tal-konvenuti Maria Anna Sant Fournier u James Sant Fournier. Fil-fatt, Maria Anna Sant Fournier tgħid fl-affidavit tagħha s-segwenti: "*Għalhekk **bħala minimum** jien nippretendi li jien għandu jkolli kumpens ta' danni likwidabbli favur tiegħi is-somma ta' €25,273 dividend fis-sena (Lm310,000 diviża bejni u James Sant Fournier, konvertita f'Euro u moltiplikata bir-rata ta' 7% p.a.) għal sittax -il sena u dawn iġibu s-somma ta' €404,368 bħala danni fattwali li jien tlift minħabba dan in-negozju.*" L-istess qal James Sant Fournier mit-tielet sal-ħames paragrafu tal-affidavit tiegħu (a' fol. 707 sa 709).

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tiċhad ir-raba' u l-ħames talba tas-soċjeta' attriċi għar-raġunijiet hawn fuq premessi;

Tilqa' r-raba' u s-sitt talba rikonvenzjonali tal-konvenuti għar-raġunijiet hawn fuq premessi u ċioe' għall-ammont ta' miljun u mija u sitta u erbgħin elf u disgħa u erbgħin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmi tal-Ewro (€1,146,049.33) u tikkundanna għalhekk lis-Socjeta' Attrici tħallas dan l-ammont lill-konvenuti, bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Tiċhad il-ħames talba rikonvenzjonali tal-konvenuti *stante* illi ma kienx hemm il-ħtieġa ta' ebda nomina ta' periti nominandi.

Bl-ispejjeż jithallsu mis-Socjeta' Attrici, inkluż dawk tal-ittra uffiċċjali datata 12 ta' Novembru 2004.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur