PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **664/2021**

TAL-KARMNU CONSTRUCTION COMPANY LIMITED (C17718)

vs

TIMOTHY GEORGE PACE LUPI (KI 533582M) U CEREN PACE LUPI (KI 0032414L)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħdax (11) t'Ottubru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija talba sabiex din il-Qorti tordna l-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-fond numru tnejn (2), Wesgħa Agostino Savelli, ġewwa Ta' Giorni, San Ġiljan, liema fond huwa aċċessibbli minn Triq Hans Stumme, San Ġiljan, kif miftiehem bejn il-partijiet fuq il-konvenju ta' nhar il-ħmistax (15) t'April 2019, jew, fil-każ illi l-att finali ta' bejgħ ma jistax jiġi pubblikat, ħlas ta' danni per konsegwenza tal-istess;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat datat sebgħa (7) ta' Lulju 2021, is-soċjeta' rikorrenti **Tal-Karmnu Construction Company Limited** ippremettiet:

<u>*Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża*</u>

a. *Permezz ta' konvenju datat 15 ta' April, 2019 redatt min-Nutar Dottor Jean Carl Debono (**Dok 'A'**) il-konvenuti ppromettew u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu a favur is-soċjeta' esponenti, il-fond numru tnejn (2), Wesgħa Agostino Savelli ġewwa ta' Giorni, San Ġiljan, liema fond huwa aċċessibbli minn Triq Hans Stumme, San Ġiljan, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha. Dan il-bejgħ ġie miftiehem li jkun versu l-prezz ta' tliet mitt elf Ewro (€300,000);*

b. *Il-konvenju fuq imsemmi tal-15 ta' April 2019 kien jiskadi fi żmien sentejn mid-data li ġie ffirmat u cioe fil-15 ta' April tal-2021, iżda dan ġie mġedded ex lege permezz tal-Avviż Legali 75 tal-2020 u l-Avviżi kollha oħrajn relatati mas-sospensjoni tal-ħinijiet legali minħabba l-pandemija;*

c. *Fl-istess ġurnata ta' dan il-konvenju, il-partijiet iffirmaw skrittura oħra, din id-darba ta' appalt (**Dok 'B'**). F'din l-iskrittura, il-partijiet ftehmu, inter alia, li t-tliet mitt elf Ewro (€300,000) li kellha tħallas is-soċjeta' esponenti għal proprjeta' fuq imsemmija jiġu mħallsa permezz ta' xogħol imwettaq minnha, hekk kif aħjar deskritt fil-kuntratt tal-appalt;*

d. *Minkejja li l-konvenju kien wasal biex jiskadi, il-konvenuti baqgħu ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-imsemmija proprjeta' a favur is-soċjeta' esponenti;*

e. *Permezz ta' ittra ġudizzjarja tal-10 ta' Ġunju 2021, il-konvenuti ġew interpellati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta'*

*bejgħ tal-istess fond u dan skond il-kondizzjonijiet kollha msemmija fil-konvenju tal-15 ta' April 2009 (**Dok Ċ**). Il-konvenuti għadhom sal-lum il-ġurnata ma addivjenewx għall-eżekuzzjoni tal-konvenju favur is-soċjeta' attriċi;*

f. *L-atturi jafu personalment b'dawn il-fatti kollha;*

3. Għaldaqstant is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara li l-konvenuti huma flimkien obbligati ibiegħu l-fond numru tnejn (2), Wesgħa Agostino Savelli ġewwa ta' Giorni, San Ġiljan, liema fond huwa aċċessibbli minn Triq Hans Stumme, San Ġiljan, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha, bil-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tal-15 ta' April 2019;*

ii. *Tordna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment, u wkoll tinnomina lin-Nutar Dottor Jean Carl Debono biex jippubblika l-att opportun ta' bejgħ tal-proprjeta' fuq imsemmija bil-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tal-15 ta' April 2019;*

iii. *Tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess att ta' bejgħ;*

iv. *Tinnomina Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-konvenuti f'każ tal-kontumaċja tagħhom fuq l-att pubbliku;*

v. *Tawtorizza lis-soċjeta' attriċi, fl-eventwali kontumaċja tal-konvenuti, sabiex mill-bilanċ tal-prezz dovut tnaqqas dik is-somma li tkun ekwivalenti għat-taxxa proviżorja fuq il-qliegħ kapitali u kull taxxa jew spejjeż oħra relattivi li talvolta jkunu dovuti mill-vendituri skont il-liġi viġenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ u trasferiment, u li jaffettwaw tali ħlasijiet għan-nom tal-konvenuti sabiex l-att pubbliku ta' bejgħ ikun jista' jiġi reġistrat u insinwat skont il-liġi filwaqt illi l-bilanċ li jifdal jiġi depożitat taħt l-awtorita' ta' din l-Onorabbli*

Qorti sabiex ikun żbankat mill-konvenuti kontra r-rilaxx tad-debita riċevuta;

vi. *Kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti ssib illi l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, tididkjara illi l-intimati huma responsabbli għad-danni mġarrba, tillikwida l-istess danni, u tordna lill-intimati jħallsu d-danni hekk likwidati;*[1]

B'riserva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lis-soċjeta' attriċi u bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, inkluż tal-ittra uffiċjali tal-10 ta' Ġunju 2021;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju 2021, din il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu u jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tad-difiża tagħhom, filwaqt illi ordnat lis-soċjeta' rikorrenti sabiex sa ġimgħatejn qabel is-seduta jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba, jekk mhux ġia preżentati. Il-kawża ġiet appuntata għall-ewwel dehra għal nhar il-Ġimgħa, tmienja (8) t'Ottubru 2021;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata ħamsa u għoxrin (25) t'Ottubru 2021, il-konvenuti **<u>Timothy George Pace Lupi et</u>** eċċepew:

   a. *Illi bis-saħħa ta' wegħda ta' bejgħ u xiri redatta fil-preżenza tan-Nutar Jean Carl Debono datata l-15 ta' April tas-sena 2019, ir-Rikorrenti qua xerrejja ntrabtet u wegħdet, fost obbligi oħrajn minnha hemm assunti, li tixtri mingħand l-Intimati qua bejjiegħa li ntrabtu li jbegħulha l-fond ossia dar bin-numru uffiċjali 2, f'Wegħet* (sic) *Agostino Savelli, b'aċċess ulterjuri minn Triq Hans Stumme, f'Ta' Giorni, San Ġiljan, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm maqbulin u miftehmin;*

   b. *Illi mill-bejgħ u xiri hawn fuq imsemmi, il-Partijiet eskludew, u b'hekk kellhom, fl-eventwali bejgħ u xiri, jibqgħu proprjeta' tal-intimati, l-arji*

[1] Żieda tas-sitt talba ġiet awtorizzata b'digriet tal-24 ta' Frar 2022.

sovrastanti l-fond suġġett tal-ftehim biss fil-ħames, fis-sitt, fis-seba' sular u mill-bqija 'l fuq;

c. *Illi kontestwalment mal-wegħda ta' bejgħ u xiri hawn fuq imsemmija, bis-saħħa ta' ftehim ieħor iżda ta' appalt datat dakinhar ukoll, l-intimati qua appaltanti qabbdu lir-Rikorrenti qua appaltatriċi sabiex tiżviluppa dawk l-arji hawn fuq imsemmijin f'żewġ jew tliet appartamenti, skont kif approvat fil-permess tal-iżvilupp, b'wieħed minnhom penthouse fuq kollox, fi stat ta' finitura lesta skont lista ta' finituri hemm annessa. F'dan l-imsemmi ftehim propost mill-kontro-parti, b'tassew anomalija, il-Partijiet ma stipulawx terminu għat-twettiq tax-xogħolijiet iżda ftehmu u qablu illi dawn kellhom isiru mill-appaltatriċi għall-prezz ta' tliet mitt elf Ewro (€300,000.00), bit-taxxa fuq il-valur miżjud eskluża, li kellu jitħallas mill-appaltanti bi tpaċija mal-prezz tal-fond suġġett tal-wegħda ta' bejgħ u xiri hawn fuq imsemmija, liema prezz tal-immobbli kien ukoll ta' €300,000.00, u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhiex toħroġ flus likwidi sabiex tħallas il-bilanċ tal-prezz;*

d. *Illi kif se jiġi ulterjorament pruvat fil-mori tal-kawża, sfortunatament il-ftehim bħala wieħed u sħiħ ta' bejn il-Paritjiet ma ġiex trasmess u kollu rrispekkjat fiż-żewġ kitbiet hawn fuq immsemmijin u għalhekk mal-qari tagħhom joħorġu diversi mistoqsijiet fattwali u oħrajn ta' konsegwenzi legali li dwarhom il-Partijiet kienu kjarament miftehmin iżda mhux kjarament jirriżultaw bil-kitba;*

e. *Illi iżda bħala kundizzjonijiet tal-wegħda, il-Partijiet qablu u ftehmu wkoll illi, b'referenza għall-Klawsola 1 fuq Paġna 3 tal-wegħda, ir-Rikorrenti kellha tgħaddi "... on this present agreement ..." lin-Nutar Jean Carl Debono dakinhar tal-wegħda s-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000.00) bħala depożitu akkont tal-prezz, li, mal-verifika sodisfaċenti tar-riċerki dwar it-titolu ta' proprjeta' tal-intimati fuq il-fond mill-imsemmi Nutar, u mal-indikazzjoni ċara mogħtija mill-perit arkitett tar-Rikorrenti bħala xerrejja sabiex tmexxi bl-applikazzjonijiet tal-*

iżvilupp relattivi għas-sit okkupat mill-fond, kellha tgħaddi għand l-Intimati;

f. *Illi b'referenza għall-Klawsola 8 fuq paġna 4 tal-wegħda, ir-Rikorrenti ntrabtet illi fi żmien tliet xhur mid-data tal-wegħda, ossia mill-15 ta' April tas-sena 2019, tissottometti l-applikazzjoni għall-iżvilupp tal-fond kif proġettat fl-imsemmija wegħda;*

g. *Illi mal-mogħdija tat-tliet xhur skont il-Klawsola 8 fuq paġna 4 tal-wegħda, u minkejja li l-intimati kienu għaddew ir-riċerki relattivi għalihom minn fejn jirriżulta t-titolu tagħhom fuq il-fond, is-somma ta' €30,000.00 baqgħet ma għaddietx għandhom kif miftiehem, u meta sejħu lir-Rikorrenti sabiex tagħmel dan, hija baqgħet inadempjenti u rrifjutat. Illi anke t-talba magħmula lill-imsemmi Nutar sabiex jgħaddi d-depożitu lill-intimati kif miftiehem intlaqgħet b'rifjut;*

h. *Illi l-Intimati speċifikament insistew li jistipulaw li jirċievu d-depożitu skont il-Klawsola 1 fuq paġna 3 tal-wegħda għaliex fin-nuqqas kienu se jġarrbu preġudizzju bħala konsegwenza riżultanti mill-inadempjenza u għalhekk l-adempjenza tal-obbligu tar-Rikorrenti kienet fattur materjali u determinanti għall-wegħda kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

i. *Illi saħansitra rriżulta li r-rikorrenti ma ssottomettiet ebda xorta ta' applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar fiż-żmien ta' tliet xhur miftiehem bejn il-Partijiet għal dan;*

j. *Illi stante li r-Rikorrenti hija soċjeta' kummerċjali filwaqt li l-Intimati kellhom il-ħsieb li jikkummerċjalizzaw il-fondi ossia appartamenti għalihom maħsubin li jinbnew mir-Rikorrenti fil-lok tal-arji hawn fuq imsemmijin sovrastanti l-fond suġġett tal-wegħda, ma għandux ikun hemm ebda ombra ta' dubju li n-natura tan-negozju li seħħ bejn il-Partijiet huwa wieħed ta' indoli kummerċjali u li l-ftehim ta' bejniethom huwa strettament regolat bid-dritt tal-kummerċ – b'hekk il-*

kundizzjonijiet mifthemin u maqbulin iħollu l-kuntratt meta dawn iseħħu;

k. *Illi mal-mogħdija tat-tlett xhur mid-data tal-wegħda, il-wegħda nħallet stante li r-Rikorrenti naqset milli twettaq dak minnha assunt bħala obbligazzjoni bis-saħħa tal-istess wegħda, u l-ħwejjeġ reġgħu fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ossia l-wegħda ma kienet ġiet qatt magħmula;*

l. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kull każ u ċirkostanza, il-fakulta' statutorja li Qorti bħal din tista' tikkonċedi lil parti inadempjenti li tkun kisret l-obbligi kuntrattwali minnha liberalment assunti żmien għall-purgazzjoni tal-mora li taħti għaliha unikament hi, hija diskrezzjonali u mhux tassativa, u tingħata skont iċ-ċirkustanzi – għalhekk l-Intimati huma tal-umli fehma li fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din l-Onorabbli fil-każ odjern ma hemmx lok sabiex ir-Rikorrenti tingħata estensjoni oltre minn dak maqbul għall-adempjiment ta' obbligi tagħha;*

m. *Illi anke li kieku l-ftehim ta' bejn il-Partijiet ma hux regolat bid-dritt tal-kummerċ, fiċ-ċirkustanzi din l-Onorabbli Qorti ma tistax raġonevolment tasal għal deċiżjoni li tagħti żmien lir-Rikorrenti sabiex twettaq dak minnha assunt bħala obbligazzjoni stante li l-Partijiet speċifikament stipulaw dan u l-ftehim ta' bejniethom għandu dejjem jipprevali kif slidament ritenut fid-dritt kuntrattwali lokali, filwaqt ukoll li fl-istess sena 2019, wara l-mogħdija tat-tliet xhur u n-nuqqasijiet tar-Rikorrenti li wasslu għall-ħall tal-ftehim, l-Intimati daħlu f'negozju ma' terzi dwar il-fond li llum ma għadux proprjeta' tagħhom – dan l-Intimati għamluh stante li dak iż-żmien kellhom ħtiġijiet magħfusin bil-ħin li għal dan ir-Rikorrenti kienet pjenament mgħarrfa u b'hekk sar in-negozju kif miftiehem;*

n. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Initmati jirrelevaw għal kull buon fini wkoll li, meta talbu li jirċievu d-depożitu ta' €30,000.00 kif miftiehem u dan intlaqa' b'rifjut, kien ir-rappreżentant tas-soċjeta'*

Rikorrenti li ħalef ir-rikors promotur li kien offrielhom li fl-eventwalita' li jsibu bejjiegħ lest li jgħaddilhom €30,000.00 mal-iffirmar ta' wegħda oħra, ir-Rikorrenti formalment tiffirma kitba għat-temm tal-imsemmija wegħda;

o. *Illi jkun tassew ta' preġudizzju għall-Intimati jekk din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li twarrab għal kollox id-dispożizzjonijiet tal-liġijiet statutorji u l-insenjamenti tagħha, u minflok tagħlaq għajnejha fid-dawl tan-nuqqasijiet kuntrattwali tar-Rikorrenti li wasslu għall-ħall tal-ftehim ta' bejn il-partijiet u tilqa' t-talbiet rikorrenti kif dedotti;*

p. *Illi r-Rikorrenti ma tistax tippretendi li f'kull żmien kellha s-setgħa li waħedha timmodifika l-wegħda ta' bejn il-Partijiet kif jogħġob u jixraq lilha, u ulterjorament tivvanta l-jedd li tiddeċiedi hi meta d-depożitu kellu jitħallas u jgħaddi għand l-Intimati, jew iż-żmien li fih l-applikazzjonijiet kellhom jiġu sottomessi, meta l-Partijiet espressament qablu dwar dan u rregolawh bil-kitba;*

q. *Illi lanqas din l-Onorabbli Qorti m'għandha tqis is-siwi tal-ittra uffiċjali 2384/21 mibgħuta mir-Rikorrenti lill-Intimati ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta li biha l-Intimati qatt ma ġew notifikati u b'hekk ma setgħux iweġbuha, intavolata fir-reġistru tagħha stante li meta ntbagħtet, id-depożitu ta' €30,000.00 ma kienx għadu, u sal-lum m'għadux, għadda għand l-Initmati kif miftiehem, u jekk tassew ir-Rikorrenti sejħet lill-Intimati biex jersqu għall-att finali u relattiv, taċitament kienet qegħda tistqarr li tinsab sodisfatta mit-titolu tagħhom – lanqas tali depożitu ma ġie ddepożitat fir-Reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti – jirriżulta għalhekk li dina l-ittra kienet biss intiża sabiex ittawwal u ddewwem iżjed iż-żmien minkejja li l-wegħda inħallet fis-sena 2019;*

Għaldaqstant, fid-dawl tal-fatti kif hawn fuq edotti, l-intimati bil-qima jwieġbu illi din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż.

6. B'rikonvenzjoni maħlufa tal-intimati rikonvenzjonanti **Timothy George Pace Lupi et**, ġie premess:

    a. *Illi bis-saħħa ta' wegħda ta' bejgħ u xiri redatta fil-preżenza tan-Nutar Jean Carl Debono datata l-15 ta' April tas-sena 2019, ir-Rikorrenti Rikonvenzjonata qua xerrejja ntrabtet u wegħdet, fost obbligi oħrajn minnha hemm assunti, li tixtri mingħand l-Intimati Rikonvenzjonanti qua bejjiegħa li ntrabtu li jbigħulha l-fond ossia dar bin-numru uffiċjali 2, f'Wegħet* (sic) *Agostino Savelli, b'aċċess ulterjuri minn Triq Hans Stumme, f'Ta' Giorni, San Ġiljan, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm maqbulin u miftehmin;*

    b. *Illi mill-bejgħ u xiri hawn fuq imsemmi, il-Partijiet eskludew, u b'hekk kellhom, fl-eventwali bejgħ u xiri, jibqgħu proprjeta' tal-intimati Rikonvenzjonanti, l-arji sovrastanti l-fond suġġett tal-ftehim biss fil-ħames, fis-sitt, fis-seba' sular, u mill-bqija 'l fuq;*

    c. *Illi kontestwalment mal-wegħda ta' bejgħ u xiri hawn fuq imsemmija, bis-saħħa ta' ftehim ieħor iżda ta' appalt datat dakinhar ukoll, l-intimati Rikonvenzjonanti qua appaltanti qabbdu lir-Rikorrenti Rikonvenzjonata qua appaltatriċi sabiex tiżviluppa dawk l-arji hawn fuq imsemmijin fi tliet appartamenti b'wieħed minnhom penthouse fuq kollox, fi stat ta' finitura lesta skont lista ta' finituri hemm annessa. F'dan l-imsemmi ftehim propost mill-kontro-parti, b'tassew anomalija, il-Partjiet ma stipulawx terminu għat-twettiq tax-xogħolijiet iżda ftehmu u qablu illi dawn kellhom isiru mill-appaltatriċi għall-prezz ta' tliet mitt elf Ewro (€300,000.00), bit-taxxa fuq il-valur miżjud eskluża, li kellu jitħallas mill-appaltanti bi tpaċija mal-prezz tal-fond suġġett tal-wegħda ta' bejgħ u xiri hawn fuq imsemmija, liema prezz tal-immobbli kien ukoll ta' €300,000.00, u għalhekk ir-Rikorrenti Rikonvenzjonata ma kellhiex toħroġ flus likwidi sabiex tħallas il-bilanċ tal-prezz;*

d. *Illi kif se jiġi ulterjorament pruvat fil-mori tal-kawża, sfortunatament il-ftehim bħala wieħed u sħiħ ta' bejn il-Partijiet ma ġiex trasmess u kollu rrispekkjat fiż-żewġ kitbiet hawn fuq imsemmijin u għalhekk mal-qari tagħhom joħorġu diversi mistoqsijiet fattwali u oħrajn ta' konsegwenzi legali li dwarhom il-Partijiet kienu kjarament miftehmin iżda mhux kjarament jirriżultaw bil-kitba;*

e. *Illi iżda bħala kundizzjonijiet tal-wegħda, il-Partijiet qablu u ftehmu wkoll illi, b'referenza għall-Klawsola 1 fuq Paġna 3 tal-wegħda, ir-Rikorrenti Rikonvenzjonata bħala xerrejja kellha tgħaddi "... on this present agreement ..." lin-Nutar Jean Carl Debono dakinhar tal-wegħda s-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000.00) bħala depożitu akkont tal-prezz, li, mal-verifika sodisfaċenti tar-riċerki dwar it-titolu ta' proprjeta' tal-intimati Rikonvenzjonanti fuq il-fond mill-imsemmi Nutar, u mal-indikazzjoni ċara mogħtija mill-perit arkitett tar-Rikorrenti Rikonvenzjonata sabiex tmexxi bl-applikazzjonijiet tal-iżvilupp relattivi għas-sit okkupat mill-fond, kellha tgħaddi għand l-intimati Rikonvenzjonanti;*

f. *Illi b'referenza għall-Klawsola 8 fuq paġna 4 tal-wegħda, ir-Rikorrenti Rikonvenzjonata bħala xerrejja intrabtet illi fi żmien tliet xhur mid-data tal-wegħda, ossia mill-15 ta' April tas-sena 2019, tissottometti l-applikazzjoni għall-iżvilupp tal-fond kif proġettat fl-imsemmija wegħda;*

g. *Illi mal-mogħdija tat-tliet xhur skont il-Klawsola 8 fuq paġna 4 tal-wegħda, u minkejja li l-intimati Rikonvenzjonanti kienu għaddew ir-riċerki relattivi għalihom minn fejn jirriżulta t-titolu tagħhom fuq il-fond, is-somma ta' €30,000.00 baqgħet ma għaddietx għadhom kif miftiehem, u meta sejħu lir-Rikorrenti Rikonvenzjonata sabiex tagħmel dan, hija baqgħet inadempjenti u rrifjutat. Illi anke t-talba magħmula lill-imsemmi Nutar sabiex jgħaddi d-depożitu lill-Intimati Rikonvenzjonanti kif miftiehem intlaqgħet b'rifjut;*

h. *Illi l-Intimati Rikonvezjonanti speċifikament insistew li jistipulaw li jirċievu d-depożitu skont il-Klawsola 1 fuq Paġna 3 tal-wegħda għaliex*

fin-nuqqas kienu se jġarrbu preġudizzju bħala konsegwenza tal-inadempjenza u għalhekk l-adempjenza tal-obbligu tar-Rikorrenti Rikonvenzjonata kienet fattur materjali u determinanti kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

i. *Illi saħansitra rriżulta li r-Rikorrenti Rikonvenzjonata ma ssottomettiet ebda xorta ta' applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar fiż-żmien ta' tliet xhur miftiehem bejn il-Partijiet għal dan;*

j. *Illi stante li r-Rikorrenti Rikonvenzjonata hija soċjeta' kummerċjali filwaqt li l-Intimati Rikonvenzjonanti kellhom il-ħsieb li jikkummerċjalizzaw il-fondi ossia appartamenti għalihom maħsubin li jinbnew mir-Rikorrenti Rikonvenzjonata fil-lok tal-arji hawn fuq imsemmijin sovrastanti l-fond ħwejjiġhom suġġett tal-wegħda, ma għandux ikun hemm ebda ombra ta' dubju li n-natura tan-negozju li seħħ bejn il-Partjiiet huwa wieħed ta' indoli kummerċjali u li l-ftehim ta' bejniethom huwa strettament regolat bid-dritt tal-kummerċ – b'hekk il-kundizzjonijiet mifthemin u maqbulin jħollu l-kuntratt meta dawn iseħħu;*

k. *Illi, mal-mogħdija tat-tliet xhur mid-data tal-wegħda, il-wegħda nħallet stante li r-Rikorrenti Rikonvenzjonata naqset milli twettaq dak minnha assunt bħala obbligazzjoni bis-saħħa tal-istess wegħda, u l-ħwejjeġ reġgħu fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ossia l-wegħda ma kienet ġiet qatt magħmula;*

l. *Illi jinsab paċifiku fl-insenjamenti tal-ġuristi milqugħin minn din l-Onorabbli Qorti illi fil-kuntratti sinallagmatiċi, in-nuqqas ta' twettiq, anke parzjali tal-obbligi assunti minn parti inadempjenti tagħti lok għall-azzjoni risoluttiva stante li dik il-parti li ma wettqitx l-obbligi tagħha ma jistax jingħad li osservat l-istess;*

m. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kull każ u ċirkostanza, il-fakulta' statutorja li Qorti bħal din tista' tikkonċedi lil parti inadempjenti li tkun kisret l-obbligi kuntrattwali minnha liberalmet assunti żmien għall-purgazzjoni tal-mora li taħti għaliha unikament hi, hija diskrezzjonali u*

mhux tassattiva, u tingħata skont iċ-ċirkostanzi – għalhekk l-Intimati Rikonvenzjonanti huma tal-umli fehma li fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din l-Onorabbli Qorti fil-każ odjern ma hemmx lok sabiex ir-Rikorrenti Rikonvenzjonata tingħata estensjoni oltre minn dak maqbul għall-adempjiment ta' obbligi tagħha;

n. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Intimati Rikonvenzjonanti jirrelevaw għal kull buon fini wkoll li, meta talbu li jirċievu d-depożitu ta' €30,000.00 kif miftiehem u dan intlaqa' b'rifjut, kien ir-rappreżentant tas-soċjeta' Rikorrenti Rikonvenzjonata li ħalef ir-rikors promotur li kien offrielhom li fl-eventwalita' li jsibu bejjiegħ lest li jgħaddilhom €30,000.00 mal-iffirmar ta' wegħda oħra, ir-Rikorrenti Rikonvenzjonata formalment tiffirma kitba għat-temm tal-imsemmija wegħda;*

o. *Illi anke li kieku l-ftehim ta' bejn il-Partijiet ma hux regolat bid-dritt tal-kummerċ, fiċ-ċirkostanzi din l-Onorabbli Qorti ma tistax raġjonevolment tasal għal deċiżjoni li tagħti żmien lir-rikorrenti Rikonvenzjonata sabiex twettaq dak minnha assunt bħala obbligazzjoni stante li l-Partijiet speċifikament stipulaw dan u l-ftehim ta' bejniethom għandu dejjem jipprevali kif slidament ritenut fid-dritt kuntrattwali lokali, filwaqt ukoll li fl-istess sena 2019, wara l-mogħdija tat-tliet xhur u n-nuqqasijiet tar-Rikorrenti li wasslu għall-ħall tal-ftehim, l-Intimati Rikonvenzjonanti daħlu f'negozju ma' terzi dwar il-fond li llum ma għadux proprjeta' tagħhom;*

p. *Illi r-Rikorrenti Rikonvenzjonata ma tistax tippretendi li f'kull żmien kellha s-setgħa li waħedha timmodifika l-wegħda ta' bejn il-Partijiet kif jogħġob u jixraq lilha, u ulterjorment tivvanta l-jedd li tiddeċiedi hi meta d-depożitu kellu jitħallas u jgħaddi għand l-intimati Rikonvenzjonanti, jew iż-żmien li fih l-applikazzjonijiet kellhom jiġu sottomessi, meta l-Partijiet espressament qablu dwar dan u rregolawh bil-kitba;*

q. *Illi lanqas din l-Onorabbli Qorti ma għandha tqis is-siwi tal-ittra uffiċjali 2384/21 mibgħuta mir-Rikorrenti Rikonvenzjonata lill-Intimati Rikonvenzjonanti ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili,*

Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta, li biha l-Intimati Rikonvenzjonanti qatt ma ġew notifikati u b'hekk ma setgħux iweġbuha, intavolata fir-Reġistru tagħha stante li meta ntbagħet din l-ittra, id-depożitu ta' €30,000.00 ma kienx għadu, u sal-lum m'għadux, għadda għand l-intimati Rikonvenzjonanti kif miftiehem, u jekk tassew ir-Rikorrenti Rikonvenzjonata sejħet lill-Intimati Rikonvenzjonanti biex jersqu għall-att finali u relattiv, taċitament kienet sodisfatta mit-titolu tagħhom – lanqas tali depożitu ma ġie ddepożitat fir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti – jirriżulta għalhekk li dina l-ittra kienet biss intiża sabiex itawwal u jdewwem iżjed iż-żmien, minkejja li l-wegħda inħallet fis-sena 2019;

7. Għaldaqstant, l-intimati rikonvenzjonanti talbu lil din il-Qorti sabiex:

   a. *Tiddikjara illi l-ftehim ta' bejn il-Partijiet huwa wieħed ta' natura kummerċjali;*

   b. *Tiddikjara illi, fid-dawl tan-nuqqasijiet kuntrattwali tat-twettiq tal-obbligi assunti mir-Rikorrenti Rikonvenzjonata li taħti għalihom hi, il-wegħda ta' bejn il-partijiet intemmet u nħallet;*

   c. *Tiddikjara għalhekk illi l-Intimati Rikonvenzjonanti ma humiex marbutin bid-dispożizzjonijiet tal-imsemmija wegħda;*

   Bl-ispejjeż.

8. B'risposta ġuramentata għall-kontro-talba, datata tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2021, is-soċjeta' rikorrenti rikonvenzjonata **<u>Tal-Karmnu Construction Company Limited</u>** eċċepiet illi t-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom, u dan għas-segwenti raġunijiet:

   a. *Fl-ewwel lok, mingħajr ma s-soċjeta' esponenti toqgħod tirrepeti l-fatti tal-każ, is-soċjeta' esponenti ttenni illi ma hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi li tiġġustifika l-inadempjenza tal-intimati rikonvenzjonanti meta*

ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-imsemmija proprjeta' a favur is-soċjeta' esponenti;

b. *Fit-tieni lok, ma huwiex minnu illi l-esponenti naqsu milli jaderixxu mal-obbligi tagħhom fil-konvenju, u allura din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara jew b'xi mod tikkonferma t-terminazzjoni tal-istess;*

c. *Fit-tielet lok, stante li s-soċjeta' esponenti segwiet il-proċedura msemmija fl-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ad unguem, il-konvenju ta' bejn il-partijiet għadu fis-seħħ. Daqstant, ma teżisti ebda raġuni valida għalxiex l-intimati rikonvenzjonanti ma għandhomx jonoraw tali konvenju;*

d. *Fi kwalunkwe każ it-talbiet kollha tal-intimati rikonvenzjonanti għandhom jiġu miċħuda;*

e. *Mill-bqija, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati rikonvenzjonanti.

9. B'digriet mogħti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, din il-Qorti laqgħet it-talba tas-soċjeta' rikorrenti sabiex tiżdied is-sitt talba mat-talbiet fir-rikors ġuramentat promotur;

10. B'risposta maħlufa ulterjuri datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu 2022, preżentata wara ż-żieda tas-sitt talba mat-talbiet rikorrenti, l-intimati **<u>Timothy George Pace et</u>** eċċepew:

a. *Illi b'referenza għall-fatti minnhom edotti fir-risposta u rikors rikonvenzjonali tagħhom ta' nhar il-25 ta' Ottubru 2021, l-intimati qegħdin hawn ifakkru illi l-wegħda ta' bejgħ u xiri ffirmata bejn il-Partijiet inħallet fis-sena 2018 għar-raġunijiet hemm esposti, fosthom*

b'konsegwenza tal-inadempjenzi kuntrattwali li taħti għalihom unikament ir-Rikorrenti kif hija pjenament mgħarrfa li wasslu għar-rexxissjoni tal-imsemmija wegħda;

b. *Illi għalhekk, stante dan il-ħall tal-imsemmija wegħda, il-Partijiet ma baqgħux marbutin bid-dispożizzjonijiet tagħha, u l-Art. 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu XVI tal-Liġijiet ta' Malta, bir-rimedju hemm statutorjament mogħti, ma hux applikabbli fiċ-ċirkustanzi. Illi jsegwi għalhekk ukoll illi daqstant mhumiex applikabbli fiċ-ċirkostanzi l-interpretazzjonijiet u l-insenjamenti studjati ta' dina l-Onorabbli Qorti dwar l-imsemmi Artikolu 1357(1) repetutament ċitat mir-Rikorrenti fil-varji att ġudizzjarji minnha intavolati in atti – ir-Rikorrenti ma għandhiex tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Artikolu bħala s-sisien kontestati tal-pretensjonijiet tagħha kontra l-Intimati;*

c. *Illi l-intimati jirrelevaw l-umli fehma tagħhom illi tali talba miżjuda għal-likwidazzjoni ta' danni u l-ħlas tagħhom kif qiegħda issa titlob ir-Rikorrenti permezz tat-talba 6 – minkejja li mhux enumerata – miżjuda bis-saħħa ta' digriet mogħti in atti nhar l-24 ta' Frar 2022 wara rikors tar-Rikorrenti, intavolat in atti nhar is-17 ta' Diċembru 2021 fejn talbet li tiżdied din, għandha, fiċ-ċirkostanzi, stante l-invalidita' tal-imsemmija wegħda, tiġi miċħuda wkoll;*

d. *Illi a skans ta' repetizzjoni fit-tul ta' argumenti legalment meqjuma kif hekk meqjusin mill-Qrati tagħna li wara kollox diġa' inġiebu quddiem dina l-Onorabbli Qorti fl-atti ta' dawn il-proċeduri odjerni dwar, inter alia, ir-rabta kuntrattwali (pacta sunt servanda), il-Partijiet iffirmaw l-imsemmija wegħda ta' bejgħ u xiri bil-konvenzjonijiet hemm mifthemin u maqbulin u kienu kuntrattwalment marbutin fil-parametri rigorużi tal-istess – ebda parti minnhom, sew dik li wegħdet li tbigħ kemm dik li wegħdet li tixtri ma kienet għalhekk awtorizzata li unilateralment tippretendi li timmodifika dak il-ftehim kif jogħġob u jixraq lilha biex if konvenjentement għaliha tinqeda hi, fosthom, bi pretiżi estensjonijiet ta' żminijiet dekadenzjali, għad-detriment tal-parti l-oħra;*

e. *Illi madanakollu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-Rikorrenti għandha tressaq quddiem dina l-Onorabbli Qorti dawk il-provi kollha meħtieġa sabiex tassew tissustanzja tali pretensjoni ta' danni li qiegħda tgħid li ġarrbet – danni biss kif trid u tippermetti l-Liġi statutorja u l-Qrati tagħna u mhux xi xorta ta' danni pretiżi minn persuna li taħseb li hija mogħnija bis-setgħa li timxi kif jixraq lilha minkejja d-dispożizzjonijiet tal-Liġi li jgħidu xorta'oħra.*

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' rikorrenti datat sebgħa (7) ta' Lulju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;

12. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata ħamsa u għoxrin (25) t'Ottubru 2021;

13. Reġgħet rat il-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti, datata wkoll ħamsa u għoxrin (25) t'Ottubru 2021;

14. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata għall-kontro-talba tas-soċjeta' rikorreni rikonvenzjonata, datata tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2021;

15. Rat l-affidavit ta' **Francis Spiteri** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 37 *et seq* tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Roderick Livori**, in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar 2022[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok RL1 u RL2** a fol 46 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Josette Galdes**, in rappreżentanza tal-**Kummissarju tat-Taxxi**, prodotta mis-soċjeta' rikorrenti waqt is-seduta

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 43-44 tal-proċess

tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar 2022[3], u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok JG1** a fol 76-77 tal-proċess;

18. Reġgħet rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti stess nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba magħmula mis-soċjeta' rikorrenti b'rikors datat sbatax (17) ta' Diċembru 2021, u awtorizzat iż-żieda tas-sitt talba mat-talbiet kontenuti fir-rikors ġuramentat promotur;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Timothy George Pace Lupi**, prodott mis-soċjeta' rikorrenti waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Marzu 2022[4];

20. Reġgħet rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti stess waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Marzu 2022, illi permezz tiegħu l-konvenuti ġew awtorizzati jissollevaw eċċezzjonijiet ulterjuri wara li saret iż-żieda fit-talbiet attriċi skond id-digriet tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022;

21. Reġgħet rat ir-risposta ulterjuri maħlufa mill-intimati, datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu 2022;

22. Rat il-kopja tal-kuntratt t'akkwist pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Sean Critien nhar l-ewwel (1) ta' Novembru 2019, illi permezz tiegħu l-intimati biegħu u trasferixxew lil terzi l-fond mertu tal-kawża odjerna, esebit mir-rikorrenti a fol 100 *et seq* tal-proċess;

23. Rat l-affidavit tan-**Nutar Dr Jean Carl Debono**, immarkat **Dok A** a fol 119 tal-proċess;

24. Rat ir-ritratt ta' ċekk maħruġ mis-soċjeta' rikorrenti lin-Nutar Dr Jean Carl Debono fl-ammont ta' €30,000, esebit mis-soċjeta' rikorrenti a fol 121 tal-proċess;

25. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament ta' **Timothy George Pace Lupi**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t'Ottubru 2022[5];

---

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 74 tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 86 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 122 *et seq* tal-proċess

26. Rat id-digriet tagħha stess mogħti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2022, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tas-soċjeta' rikorrenti magħmul permezz tar-rikors preżentat nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2022 sabiex jiġi maħtur Perit Arkitett sabiex iħejji stima tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża odjerna, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco;

27. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Michael Lanfranco** waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Novembru 2022[6];

28. Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tletin (30) ta' Diċembru 2022, u debitament konfermat bil-ġurament tiegħu fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Jannar 2023 (a fol 154 *et seq* tal-proċess);

29. Rat l-affidavit ta' **Timothy George Pace Lupi** immarkat **Dok TGPL** a fol 174 *et seq* tal-proċess u d-dokumenti annessi miegħu, u l-affidavit ta' **Ceren Pace Lupi** immarkat **Dok CPL** a fol 195 tal-proċess;

30. Rat l-affidavit korrettorju ta' **Timothy George Pace Lupi** mmarkat **Dok TGPL X** a fol 200 tal-proċess, u l-affidavit korrettorju ta' **Ceren Pace Lupi** immarkat **Dok CPL X** a fol 201 tal-proċess;

31. Rat l-affidavit ta' **George Pace** immarkat **Dok GP** a fol 202 *et seq* tal-proċess;

32. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Francis Spiteri** prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Mejju 2023[7];

33. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Audrey Azzopardi** in rappreżentanza tal-**Bank of Valletta plc**, prodotta mill-konvenuti waqt is-seduta tad-dsatax (19) t'Ottubru 2023[8];

[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 146 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 209 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 228 *et seq* tal-proċess

34. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta’ **Bernard Azzopardi** in rappreżentanza tal-**Bank of Valletta plc**, prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tad-dsatax (19) t’Ottubru 2023[9];

35. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Jean Carl Debono**, prodott mill-konvenuti in kontro-eżami waqt is-seduta tad-dsatax (19) t’Ottubru 2023[10];

36. Rat in-nota datata dsatax (19) t’Ottubru 2023 illi permezz tagħha l-intimati ppreżentaw kopja tal-istatut u l-artikoli tal-assoċjazzjoni tas-soċjeta’ rikorrenti, immarkati **Dok TKC** a fol 253 *et seq* tal-proċess;

37. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament ta’ **Francis Spiteri**, prodott mill-konvenuti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tletin (30) ta’ Novembru 2023[11];

38. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-soċjeta’ rikorrenti datata tnejn u għoxrin (22) ta’ Marzu 2024, a fol 268 *et seq* tal-proċess;

39. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati datata wieħed u tletin (31) ta’ Mejju 2024, a fol 281 *et seq* tal-proċess;

40. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

41. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

42. Din hija kawża intavolata fit-termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, illi jistabbilixxi:

---

[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 233 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 236 *et seq* tal-proċess
[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 264 *et seq* tal-proċess

> ***1357**. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikolu 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.*

A. <u>L-Ewwel Ħames (5) Talbiet tas-Soċjeta' Rikorrenti</u>

43. Fl-ewwel ħames (5) talbiet tagħha, is-soċjeta' rikorrenti titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati jbigħu l-fond mertu tal-kawża odjerna, tordnahom jaddivjenu għall-kuntratt ta' bejgħ finali, kif ukoll tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess att ta' bejgħ, bin-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimati f'każ ta' kontumaċja;

44. Madanakollu, irriżulta lil din il-Qorti (u lis-soċjeta' rikorrenti) fil-mori tal-kawża illi l-fond mertu tal-kawża odjerna ġie trasferit mill-intimati lil terzi, u dan permezz ta' att ta' bejgħ pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Sean Critien nhar l-ewwel (1) ta' Novembru 2019[12], kif konfermat *ex admissis* mill-konvenuti stess[13];

45. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Michael Seychell et vs E & C Developments Limited***[14] u ***Angelo Zahra et vs Carmelo Vella et***[15], ladarba l-konvenju ma jistax jissarraf f'kuntratt t'akkwist mis-soċjeta' rikorrenti peress illi l-fond inbiegħ mill-konvenuti lil terzi, il-konsegwenza hi li t-talbiet attriċi relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ma jistgħux

---

[12] A fol 100 *et seq* tal-proċess
[13] Vide para 27 tal-affidavit ta' Timothy George Pace Lupi, a fol 178 tal-proċess
[14] Ċit Nru 1099/2010, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ M Chetcuti, 30 ta' Ġunju 2011 (in ġudikat)
[15] Ċit Nru 1785/93, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J Zammit McKeon, 29 ta' Settembru 2016 (in ġudikat)

jintlaqgħu, billi hemm l-impossibilita' illi dan iseħħ. Qalet din il-Qorti diversement presjeduta f'***Zahra et vs Vella et***:

> *Huwa evidenti li l-atturi ppoponew l-azzjoni skont l-Art 1357 tal-Kap 16 sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jittrasferixxu l-art li weghedu. It-talbiet relatati mad-danni huma sussidjarji. Hija l-ligi stess li tipprovdi li "jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir", min ikun wieghed li jbiegh ghandu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*
>
> *Ghalhekk ladarba fil-kaz tal-lum il-bejgh ma jistax izjed isir, lewwel erba` talbiet attrici sejrin jigu michuda b`dan illi l-Qorti sejra tqis dawk it-talbiet attrici li huma relatati mad-danni.*

46. Applikat dan l-insenjament anke għaċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-ewwel ħames talbiet tas-soċjeta' rikorrenti, u tgħaddi sabiex tindirizza s-sitt talba tas-soċjeta' rikorrenti, kif miżjuda mat-talbiet rikorrenti b'digriet tal-24 ta' Frar 2022.

B. <u>Is-Sitt (6) Talba tas-Soċjeta' Rikorrenti</u>

47. Permezz ta' konvenju datat 15 t'April 2019 quddiem in-Nutar Dottor Jean Carl Debono[16], il-partijiet ftehmu illi l-intimati kienu ser jittrasferixxu proprjeta' lis-soċjeta' rikorrenti, soġġetta għas-segwenti kundizzjonijiet:

- <u>Kundizzjoni dwar il-Prezz u d-Depożitu dovuti</u>

  "For the price of three hundred thousand euro (€300,000) out of which the sum of thirty thousand euro (€30,000) is being paid by the purchaser to the vendors as a deposit on account of said price, which

[16] **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 4b *et seq* tal-proċess

sum is being paid to Notary Public Jaen Carl Debono as a deposit on this present agreement and shall be released once the searches are verified to the satisfaction of the undersigned Notary and once the Purchaser gets a clear indication from the Architect regarding the relative permits as stated hereunder, whereas the remaining balance shall be paid as per private writing signed by the parties. Once the said sum is released in favour of the vendor, the vendor is to constitute a special hypothec on the property object of this sale for the amount of €30,000 and this in warranty of the faithful observance of all conditions of this agreement."

- Kundizzjoni dwar il-Permessi

"(8) This promise of sale remains subject in favour of the Purchaser that it obtains the relative permits for the demolishing of the existing building and including the demolishing of the facade and the construction of a complex of buildings and this as aforesaid. Consequently the Purhcaser reserves in its favour the right to unilaterally terminate and rescind this promies of sale agreement without incurring any penalty should it fail to obtain the relative permits from the competent authorities as foresaid. The Vendors are presently granting their consent so that the Purchaser apply for the same permits from the relative competetn authorities. The Purchaser is to apply for such permit within the period of three (3) months from today. The parties agree that if permits are issued for further floors other than the levels aforesaid, the additional units granted shall be divided in equal shares between the Vendors and the Purchaser."

- Kundizzjoni dwar Impedimenti għad-Demolizzjoni u Żvilupp tal-Fond in vendita

"(9) This promise of sale remains subject in favour of the Purchaser that there is no objection and/or other impediment for the demolishing of the existing building and including the demolishing of the facade and for the

construction of the said prospective buildings. Consequently, the Purchaser reserves in its favour the right to unilaterally terminate and rescind this promies of sale agreement without incurring any penalty should there be an objection and/or impediment for the demolishing of the existing building and including the deomlishing of the facade and of the construction of the said prospective buildings."

48. In oltre, ġie pattwit ukoll illi, *"(14) This promise of sale agreement shall remain valid and effective for a period of two (2) years from today."*;

49. Il-vertenzi bejn il-partijiet jiċċentraw, fil-maġġor parti tagħhom, mal-validita' o meno tal-konvenju suriferit. Filwaqt illi s-soċjeta' rikorrenti tikkontendi illi, sad-data illi fiha ġiet intavolata l-kawża odjerna, il-konvenju kien għadu validu, l-intimati jsostnu illi l-konvenju kien ilu li tilef il-validita' tiegħu, u dan stante illi: (a) id-depożitu ma kienx tħallas; u (b) is-soċjeta' rikorrenti ma kinitx applikat għall-permessi fi żmien 3 xhur skont il-klawsola numru 8 fil-konvenju, u, peress illi l-konvenju kien ftehim ta' natura kummerċjali, in-nuqqas t'adempjenza tas-soċjeta' rikorrenti ma' din il-kundizzjoni wassal sabiex il-konvenju ġiet rexiss b'mod awtomatiku;

50. Il-Qorti tqis illi għandhom jiġu senjalati wkoll tliet punti oħra illi tefgħu piż fuq id-direzzjoni illi fiha mxiet il-kawża odjerna:

(a) Mhuwiex kontestat il-fatt illi bi ftehim t'appalt iffirmat kontestwalment mal-konvenju nhar il-15 t'April 2019[17], il-partijiet qablu illi s-soċjeta' rikorrenti kellha twettaq l-iżvilupp illi kellu jieħu post il-fond mertu tal-kawża odjerna, u dan għas-somma ta' €300,000, b'dana illi, *"The parties agree that the said sum is to be set-off against the trasfer of property by the Owners to the Contractor in terms of a promise of sale agreement signed today between the Owner and the Contractor."*;

[17] Anness mar-rikors promotur, a fol 4e tal-proċess

(b) Lanqas huwa kontestat illi l-intimati kellhom jirritjenu, skont il-konvenju suriferit, l-appartamenti prospettivi fil-ħames u sitt sulari, kif ukoll il-*penthouse* u l-arja relattiva[18]; u

(c) Hekk kif diġa ġie senjalat aktar 'il fuq, l-intimati biegħu u trasferixxew il-fond lil terzi permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Sean Critien f'Novembru 2019[19];

51. **Fl-ewwel lok, din il-Qorti sejra tevalwa jekk setgħetx issir din il-kawża ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16;**

52. Fit-termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16, jingħad illi:

> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.*

53. It-terminu ta' sentejn fil-konvenju kellu jiskadi nhar il-ħmistax (15) t'April 2021, iżda bl-Avviż Legali 75 tal-2020 promulgat fi żmien il-pandemija tal-COVID-19, eventwalment revokat bl-Avviż Legali 243 tal-2020, dan it-terminu ġie sospiż għall-perjodu bejn is-sittax (16) ta' Marzu 2020 u l-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2020 u estiż b'perjodu ta' għoxrin (20) jum, b'dana għalhekk illi l-konvenju kellu jitqies validu għal 87 jum wara l-ħmistax (15) t'April 2021, u cioe sal-ħdax (11) ta' Ġunju 2021. L-ittra uffiċjali

---

[18] Ara l-premessi fil-konvenju, fl-ewwel paragrafu fit-tieni paġna tiegħu
[19] A fol 100 *et seq* tal-proċess

ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 ġiet ippreżentata fl-għaxra (10) ta' Ġunju 2021[20], filwaqt illi l-kawża odjerna ġiet ippreżentata fis-sebgħa (7) ta' Lulju 2021. Ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet, ***Gerit Company Limited vs A.M. Developments Limited et***[21], *"l-effett tal-wegħda "**jispiċċa**" jekk ma tiġix segwita l-proċedura hemm kontemplata, cioe, ittra uffiċjali (li skont il-ġurisprudenza mhux meħtieġ li tiġi notifikata lill-parti l-oħra) u kawża fi żmien tletin (30) jum minn meta jagħlaq il-konvenju."* Huwa minnu illi l-ittra uffiċjali ma ġietx notifikata lill-intimati, iżda ciononostante, l-istess ittra uffiċjali ġiet ippreżentata fit-terminu prefiss mil-liġi, bħalma ġiet intavolata wkoll il-kawża odjerna. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi jekk il-konvenju kellu jitqies illi għandu validita' ta' sentejn, il-konvenju kien għadu validu sal-mument illi fih ġiet intavolata l-kawża odjerna, u dan stante illi ġiet segwita l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16;

54. Madanakollu, l-intimati qed isostnu illi l-konvenju kien ilu li skada sa mill-mument illi, fit-tliet xhur mid-data tal-konvenju, is-soċjeta' rikorrenti kienet għadha m'akkwistatx il-permessi għall-iżvilupp;

55. Għalhekk, **fit-tieni lok, din il-Qorti sejra tindaga jekk effettivament il-konvenju kienx għadu validu wara l-iskadenza ta' tliet xhur mill-iffirmar tal-istess:**

➢ **In-Natura tal-Konvenju u l-Ewwel (1) Talba Rikonvenzjonali**

56. Il-konvenuti jsostnu l-ewwelnett illi l-konvenju kien wieħed ta' natura kummerċjali, stante illi huma kellhom il-ħsieb illi, *"niżviluppaw il-fond f'binja ta' appartamenti bil-ħsieb li nikruhom għall-qligħ"*[22], u b'dana għalhekk illi l-bejgħ kellu jitqies bħala att ta' kummerċ ai termini tal-Artikolu 5(a) tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[20] A fol 4f tal-proċess, annessa mar-rikors promotur
[21] Appell Ċivili Nru 631/2010/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 29 ta' Mejju 2015. Ara wkoll Ċit Nru 231/00, ***Carmel Chirchop et vs John Vella et***, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001.
[22] Vide para 9 tal-affidavit ta' Timothy George Pace Lupi, a fol 175 tal-proċess

57. Dwar in-natura kummerċjali o meno t'akkwist ta' proprjeta', ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giuseppe Chircop vs Emmanuele Camilleri***[23]:

> *Illi skond l-art. 5 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, huma atti tal-kummerċ, fost oħrajn, ix-xiri u l-bejgħ mill-ġdid ta' immobbili, meta jsiru bi spekulazzjoni kummerċjali, u l-intrappriżi tal-bini, u kull operazzjoni dipendenti jew li għandha x'taqsam mal-atti hawn fuq imsemmija. Kif ġie rilevat mill-Qorti tal-Kummerċ (Vol. XXVIII-III-623, 963), fuq l-insenjament ta' Bolaffio, Mancini u Vivante, mhux att ta' kummerċ kwalunkwe xiri ta' immobili biex jiġu rivenduti, u ferm anqas biex jiġu affittati; biex ikun hemm att ta' kummerċ jeħtieġ, bħala kondizzjoni essenzjali, operazzjoni, jew aktar komunement serje ta' operazzjonijiet konsimili għan-natura u estensjoni tagħhom jew għall-estesjoni tal-edifizi, u f'kull każ l-intenzjoni li l-partijiet ikunu pproponew li jirrealizzaw l-iskop ta' vera, proprja u notorja spekulazzjoni kummerċjali;*
>
> *Fuq l-iskorta ta' dawn il-prinċipji fil-każ in diżamina jista' jingħad li dawk l-akkwisti, magħmula mill-konvenut, ma jikkostitwux atti ta' kummerċ. Infatti, mix-xhieda tiegħu stess, kif ingħad, jirriżulta li l-iskop preċipwu tiegħu meta akkwista dawk l-immobili kien biex jaffittahom u b'hekk jawmenta r-renditi tal-beni tiegħu, u biss eventwalment, jekk tinqala' xi okkażjoni favorevoli, biex jirrivendihom; u anki jekk l-iskop tiegħu kien biex dawk l-immobili jirrivendihom, dawk l-akkwisti ma jikkostitwux atti ta' kummerċ, għaliex ma sarux bħala serje ta' atti abitwali u li jagħtu mpronta professjonali ta' att tal-kummerċ;*

[23] Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ V J Caruana Colombo, 15 ta' Diċembru 1960, Vol XLIV.III.742

Dan l-insenjament ġie applikat ukoll fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Hili et vs Mario Gatt noe et***[24], fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet illi konvenju illi fuqu dehru soċjetajiet kummerċjali *"bi skop u oġġett ta' bejgħ, xiri, bini, manteniment ta' proprjeta' u operazzjonijiet simili"* kien iwassalha tikkonkludi illi *"m'hemmx dubbju li n-natura tat-transazzjoni bejn il-partijiet kontendenti kienet waħda kummerċjali"*;

58. Jirriżulta mill-Istatut u Artikoli t'Assoċjazzjoni tas-soċjeta' rikorrenti[25], illi waħda mill-għanijiet tal-istess soċjeta' hija, *"a. To construct, purchase, rent, take on lease or in exchange or otherwise acquire or dispose of any immovable property whether as principals or otherwise. To develop, manage, alter, change and improve any immovable properties acquired."* Huwa evidenti illi, irrispettivament mill-iskop illi għalih il-konvenuti kienu ser jersqu għall-bejgħ tal-proprjeta' in vendita, is-soċjeta' rikorrenti kienet qed tersaq għall-akkwist tal-proprjeta' b'intenzjoni ta' spekulazzjoni kummerċjali, f'waħda minn serje ta' atti abitwali illi speċifikament għalihom twaqqfet l-istess soċjeta'. Infatti, saħansitra l-konvenju nnifsu, illi fih ġie speċifikat illi l-proprjeta' kienet ser titwaqqa' sabiex minflokha jinbena *"complex of buildings"* illi kellhom jikkonsistu f'numru ta' *maisonettes* u appartamenti, u illi s-soċjeta' rikorrenti kienet qed tipproġetta illi takkwista wkoll *"an adjacent property and build a complex of buildings on the site occupied by the site object of this sale as well as such adjacent site"*, jindika illi l-iskop illi għalih kienet ser tinxtara l-proprjeta' mis-soċjeta' rikorrenti kien wieħed ta' spekulazzjoni kummerċjali. Fil-fehma tal-Qorti, dan il-fatt biss, minnu nnifsu, <u>jirrendi l-konvenju bħala att ta' natura kummerċjali, hekk kif isostnu l-konvenuti</u>;

59. Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-ewwel talba rikonvenzjonali għandha **<u>tintlaqa</u>'**.

---

[24] Rik Ġru 88/2017, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali), Maġ Dr B Sultana, 26 ta' April 2024 (in ġudikat)
[25] **Dok TKC** a fol 253 tal-proċess

- **<u>Ir-Riżoluzzjoni *Ipso Jure* u t-Tieni (2) u t-Tielet (3) Talbiet Rikonvenzjonali</u>**

60. Stabbilit illi l-konvenju kellu skop kummerċjali, din il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindaga jekk huwiex minnu illi, hekk kif isostnu l-intimati, kienu nuqqasijiet kuntrattwali da parti tas-soċjeta' rikorrenti illi wasslu sabiex il-konvenju jinħall *ipso jure*;

61. Il-Qorti tfakkar illi l-intimati qed isostnu illi kien nuqqas da parti tas-soċjeta' rikorrenti illi (a) tħallas id-depożitu kif pattwit fuq il-konvenju, u (b) tapplika għall-permessi tal-iżvilupp fi żmien tliet xhur mill-iffirmar tal-konvenju, illi wasslu sabiex il-konvenju jinħall *ipso jure*, u kien għalhekk illi għaddew sabiex ibigħu u jittrasferixxu l-fond lil terzi;

62. L-Artikolu 1066 tal-Kap 16 jiddefinixxi *kondizzjoni riżoluttiva* bħala waħda illi, *"meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terġa' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ma kienet qatt ġiet magħmula"*. Is-sub-inċiż (2) ikompli jgħid, imbagħad, illi *"Din il-kondizzjoni ma twaqqafx l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, iżda, jekk il-ġrajja maħsuba fil-kondizzjoni tiġri, il-kreditur ikun obbligat irodd dak li jkun irċieva."*

63. Id-distinzjoni bejn kondizzjoni riżoluttiva fi ftehim ta' natura ċivili u dik fi ftehim ta' natura kummerċjali tirriżulta mil-liġi stess. Filwaqt illi l-Kodiċi Ċivili, fl-Artikolu 1068, tistabbilixxi illi, *"Il-kondizzjoni riżoluttiva tingħadd 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 jure, u l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ."*, il-Kodiċi tal-Kummerċ, fl-Artikolu 117, tistabbilixxi illi, *"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.";

64. L-intimati jissottomettu illi minn din id-distinzjoni jirriżulta illi fi ftehim ta' natura kummerċjali, il-fatt illi l-Qorti ma tagħtix żmien sabiex wieħed jiġi meħlus mill-mora, ifisser illi nuqqas kuntrattwali da parti tal-parti l-oħra, minnu nnifsu, iwassal għat-terminazzjoni tal-ftehim, mingħajr in-neċessita' ta' intervjent da parti tal-Qorti;

65. **Din il-Qorti, iżda, ma taqbilx;**

66. Referenza ssir għal dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Angelo Zahra et vs Carmelo Vella et*** suriferita, illi fiha din il-Qorti kif diversement presjeduta ċċitat sensiela ta' sentenzi tal-Qrati nostrana illi fihom ġiet indirizzata din id-distinzjoni, u waslet għas-segwenti konklużjoni:

> *Ghalhekk ix-xoljiment johrog biss minn decizjoni appozita tal-Qorti u mhux minn semplici opinjoni ta` wiehed mill-kontraenti.*
>
> *[…]*
>
> *Fil-kaz tal-lum, il-konvenut ghamel l-argument illi l-konvenju de quo kien ta` natura kummercjali, dak il-konvenju gie xolt ipso jure bl-applikazzjoni ta` l-Art 117 tal-Kodici tal-Kummerc. Madanakollu, bl-applikazzjoni tal-gurisprudenza fuq riferita, din il-pretensjoni tal-konvenut ma ghandhiex ssib sostenn, ghaliex il-Qorti biss hija kompetenti biex taghti dikjarazzjoni formali dwar xoljiment ta` skritturi jew kuntratti, inkluz kuntratti kummercjali.*

67. Bl-istess mod, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-intimati kellhom jaderixxu għal din il-Qorti u jitolbuha tħoll il-konvenju qabel ma jidħlu fi ftehim ma' terzi, irrispettivament mill-fatt illi l-att kien wieħed ta' natura kummerċjali. Huwa

minnu illi din il-Qorti kienet tkun marbuta tħoll il-kuntratt mingħajr ma tagħti żmien sabiex is-soċjeta' rikorrenti tiġi meħlusa mill-mora, iżda fl-istess waqt kien biss b'dikjarazzjoni ta' din il-Qorti illi l-obbligazzjonijiet assunti mill-intimati fil-konvenju setgħu jiġu meqjusa bħala mitmuma u maħlula. Konsegwentement, din il-Qorti taqbel mas-soċjeta' rikorrenti illi l-intimati ma setgħux jiddeċiedu, b'mod unilaterali, illi l-ftehim bejniethom kien inħall gialadarba ma kien hemm l-ebda dikjarazzjoni tal-Qorti f'dan is-sens;

68. Mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti tagħmel ukoll is-segwenti osservazzjonijiet:

(a) Fl-ewwel lok, f'dak illi jirrigwarda d-depożitu, il-klawsola numru wieħed (1) kienet tagħmilha ċara illi d-depożitu kellu jitħallas hekk kif ir-riċerki jkunu verifikati għas-sodisfazzjon tan-Nutar, u kif is-soċjeta' kompratriċi jkollha indikazzjoni mingħand il-Perit dwar il-permessi relattivi;

(b) Fit-tieni lok, f'dak illi jirrigwarda l-permessi, il-klawsola numru tmienja (8) stess tagħmilha ċara illi l-ottjeniment tal-permessi għal żvilupp relattivi kienet kundizzjoni *"in favour of the Purchaser"*;

Ġurisprudenza kostanti tgħallem illi,

> *[…] fejn kundizzjonijiet sospensivi f'att ta' konvenju jkunu saru fl-interess ta' u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li tikseb il-ħaġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x'iżomm lil dik l-istess parti li tagħżel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħħ – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom ġraw. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta' kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta' dik l-obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta' kull kreditur ta' obbligazzjoni bħal dik li jagħżel li ma jibqax jinsisti aktar dwarha, l-iżjed fejn l-obbligazzjoni tkun waħda de ineundo contractu. B'mod partikolari, l-Qorti hija tal-*

fehma wkoll, li r-rieda tal-parti l-oħra, li tkun wegħdet li tbiegħ m'hijiex meħtieġa biex dan iseħħ u li l-anqas tista' tieħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni tkun għadha sospiża fejn dik il-kundizzjoni tkun saret b'mod ewlieni fl-interess tal-parti l-oħra (Ara App. Ċiv tal-11 ta' Marzu 1957 fl-ismijiet Xuereb -vs- Muscat et (Kollez. Vol: XLI.i.147) u App. Ċiv 31 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet Paul Scicluna -vs- E.T. Mons Nikol Cauchi noe u Maġ. (Għ) AE tas-27 ta Ottubru 2009 fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe -vs- Maurice Borg et).[26]

69. Huwa evidenti illi l-kundizzjonijiet fuq imsemmija saru fl-interess tas-soċjeta' rikorrenti, u l-konvenuti ma setgħux għalhekk jieħdu vantaġġ mis-sitwazzjoni u jaqbdu u jiddeċiedu b'mod arbitrarju illi l-konvenju kien skada u illi kellhom id-dritt jittrasferixxu l-fond lil terzi;

70. Ingħad ukoll mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Farrugia et vs Azzopardi et*** appena ċitata, illi jkollhom raġun promessi-bejjiegħa jiftħu kawża sabiex promessi-xerrejja jiġu ordnati jersqu għal kuntratt ta' bejgħ f'każ illi promessi-xerrejja jonqsu milli japplikaw għal permessi sakemm konvenju jkun għadu fis-seħħ:

Il-kundizzjoni li l-promessi-xerrejja japplikaw fi żmien 10 ġimgħat għall-permessi trid titqies f'dan il-kuntest. Il-konvenju kien marbut mal-kundizzjoni li jinħarġu l-permessi għall-iżvilupp residenzjali skont id-DC 15 waqt iż-żmien ta' validità tal-konvenju. Għalhekk ċertament it-terminu ta' 10 ġimgħat kien ta' importanza kbira għall-promessi-bejjiegħa biex ikun hemm żmien biżżejjed, sakemm jiskadi l-konvenju, biex l-applikazzjoni għall-permessi tkun tista' tiġi pproċessata. Altrimenti jekk il-promessi-xerrejja

[26] Rik Nru 814/2017/1, ***Publius Farrugia et vs Maurizio sive Mauro Azzopardi et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Abela, konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-4 ta' Ġunju 2024

jitnikkru biex japplikaw – jew addirittura ma japplikawx – il-konvenju jsir rabta ċoff u jispiċċa fix-xejn. Dan kien ksur fundamentali għaliex marbut massustanza tal-konvenju.

38. L-atturi kellhom raġun jiftħu din il-kawża

Minn dan l-insenjament allura jirriżulta illi l-intimati fil-kawża odjerna kien ikollhom raġun li kieku t-talbiet illi llum qed iressqu f'rikonvenzjoni, ressquhom qabel trasferixxew il-fond lil terzi, u dan stante illi kien ikollhom il-konfort ta' kundizzjoni illi, għalkemm saret għall-benefiċċju tas-soċjeta' kompratriċi, seta' jkollha effett ukoll fuq l-intimati peress illi, *"L-iskop ewlieni tal-konvenju, kemm ta' min jintrabat li jbiegħ, kif ukoll ta' min jintrabat li jixtri, huwa li jassigura ruħu kemm jista' jkun li jsir il-kuntratt tal-bejgħ."*[27] Dan aktar u aktar gialadarba: (a) il-konvenuti kienu ser "jitħallsu" bi proprjeta' illi kienet ser tiġi żviluppata mis-soċjeta' rikorrenti stess, u għalhekk teknikament kellhom interess illi l-iżvilupp jibda mill-aktar fis, u (b) il-konvenuti kellhom bżonn il-flus tad-depożitu b'urġenza, liema depożitu kien ukoll marbut mal-ħruġ tal-permessi relattivi. Madanakollu, fil-mument illi l-konvenuti b'mod arbitrarju u unilaterali ddeċidew illi jittrasferixxu l-fond lil terzi, fil-fehma ta' din il-Qorti, huma tilfu r-raġun kollu li kellhom, u infatti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom illi jitolbu r-riżoluzzjoni tal-konvenju jew il-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ finali;

71. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi t-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet rikonvenzjonali għandhom jiġu miċħuda.

72. Premess is-suespost, din il-Qorti sejra finalment **tgħaddi sabiex tindaga jekk humiex dovuti danni lis-soċjeta' rikorrenti, u, fil-każ illi hekk huma, tillikwida l-istess**;

[27] Ibid.

73. Jirriżulta lil din il-Qorti illi l-kuntratt ta' bejgħ wara l-konvenju ma jistax isir minħabba illi l-fond ġie trasferit mill-intimati lil terzi, u mhux bi ħtija jew nuqqas da parti tas-soċjeta' rikorrenti;

74. Is-soċjeta' rikorrenti tissottometti illi l-fond kien ingħata valur ta' €300,000, u, miżjud ma' din is-somma l-valur tax-xogħol t'appalt fis-somma pattwita ta' €300,000 oħra, il-proġett kellu jkollu valur globali ta' €600,000. Il-Perit Tekniku stima l-fond f'valur ta' €730,000, valur illi ma ġie fl-ebda punt kontestat. Id-differenza ta' €130,000 hija waħda illi għandha tinqasam bejn il-partijiet b'mod ugwali, stante illi effettivament il-partijiet kienu ser jidħlu għall-proġett f'valur ugwali kull wieħed, b'dana għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti ssostni illi sabiex takkwista fond għal proġett simili, hija jkollha toħroġ €65,000 aktar milli kienet ser toħroġ li kieku sar il-kuntratt ta' bejgħ finali wara l-konvenju mertu tal-kawża odjerna;

75. Din il-Qorti hija tal-fehma illi s-somma pretiża mis-soċjeta' rikorrenti hija waħda ġusta, tenut kont iċ-ċirkostanzi tal-każ. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tillikwida danni dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' €65,000, u tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lis-soċjeta' rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imgħax legali b'effett mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Decide

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

f'dak illi jirrigwarda t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti fir-rikors promotur:

i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel ħames talbiet rikorrenti;

ii. **<u>Tilqa'</u>** s-sitt talba rikorrenti, u filwaqt illi tillikwida danni fis-somma ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000), tiddikjara illi l-intimati huma

responsabbli għall-ħlas tal-istess danni dovut lis-soċjeta’ rikorrenti, u tordna lill-intimati sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati;

iii. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni;

f’dak illi jirrigwarda t-talbiet rikonvenzjonali:

iv. **<u>Tilqa</u>’** l-ewwel talba rikonvenzjonali;

v. **<u>Tiċħad</u>** it-tieni u t-tielet talbiet rikonvenzjonali;

vi. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mis-soċjeta’ rikorrenti rikonvenzjonata in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimati Timothy George Pace Lupi u Ceren Pace Lupi.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur