PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 11 ta' Ottubru 2024

Nru: 5

Rikors Nru. 301/2021

Carmelo Stivala Group Limited

v

Dr. Leonard Caruana bhala mandatarju specjali ta' Jacqueline Anne Ewen mart Raymond John Ewen, Catherine Wanda Falzon mart Gerald Campbell, Janette Grace McLeod mart John McLeod, Veronica Falzon mart Jacope Iodice, Ignazia Augugliaro armla ta' John Henry Falzon, Turning Point Investments Ltd, Alex Falzon u Deanna armla ta' Vivien Edgidio Falzon, b'dan li (i) Dr Christopher Mizzi sar mandatarju ta' Jacqueline Anne Ewen, Catherine Wanda Falzon u ta' Janette Grace McLeod minflok Dr (illum Maġistrat) Leonard Caruana skont kif indikat fir-risposta ġuramentata tal-15 ta' Novembru 2021; (ii) l-atti ġew trasfużi f'isem Nara Dioni bħala eredi ta' Alex Falzon b'digriet tal-lum stess; u (iii) Anna Grech nħatret bħala prokuratriċi ta' l-assenti Alex Falzon u Deanna Falzon skont kif jirriżulta min-nota tal-25 ta' Frar 2022; (iv) Anna Grech kienet ukoll saret prokuratriċi ta' Nara Dioni wara li ġie nieqes Alex Falzon, kif ikkonfermat l-istess Nara Dioni fl-affidavit tagħha tat-2 ta' Frar 2024

Daħla

1. Il-kumpannija Carmelo Stivala Group Limited ("Stivala") trid li l-konvenuti jħarsu l-konvenju li tgħid li daħlu fih iżda bi prezz ridott, għaliex huma ma humiex f'pożizzjoni li jbiegħu dak li wiegħdu. Alternattivament, jekk ma jiġix konkluż il-bejgħ, Stivala trid li l-konvenuti jagħmlu tajjeb f'danni.

2. Hi kawża mibnija fuq ix-xejn. Dan għaliex (fost raġunijiet oħra) il-konvenju li fuqu tistrieħ Stivala kien ilu li tilef l-effikaċja tiegħu bħala rabta bejn il-partijiet li kienu daħlu fih.

Ir-rikors ġuramentat[1]

3. Il-kumpannija attriċi, Carmelo Stivala Group Limited ("Stivala") talbet lill-qorti biex:

   i. tiffissa u tistabilixxi okkorrendo, permezz tal-opera ta' periti nominandi l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz pattwit permezz tal-konvenju fuq imsemmi.

   ii. tiddikjara li l-konvenuti huma nadempjenti u baqghu ma resqux ghal publikazzjoni tal-kuntratt tal-propieta msemmija fil-konvenju fuq imsemmi u tordnalhom jersqu ghal istess kuntratt finali

   iii. tiffissa gurnata hin u lok ghal pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment tal-airspace hawn fuq imsemmi u deskritt fil-konvenju vigenti bejn il-kontendenti skond il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti, hlief ghal prezz li ghandu jithallas mill-kumpanija rikorrenti lil konvenuti, liema prezz ghandu jkun dak kif ridott a tenur tal-ewwel talba.

   iv. tappunta lin-Nutar Robert John Muscat jew Nutar Pubbliku eihor sabiex jippubblika l-att ta' bejgh relattiv fil-gurnata hin u lok stabbiliti skond it-talbiet precedenti bin-nomina ta' kuratur deputat sabiex jidher ghall-eventwali kontumacja.

   v. Sussidjarjament f'dak li dak hawn fuq mitlub ma jsehhx, l-istess konvenuti ghandhom jigu ddikjarat risponsabbli ghad-danni kollha kagjonati lis-societa rikorrenti.

   vi. Tillikwida id-danni kollha sofferti mill-kumpanija rikorrenti u dana anke permezz ta' periti nominadi.

   vii. Tikkundanna lil konvenuti ihallsu lis-societa rikorrenti dik is-somma hekk liwidata in linea ta danni ghar-ragunijiet fuq msemmija.

   Bl-ispejjes inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni u ittra uffiċjali presentati kontestwalment.

---

[1] In-numerazzjoni tista' ma tkunx taqbel ma dik fir-rikors ġuramentat (numru Rumani minflok Għarab) biex jagħmel il-qari tas-sentenza iktar faċli.

4. Dawn it-talbiet saru fuq il-bażi ta' dawn il-premessi:

i. Illi permezz ta' konvenju (Dok A) il-konvenuti kienu obbligaw lilhom innfushom li jbieghu jitrasferixxu u jghaddu lilll-kumpanija attrici li da parti taghha kienet weghdet u obbligat lilha nnifisha li tixtri u takkwista l-airspace u l-bejt sovrastanti l-appartament numru 10 formanti parti mill-blockk 39/40 Tigne Sea Front Sliema kif ahjar deskritt fil-konvenju dok A bil-pattijiet u kondizzjonijiet msemmija u bil-prezz ta' euro1, 450,000 mill-liema ammont is-societa rikorrenti hallset lil Nutar l-ammont ta' 145000 kif dikjarat fl-istess konvenju.

ii. Illi wara proceduri separati fil-Qorti, gie stabilit li l-kuntratt finali kellu jigi ppublikat fis-6 ta' April 2021.

iii. Illi wara li sar il-konvenju mid-debiti ricerki rrizulta li hemm terzi li ghandhom drittijiet ta' propieta fuq l-imsemmi "airspace" u ghalhekk l-konvenuti kienu qieghdin iweghdu li jbieghu l-airpace meta ma kienux l-unici sidien ta' l-istess airspace u hemm ohrajn li ghandhom drittijiet reali fuq l-istess airspace.

iv. Illi dan kollu jsarraf f'telf ekonomiku qawwi ghal kumpanija rikorrenti apparti li ma kienitx toffri l-ammont imsemmi fuq il-konvenju kieku kienet taf b'dan in-nuqqas hawn fuq indikat.

v. Illi ghalhekk ghalkemm il-kumpanija rikorrenti trid tkompli tesegwixxi dan il-bejgh jinhtieg li l-prezz tal-bejgh jigi aggustat skond it-telf u nuqqas li hija sejra tbaghti minhabba dan il-fatt.

vi. Illi s-societa rikorrenti ippuvat tasal fi ftehim ragjonevoli mal-konvenuti izda ghal xejn.

Ir-risposti ġuramentati[2]

5. Jacqueline Ann Ewen, Catherine Wanda Falzon u Janette Grace John McLeod ressqu din ir-risposta, permezz tal-mandatarju (ġdid) tagħhom, Dr Christopher Mizzi:

i. Illi t-talbiet attrici huma infodati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti;

ii. Illi ghal kull bwon fini l-esponenti jirrilevaw illi fil-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti diversament ppreseduta datata 6 t' Ottubru 2020 bejn il-konvenuti il-kuntratt tal-bejgh kellu jsir *entro* terminu iffissat li *ormai* ghaddha u allura ma baqa l-ebda rabta bejn il-kontendi dwar il-bejgh ghajr dawn il-proceduri;

iii. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti qatt ma jistghu jkunu responsabbli ghal xi danni jew "telf ekonomiku qawwi" kif reklamat mis-Socjeta` attrici stante li n-negozju bejn il-partijiet baqa ma sehhx tort tas-Socjeta` attrici kif ser jidher fil-mori ta' din il-kawza u kwalunkwe diskrepanzja semmai kienet riservata bhala kundizzjoni fil-konvenju bejn il-partijiet;

iv. Illi addirittura bil-maqlub ta' dan kollu, huma l-esponenti li qed jigu mxekkla milli jiddisponu minn hwejjighom kif jridu bl-ispedizzjoni ta' proceduri diversi mis-Socjeta` attrici kfi imsemmija fir-rikors promotur.

---

[2] In-numerazzjoni tista' ma tkunx taqbel ma dik fir-risposti (numru Rumani minflok Għarab) biex jagħmel il-qari tas-sentenza iktar faċli.

v. Illi dawn il-proceduri huma ntizi biss sabiex jiddilungaw il-process u jzommu lill-esponenti f' rabta mas-Socjeta` attrici biex ma jkunux jistghu jitfghu l-propjeta` taghhom fuq is-suq;

vi. Salv eccezzjonijiet ohra skond il-Ligi.

6. Alex Falzon u Deanna Falzon irrispondew hekk:

i. Preliminarjament illi it-talbiet attrici, in kwantu huma diretti kontra l-eccippjenti, ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes, jekk mhux ghal ebda raguni ohra, stante illi, kuntrarjament ghal dak allegat fl-ewwel premessa tar-Rikors Guramentat, huma ma iffirmaw ebda konvenju, wisq aktar mas-socjeta` attrici, dwar it-trasferiment tal-arja u l-bejt sovrastanti in kwistjoni. Ma ghandhom ebda rabta legali mas-socjeta attrici naxxenti minn xi konvenju.

ii. Illi, bla pregudizzju ghal dak hawn fuq sottomess, in subsidio, jigi eccepiet illi jekk is-socjeta` attrici ghand ghandha xi drittijiet fuq l-arja in kwistjoni, dawn huma naxxenti mis-sentenza tal-kawza bin-numru 429/2017 u minn xejn izjed. It-talbiet attrici, kif kontenuti f'din il-kawza, huma insostenibbli u ma jistghux jigu milqugha. Is-socjeta` attrici trid taghzel it-trieq taghha u dan in vista tal-fatt illi, kontemporanjament mal-presentata ta' din il-kawza, u nientedimeno fl-istess gurnata, hija presentat ukoll ittra ufficcjali kontra il-konvenuti kollha u fiha, filwaqt li ghamlet riferenza ghall-konvenju "datat Frar 2017….." interpellat lill-konvenuti kollha (u kwindi inkluz lill-esponenti) "sabiex tersaq (tersqu) ghal kuntratt ta' xiri/bejgh skond l-istess konvenju".

Skond kif hemm imnizzel ukoll fl-istess ittra ufficcjali, dik intbaghtet "ukoll ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili". Jekk il-konvenuti ghandhom jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, dejjem ai termini ta' dak li stqarret l-attrici, dan irid isir ai termini ta' konvenju u konsegwentement, kieku stess l-esponenti iffirmaw tali konvenju, li kif sejjer jirrizulta mhux il-kaz, ma jistghux ukoll jigu ordnati li jircevu ammont inferjuri minn dak pattwit. Isegwi allura illi din il-kawza hija assolutament bla ebda bazi legali ghax ma hemm ebda somma li "ghandha titnaqqas mill-prezz pattwit permezz tal-konvenju fuq imsemmi" – dejjem, dato ma non concesso, illi l-eccippjenti ghandhom xi obbligu favur is-socjeta` attrici.

iii. Illi dejjem bla pregudizzju ghall-premess u in subsidio ghall-istess jigi eccepit ukoll illi is-socjeta` attrici hija zbaljata meta tghid illi il-konvenju **huwa dak anness mar-rikors guramentat**. Illi kif gia inghad supra, din il-kawza ghandha l-origini taghha b'rizultat tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza li iggib in-numru 429/2017 deciza fil-06 ta' Ottubru 2020. Jigi precisat illi id-dokument "V" li ghalih ghamlet riferenza dik il-Qorti fis-sentenza riferuta mhux il-konvenju li abbazi tieghu is-socjeta` rikorrenti qed issejjes il-kawza presenti u li annettiet mar-rikors guramentat. **<u>Infatti ezami tal-konvenju anness mal-presenti kawza juri li dan mhux kopja ta' dak indikat fl-imsemmija kawza.</u>**

iv. Illi dejjem bla pregudizzju ghall-premess, hu liema hu il-konvenju, bazi ta' din l-azzjoni, jigi eccepiet ukoll illi fil-fatt tali konvenju ma jinsabx registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u kwindi ma ghandu ebda validita` legali – u dan skond ma jirrizulta ampjament mill-atti tal-kawza fuq riferita. Hawn qed issir riferenza ghad-depozizzjoni li ta Neville Busuttil in rappresentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, meta xehed, fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2018, fil-proceduri kawza fuq riferita 429/17/AF, fejn huwa qal, expressis verbis, "*qed nippresenta ukoll kopja tal-applikazzjoni ghall-refund maghmula mill-istess Nutar Robert John Muscat. Jidher li t-talba qed issir ghax il-konvenju skada. AHNA QED INQISUH BHALA KONVENJU SKADUT. Ma intalbitx estensjoni*". Isegwi allura illi dan il-konvenju (jibqa' enfazizzat li mhux iffirm-at miz-zewg esponenti) ma jinstabx registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond ma hemm rikjest mill-ligi **ad validitatem**. Fi kwalsiasi kaz, anke jekk jinstab registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li mhux

u ma jistax ikun il-kaz, la darba qatt ma kien firmat mill-esponenti, certament li ma setax u mhux vinkolanti fuq l-esponenti.

v. Illi jigi eccepiet ukoll, kuntrarjament ghal dak dikjarat fit-tielet premessa tal-kawza, illi mhux minnu illi kien biss "wara li kien sar il-konvenju" li is-socjeta` attrici kienet taf li kien hemm possibilita` ta' problema dwar it-totalita` tal-arja, mertu tal-konvenju u in fatti il-partijiet kontraenti, li ma kienux jinkludu lill-eccippjenti, kienu dahhlu klawsola - li iggib in-numru [11] - fl-istess konvenju li tghid testwalment hekk "provided however that where the Purchaser has elected to proceed to the execution of the final deed of purchase prospected by this agreement, the purchaser shall not possess any claim or right of action against the vendor in the event that subsequent to such purchase any one or more of the entitlements relating to the common parts is found not to exist or is otherwise not fully exercisable by the Purchaser, or otherwise in the event that there exist any third party entitlement over or on the airspace which would exclude or delay the development of the airspace by the Purchaser". Dan il-purchaser ma hija hadd aktar ghajr is-socjeta` attrici f'dawn il-proceduri.

vi. Illi ghall-kjarezza u ghall-ahjar informazzjoni ta' din il-Qorti u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja, u ghalhekk a skans ta' kull ekwivoku, jigi eccepiet fl-ahhar nett ukoll illi is-socjeta` attrici kienet konxja ta' kollox u infatti, biex zgur ikun sar minn kollox, **<u>qabel</u>** il-presentata kemm tal-ittra ufficcjali hawn fuq imsemmija kif ukoll tal-kawza odjerna, u precisament fil-25 ta' Marzu 2021 – hmistax-il-gurnata qabel ma gew presentati il-proceduri kollha mis-socjeta` attrici - gie presentat protest gudizzjarju kontra is-socjeta` attrici (kif ukoll kontra l-avukat Josette Grech li kienet giet nominata biex tirrapresenta lill-eventwali kontumaci) u lin-nutar imqabbad mill-Qorti fis-sentenza tal-kawza hawn fuq riferita, liema protest gie debitament notifikat lis-socjeta` attrici prontament, (Kopja hawn annessa u markata Dok AF1) fejn gie kollox relatat, spjegat u precisat u ghalhekk is-socjeta` attrici kienet ben konxja mid-drittijiet li kienet sejra takkwista, kieku gie pubblikat il-kuntratt. Kwindi, konxja mill-fatti kollha, jekk is-socjeta` attrici hasset li ma kellhiex takkwista l-arja in kwistjoni, ghal kwalsiasi raguni li seta' kellha, anke jekk, forsi, kien ukoll rega' bdielha milli taghmel dan, u aktar u aktar jekk tallega li kien hemm difett fit-tgawdija tal-istess arja, kienet ben libera li ma tiffirmax il-kuntratt u ma takkwistax l-imsemmija arja. Illi hu zgur huwa illi, certament, ma kienetx u ma hijiex intitolata illi tippretendi li ghandha id-dritt li takkwista l-istess arja bi prezz inferjuri ghal dak li volontarjament kienet lesta li takkwistaha.

vii. Salv kontestazzjoni ohra skond il-ligi.

7. Turning Point Investments Limited irrispondiet hekk:

i. ILLI, in linea preliminari, it-talbiet attrici ma jistghu qatt jirnexxu billi huma bbazati fuq konvenju li m'ghadux vinkolanti, ossija li skada ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi, billi l-kumpanija attrici naqset milli tagixxi tempestivament u skond il-ligi sabiex izzomm fermi d-drittijiet taghha naxxenti mill-istess konvenju, u konsegwentement il-konvenuti f'din l-istanza ma jistghux jigu mgieghla jaddivjenu ghall-kuntratt finali ta' bejgh, la bil-prezz pattwit fuq l-istess konvenju u wisq u wisq anqas bi prezz ridott;

ii. ILLI, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kumpanija attrici m'ghandhiex l-interess guridiku rikjest mill-ligi sabiex tipprocedi bl-azzjoni odjerna, billi l-istess kumpanija attrici irrinunzjat espressament ghal din it-tip ta' azzjoni fuq il-konvenju meritu tal-kawza - li huwa differenti minn dak li gie anness mar-rikors guramentat promotorju bhala Dok. A - meta qablet u accettat, fuq il-konvenju hawn anness bhala **DOK: ND**, illi: "***Provided however that where the purchaser has elected to proceed to the execution of the final deed of purchase prospected by this agreement, the purchaser shall not possess any claim or right of action against the vendor in the event that*** *subsequent to such purchase any one or more of the entitlements relating to the common parts is found not to exist or is*

otherwise not fully exercisable by the Purchaser, or otherwise in the event that ***there exist any third party entitlement over or on the airspace which would exclude or delay the development of the airspace by the Purchaser****"*, u dan, proprju, ghaliex l-istess kumpanija attrici minn dejjem kienet taf illi seta' kien hemm terzi li kellhom xi drittijiet fuq l-arja *de quo*;

iii. Konsegwentement, l-azzjoni attrici kif dedotta m'hijiex wahda mir-rimedji li kellha l-kumpanija attrici skond il-konvenju, liema rimedju kien biss - jekk kemm 'l darba jirrizulta li hemm terzi li ghandhom xi drittijiet fuq l-arja de quo - li taghzel illi ma tixtrix l-istess arja, u mhux li titlob it-tnaqqis fil-prezz kif qed taghmel permezz tal-azzjoni odjerna, liema azzjoni tikkonsisti, kjarament, fi "claim or right of action against the vendor", li giet espressament eskluza mill-pattijiet u mill-kondizzjonijiet tal-istess konvenju;

iv. ILLI, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk kellu jinghad illi l-azzjoni attrici hija, b'xi mod, bbazata fuq is-sentenza fl-ismijiet *Dr. Leonard Caruana noe vs. Alex Falzon et (rikors guramentat 429/2017 AF*) tas-6 t'Ottubru 2020, il-kumpanija attrici m'ghandhiex l-interess guridiku rikjest mill-ligi sabiex tipprocedi bil-kawza odjerna, u dan billi l-istess kumpanija attrici ma kienitx parti mill-istess proceduri, u ghalhekk tali proceduri la jistghu jaghmlu stat fil-konfront tal-kumpanija attrici, u lanqas ma jistghu jaghtuha drittijiet li qabel ma kellhiex, u dan f'cirkostanzi fejn kien unikament l-obbligu tal-kumpanija attrici li zzomm il-konvenju *de quo* haj tul il-mori ta' dik il-kawza;

v. ILLI, fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, jispetta unikament lill-kumpanija attrici li tressaq prova cara u skond il-ligi ta' dak minnha allegat fit-tielet paragrafu tar-rikors guramentat promutorju taghha, ossija li: "*rrizulta li hemm terzi li ghandhom drittijiet ta' proprjeta' fuq l-imsemmi "airspace*";

vi. ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

SALV risposti ulterjuri permessi mill-ligi.

Fatti

8. Biex il-pretensjoni ta' Stivala tirnexxi, hi trid turi, qabel xejn, li l-konvenju li fuqu tistrieħ kien għadu jorbot meta tressqet din il-kawża. Il-fatti rilevanti għal din il-kwistjoni huma dawn:

   a. Il-konvenju li fuqu tistrieħ Stivala – Dok A imressaq mar-rikors ġuramentat[3] (l-"Ewwel Konvenju") - jidher li ġie ffirmat fit-8 ta' Frar 2017. Dan minkejja li l-verżjoni mressqa mar-rikors ġuramentat mhuwiex datat.[4] Kuntrarjament għal dak li jingħad fl-ewwel premessa tar-rikors ġuramentat, l-Ewwel Konvenju ma ġiex

---

[3] Paġna 4 - 8

[4] Ara affidavit tal-avukat (illum Maġistrat) Leonard Caruana, paġna 295 – 299. Ara ukoll verżjoni tal-istess konvenju a fol. 90 – 94, li fiha data, dik preċiżament tat-8 ta' Frar 2017. Din il-verżjoni tidher li kienet reġistrata għall-finijiet fiskali, u tidher li tressqet minn Neville Busuttil, rappreżentant tal-Kummissarju għat-Taxxi. In-nutar Muscat ikkonferma li hu daħħal id-data meta l-konvenju wasal lura għandu – ara paġna 379.

iffirmat mis-sidien kollha. Kien iffirmat biss, minn naħa tas-sidien, mill-avukat (illum Maġistrat) Caruana għan-nom ta' Jacqueline Ann Ewen, Catherine Wanda Falzon u Jeanette Grace McLeod; u minn Veronica Falzon u Ignzia Falzon. Alex Falzon, illum nieqes, u Deanna Falzon ma kienux iffirmawh.

b. L-Ewwel Konvenju kien validu għal sena,[5] u kien ġie reġistrat mal-Kummissarju għat-Taxxi, minkejja li, skont l-avukat (illum Maġistrat) Caruana, in-nutar ma kienx awtorizzat jirreġistrah.[6] Permezz ta' ittra tal-5 ta' Marzu 2018, in-nutar Muscat (li kien in-nutar inkarigat biex eventwalment jippublika l-att ta' bejgħ) talab lill-Kummissarju għat-Taxxi biex jrodd lura d-depożitu tad-dazju li kienet ħallset Stivala fuq l-Ewwel Konvenju, u dan għaliex "the enclosed agreement of sale has long expired and I have been informed by the parties that they have no intention of extending it anymore and that they have already settled the matter between them."[7] Din it-talba saret fuq struzzjonijiet ta' Stivala.[8]

c. Jidher li Alex u Deanna Falzon ma kienux jafu li kien ġie ffirmat l-Ewwel Konvenju. Fil-ġranet ta' wara li kien ġie ffirmat, saru negozjati biex l-Ewwel Konvenju jiġi ffirmat minnhom ukoll. Dawn in-negozjati ma wasslux biex Alex u Deanna Falzon jiffirmaw l-l-Ewwel Konvenju, li baqa' dejjem iffirmat minn Stivala u mill-vendituri imsemmija f'paragrafu a. hawn fuq biss. Iżda n-negozjati wasslu biex jiġi abbozzat konvenju ġdid - b'kondizzjonijiet kemxejn differenti[9] – li ġie ċċirkolat min-nutar Muscat fis-16 ta' Marzu 2017.[10]

---

[5] Klawżola numru 10
[6] Ara affidavit tal-avukat (illum Maġistrat) Leonard Caruana, paġna 296
[7] Ara paġna 133 tal-proċess fil-kawża 429/20, *Dr Leonard Caruana noe v Alex Falzon et*, deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020
[8] Ara xhieda tan-nutar Robert Muscat, paġna 387.
[9] It-tibdil kien ta' importanza, għaliex kien jolqot proprju l-mertu tal-pretensjoni ta' Stivala għal tnaqqis fil-prezz. Imma billi l-qorti sejra ssib li ma hemmx konvenju li jorbot, din il-kwistjoni m'hemmx għalfejn tiġi mistħarrġa.
[10] Ara Dok D anness mal-affidavit tal-avukat (illum Maġistrat) Leonard Caruana, paġna 306 - 309

d. Dan it-tieni konvenju jidher li ġie ffirmat fit-22 u 23 ta' Marzu 2017 (it-"Tieni Konvenju").[11] Ġie ffirmat mill-istess partijiet li ffirmaw l-Ewwel Konvenju. Alex u Deanna Falzon baqgħu ma ffirmawx la l-Ewwel Konvenju u lanqas it-Tieni Konvenju. It-Tieni Konvenju ma jidhirx li ġie reġistrat mal-Kummissarju għat-Taxxi.

e. Billi, kif rajna, Alex u Deanna Falzon ma ffirmaw l-ebda konvenju, il-vendituri li ffirmaw kemm l-Ewwel Konvenju u kif ukoll it-Tieni Konvenju fetħu kawża kontra Alex u Deanna Falzon biex jiġu awtorizzati jbiegħu l-propjretà lil Stivala, iżda dan għamluh a bażi tal-prezz u l-kondizzjonijiet fit-Tieni Konvenju. Il-kawża kienet fl-ismijiet *Dr Leonard Caruana et v Alex Falzon et*, Rik. 429/2017 u ġiet deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020. Fil-qosor, il-qorti awtorizzat il-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' dik (u din) il-kawża bil-prezz u skont il-kondizzjonijiet tat-Tieni Konvenju u ffissat żmien ta' tliet xhur biex isir il-kuntratt ma' Stivala "f'każ illi [Stivala] għad għandha interess tersaq għall-att finali ta' bejgħ". Tat ukoll l-ordnijiet meħtieġa biex il-bejgħ - kif mitlub mill-atturi f'dik il-kawża - jseħħ, fosthom li ħatret lil avukat biex tidher għall-eventwali kontumaċi.

f. Wara s-sentenza, iż-żmien mogħti (ta' tliet xhur) biex isir il-kuntratt finali ġie estiż sas-6 ta' April 2021.

Il-każ ta' Stivala li l-Ewwel Konvenju għadu jorbot

9. Jidher li Stivala tippretendi li għaliex, skond is-sentenza fil-kawża *Dr Leonard Caruana et v Alex Falzon et*, Rik. 429/2017, il-qorti awtorizzat il-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni sas-6 ta' April 2021, allura r-rabta ta' l-Ewwel Konvenju ġiet estiża sa' dakinhar, preżumibbilment b'effett tal-fatt li kienet għaddejja l-kawża. Stivala ma tgħidx hekk

---

[11] Ara l-affidavit ta' l-avukat (illum Maġistrat) Leonard Caruana u d-dokumenti mressqa miegħu. Fil-kontro-eżami tiegħu, Michael Stivala pprova jagħti lill-qorti x'tifhem li, fil-fatt, it-Tieni Konvenju ġie ffirmat qabel l-Ewwel Konvenju. Din il-verżjoni donnha kienet maħsuba biex il-qorti tasal għall-konklużjoni li l-Ewwel Konvenju għadu jorbot. Il-qorti kienet tasal għall-konklużjoni li l-Ewwel Konvenju m'għadux jorbot anki jekk kien il-każ li ġie ffirmat wara t-Tieni Konvenju. Imma fattwalment il-verżjoni ta' Michael Stivala hi żmentita mhux biss mix-xhieda ta' l-avukat (illum Maġistrat) Leonard Caruana u oħrajn, imma mid-dokumentazzjoni li għaddiet fl-2017: ara b'mod partikolari Dok G, paġna 315 - 318. Il-qorti tosserva ukoll, f'dan ir-rigward, li x-xhieda tan-nutar Robert Muscat xejn ma kienet ta' għajnuna. Għall-kuntrarju, daħħlet element qawwi ta' konfużjoni, u donnha kienet maħsuba biex tagħmel il-każ ta' Stivala.

espressament, imma l-qorti hekk biss tista' tifhem ir-raġunament tagħha. Dan billi (i) fit-tieni premessa, Stivala torbot il-bejgħ minnha mitlub mad-data sa' meta l-qorti awtorizzat il-bejgħ skont l-imsemmija kawża, jiġifieri sas-6 ta' April 2021; u (ii) il-kawża tressqet proprju fis-6 ta' April 2021.

10. Il-pretensjoni hi infondata, għal numru ta' raġunijiet. Fl-ewwel lok, il-qorti kienet awtorizzat il-bejgħ skont it-termini u l-kondizzjonijiet tat-Tieni Konvenju, mhux tal-Ewwel Konvenju. Fit-tieni lok, dik l-awtorizzazzjoni kienet tagħti drittijiet lill-atturi f'dik il-kawża biex jenforzaw il-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni fl-intier tagħha, u mhux lil Stivala biex tixtri (la skont it-Tieni Konvenju, u wisq anqas skond l-Ewwel wieħed). U fit-tielet lok, u l-iktar importanti għall-finijiet ta' din is-sentenza, l-Ewwel Konvenju kien jew ġie sostitwit bit-Tieni Konvenju fi jew madwar it-23 ta' Marzu 2017 jew, jekk xorta baqa' jorbot wara dik id-data, skada wara sena minn meta ġie ffirmat. Sew jekk ġie sostitwit u sew jekk le, ma nżammx fis-seħħ bil-kawża li saret skond l-art. 495A tal-Kap. 16. Li kieku Stivala riedet iżżommu fis-seħħ jew li tenforzah kellha jew tara li jiġi estiż bi ftehim, jew inkella tieħu l-passi li jgħid li jridu jittieħdu l-art. 1357 tal-Kap. 16. Hi stess ammettiet li dan kien skada; meta, kif rajna, qabbdet lin-nutar Muscat jibgħat ittra lill-Kummissarju għat-Taxxi sabiex dan irodd lura d-depożitu tad-dazju.

11. Isegwi minn dan li l-każ ta' Stivala hu mibni fuq ix-xejn, u jista' anki jitqies frivolu. Isegwi ukoll li l-qorti m'għandiex għalfejn tqis il-kwistjoni sostantiva li dwarha tressqu ħafna provi inutilment.

Għalhekk, għaliex il-konvenju li fuqu tistrieħ Stivala – jiġifieri l-Ewwel Konvenju – ma kienx għadu jorbot meta tressqet din il-kawża, it-talbiet attriċi huma miċħuda, bl-ispejjeż kontriha.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur