QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 22 ta' Ottubru 2024

Numru : 11

Rikors numru 731/2013/01 AF

Docklands Limited (C-42813)

v.

Emanuel Vella, Rita Vella u
Emarit Developments Limited (C-27902)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li permezz tagħha, filwaqt li laqgħet it-talba attriċi sabiex il-konvenuti jirrifondu s-somma ta' €605,637.00 bilanċ minn somma akbar flus imħallsa fuq konvenju; ċaħdet it-talbiet attriċi għall-ħlas ta' penali u

għall-ħlas ta' imgħax legali. Il-konvenuti ressqu appell inċidentali dwar il-kap tal-ispejjeż.

Preliminari.

2. B'rikors ġuramentat tat-30 ta' Lulju, 2013 l-atturi talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> 1. "Tiddikjara illi l-konvenuti huma solidalment obbligati li jhallsu jew jirrifondu lis-socjetà attrici s-somma ta' sitt mija u hamest elef sitt mija u sebgha u tletin Ewro (€605,637), jew somma verjuri, rapprezentanti l-bilanc fuq is-somma mhallsa lill-konvenuti in konnessjoni ma' prezzijiet ghal trasferimenti ta' proprjetajiet immobbli li kellhom isiru mill-konvenuti, jew min minnhom, lis-socjetà attrici, li ghalihom gew iffirmati diversi konvenji bejn is-socjetà attrici u l-konvenuti, jew min minnhom, liema konvenji illum skadew u liema trasferimenti lis-socjetà attrici ma sehhewx, bl-imghax legali fuq l-imsemmija somma sad-data tal-finali hlas jew rifuzjoni mill-konvenuti tal-istess somma.
>
> 2. Tiddikjara illi ma sehhewx trasferimenti bejn il-konvenuti u s-socjetà attrici ai termini tal-konvenji fuq imsemmija u dana ghal ragunijiet imputabbli lill-konvenuti u li ghaldaqstant il-konvenuti huma wkoll solidalment debituri fil-konfront tas-socjetà attrici fis-somma penali ta' erba' mija u hamsa u sittin elf, tmien mija u erba' u sebghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€465,874.68).
>
> 3. Tordna lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu jew jirrifondu lis-socjetà attrici s-somom kanonizzati skond ittalbiet precedenti, bl-imghax legali kif mitlub sad-data talfinali pagament."

3. Il-premessi fir-rikors promotur li wasslu għat-talbiet attriċi msemmija huma s-segwenti:

> 1. "Il-konvenuti rcevew is-somma ta' miljun tmienja u erbghin elf, mitejn u tmintax-il Ewro (€1,048,218) [ekwivalenti ghal erba' mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm450,000)] in konnessjoni ma' prezzijiet ghal trasferimenti ta' proprjetajiet immobbli li kellhom isiru mill-konvenuti, jew min minnhom, lis-socjetà attrici, li ghalihom gew iffirmati diversi konvenji

bejn is-socjetà attrici u l-konvenuti, jew min minnhom; u permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Dicembru 2007 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini (Dok. "DL01"), il-konvenuti irrikonoxxew ruhhom debituri fil-konfront tas-socjetà attrici fl-istess somma ta' miljun tmienja u erbghin elf, mitejn u tmintax-il Ewro (€1,048,218) [ekwivalenti ghal erba' mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm450,000)], rapprezentanti s-somma mhallsa lill-konvenuti in konnessjoni ma' prezzijiet ghal trasferimenti ta' proprjetajiet immobbli (elenkati fl-istess att tat12 ta' Dicembru 2007) li kellhom isiru mill-konvenuti, jew min minnhom, lis-socjetà attrici, li ghalihom gew iffirmati diversi konvenji bejn is-socjetà attrici u l-konvenuti, jew min minnhom, precedentement ghall-imsemmi kuntratt tat-12 ta' Dicembru 2007.

2. L-effetti ta' konvenji fuq imsemmija skadew u t-trasferimenti tal-imsemmija proprjetajiet immobbli mill-konvenuti, jew min minnhom, lis-socjetà attrici, ma sehhewx, u b'hekk il-konvenuti huma obbligati jhallsu jew jirrifondu s-somma ta' miljun tmienja u erbghin elf, mitejn u tmintax-il Ewro (€1,048,218) [ekwivalenti ghal erba' mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm450,000)] lis-socjetà attrici. Sal-lum il-konvenuti hallsu u rrifondew biss parti minn din is-somma lis-socjetà attrici u fadal bilanc ta' sitt mija u hamest elef sitt mija u sebgha u tletin Ewro (€605,637) li ghandu jithallas u jigi rifuz mill-kovenuti lis-socjetà attrici.

3. Minghajr pregudizzju u b'zieda mas-suespost, fl-istess kuntratt tat-12 ta' Dicembru 2007 (Dok. "DL01"), il-konvenuti obbligaw ruhhom illi jhallsu lis-socjetà attrici penali rapprezentanti danni prelikwidati f'kaz illi ma jigix konkluz xi trasferiment miftiehem fl-istess konvenji ghal raguni attribwibbli lill-konvenuti, liema penali giet stabbilita fis-somma ta' erba' mija u hamsa u sittin elf, tmien mija u erba' u sebghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€465,874.68) [ekwivalenti ghal mitejn elf Lira Maltin (Lm200,000)].

4. Trasferimenti stipulati fl-imsemmija konvenji ma sehhewx minhabba ragunijiet imputabbli lill-konvenuti u ghalhekk il-konvenuti huma lkoll u addizzjonalment obbligati li jhallsu lis-socjetà attrici l-penali stipulata fl-imsemmi kuntratt Dok. DL01 ammontanti ghal erba' mija u hamsa u sittin elf, tmien mija u erba' u sebghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€465,874.68).

5. Debitament interpellati ghall-hlas tal-fuq imsemmija debitu u penali, anke permezz ta' ittri ufficjali datati 24 ta' Jannar 2011 (260/11 – Dok. "DL02") u 19 ta' Lulju 2012 (2260/2012 – Dok. "DL03"), il-konvenuti baqghu inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza."

4. Il-konvenuti opponew għal din il-kawża u b'risposta ġuramentata tas-27 ta' Awwissu, 2013 ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"Dejjem salv ghal dak li ser jigi mqanqal f'din ir-risposta u konsistentement mal-istess, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghassegwenti ragunijiet:

Bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, l-eccipjenti ma humiex jirrezistu t-talba attrici ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' €605,637.00c reklamat fl-ewwel talba attrici, rapprezentanti somma bilancjali precedentement depozitata ghand l-istess eccipjenti, peress illi:

i. L-eccipjenti huma konsapevoli li stante n-negozju tal-proprjetà ma giex finalizzat, il-partijiet ghandhom imorru lura ghall-istat quo ante;

ii. L-eccipjenti rrikonoxxew dan f'kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 12 ta' Dicembru 2007 in atti tan-Nutar Dr. Mark Coppini.
.

L-ammont bilancjali ta' €605,637.00c ma giex ritornat lura lissojcetà attrici stante li bejn il-kontendenti kienu ghaddejjin trattativi ghal transazzjoni bonarja ta' kif ir-rifuzjoni talmenzjonata cifra ghandha ssehh, f'liema forma u b'liema modalità. Dan hu, in fatti, rifless fl-ittra ufficjali datata 19 ta' Lulju, 2012 bin-numru 2266/2012 (già esebita in atti) li tissenjala li l-ftehim ta' transazzjoni <> u mill-fatt li l-mandat kawtelatorju ta' sekwestru datat 28 ta' April, 2011 bin-numru 580/2011 [Dok. A] gie mnehhi b'kontro-mandat datat 9 ta' Awwissu, 2011 bin-numru 1099/2011, ir-raguni tkun <> [Dok. B].

Fl-isfond tal-ewwel zewg eccezzjonijiet, ghalkemm l-eccipjenti jixtiequ jiddepozitaw l-ammont ta' €605,637.00c taht l-awtorità gudizzjarja, l-istess jinsabu fl-impossibilità li jaghmlu dan minhabba li bl-agir tas-socjetà attrici u bl-ipoteki specjali iskritti fuq diversi proprjetajiet tal-eccipjenti a favur tas-socjetà attrici, l-istess eccipjenti ma jistghux jinnegozjaw u jbieghu l-istess proprjetajiet u jkollhom il-likwidità desiderata biex jirrifondu/jiddepozitaw l-imsemmi ammont.

Fil-mertu u bla pregudizzju ghal dak s'issa espress, l-eccipjenti jikkontestaw u jikkuntrastaw l-allegazzjoni attrici li n-negozju ta' bejn il-kontendenti (il-bejgh ta' diversi proprjetajiet) ma avverax ruhu ghal ragunijiet imputabbli lill-istess eccipjenti, jew min minnhom. Hekk kif ser jigi pruvat fil-kors tal-kawza, s-socjetà attrici m'avallatx ruhha mill-ghodod procedurali u mill-jeddijiet sostantivi ghaliha disponibbli biex – jekk verament riedet takkwista l-proprjetà/jiet – tassigura li n-negozju jigi debitament finalizzat. Fi kliem iehor, il-passività tas-socjetà attrici ma tistax tghaddi inosservata u lanqas ma tista' l-istess passività tigi mputata lill-eccipjenti.

Bla pregudizzju ghal dak s'issa eccepit, jigi sottomess li s-socjetà attrici ma tistax titlob imghax fuq somma dovuta (fuq €605,637.00c) kif ukoll l-infurzar ta' penali. Komunement penali tigi stabbilita u mposta meta hemm "obbligazione di fare" u mhux wahda "di dare". Il-kaz odjern jidhol

f'"obbligazione di dare" u ghalhekk it-talba ghall-penali tiehu l-forma ta' uzura.

Bhala konsegwenza, dan jattira s-sanzjoni tan-normi disposti, inter alia, fl-Artikoli 987 u 990 tal-Kodici Civili.

Bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-ebda penali ma hi dovuta lis-socjetà attrici stante illi l-istess penali hi implicitament assoggettata u esplicitament marbuta ma' l-avverazzjoni ta' kundizzjoni, u cioè li l-bejgh ma jsehhx minhabba ragunijiet askrivibbli lill-eccipjenti bejjiegha. Il-klawsola rilevanti taqra testwalment hekk:

> "And whereas also the parties have agreed that should the final deed/s not be published for a reason attributable to the debtors, a sum of two thousand maltese liri (Lm200,000) shall furthermore be due jointly and severally by the debtors to the creditor by way of preliquidated damages, and this over and above the refund of the said global purchase price of four hundred and fifty thousand maltese liri (Lm450,000) already paid by the debtors to the creditor."

Ghalhekk u bla pregudizzju, caso mai, irid jigi pruvat mis-socjetà attrici li n-negozju gie frustrat ghal ragunijiet attribwibbli ghall-eccipjenti, haga illi l-istess eccipjenti hawnhekk jichdu kategorikament. In oltre u in ogni caso, kif maghruf, ghalkemm is-socjetà attrici hi dispensata milli tipprova l-quantum tal-hsara minnha sofferti (peress li din hi riflessa f'cifra prelikwidata in linea ta' danni), s-socjetà attrici hi legalment tenuta tipprova, sal-grad rikjest, l-ghemil kolpuz (culpa) li qed tixli kontra leccipjenti, jew min minnhom.

Bla pregudizzju ghal dak sovra eccepit, u b'mod sussidjarju, jezistu ragunijiet u cirkostanzi f'dan il-kaz li ghandhom iwasslu ghal temperament fl-ammont ta' penali hekk kif kontemplat fil-ligi u fil-gurisprudenza."

5. B'sentenza tat-30 ta' Diċembru, 2020 l-Ewwel Qorti ddeċidiet kif ġej:

1. "Tilqa' l-ewwel talba b'dan illi l-ebda imgħax m'għandu jiddekorri fuq din is-somma;

2. Tiċħad it-tieni talba;

3. Tilqa' t-tielet talba limitatament billi tordna lill-konvenuti sabiex solidalment bejniethom iħallsu jew jirrifondu lis- soċjetà attriċi s-somma ta' sitt mija u ħamest elef sitt mija u sebgħa u tletin Ewro (€605,637).

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal nofs mill-attriċi u nofs mill-konvenuti in solidum bejniethom."

6. L-Ewwel Qorti għamlet ġabra tal-fatti rilevanti kif isegwi:

"Ikkunsidrat illi din hija kawża għal (i) rifużjoni tal-prezz imħallas fuq diversi konvenji li skadew u (ii) penali. Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetà attriċa ġiet iffurmata minn Gary Clarke, Emanuel Scicluna (tramite l-kumpannija JTS Holdings Limited), Robert Zammit u l-konvenut Emanuel Vella stess bħala azzjonisti sabiex Gary Clarke isellef lill-attriċi s-somma ta' Lm450,000, illum €1,048,218, biex imbagħad l-attriċi tgħaddi l-flus lill-konvenuti li kellhom problemi ta' likwidità. Robert Zammit u l-konvenut Emanuel Vella kienu wkoll għamlu xi żmien diretturi tal-kumpannija. Illum il-ġurnata Emanuel Scicluna huwa l-uniku direttur.

Bħala garanzija għall-ħlas lura ta' din is-somma, il-partijiet jikkontendu li kienu ffirmaw diversi konvenji għat-trasferiment ta' numru ta' proprjetajiet tal-konvenuti li l-valur tagħhom kellu jkun ta' madwar Lm650,000, illum €1,514,093. Għal raġunijiet li jafuhom huma biss, il-partijiet għażlu li ma jippreżentawx fl-atti tal-kawża kopja ta' dawn il-konvenji.

Jidher li l-iskop tal-partijiet qatt ma kien illi l-attriċi takkwista dawn il-proprjetajiet hi, imma li titħallas mir-rikavat tal-bejgħ meta dawn jinbiegħu lill-terzi. Minn kull bejgħ kellu jitħallas somma Gary Clarke u l-bqija tidħol fil-kotba tal-kumpannija.

Permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Diċembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini, li kopja tiegħu jinsab fl-atti, il-konvenuti rrikonoxxew ruħhom debituri tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' Lm450,000, rappreżentanti s-somma mħallsa mill-attriċi bil-quddiem għat-trasferiment tal-proprjetajiet in kwistjoni. Bħala garanzija għal dan id-dejn, il-konvenuti kkostitwew ipoteki speċjali favur l-attriċi fuq il-proprjetajiet mertu tan-negozju bejn il-partijiet.

Mhux kontestat mill-partijiet li dawn il-konvenji llum skadew, u t-trasferiment ta' dawn il-proprjetajiet qatt ma seħħ, ħlief għal żewġ proprjetajiet li għaddew għand terzi u li r-rikavat tagħhom ħaditu l-attriċi u tnaqqas mis-somma globali dovut mill- konvenuti. Hemm qbil bejn il-partijiet li għad jonqos bilanċ ta' €605,637 favur l-attriċi.

L-attriċi qiegħda titlob ukoll il-ħlas ta' penali fis-somma ta' Lm200,000, illum €465,874.68. Dan peress illi fl-imsemmi kuntratt tat-12 ta' Diċembru 2007 ġie maqbul ukoll li:

> "And whereas also the parties have agreed that should the final deed/s not be published for a reason attributable to the debtors, a sum of two hundred thousand maltese liri (Lm200,000) shall furthermore be due jointly and severally by the debtors to the creditor by way of pre-liquidated damages and this over and above the refund of the said global purchase price of four hundred and fifty thousand maltese liri (Lm450,000) already paid by the debtors to the creditor."

Fis-16 ta' Frar 2009 Gary Clarke u l-kumpannija attriċi ffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari għas-somma ta' €1,420,000. Ftehmu li l-kumpannija għandha tħallas malli tirċievi rikjesta uffiċjali mingħand Clarke u li fuq din is-somma kien qiegħed jiddekorri imgħax bir-rata ta' 6.25%.

L-attriċi tgħid illi t-trasferiment tal-proprjetà li kien għad fadal ma seħħx unikament tort tal-konvenuti li qatt ma riedu jersqu għall-kuntratt finali. Hija qiegħda titlob għalhekk il-ħlas tal-bilanċ li għad jonqos jitħallas fuq is-somma li hija ħallset lill-konvenuti, penali u imgħax.

Il-konvenuti jammettu t-talba in parte u ċioè sa fejn l-attriċi qiegħda titlob il-ħlas tal-bilanċ ta' €605,637. Huma jaqblu li la darba n-negozju ma seħħx, il-partijiet għandhom jitqiegħdu fl-istat li kienu qabel u ċioè li huma jirrifondu s-somma mħallsa lilhom.

Fil-fehma tal-Qorti, sewwa jeċċepixxu l-konvenuti li l-bilanċ ma tħallasx għaliex kienu għadhom għaddejjin it-trattattivi bejn il-partijiet sabiex jitransiġu l-pendenzi ta' bejniethom. Fil-fatt, mill-atti tal-kawża jirriżulta li diversi kienu l-istanzi li l-avukati tal-partijiet talbu differiment tal-kawża bl-għan illi jilħqu ftehim, iżda ftehim qatt ma ntlaħaq.

Din il-kawża tistrieħ prinċipalment fuq id-deposizzjoni tal-erba' xhieda prinċipali li kienu involuti fin-negozju mertu ta' dawn il-proċeduri. Għall-attriċi xehdu Gary Clarke, Emanuel Scicluna u Robert Zammit li qed jgħidu li meta skadew il-konvenji in kwistjoni il-konvenut ma riedx jersaq la biex iġedded u lanqas biex ibiegħ, u min-naħa l-oħra, il-konvenut Emanuel Vella qiegħed jgħid illi kienu t-tlieta l-oħra li qatt ma riedu jbiegħu l-proprjetajiet in kwistjoni għaliex kienu jgħidulu li l-valur se jogħla peress illi Malta ssieħbet fl-Unjoni Ewropea.

[…]

It-tlett azzjonisti li xehdu għall-attriċi lanqas ma huma konsistenti jew kredibbli fix-xhieda tagħhom. Filwaqt illi Gary Clarke xehed illi l-kumpannija attriċi ġiet iffurmata sabiex ikun jista' jislef il-flus lil Vella, hu stess stqarr illi l-flus spiċċa għaddihomlu qabel.

Kemm Clarke u kif ukoll Emanuel Scicluna xehdu li huma ma setgħux jipproċedu ġudizzjarjament kontra l-konvenuti sabiex jenforzaw il-konvenji għaliex dak iż-żmien Vella kien direttur. Madanakollu, kif diġà ntqal, mill-provi rriżulta li l-intenzjoni tal-partijiet qatt ma kienet illi l-proprjetajiet attwament takkwistahom l-attriċi. Huwa għalhekk altru milli ovvju li kienet din parti mir-raġuni għaliex l-attriċi ma ħadet l-ebda passi kontra l-konvenuti.

Għalhekk, kif sewwa jeċċepixxu l-konvenuti, kienet l-attriċi li baqgħet passiva minflok irrikorriet għall-għodod proċedurali disponibbli għaliha sabiex tassigura t-trasferiment tal-proprjetajiet a favur tagħha. L-attriċi

kellha għodod legali x'tuża li kieku verament riedet lil Vella jersaq fuq xi kuntratt.

Rilevanti hija wkoll id-deposizzjoni ta' Emanuel Scicluna li xehed illi Vella kien fil-fatt għamlilhom diversi proposti imma l-ebda waħda minnhom ma kienet aċċettabli għalihom. Madanakollu, mistoqsi x'kienu dawn il-proposti, ix-xhud iwieġeb illi ma jiftakarx. Fil-fatt, ħadd mill-partijiet ma xehed x'kienu dawn il-proposti. Scicluna ikompli billi jgħid li kien Robert Zammit li kien iżommu nfurmat u huwa la qatt kellem lill-konvenut direttament u lanqas jiftakar x'kienu l-proposti u għalfejn, skont hu, dawn ma kienux jagħmlu sens għalihom.

Robert Zammit xehed ukoll. Skont hu, l-attriċi qatt ma pproċediet ġudizzjarjament kontra l-konvenuti għaliex ir-relazzjoni mal-konvenut kienet għadha tajba. Stqarr illi ma jafx li kien hemm xi problema u li kien għalhekk li ma setgħux jiftħu kawża. Dwar l-allegazzjoni li kien il-konvenut li ma riedx jersaq biex ibiegħ, ix-xhud qal biss illi huma ma kinux sabu bejgħ tal-proprjetà sakemm kienu għadhom fuq konvenju u imbagħad, meta sabu lil xi ħadd li ried jixtri, il-konvenut ma riedx jagħmel il-kuntratt. Id-deposizzjoni ta' dan ix-xhud tikkontrasta bilqawwa ma' dik ta' Gary Clarke u Emanuel Scicluna fejn qalu li ma ħadux azzjoni kontra l-konvenuti għaliex ma setgħux.

Kollox ma kollox, l-attriċi żgur illi ma ġabet l-ebda prova konvinċenti li l-kuntratti finali ta' trasferiment ma sarux għaliex il-konvenuti ma riedux jersqu. Il-Qorti hija aktar disposta li temmen il-verżjoni tal-konvenut li kienu t-tlett azzjonisti l-oħra li qatt ma riedu jersqu għat-trasferimenti tal-proprjetajiet in kwistjoni.

Il-konvenut jgħid illi sakemm skadew il-konvenji ħadd ma talbu biex iġedded u li hu kien jiġri warajhom biex isiru l-kuntratti u sabiex jippruvaw isibu soluzzjoni imma qatt ma waslu. Għalkemm huwa veru wkoll li lanqas il-konvenut ma ġab prova sabiex jissostanzja l-argument tiegħu, il-kawża saret mill-attriċi u l-obbligu li tipprova li huma dovuti xi penali mingħand ilkonvenuti huwa prinċipalment tagħha.

(...)"

7. Is-soċjetà attriċi (minn issa wkoll l-Appellanti) ħassitha aggravata b'dik is-sentenza u b'rikors tal-appell tat-22 ta' Diċembru, 2020, għar-raġunijiet hemm mogħtija, interponiet minnha appell u talbet lil din il-Qorti: "… tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija fit-3 ta' Diċembru 2020 fl-ismijiet premessi in kwantu kkonfermat lill-intimati appellati debituri tas-

soċjeta` rikorrenti appellanti fl-ammont ta' €605,637.00; tirrevoka l-bqija tas-sentenza fejn ċaħdet it-tieni talba rigwardanti l-penali, kif ukoll fejn iddikjarat li fuq l-ammont dovut mill-intimati ma jiddekorri l-ebda imgħax, u minflok (i) tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li permezz tal-aġir tal-intimati huma taw lok għall-imposizzjoni u ħlas tal-penali u tordna lill-istess intimati appellati jħallsu l-istess lis-soċjeta` rikorrenti appellanti u (ii) tiddikjara li fuq l-ammont rikonoxxut mill-intimati u ddikjarat bħala dovut mill-Ewwel Onorabbli Qorti, għandu jiddekorri l-imgħax mill-24 ta' Jannar 2011 sad-data tal-pagament effettiv u tordna lill-istess intimati appellati jħallsu l-istess imgħax lill-appellanti. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati".

8. L-appellati konvenuti (minn issa wkoll l-Appellati) opponew għal dan l-appell b'risposta tal-appell tad-19 ta' Jannar, 2021 li magħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, ressqu appell inċidentali dwar il-kap tal-ispejjeż.

9. Ma jirriżultax mill-atti li ġiet ippreżentata risposta għall-appell inċidentali.

Ikkunsidrat;

10. Permezz ta' dan l-appell is-soċjetà appellanti tilmenta illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-talba tagħha għall-imgħax legali fuq

l-ammont kanonizzat bis-sentenza appellata. Tgħid illi l-ipoteki reġistrati fuq il-proprjetajiet tal-konvenuti kienu qed iservu bħala garanzija sabiex jiġi assigurat li jitħallas dak dovut. Tissottometti illi l-Ewwel Qorti kienet erronja meta kkunsidrat li l-ipoteki kienu ta' xkiel sabiex il-konvenuti jonoraw l-obbligi tagħhom naxxenti min-negozju ta' bejniethom. Tgħid illi ma kien hemm l-ebda ostakolu bħal per eżempju xi mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenuti jbiegħu il-proprjetà tagħhom sabiex iħallsu d-dejn dovut lis-soċjetà attriċi. Kull ma ried isir skont l-appellanti huwa illi l-konvenuti jsibu l-bejgħ tal-proprjetajiet tagħhom lil terzi u jsejħu lill-attriċi sabiex tersaq fuq il-kuntratt relattiv, iħallsu lill-attriċi l-prezz tal-bejgħ u kontestwalment l-attriċi tikkanċella l-ipoteki gravanti l-proprjetà hekk mibjugħa. Tgħid illi kienet l-Ewwel Qorti stess li rrimarkat fis-sentenza appellata illi "... l-konvenut illum il-ġurnata mhuwiex lest li jersaq għall-iffirmar ta' xi kuntratt. Ma ta ebda raġuni għal dan".

11. Tgħid li dan fih innifsu juri illi l-konvenuti ma kienux qed jikkoperaw mas-soċjetà attriċi u li dan "fih innifsu jiskatta l-penali imniżżel fil-kuntratt ta' self, *oltre* li juri li l-Qorti kienet irravviżat l-attitudni tal-istess konvenut mill-provi li nġabu quddiemha".

12. Tissottometti illi hija gratuwita l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-ipoteki kienu qegħdin iwaqqfu l-bejgħ u li per konsegwenza l-ebda imgħax ma kien dovut. Tagħlaq billi tgħid illi mhux minnu li l-ipoteki kienu ta' xkiel

għaliex il-konvenut "seta' liberament sab xerrej, daħal f'kuntratt ta' komprovendita u beda jnaqqas id-dejn ..."

13. Min-naħa tagħhom il-konvenuti appellati jgħidu illi jaqblu mar-raġunament tal-Ewwel Qorti illi kienet is-soċjetà attriċi li ġabet lill-konvenuti fl-impossibilità li jonoraw l-obbligi kuntrattwali tagħhom u dan minħabba l-ipoteki li kien hemm reġistrati fuq l-immobbli bħala garanzija għal dak dovut lill-attriċi. Jgħidu illi ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti. Jissottomettu illi aktar milli aggravji dwar is-sentenza appellata, ir-rikors tal-appell aktar għandu x-xeħta ta' nota ta' sosttomissjonijiet ultejuri. Jisħqu illi "l-appellanti ma tinsabx tilmenta minn xejn mis-sentenza appellata, iżda sempliċement qed terġa timbutta l-verżjoni tagħha dwar il-każ" u tistieden lil din il-Qorti terġa tagħmel evalwazzjoni mill-ġdid tal-provi. Jenfasizzaw illi ftit li xejn hemm fir-rikors tal-appell x'kien in-nuqqas fir-*ratio decidendi*.

14. Dwar l-aggravju referibbli għall-imgħax jgħidu li s-sentenza appellata hija korretta fir-rigward inkwantu "l-istess esponenti konvenuti kienu kemm fl-impossibilita' li jsibu l-bejgħ tal-proprjeta' u li tali diffikulta' ġiet addirittura malizzjozament ikkawżata proprju mill-attriċi appellanti..." Jgħidu illi mill-atti jirriżulta li minħabba l-ipoteki li kellha favur tagħha s-soċjetà attriċi kienet qed tistultifika kull tentattiv li l-konvenuti kienu qed

jagħmlu sabiex jinbiegħ l-immobbli u s-soċjetà attriċi titħallas. Jisħqu illi kienet korretta l-Ewwel Qorti li b'applikazzjoni ta' Artikolu 1133 tal-Kap. 16 sabet illi l-konvenuti ma kienu responsabbli għall-ebda danni u allura ma kienu responsabbli għall-ebda imgħax ġialadarba fi kliem Artikolu 1133 ma setgħux iħallsu "minħabba xi ħaġa barranija li tagħha huma ma kellhomx ħtija". Jargumentaw illi s-soċjetà attriċi jassrithom bil-kontroll tagħha dwar kif setgħu l-konvenuti jiddisponu bl-immobbli msemmi u li kienet korretta l-Ewwel Qorti meta ddikjarat illi "l-konvenuti tqiegħdu fl-impossibilita' li jwettqu l-obbligazzjonijiet tagħhom proprju minħabba l-aġir u l-intransiġenza ta' l-attriċi."

15. Jirreferu mbagħad l-appellati għall-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi l-kuntratti jorbtu lill-kontraenti mhux biss fir-rigward ta' dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. Jgħidu illi l-attriċi naqset peress li ma aġixxitx in *buona fede* meta poġġiet lill-konvenuti fl-impossibilità li jonoraw l-obbligi tagħhom naxxenti mill-kuntratt tagħhom mal-attriċi.

16. Jirreferu għal dak li qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata illi mill-provi rriżulta biss li l-konvenji kienu validi għal tmintax-il xahar u li kienu ġeddewhom għaliex ma sabux bejgħ; kif ukoll fejn żammet illi "... l-attriċi ma ressqet l-ebda prova dwar meta skadew dawn il-konvenji u

allura meta skatta l-obbligu tal-konvenuti li jirrifondu s-somma li rċevew". Jaqblu mal-Ewwel Qorti illi l-attriċi naqset milli ġġib il-prova tal-*punctum temporis* tal-allegat ksur da parti tal-konvenuti u għalhekk hemm nuqqas ta' prova dwar meta kellu jiskatta l-obbligu tal-ħlas tal-imgħax.

17. Dwar it-talba tal-appellanti sabiex din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata fir-rigward taċ-ċaħda tal-penali, il-konvenuti appellati jissottomettu illi s-soċjetà appellanti ma ressqet l-ebda raġuni għaliex ħassitha aggravata fir-rigward. Jirreferu għall-Artikolu 143 (2) tal-Kap. 12 li jipprovdi illi kull aggravju għandu *ad validitatem* jinkludi raġunijiet dettaljati b'sostenn tal-aggravju. Bla preġudizzju għal tali sottomissjoni, l-appellati jgħidu illi s-soċjetà attriċi ma setgħatx tivvanta jedd għall-penali meta baqgħet passiva u ma ħadet l-ebda passi sabiex tenforza l-jeddijiet tagħha fuq il-konvenji. Jirreferu għall-fatt li l-attriċi ma ppreżentatx kopja ta' dawn il-konvenji u li għalhekk fin-nuqqas ta' prova tagħhom u fin-nuqqas li l-attriċi naqset milli almenu tippreżenta ittra uffiċjali kontra l-konvenuti sabiex tenforza l-imsemmija konvenji, ma tistax issa tivvanta pretensjoni li l-kuntratti ma ġewx ippubblkati tort tal-konvenuti. Jirreferu għax-xhieda ta' Emanuel Scicluna, azzjonist tas-soċjetà attriċi, fejn ammetta illi l-konvenut Emanuel Vella kien ressaq diversi proposti sabiex jinbiegħu dawn il-proprjetajiet però ġew kollha rifjutati peress li skont l-attriċi "ma kinux jagħmlu sens".

18. Jgħidu l-appellanti illi ma għandhiex jedd l-appellanti li tieħu vantaġġ min-nuqqas tagħha li tonora l-ftehim in *buona fede*. Aktar u aktar ma għandhiex jedd li tipprova kontestwalment tirreklama sew imgħax bħala danni kif ukoll penali.

Ikkunsidrat;

19. Din il-Qorti tibda billi tikkunsidra illi għalkemm huwa minnu dak li ssottomettew l-appellati illi qorti tat-tieni grad ma għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet il-qorti tal-ewwel grad jekk mhux għal raġunijiet gravi; hija ġurisprudenza kostanti illi meta qorti tat-tieni grad hija msejħa sabiex tikkonsidra aggravji li jattakkaw l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet qorti ta' Prim' Istanza, huwa d-dmir tagħha illi tevalwa mill-ġdid il-provi mressqa tul is-smigħ fl-ewwel grad u tqis jekk il-konkluzjonijiet tal-Ewwel Qorti humiex raġjonevolment sufrugati minn tali provi sal-livell rikjest mil-liġi. Għalhekk din il-Qorti hija fid-dmir li tiddisturba l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet Qorti tal-ewwel grad jekk jirriżulta li l-apprezzament tal-fatti ma hux sufrugat mill-atti. Kif inżamm fis-sentenza **Antoine Spiteri v. Mario Vella et.** mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta' Novembru, 2023:

> " ... tajjeb li jiġi mfakkar li, din il-Qorti bħala Qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax faċilment id-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti, sakemm ma tkunx manifestament żbaljata jew għax ikun hemm raġunijiet gravi biżżejjed, bil-konsegwenza li tkun ser titwettaq inġustizzja. Għalkemm din il-Qorti għandha tara u tifli l-valutazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti, m'għandhiex taqbad u twarrabha jekk ma

> jkunx hemm raġunijiet tabilħaqq serji biex tagħmel dan. Il-funzjoni ta' reviżjoni li trid tagħmel din il-Qorti ma twassalx bilfors biex twarrab id-diskrezzjoni tal-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti, bħallikieku ma sar xejn. Għall-kuntrarju, jekk jirriżulta li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti huwa wieħed sostnut mill-provi li jinsabu fl-atti, u li l-konklużjonijiet tas-sentenza appellata jkunu s-sinteżi tar-raġunament mibni fuq dawk il-provi u t-tħaddim xieraq tal-liġi dwarhom, din il-Qorti ma twaqqax dik id-diskrezzjoni. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Ottubru, 2023, fl-ismijiet **Citadel Insurance plc v. Shield Services Limited et** u l-ġabra ta' referenzi għas-sentenzi hemm magħmula)."

20. Il-partijiet qablu illi f'xi żmien bejniethom kien hemm konvenji dwar erba' proprjetajiet ġewwa l-Mosta. Dan iddikjarawh f'kuntratt ta' rikonoxximent ta' kreditu ppubblikat min-Nutar Mark Coppini fit-12 ta' Diċembru, 2007. Kopja ta' dawn il-konvenji ma ġietx ippreżentata u l-Ewwel Qorti ħadet dan in-nuqqas in konsiderazzjoni meta trattat it-talba attriċi għall-penali għaliex qieset illi fin-nuqqas ta' tali prova tonqos ukoll il-prova dwar meta seħħ l-allegat nuqqas tal-konvenuti Vella li jersqu għall-kuntratt li kellu jwassal għall-ħlas tal-penali.

21. Din il-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament tal-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward. Minn eżami tal-atti huwa evidenti li dan ma kienx xi *lapsus calami* jew traskuraġni grossolana imma għażla deliberata tas-soċjetà attriċi. Bħal l-Ewwel Qorti qabilha, din il-Qorti tqis li dan in-nuqqas kien fatali għall-pretensjoni tas-soċjetà attriċi għall-ħlas ta' penali. Bħala l-parti li inizjat dawn il-proċeduri b'allegazzjonijiet ta' ksur tal-kondizzjonijiet pattwiti f'dawk il-konvenji, kien l-oneru tagħha li tressaq mhux biss il-provi, imma l-aħjar provi fir-rigward. (**Art. 559, Kap. 12**).

22. Huwa prinċipju kardinali f'materja ta' provi li, *incumbit probatio ei qui dicit non ei qui negat.* Huwa l-obbligu ta' min jistitwixxi kawża quddiem Qorti li jesebixx id-dokumenti kollha relevanti għall-każ tiegħu u mhux jagħżel liema jressaq, u jagħżel liema jħalli barra.

23. Tali aġir jista' addirittura jverġi fuq l-isperġur, tenut kont illi qabel tixhed kull parti u xhud jieħdu ġurament illi mhux biss jgħidu l-verità, imma wkoll li jgħidu l-verità kollha. (**Artikolu 112 (1), Kap. 12**)[1]

24. **Artikolu 559 tal-Kap. 12** tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi li għandha tinġieb quddiem il-Qorti l-aħjar prova, obbligu tal-partijiet fil-kawza. Huwa minnu wkoll, li fl-istess provvediment jingħad li, l-Qorti għandha dritt tesiġi li titressaq l-aħjar prova, iżda dan ma jfissirx li l-Ewwel Qorti kellha xi obbligu li tikkonduċi l-provi tal-partijiet hija stess (ara. **Nicola Ciantar & Sons Limited v. General Provisions Company Limited** - Appell Superjuri - 30 ta' April, 2009; **Middlesea Insurance plc v. Spot On Gypsum Limited** - Appell Superjuri - 27 ta' Jannar, 2021; **Fimbank p.l.c. v. Arex LLP et.** - Appell Superjuri - 15 ta' Novembru, 2023).

25. Dikjarazzjoni mhux sostnuta bil-provi diffiċli tnissel fil-ġudikant dak il-konvinċiment meħtieġ sabiex tali allegazzjoni tingħata l-kredibilità

[1] **Art. 112 (1)**: "Ix-xhieda u kull min għandu jieħu ġurament, għandu jaħlef li jgħid is-sewwa, is-sewwa kollu u xejn ħlief is-sewwa."

meħtieġa. Anke jekk il-partijiet jaqblu, jibqa' dejjem fid-diskrezzjoni tal-Qorti li tiskarta tali dikjarazzjoni mhux sostnuta bl-aħjar prova jekk jirriżultalha li hemm raġunijiet validi għaliex għandha tiskarta tali dikjarazzjoni speċjalment jekk ir-riżervi tal-qorti fir-rigward joriġinaw minn konsiderazzjonijiet dwar materia ta' ordni pubbliku jew dwar obbligazzjonijiet b'*causa* illeċita.

26. Għaldaqstant il-kawżi jiġu deċiżi fuq provi u mhux fuq sempliċi dikjarazzjonijiet.

Ikkunsidrat;

27. Fil-kuntratt imsemmi tat-12 ta' Diċembru, 2007 ta' bejn il-partijiet jingħad illi l-konvenuti għandhom jirrifondu lis-soċjetà attriċi s-somma ta' Lm450,000 ekwivalenti llum għas-somma ta' circa €1,048,050.00, kemm-il darba il-konvenji hemm imsemmija ma jiġux segwiti b'kuntratti ta' komprovendità għal raġunijiet imputabbli lill-konvenut. Din iċ-ċifra mhux traskurabli hija deskritta bħala somma li l-konvenuti rċevew qabel dakinhar mingħand is-soċjetà attriċi rapprezentanti "the full purchase price of four hundred and fifty thousand maltese liri (Lm450,000)" in konnessjoni ma' "promise of sale agreements for the transfer of the immovable property described hereunder unto the creditor".

28. Stranament ma jingħadx fil-kuntratt illi s-somma jkollha tiġi rifuża bl-imgħax minn xi data imma jingħad biss illi jekk il-kuntratti ma jiġux ippubblikati bi ħtija tal-konvenuti mhux biss is-somma ta' Lm450,00 ikollha tiġi rifuża imma wkoll: "... should the final deed/s not be published for reason attributable to the debtors, a sum of two hundred thousand maltese liri (Lm200,000) shall furthermore be due jointly and severally by the debtors to the creditor by way of pre-liquidated damages, and this over and above the refund of the said global purchase price..."

29. Il-konvenuti jammettu illi l-kuntratti ta' bejgħ ma ġewx ippubblikati, illi l-konvenji skadew u li s-somma kapitali ta' Lm450,000 imħallsa lilhom bħala l-prezz intier tal-immobbli li baqgħu ma biegħux lill-attriċi kellha tiġi rifuża fl-intier tagħha. Jaqblu wkoll il-konvenuti illi minn dik is-somma kapitali jonqoshom jirrifondu s-somma ta' €605,637.00, il-mertu tal-ewwel talba attriċi, ammessa mill-konvenuti u milqugħa mill-Ewwel Qorti u llum hija *res judicata*.

Klawsola dwar Penali.

30. Din il-Qorti ser tibda billi titratta l-aggravju tal-appellanti fir-rigward taċ-ċaħda tal-Ewwel Qorti tat-tieni talba attriċi referibbli għall-penali.

31. Sewwa ssottomettew l-appellati illi dan l-aggravju huwa difettuż għall-aħħar.

32. Rikors tal-appell bħal dak odjern għat-tibdil tas-sentenza appellata għandu jkun fih riferenza mhux biss għat-talba u għas-sentenza li tkun qiegħda tiġi appellata iżda għandu jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza li jsir ilment minnhom flimkien ma' raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell u, fl-għeluq tiegħu, għandu jingħad, speċifikatament, it-tibdil tas-sentenza li jintalab dwar kull kap (**Art. 143 (2), Kap. 12**).

33. L-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni talba attriċi għall-penali wara li rraġunat kif isegwi:

> "Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-kwistjoni tal-klawżola penali. Kif diġà ntqal, il-konvenut jgħid li mhuwiex minnu li huwa qatt ma ried jersaq sabiex ibiegħ. L-obbligazzjoni tal-ħlas tal-penali kellha tiskatta biss jekk il-kuntratti finali ta' bejgħ ma jsirux għal xi raġuni imputabbli lill-konvenuti. A tenur tal-artikolu 1060 talKapitolu 16:
>
> (1) Il-kondizzjoni titqies li seħħet meta d-debitur obbligat taħt dik il-kondizzjoni jkun dak li impedixxa li tiġri.
> (2) Id-dispożizzjoni ta' dan l-artikolu ma tgħoddx fil-każ li limpediment ikun minħabba fl-eżerċizzju ta' jedd leġittimu illi ma kienx maħsub fil-ftehim."
>
> Rilevanti wkoll huwa l-artikolu 1077 li jaqra hekk: "Meta ma jkun ġie stabbilit ebda żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, din għandha tiġi esegwita minnufih, iżda dan kemm-il darba x-xorta tal-obbligazzjoni, jew il-mod li bih għandha tiġi esegwita, jew il-lok miftiehem għall esekuzzjoni tagħha, ma jġibux magħhom il-ħtieġa ta' żmien li, jekk ikun hemm bżonn, jiġi stabbilit mill-qorti."
>
> Kif ukoll l-artikolu 1121: "(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun li wieħed m'għandux jagħmel xi ħaġa, hu jaqa' fil-penali hekk kif jikser lobbligazzjoni. (2) Jekk l-obbligazzjoni ma setgħetx tiġi esegwita ħlief f'ċertu żmien, id-debitur jaqa' fil-penali hekk kif jagħlaq dak iż-żmien, kemm-il darba fil-ftehim ma jkunx ġie stabbilit żmien ieħor."

Wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti f'din il-kawża, il-Qorti hija tal-fehma li l-attriċi ma werietx illi kienu l-konvenuti li ma riedux jersqu għall-att finali ta' trasferiment tad-diversi proprjetajiet li l-partijiet kienu ser jinnegozjaw.

Il-Qorti qiegħda tasal għal din il-konklużjoni wara li qieset diversi fatturi. L-ewwel u qabel kollox, il-Qorti ma tistax ħlief tkun imħassba dwar il-fatt illi l-konvenji, li kienu l-bażi tan-negozju bejn il-partijiet, ma ġewx esebiti.

Wieħed ma jistax ma jsemmix ukoll il-fatt illi mill-provi rriżulta li l-intenzjoni tal-partijiet qatt ma kienet illi l-attriċi tixtri dawn ilproprjetajiet hi, imma dawn kellhom jinbiegħu lil terzi biex imbagħad l-attriċi titħallas mir-rikavat. Sabiex jikkonvinċu lillQorti li kien Emanuel Vella li ma riedx ibiegħ, l-azzjonisti l-oħra kien imisshom tal-inqas ġabu prova li Vella kien qiegħed jirreżisti li jersaq għal xi att ta' trasferiment. Madanakollu, jirriżulta li l-attriċi qatt ma nterpellat lill-konvenuti bil-miktub sabiex jersqu fuq xi att ta' trasferiment jew sabiex iġeddu l-konvenji. Il-Qorti kienet tistenna li l-attriċi tressaq imqar prova li verament kien hemm xi xerrej prospettiv u li l-konvenut ħassar il-bejgħ binnuqqas ta' koperazzjoni tiegħu.

It-tlett azzjonisti li xehdu għall-attriċi lanqas ma huma konsistenti jew kredibbli fix-xhieda tagħhom. Filwaqt illi Gary Clarke xehed illi l-kumpannija attriċi ġiet iffurmata sabiex ikun jista' jislef il-flus lil Vella, hu stess stqarr illi l-flus spiċċa għaddihomlu qabel.

Kemm Clarke u kif ukoll Emanuel Scicluna xehdu li huma ma setgħux jipproċedu ġudizzjarjament kontra l-konvenuti sabiex jenforzaw il-konvenji għaliex dak iż-żmien Vella kien direttur. Madanakollu, kif diġà ntqal, mill-provi rriżulta li l-intenzjoni tal-partijiet qatt ma kienet illi l-proprjetajiet attwament takkwistahom l-attriċi. Huwa għalhekk altru milli ovvju li kienet din parti mir-raġuni għaliex l-attriċi ma ħadet l-ebda passi kontra l-konvenuti.

Għalhekk, kif sewwa jeċċepixxu l-konvenuti, kienet l-attriċi li baqgħet passiva minflok irrikorriet għall-għodod proċedurali disponibbli għaliha sabiex tassigura t-trasferiment tal-proprjetajiet a favur tagħha. L-attriċi kellha għodod legali x'tuża li kieku verament riedet lil Vella jersaq fuq xi kuntratt.

(...)

Kollox ma kollox, l-attriċi żgur illi ma ġabet l-ebda prova konvinċenti li l-kuntratti finali ta' trasferiment ma sarux għaliex il-konvenuti ma riedux jersqu. Il-Qorti hija aktar disposta li temmen il-verżjoni tal-konvenut li kienu t-tlett azzjonisti l-oħra li qatt ma riedu jersqu għat-trasferimenti tal-proprjetajiet in kwistjoni.

Il-konvenut jgħid illi sakemm skadew il-konvenji ħadd ma talbu biex iġedded u li hu kien jiġri warajhom biex isiru l-kuntratti u sabiex jippruvaw

> isibu soluzzjoni imma qatt ma waslu. Għalkemm huwa veru wkoll li lanqas il-konvenut ma ġab prova sabiex jissostanzja l-argument tiegħu, il-kawża saret mill-attriċi u l-obbligu li tipprova li huma dovuti xi penali mingħand il-konvenuti huwa prinċipalment tagħha.
>
> B'żieda ma dan kollu, il-kuntratt tat-12 ta' Diċembru 2007 jitkellem fuq konvenji li ġew iffirmati bejn il-partjiet. Isegwi għalhekk li l-penali huma marbuta mat-trasferiment tal-proprjetà lill-attriċi u mhux lil terzi. Kif tista' allura l-attriċi qatt titlob li tenforza din il-klawsola jekk mill-atti rriżulta li l-partijiet ma kellhom l-ebda intenzjoni li jsir l-att finali ta' bejgħ bejniethom?
>
> Isegwi għalhekk, li għandhom raġun il-konvenuti fl-eċċezzjoni tagħhom illi l-attriċi ma ġabet l-ebda prova li kienu l-istess konvenuti li fixklu l-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni u allura l-ebda penali ma huma dovuti. Il-Qorti allura m'għandhiex għalfejn tidħol fil-kwistjoni dwar jekk il-klawsola penali tikkostitwixxix użura jew jekk kellux ikun hemm xi temperament fl-ammont ta' penali."

34. Meta tifli r-rikors tal-appell ma ssib xejn li jindirizza l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti appena ċitati. Huwa minnu illi r-rikors tal-appell ma għandux jiġi dikjarat monk *ai termini* tal-Artikolu 143 (2) tal-Kap. 12 jekk mhux għall-raġunijiet gravi illi jew jagħmlu l-appell intelliġġibbli jew inkella illi jippreġudikaw serjament il-pożizzjoni tal-parti appellata (ara. **Joseph Grech et. v. Joseph Chetcuti et.** - Appell Superjuri - 12 ta' Lulju, 2023). Huwa minnu wkoll illi s-sub inċiż 3 tal-Artikolu 143 tal-Kap. 12 jipprovdi illi n-nuqqas ta' tħaris ta' dan l-Artikolu ma jirrendix ir-rikors tal-appell null u li din il-Qorti għandha l-fakoltà li tordna lill-appellant sabiex b'nota jirrimedja "... l-partikolaritajiet meħtieġa mil-liġi u li ma jkunux inġiebu regolarment fir-rikors" tal-appell. Iżda hemm distinzjoni netta bejn in-nuqqas ta' partikolarità meħtieġa mil-liġi u nuqqas ta' motivazzjoni b'sostenn ta' aggravju.

35. L-unika referenza fir-rikors tal-appell għall-aggravju dwar il-penali tinstab fil-paragrafu taħt l-intestatura "Dwar l-Aggravju" fejn jingħad illi ladarba l-konvenuti ma kienux qed jikkoperaw mas-soċjetà attriċi sabiex jinbiegħu l-immobbli dan il-"fatt ... fih innifsu jiskatta l-penali imniżżel fil-kuntratt ta' self...". La jingħad għalfejn ma tresqux kopji tal-konvenji msemmija fil-kuntratt mertu tal-kawża, nuqqas li l-Ewwel Qorti ħaditu in konsiderazzjoni meta ċaħdet it-talba għall-penali; la jindirizza l-konsiderazzjoni fis-sentenza appellata illi l-attriċi qatt ma pproċediet kontra l-konvenuti għall-enforzar tal-konvenji u lanqas jindirizza l-konsiderazzjoni fis-sentenza appellata illi mill-assjem tal-provi kien jirriżulta illi l-intenzjoni tal-partijiet ma kenitx li l-attriċi tixtri mingħand il-konvenuti Vella l-immobbli proprjetà tagħhom, imma li dawk l-immobbli jinbiegħu lil terzi u mir-rikavat jitħallas id-dejn dovut mill-konvenuti lill-attriċi.

36. Għaldaqstant din il-Qorti mingħajr ħtieġa ta' kunsiderazzjonijiet ulterjuri qed tiċħad l-aggravju tal-appellanti dwar il-penali.

37. Ngħaddu issa sabiex nikkunsidraw l-aggravju tal-appellanti referibbli għaċ-ċaħda tat-talba għall-imgħax legali fuq is-somma kanonizzata.

38. Permezz tar-rikors tal-appell tagħha s-soċjetà attriċi appellanti talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata u tilqa' t-talba tagħha għall-imgħax legali b'effett mill-24 ta' Jannar, 2011 id-data tal-ittra uffiċjali numru 260/11[2] notifikata lill-konvenuti Vella fl-1 ta' Frar, 2011 li permezz tagħha s-soċjetà attriċi interpellat lill-konvenuti Vella jħallsu s-somma ta' €1,048,218.00 bl-imgħax legali. Fl-intervall bejn l-1 ta' Frar, 2011, id-data tan-notifika tal-imsemmija ittra uffiċjali, u t-30 ta' Lulju, 2013, meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, l-konvenuti ħallsu lis-soċjetà attriċi b'akkont ta' dak minnhom dovut is-somma ta' erba' mija u tnejn u erbgħin elf, ħames mija u wieħed u tmenin ewro (€442,581.00) sabiex b'hekk baqa' bilanċ ta' €605,637.00.

39. L-Ewwel Qorti qieset illi filwaqt li kienet qed tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attriċi s-somma kapitali ta' €605,637.00, ċaħdet it-talba sabiex jitħallas ukoll l-imgħax legali fuq tali somma għaliex qieset illi l-konvenuti kienu fl-impossibilità li jħallsu s-somma ta' €605,637.00 peress li sabiex iħallsu kien jeħtiġilhom ibiegħu immobbli li kien ipotekat favur is-soċjetà attriċi li min-naħa tagħha kienet qed tostakolha milli tbiegħhom. L-Ewwel Qorti irraġunat hekk:

> "L-attriċi qiegħda titlob l-imgħax fuq il-bilanċ ta' €605,637. A tenur tal-artikolu 1039 tal-Kap. 16, "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."

[2] Kopja tal-ittra uffiċjali a fol. 113

L-artikolu sussegwenti jiddisponi li: "L-imgħaxijiet imsemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan għandhom jitħallsu, mingħajr ma jkun jinħtieġ li l-kreditur jipprovali bata xi telf."

Dwar minn meta għandhom jibdew jiddekorru l-imgħaxijiet, l-artikolu 1141 jaqra hekk: "(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita. (2) F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni.

Il-konvenut xehed illi llum il-ġurnata mhuwiex lest illi jersaq għall-iffirmar ta' xi kuntratt. Ma ta ebda raguni ghal dan. Bħal donnu hemm qbil bejn il-partijiet illi llum n-negozju sfaxxa u allura l-konvenut għandu jirrifondi s-somma mħallsa. Madanakollu, huwa ma jistax iħallas mingħajr ma jbiegħ il-proprjetà li fuqha hemm iskritti ipoteki favur l-attriċi.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti jidhrilha li l-attriċi qiegħda tuża l-ipoteki sabiex tkun tista' tikkontrolla l-bejgħ. Jekk l-attriċi ma tikkoperax, u jidher li l-attriċi mhux ser tikkopera, il-konvenuti ma jistgħux jinnegozjaw il-proprjetajiet ma terzi u bil-flus jissaldaw id-dejn li għandhom magħha. Għalhekk, fil-fehma tal- Qorti, l-imgħax fuq is-somma ta' €605,637 ma jistax jiddekorri qabel titneħħa l-impossibiltà li l-konvenuti jbiegħu. Dan huwa rifless fis-segwenti artikoli tal-Kap. 16:

"1133. Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il-darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija.

1134. Id-debitur mhux obbligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruhu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident."

Fuq kollox, ix-xhieda qalu biss li dawn il-konvenji kellhom ikunu validi għal tmintax-il xahar, u li kienu ġeddewhom għaliex ma sabux bejgħ. Madanakollu, l-attriċi ma ressqet l-ebda prova dwar meta skadew dawn il-konvenji u allura meta skatta l-obbligu tal-konvenuti li jirrifondu s-somma li rċevew.

Il-Qorti qiegħda għalhekk tilqa' wkoll it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti fejn qed jgħidu li huma jinsabu fl-impossibiltà li jbiegħu dawn il-proprjetajiet mertu tal-kawża biex ikollhom il-likwidità li għandhom bżonn biex jissaldaw il-bilanċ minħabba lipoteki iskritti fuq l-istess proprjetajiet. Għalhekk, il-Qorti tqis illi m'għandux jiddekorri mgħax fuq il-bilanċ ta' €605,874."

Ikkunsidrat;

40. Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi lura fis-sena 2007 is-soċjetà attriċi għaddiet lill-konvenuti somma f'liri Maltin ekwivalenti għas-somma ta' €1,048,218.00 li minnhom tħallsu lura €442,581.00 akkont, bil-bilanċ dovut ammess mill-konvenuti. Il-konvenuti iggarantew il-ħlas lura ta' dik is-somma billi ġew reġistrati numru ta' ipoteki speċjali fuq erba' proprjetajiiet li tagħhom il-konvenuti Vella huma sidien. Il-konvenuti jallegaw illi ma ħallsux is-somma bilanċjali dovuta mhux b'kapriċċ imma peress li meta sabu persuni interessati jixtru, ir-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi irrifjutaw li jersqu ħalli jirċevu l-pagament kontestwalment mal-kanċellament tal-ipoteki u l-bejgħ. Saħqu wkoll il-konvenuti Vella li kienet is-soċjetà attriċi stess li ma riditx li l-immobbli jinbiegħ peress li kienet qed tistenna li l-valur tal-immobbli jiżdied. Dan huwa miċħud mir-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi.

41. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-ebda imgħax legali ma kien dovut wara li qieset li l-konvenuti kienu fl-impossibilità li jħallsu minħabba raġunijiet imputabbli lis-soċjetà attriċi konsegwenza tal-ipoteki speċjali li tgawdi fuq l-immobbli tal-konvenuti Vella.

42. Din il-Qorti ma taqbilx.

43. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ipoteki speċjali favur l-attriċi fuq l-immobbli tal-konvenuti Vella ma jirrendux lill-konvenuti fl-impossibilità li jħallsu dak minnhom dovut fit-termini tal-Artikolu 1133 tal-Kodiċi Ċivili.

44. Jekk verament il-konvenuti Vella riedu jbiegħu bir-rikavat jitħallas lill-attriċi safejn kien dovut u *cionostante* l-attriċi irrifjutat; kien jinkombi fuq il-konvenuti li jġibu l-aħjar prova fir-rigward u mhux fuq l-attriċi.

45. In tema ta' provi fi proċess ġudizzjarju nżamm illi fost l-oħrajn illi l-oneru tal-prova jista' f'ċerti ċirkostanzi jgħaddi minn l-attur għall-konvenut. Ir-regoli in materja ġew spjegati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza **Joseph Tonna v. Philip Azzopardi** mogħtija fit-12 ta' April, 2007:

> "1) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piż tal-provi timponi a kariku talparti li tallega fatt l-oneru li ġġib il-prova ta' l-eżistenza tiegħu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bażi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut għas-sostenn tal-fatt miġjub minnu biex jikkontrasta il-pretiża ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor). Ara Kollez. Vol. XLVI P I p 5;
>
> (2) Fil-kors tal-kawża dan il-piż jista' joxxilla minn parti għall-oħra, ghax, kif jingħad, "jista' jkun ġie stabbilit fatt li juri prima facie li t-teżi ta' l-attur hija sostenuta" (Kollez. Vol. XXXVII P I p 577);
>
> (3) Il-ġudikant adit mill-meritu tal-każ hu tenut jiddeċiedi iuxta alligata et probata, u dan jimporta illi d-deċiżjoni tiegħu tiġi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jiġifieri, minn dawk iċ-ċirkustanzi tal-fatti dedotti għab-bażi tad-domanda jew ta' l-eċċezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piż tal-provi ssir bażi tar-regola legali talġudizzju inkwantu timponi fuq il-ġudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru għax mhux ipprovat;

> (4) Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-prinċipju tal-konvinċiment liberu tal-ġudikant. Lilu hu mogħti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-riżultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaża l-konvinciment tiegħu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji għħall-formazzjoni tal-konvinċiment tiegħu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tiegħu hi soġġetta għal dak il-limitu legali impost fuqu mill-Artikolu 218 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jrid li fis-sentenza tingħata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-ħsieb loġiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-loġika u r-razzjonalità, kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond ġurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' reviżjoni. Ara, b'eżempju, Kollez. Vol. XXIV P I p 104[3];"

46. Wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha in atti din il-Qorti tqis illi l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi "... l-imgħax fuq is-somma ta' €605,637 ma jistax jiddekorri qabel titneħħa l-impossibilita` li l-konvenuti jbiegħu" ma hix ġuridikament korretta u lanqas sorretta mill-provi. L-impossibilità li l-Ewwel Qorti għamlet referenza għaliha la hi l-"forza maġġuri" u lanqas l-"aċċident" kontemplati fl-Artikolu 1134 tal-Kodiċi Ċivili. Lanqas tikkwalifika bħala "xi ħaġa barranija li tagħha huwa (d-debitur) ma kienx ħtija" skont Artikolu 1133 tal-Kodiċi Ċivili.

47. Ladarba l-obbligazzjoni hija waħda kuntrattwali, l-oneru tas-soċjetà attriċi kien li ġġib prova tar-rabta kuntrattwali u tal-inadempiment da parti tal-konvenuti, u cioè n-nuqqas ta' ħlas. Lanqas ma kellha obbligu l-attriċi li tressaq prova ta' *culpa* da parti tal-konvenuti. L-attriċi ma hix qed titlob danni *ai termini* tal-Artikolu 1134 kif donnu rriteniet l-Ewwel Qorti. Dan

---

[3] Ara wkoll: **Emanuel Cini et. v. Barbara Anne Cassar et.** - Appell Superjuri - 18 ta' Ġunju, 2024; **Antoine Spiteri v. Mario Vella et.** - Appell Superjuri - 15 ta' Novembru, 2023.

ma kienx xi kuntratt ta' appalt fejn magħmula mill-kreditur tal-appalt il-prova tar-rabta kuntrattwali u tal-inadempiment da parti tad-debitur, l-oneru mbagħad jaqa' fuq id-debitur li jagħmel il-prova tal-impossibilità kif jgħid l-Artikolu 1134 tal-Kodiċi Ċivili (ara. **Tar-Robba Recycling Centre Limited v. WasteServ Malta Limited** - Appell Superjuri - 26 ta' Mejju, 2021).

48. L-Ewwel Qorti ddikjarat illi ma kellux jiddekorri imgħax fuq is-somma kanonizzata ta' €605,874 wara li qieset illi "... ix-xhieda qalu biss li dawn il-konvenji kellhom ikunu validi għal tmintax-il xahar, u li kienu ġeddewhom għaliex ma sabux bejgħ. Madanakollu, l-attriċi ma ressqet l-ebda prova dwar meta skadew dawn il-konvenji u allura meta skatta l-obbligu tal-konvenuti li jirrifondu s-somma li rċevew."

49. Fil-fehma ta' din il-Qorti tali motivazzjoni ma hix sufrugata mill-provi mressqa.

50. Filwaqt li kif rajna aktar qabel, in-nuqqas tal-aħjar prova dwar il-konvenji kien fatali għall-pretensjoni attriċi għall-ħlas tal-penali; it-talba attriċi għall-ħlas tal-imgħax legali hija msejsa fuq l-interpellazzjoni uffiċjali magħmula mis-soċjetà attriċi lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fl-24 ta' Jannar, 2011 u notifikata lill-konjuġi Vella fl-1 ta' Frar, 2011 fejn ġew mitluba jħallsu s-somma ta' €1,048,218.00. Il-konvenuti

jammettu mhux biss li ġew hekk notifikati imma li wara dik l-interpellazzjoni huma ħallsu akkont lill-attriċi s-somma ta' €442,344.00. Minn dan isegwi illi f'Jannar 2011 kien paċifiku bejn il-partijiet illi l-konvenji msemmija fil-kuntratt pubbliku tat-12 ta' Diċembru, 2007 kienu skadew, u li konsegwentement kien skatta l-obbligu fuq il-konvenuti li jirrestitwixxu lill-attriċi s-somma ta' €1,048,218 kontemplata fil-kuntratt *de quo*.

51. Fil-fehma ta' din il-Qorti, f'dak li jirrigwara l-pretensjoni attriċi għall-ħlas tal-imgħax legali, b'differenza għall-pretensjoni għall-penali kkunsidrata *supra*, l-esibizzjoni tal-kuntratt pubbliku tat-12 ta' Diċembru, 2007 kif ukoll l-esibizzjoni tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Jannar, 2011 notifikata lill-konvenuti Vella jissodisfaw l-oneru fuq l-attriċi dwar il-pretensjoni tagħha għall-imgħax legali. Magħmula tali prova, fi kliem il-ġurisprudenza fuq ċitata oxxilla għal fuq il-konvenuti l-oneru li jippruvaw sodisfaċentement li kellhom impediment leġittimu tort tal-attriċi sabiex ma jħallsux il-bilanċ dovut.

52. Ta' lanqas, jekk il-konvenuti kienu qed jopponu t-talba attriċi għall-imgħax fuq il-pretest illi kienet is-soċjetà attriċi li poġġithom fl-imposibilità li jħallsu dak minnhom dovut, kien l-oneru tal-konvenuti illi jressqu bħala xhieda lix-xerrejja prospettivi sabiex jixhdu dwar l-interess li kien hemm fix-xiri ta' dak l-immobbli kif ukoll dwar il-prezz li kien qed jiġi negozjat sabiex jippruvaw sodisfaċentement li r-raġuni li l-bejgħ ma ġiex akkordat

kien tort tal-allegata intransiġenza tas-soċjetà attriċi. L-ebda xerrej prospettiv ma tressaq da parti tal-konvenuti, u wisq anqas aġenti immobbiljari. Il-lista tax-xhieda tal-konvenuti turi illi sa mill-bidunett tal-kawża ma kellhom l-ebda ħsieb li jsejħu xhieda f'din il-kategorija.

53. Jirriżulta wkoll mill-atti illi l-konvenuti Vella ma ħadu l-ebda passi kontra l-attriċi meta skonthom kienet qed tisfrattalhom il-bejgħ. L-ebda ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju konta l-attriċi sabiex tinżamm responsabbli għal dan l-allegat aġir abbużiv.

54. Il-konvenuti ħallew l-atti sajmin għal kollox minn tali provi rilevanti. Jibqgħu jirrepetu illi ma sabux koperazzjoni mir-rappreżentanti tal-attriċi sabiex ibiegħu l-proprjeta; imma provi in sostenn ma ressqux.

55. Din il-pretensjoni tal-konvenuti tfalli wkoll meta jiġi kkunsidrat illi waħda mill-premessi tal-kuntratt pubbliku tat-12 ta' Diċembru, 2007 tgħid hekk:

> "And whereas the creditor wishes to secure the repayment of the said global purchase price of Lm450,000 should the final deed/s not be published for a reason attributable to the debtors"

56. Għal dik il-klawsola ffirmaw ukoll il-konvenuti u b'hekk irrikonoxxew illi l-ammont ta' Lm450,000 kellu jiġi rifuż jekk il-kuntratt/i ta' bejgħ ma jiġux ippubblikati għal raġunijiet lilhom attribwibbli.

57. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-fatt li l-konvenuti mhux biss jammettu illi kellhom obbligu li jirrifondu s-somma intiera ta' Lm450,000.00; imma wkoll ġia rrifondew lura parti sostanzjali minnha, ma tibqax rilevanti kif sostniet l-Ewwel Qorti għall-finijiet tal-imgħax reklamat meta kien il-jum li fih skadew il-konvenji. Kważi kważi jista' jitqies illi l-ħlas lura ta' parti mis-somma ta' Lm450,000 huwa ammissjoni impliċita da parti tal-konvenuti illi l-kuntratti ma ġewx ippubblikati tort tagħhom u mhux tort tal-attriċi. Fil-fatt l-Ewwel Qorti stess irriteniet illi l-konvenuti Vella ma ridux ibiegħu lill-attriċi mingħajr ma taw ebda raġuni.

58. Irrispettivament jekk l-obbligu da parti tal-konvenuti li jirrifondu s-somma msemmija kienx ta' natura kummerċjali jew le, mal-interpellazzjoni uffiċjali skatta l-obbligu fuq il-konvenuti mhux biss li jirrifondu l-kapital imma wkoll li jħallsu l-imgħax legali bi tmienja fil-mija.

59. 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-imgħaxijiet jitħallsu mingħajr il-ħtieġa li l-kreditur jipprova li bata xi telf. (**Art. 1139, Art. 1140 – Kodiċi Ċivili**).

60. Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu *ipso jure*, l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita. F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni. (**Art. 1141 – Kodiċi Ċivili**).

61. L-attriċi ma hix tippretendi l-imgħax legali mill-jum li fih skadew il-konvenji *de quo agitur* imma mill-jum li fih il-konvenuti Vella ġew notifikati bl-interpellazzjoni uffiċjali permezz ta' ittra uffiċjali *ai termini* tal-Artikolu 1141 tal-Kap. 16.

62. Fil-fehma ta' din il-Qorti hija xi ftit jew wisq kontradittorja d-*decide* fis-sentenza appellata fejn filwaqt li sabet illi l-konvenuti kellhom jiġu kkundannati jħallsu lill-attriċi s-somma ta' €605,637.00; fl-istess nifs sabet illi l-ebda imgħax legali ma kellu jiddekorri *nonostante* l-interpellazzjoni b'att ġudizzjarju.

63. Kien fir-risposta ġuramentata tal-konvenuti stess li ġie eċċepit illi ma kienux qed "jirreżistu t-talba attriċi għal dak li jirrigwara l-ammont ta' €605,637.00c reklamat fl-ewwel talba attriċi, rappreżentanti somma bilanċjali preċedentement depożitata għand l-istess eċċipjenti, peress illi (i) l-eċċipjenti huma konsapevoli li *stante* n-negozju tal-proprjetà ma ġiex

finalizzat, il-partijiet għandhom imorru lura għall-istat *quo ante*; (ii) l-eċċipjenti rrikonoxxew dan f'kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 12 ta' Diċembru 2007 in atti tan-Nutar Dr Mark Coppini".

64. Imkien ma eċċepew illi filwaqt li s-somma kapitali kienet dovuta, l-ebda imgħax legali ma kien dovut. Anzi fit-tielet eċċezzjoni jgħidu illi l-ammont bilanċjali ta' €605,637.00 "ma ġiex ritornat lura lis-soċjetà attriċi stante li bejn il-kontendenti kienu għaddejjin trattativi għal transazzjoni bonarja ta' kif ir-rifużjoni tal-menzjonata ċifra għandha sseħħ, f'liema forma u b'liema modalita'". Fir-raba' eċċezzjoni mbagħad eċċepew illi *nonostante* x-xewqa tagħhom li jħallsu lill-atturi s-somma msemmija "l-istess jinsabu fl-impossibilita' li jagħmlu dan minħabba l-aġir tas-soċjetà attriċi u bl-ipoteki speċjali iskritti fuq diversi proprjetajiet tal-eċċipjenti a favur tas-soċjetà attriċi, l-istess eċċipjenti ma jistgħux jinnegozjaw u jbiegħu l-istess proprjetajiet u jkollhom il-likwidita' desiderata biex jirrifonduj/jiddepożitaw l-imsemmi ammont".

65. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad illi l-iskrizzjoni tal-ipoteki speċjali fuq l-immobbli tal-konvenuti Vella twassal sabiex il-konvenuti jiġu eżonerati milli jħallsu imgħax legali fuq is-somma kanonizzata. Apparti l-konsiderazzjonijiet rilevanti aktar qabel hawn magħmula; jekk verament il-konvenuti kienu qed iressqu terzi sabiex jixtru l-immobbli u s-soċjetà attriċi bdiet tirrifjuta li tirċevi l-

pagamenti akkont u tirriduċi l-ipoteka, allegazzjoni li fil-fehma ta' din il-Qorti ma ġietx sodisfaċentement ippruvata; kien jinkombi fuq il-konvenuti li jressqu tali prova quddiem l-Ewwel Qorti.

66. Għaldaqstant tilqa' l-aggravju tas-soċjetà attriċi appellanti referibbli għall-kap tal-imgħax legali.

Appell Inċidentali.

67. Permezz tal-appell inċidentali tagħhom il-konvenuti appellati ressqu aggravju wieħed. Jilmentaw illi ma kellhomx jiġu kkundannati jħallsu nofs l-ispejjeż tal-kawża peress li qatt ma rreżistew li jħallsu s-sorte mitlub ta' €605,637.00 tant li dak iż-żmien li ġiet istitwita l-kawża kienu għaddejjin trattativi dwar kif u *come* ser titħallas dik is-somma. Jerġgħu isostnu illi kien minħabba l-iskrizzjoni tal-ipoteki speċjali u l-intransiġenza tas-soċjetà attriċi li "l-konvenuti lanqas setgħu jinnegozjaw tali proprjetajiet ma' terzi...". Jisħqu illi l-kawża attriċi in kwantu intalab il-ħlas tas-somma ta' €605,637.00 "ġiet intavolata inutilment" u li għalhekk ma kellhomx jiġu akkollati l-ispejjeż fir-rigward. Jgħidu illi huma mill-ewwel ammettew l-ewwel talba, filwaqt li l-kumplament tat-talbiet attriċi ġew miċħuda. Isostnu illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex takkolla l-ebda spejjeż fuq il-konvenuti għaliex l-unika talba attriċi milqugħa kienet ġia ammessa mill-konvenuti minn qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna.

68. Dan l-aggravju jitlef xi ftit jew wisq mill-fondatezza tiegħu b'effett tal-konsiderazzjonijiet magħmula aktar qabel f'din is-sentenza u b'effett tal-akkoljiment tal-aggravju tal-appellanti dwar l-imgħax legali.

69. Bil-fatt li din il-Qorti qed issib fondat l-aggravju tal-attriċi appellanti dwar l-imgħax legali, ir-raġunijiet imressqa fl-appell inċidentali jitilfu r-rilevanza tagħhom. Għaldaqstant tiċħad l-appell inċidentali.

70. Tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-kap tal-ispejjeż fil-prim'istanza għandu jibqa' kif deċiż mill-Ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu in kwantu għall-nofs mill-attriċi appellanti; u in kwantu għan-nofs l-ieħor mill-konvenuti appellati u dan b'applikazzjoni tal-Artikolu 223 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Decide.

Għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qiegħda,

1. **Tiċħad** l-aggravju tal-appellanti referibbli għall-kap tas-sentenza appellata dwar il-penali;

2. **Tilqa'** l-aggravju tal-appellanti referibbli għall-kap tas-sentenza appellata dwar l-imgħax legali;

3. **Konsegwentement,** tħassarha fejn ċaħdet it-talba tal-attriċi għall-imgħax legali fuq is-somma kanonizzata; u minflok tilqa' t-talba attriċi għall-ħlas ta-imgħax legali billi tordna lill-konvenuti *in solidum* bejniethom iħallsu l-imgħax legali fuq is-somma ta' €605,637.00 b'effett mill-1 ta' Frar 2011, id-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Jannar, 2011, sad-data tal-effettiv pagament.

4. **Tikkonferma** s-sentenza appellata fil-kumplament safejn kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fuq magħmula;

5. **Tiċħad** l-appell inċidentali tal-konvenuti appellati.

Spejjeż ta' quddiem il-prim'istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell jitħallsu nofs mis-soċjetà attriċi appellanti; u nofs mill-konvenuti appellati.

Mark Chetcuti	Robert G. Mangion	Grazio Mercieca
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
ss