



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Jannar, 2025.**

**Numru 3**

**Rikors numru 594/2006/1 MH**

**Tal-Grazzja Construction Limited (C35291)**

**v.**

**Joseph Vella u b'digriet tas-17 ta' Settembru, 2024 l-atti ġew  
trasfużi f'isem uliedu Ivan Vella u Rose Ann Vella stante l-mewt  
tiegħu fil-mori; u b'digriet tal-24 ta' Marzu, 2017 ġiet kjamata in  
kawża Eileen Vella**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Joseph Vella mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Ottubru, 2020, li permezz tagħha sabet li l-konvenut ma kienx f'pożizzjoni li jersaq għall-

kuntratt finali ta' bejgħ u xiri u b'hekk laqgħet it-tieni eċċezzjoni tiegħu, ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu u sabet lill-istess konvenut responsabbli għad-danni mġarrba mill-kumpanija attriċi u kkundannatu jhallasha b'kollox is-somma ta' €42,429.93. L-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-imsejha fil-kawża u ordnat li l-ispejjeż jingarru kollha mill-konvenut Joseph Vella.

## **Daħla**

2. Permezz ta' rikors maħluf imressaq fit-30 ta' Ġunju, 2006 il-kumpanija attriċi fissret li hija daħlet f'konvenju mal-konvenut Joseph Vella, nhar id-29 ta' Awwissu, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, fejn il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi favur tagħha l-mezzanin li jgħib l-isem 'Sydney', bin-numru uffiċjali 24, ġa bla numru li jinsab ġewwa Triq iċ-Ċern ġa Lower Fort Lane, ġa Battery Street, ix-Xgħajra fil-limiti ta' Haż-Żabbar, sovrappost f'parti minnu għal proprjetà ta' terzi, bil-komunikazzjoni tad-*drains* u tad-drenaġġ komuni ma' dik tal-fond ta' taħtu u twieqi jħarsu għal ġol-fond ta' taħtu, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm2, altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u bil-pussess ħieles, bl-arja libera tiegħu.

3. Il-kumpanija attriċi tissokta tfisser li permezz ta' skrittura tal-20 ta' Frar, 2006, il-konvenju ta' bejn il-partijiet ġie estiż sal-31 ta' Mejju, 2006.

Tgħid li meta hija ġiet biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist, sabet li l-konvenut ma kienx lest li jagħti eżekuzzjoni għal dak li wiegħed u jikkonsenja l-fond inkwistjoni kif miftiehem.

4. Tgħid li hija interessata li l-kuntratt isir u li l-konvenut jiġi kkundannat jagħti eżekuzzjoni għall-konvenju. Kien għalhekk li hija sejthet lill-konvenut permezz ta' ittra uffiċjali tad-19 ta' Mejju, 2006 sabiex jersaq għall-kuntratt finali skont kif miftiehem. Bħala konsegwenza li l-konvenut ma resaqx, tišhaq li ġarrbet danni kbar. Kien għalhekk li fetthet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

*«1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-mezzanin li jġib l-isem “Sydney”, bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24), ġa bla numru li jinsab Triq iċ-Ċern ġa Lower Fort Lane, ġa Battery Street, ix-Xgħajra fil-limiti ta' Haż-Żabbar fit-termini, u bil-pattijiet, kundizzjonijiet u garanziji tal-konvenju fuq premiss;*

*2. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq dak l-att u tiffissa data, lok u ħin għal tali publikazzjoni;*

*U sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli:*

*3. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli għad-danni sofferti mis-socjetà rikorrenti;*

*4. Tillikwida anke occorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mis-socjetà rikorrenti;*

*5. Tikkundanna lill-konvenut iħallas d-danni hekk likwidati lis-socjetà rikorrenti;*

*6. Tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż tal-preżenti kawża.»*

5. Il-konvenut ressaq ir-risposta maħlufa tiegħu fl-20 ta' Novembru, 2006 li fiha qal hekk:

«1. Preliminarjament, l-irritwalità tat-talbiet attriċi stante illi ma jistgħux jiġu proposti talbiet alternattivi għal xulxin in vjolazzjoni tal-prinċipju legali electa una via non datum recursus ad alteram.

2. Illi l-ewwel żewġ talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda stante illi l-esponent ma jistax jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali għall-bejgħ u trasferiment tal-immobbli inkwistjoni lis-socjetà attriċi peress illi huwa inibit milli jagħmel dan b'ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, u ċjoè b'Mandat ta' Inibizzjoni Numru 50/06 (liema mandat ta' inibizzjoni gie segwit b'kawża għal ritrattazzjoni fl-ismijiet 'Eileen Vella –vs- Joseph Vella' [Citaz Nru. 59/2006 NC] u għalhekk is-socjetà attriċi ma tista' qatt titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna lill-esponent biex jagħmel xi ħaġa illi huwa inibit minn din l-istess Onorabbli Qorti illi jagħmel.

3. Illi wkoll l-ewwel żewġ talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda stante illi l-interpellazzjoni magħmula mis-socjetà attriċi lill-konvenut a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili permezz tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Mejju, 2006 kienet waħda fiergħa u bla bażi stante illi s-socjetà attriċi kienet konxja a priori tal-fatt li dak li kienet qed titlob – u ċjoè li l-esponent jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali – ma kienx possibbli in vista tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 50/06 maħruġ minn terzi kontra l-istess esponent. Konsegwentement kemm l-ittra uffiċjali tad-19 ta' Mejju, 2006 u kif ukoll l-ewwel żewġ talbiet attriċi huma irrita u legalment skorretti għaliex jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti eżekuzzjoni għall-konvenju in vjolazzjoni ta' ordni tagħha stess.

4. Illi f'dan ir-rigward l-esponent jirrileva illi huwa kien wieġeb għall-ittra uffiċjali datata 19 ta' Mejju, 2006 lilu spedita mis-socjetà attriċi permezz ta' ittra uffiċjali datata 26 ta' Mejju, 2006 illi permezz tagħha kien irrileva u ssottolinea l-istess konsiderazzjonijiet kontenuti f'paragrafu tnejn (2) ta' din ir-risposta ġuramentata.

5. Illi t-talbiet alternattivi dedotti mis-socjetà attriċi, u ċjoè t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba għandhom jiġu miċħuda stante illi tali talba għad-danni minħabba l-allegat nuqqas tal-esponent li jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali mhijiex sostenibbli jekk ma tkunx ġiet segwita l-proċedura kollha indikata fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u ċjoè li, qabel ma jiskadi l-konvenju ssir interpellazzjoni b' ittra uffiċjali illi permezz tagħha l-parti li ma tkunx trid tersaq tiġi interpellata għall-ħlas tad-danni. Fil-każ odjern, is-socjetà attriċi ma pprezentat ebda ittra uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju illi permezz tagħha interpellatu għall-ħlas tad-danni, iżda pprezentat minflok l-ittra uffiċjali tad-19 ta' Mejju, 2006, li permezz tagħha interpellatu sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali meta kienet diġà taf li dan ma kienx possibbli u li, oltre dan, kieku l-esponent kellu jottempora ruħu ma' tali interpellazzjoni, kien ikun qed jintenta li jivvjola

*ordni ta' din l-Onorabbli Qorti u jirrendi ruħu ħati ta' disprezz lejn l-Awtorità tagħha.*

*6. Illi l-esponent itenni wkoll illi huwa għalkollox skorrett dak li ġie dikjarat bil-ġurament mir-rappreżentant tas-socjetà attriċi fit-tielet (3) paragrafu tar-Rikors Maħluf u ċjoè li “meta s-socjetà attriċi ġiet biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist, sabet li l-konvenut ma kienx pront [sottolinear tal-esponent] li jagħti eżekuzzjoni għal dak li wiegħed u jikkonsenja l-fond inkwistjoni kif pattwit”, għaliex fir-realtà l-konvenut mhux ma kienx “pront” biex jagħmel dan iżda ma setax jagħmel dan għaliex kien inibit milli jbiegħ u jittrasferixxi l-fond inkwistjoni b' ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, kif fuq espost, u s-socjetà attriċi kienet taf u kienet ġiet speċifikament avżata b' dan il-fatt appena seħħ.*

*7. Illi t-talba tas-socjetà attriċi għall-ħlas tad-danni hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi respinta għaliex l-esponent dejjem aġixxa b'mod korrett u in bona fede fil-konfront tas-socjetà attriċi, kif jirriżulta mis-segwenti fatti u konsiderazzjonijiet –*

*(i) illi l-esponent iffirma konvenju mas-socjetà attriċi wara li b'sentenza tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fl-ismijiet ‘Joseph Vella –vs- Dr. Martin Fenech LL.D. et noe (Ċitaz. Nru. 60/04NC) deċiża fil-31 ta' Mejju, 2005 u li kienet għaddiet in ġudikat, il-fond inkwistjoni kien ġie assenjat lill-esponenti;*

*(ii) illi sakemm ġie ffirmit dan il-konvenju ma kien għad hemm qatt ebda ħjiel min-naħa ta' mart l-esponent, Eileen Vella, illi hija kienet se tagħmel proċeduri ta' ritrattazzjoni;*

*(iii) illi s-socjetà attriċi kienet ilha taf bil-problema illi nqalgħet minħabba l-pretensjonijiet tal-imsemmija Eileen Vella sa mill-bidu nett u ma kien hemm xejn moħbi mill-konnoxxenza ta' din is-socjetà;*

*(iv) illi meta l-esponent ġie notifikat bir-rikors intavolat minn martu Eileen Vella għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex huwa ma jbiegħx il-fond inkwistjoni, huwa ddefenda ruħu u oppona tali rikors, għalkemm tali rikors xorta waħda ġie akkolt;*

*(v) illi l-esponent qatt ma ħeba xejn u dejjem mexa bl-ikbar trasparenza fil-konfront tas-socjetà attriċi.*

*Għaldaqstant l-esponent mhu responsabbli għall-ebda danni li setgħet talvolta sofriet is-socjetà attriċi minħabba l-fatt li l-att finali ma ġiex – għax ma setax jiġi – ippubblikat.*

*8. Illi s-socjetà attriċi effettivament irrikonoxxiet l-impossibbiltà illi jiġi iffirmit l-att finali ta' bejgħ u trasferiment billi ħadet lura Lm4,300 mis-somma ta' Lm4,500 minnha mħallsa akkont tal-prezz fuq il-konvenju, u għalhekk effettivament irrinunzjat għad-drittijiet tagħha illi taġixxi għall-infurzar tal-konvenju u/jew għad-danni.*

9. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess soċjetà attriċi.*

10. *Illi l-konvenut qiegħed jirriżerva d-dritt illi jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħgħobha tawtorizzah li jippreżenta eċċezzjoni ulterjuri f'każ li fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta illi l-konvenju tad-29 ta' Awwissu, 2005, jew l-iskrittura ta' estensjoni tal-istess konvenju datata 20 ta' Frar, 2006 ma ġewx debitament reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif titlob il-liġi.»*

6. Permezz ta' digriet tal-24 ta' Marzu, 2017 l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut Joseph Vella billi sejñet fil-kawża lil Eileen Vella, li ressqet ir-risposta maħlufa tagħha fit-13 ta' Ottubru, 2017 u eċċepiet hekk:

*«i. Illi l-esponenti hija s-sid ta' nofs indiviż tal-fond li jġib l-isem 'Sydney', bin-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24), ġa bla numru li jinsab Triq iċ-Ċern ġa Lower Fort Lane, ġa Battery Street, ix-Xgħajra fil-limiti ta' Haż-Żabbar u qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex il-fond tinbiegħ taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-iskritturi tal-29 ta' Awwissu 2005 u tal-20 ta' Frar 2006. L-esponenti lanqas ma taqbel li l-fond għandu llum il-ġurnata jinbiegħ taħt daww il-pattijiet u l-kundizzjonijiet bil-konsegwenza li m'hemmx lok li jiġi ordnat il-bejgħ tal-imsemmi fond.*

*ii. Illi l-esponenti ma kkaġunat l-ebda danni, la lis-soċjetà attriċi u wisq anqas lill-Konvenut, bil-konsegwenza li m'hemmx danni x'jiġu likwidati li kkaġunat hi, u wisq inqas m'hemm lok li hi tiġi kkundannata tħallas l-ebda danni lill-partijiet l-oħrajn f'din il-kawża.*

*Bl-ispejjeż.»*

7. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-23 ta' Ottubru 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet hekk:

*«1. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Joseph Vella.*

*2. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Vella.*

*3. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-kjamat in kawza Eileen Vella.*

4. *Tiċġad l-ewwel talba u tiddikjara li l-pubblikazzjoni tal-att finali ma tistax isir.*

5. *Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba.*

6. *Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara lill-konvenut Joseph Vella responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjetà attriċi.*

7. *Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u waqt li tillikwida s-somma ta' tnejn u erbgħin elf, erba' mija disgħa u għoxrin ewro, u tlieta u disgħin ċenteżmu €42,429.93 u tikkundanna lill-intimat Joseph Vella sabiex iħallas is-somma hekk likwidata.*

8. *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-intimat Joseph Vella.»*

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk, kienu dawn:

#### **« A. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI**

*L-ewwel żewġ talbiet tas-soċjetà attriċi jitolbu għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Sussidjarjament, permezz tat-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba s-soċjetà attriċi talbet riżarċiment għad-danni.*

*L-intimat Joseph Vella eċċepixxa preliminarjament l-irritwalità tat-talbiet attriċi. L-eċċezzjoni numru 1 tgħid hekk:*

*“1. Preliminarjament, l-irritwalità tat-talbiet attriċi stante illi ma jistgħux jiġu proposti talbiet alternattivi għal xulxin in vjolazzjoni tal-prinċipju legali electa una via non datum recursus ad alteram.”*

*Min-naħa tagħha s-soċjetà attriċi tirribatti li r-rimedji minnha mitluba mhumx distinti minn xulxin. Tgħid illi huwa ormai paċifiku illi fl-istess proċeduri l-ewwel tintalab l-eżekuzzjoni mbagħad ir-riżarċiment għad-danni subiti.*

#### **L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 jipprovdi hekk :-**

*«(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-artikoli 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.*

*(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 bhal dak, meta*

*jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat 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 tiġixi pprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.»*

*Iż-żewġ rimedji mitluba mis-soċjetà attriċi huma kontemplati f'dan il-provvediment.*

*Huwa paċifiku fil-ġurisprudenza illi ż-żewġ rimedji jistgħu jintalbu kontestwalment iżda b'mod alternattiv għal xulxin u mhux b'mod kumulattiv.*

.....

*Il-Qorti tikkondividi din il-linja ta' ħsieb. Minn qari tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 jidher ċar illi hija d-dispożizzjoni tal-liġi stess illi tikkontempla ż-żewġ rimedji alternattivi. Għalhekk mhux talli d-dispożizzjoni ma tikkontempla ebda eċċezzjoni fis-sens li dawn ir-rimedji ma jistgħux jiġu nvokati kontestwalment kif jippretendi l-konvenut, talli tipprovdi li r-rimedji huma alternattiv għal xulxin.*

*Fil-każ tal-lum is-soċjetà attriċi għamlitha ċara fir-rikors promotur stess illi t-talba tagħha għad-danni tressqet "sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli". Hija l-Qorti li trid tara jekk l-eżekuzzjoni tal-konvenju de quo hux ancora possibbli u jekk fl-affirmattiv, allura trid tgħaddi sabiex tordna li ssir dik l-eżekuzzjoni. Mill-banda l-oħra, jekk jirriżultaw raġunijiet validi li jirrendu l-eżekuzzjoni impossibbli, l-Qorti għandha tgħaddi sabiex tillikwida l-ħlas tad-danni.*

***L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Vella qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.***

## **B. Mertu**

*It-talbiet attriċi huma sempliċi. Fl-ewwel lok is-soċjetà attriċi qiegħda titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju għaliex kif ikkonfermat fil-mori tal-proċeduri hi għad għandha interess takkwista l-fond de quo. Alternattivament u fin-nuqqas ta' dan titlob riżarċiment għad-danni minnha mġarrba.*

*Fl-ewwel lok irid jiġi stabbilit jekk l-eżekuzzjoni tal-konvenju hijiex f'dan l-stadju possibbli.*

*Kemm fl-ittra responsiva tiegħu tas-26 ta' Mejju 2006 u kif ukoll fir-risposta għar-rikors promotur, l-intimat stess jikkonferma li l-eżekuzzjoni tal-konvenju mhijiex possibbli stante li l-mezzanin de quo huwa kolpit mill-Mandat ta' Inibizzjoni kawtelatorju, dak mitlub minn martu, liema mandat għadu in vigore.*



*In oltre, għad hemm pendenti bejn l-intimat Vella u l-kjamat in kawża Eileen Vella r-ritrattazzjoni tal-kawża ta' separazzjoni kif ordnat mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) bis-sentenza tas-6 ta' Diċembru 2012. Għadarba l-konjuġi Vella għadhom mhumex legalment separati u l-komunjoni tal-akkwisti għadha vigenti, ma jistax l-intimat Vella jgħaddi sabiex ibiegħ l-imsemmi mezzanin. Dan apparti l-fatt illi l-kjamata fil-kawża qiegħda toġġezzjona għall-bejgħ.*

**Għalhekk, il-Qorti tqis illi jirriżultaw raġunijiet validi għaliex l-eżekuzzjoni tal-konvenju ma tistax issir.**

*Stabbilit dan, l-uniku rimedju li allura għad għandha għad-dispożizzjoni tagħha s-soċjetà attriċi huwa dak illi titlob riżarċiment għad-danni.*

*L-Intimat Vella jiddefendi ruħu billi jgħid li aġixxa in bona fede. Il-Qorti ssib illi qajla hemm xi żżid mal-konklużjonijiet milħuqa mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Diċembru 2012 fejn kuntrarjament stabbilit illi l-aġir ta' Joseph Vella kien skorrett u msejjes minn mala fede bl-iskop li jikseb is-separazzjoni personali minn ma' martu Eileen Vella mingħajr din ma jkollha l-opportunità illi tressaq id-difiża tagħha. Dan l-aġir huwa altru milli wieħed in bona fede. Anki jekk meta ġie ffirmat il-konvenju l-intimat irriżulta illi kien legalment separat minn ma' martu, is-sentenza ta' separazzjoni nkisbet frott il-qerq perpetrat mill-intimat. Qerq kif ben spjegat u elaborat mil-Qorti. Għalhekk teknikament dak il-konvenju messu qatt ma sar. Dan issarraf biss f'hele ta' ħin u spejjeż a skapitu tas-soċjetà attriċi.*

**Ċertament għalhekk li fid-dawl tas-suespost it-talbiet tas-soċjetà attriċi għar-riżarċiment tad-danni altru milli jimmeritaw li jiġu akkolti.**

*Ir-rikorrenti ppreżenta prospett ta' danni<sup>1</sup>. Jelenka dawn l-ispejjeż :*

**Ammonti mħallsa lill-Awtorità dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta:**

*Development Permit Fee: Lm435*

*Main Sewer Contribution: Lm385*

*Street Contribution Fee: Lm210*

*Total: **Lm1030.00**<sup>2</sup>*

**Ammont imħallas lill-Awtorità dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta fit-12 ta' Diċembru 2005 rappreżentati ħlas fuq applikazzjoni għal construction of additional floor (at 2nd floor) and penthouse: Lm500.00<sup>3</sup>**

---

<sup>1</sup> Folio 12

<sup>2</sup> Ara r-riċevuta relattiva 'Dok TG4 sa TG6' a fol. 15 sa 23 tal-proċess

<sup>3</sup> Riċevuta 'Dok IR3' a fol. 174

**Drittijiet Professjonali mħallsa lil Perit Joseph Zerafa Boffa: Lm220.00<sup>4</sup>**

**Drittijiet Professjonali mħallsa lin-Nutara Dr. Ritienne Bugeja Fenech: Lm335.20<sup>5</sup>**

**Drittijiet Professjonali u spejjeż tal-Perit Christian Spiteri u l-bank Volksbank Malta Limited: Lm118.00<sup>6</sup>**

**Ammonti mħallsa lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni rappreżentanti boll provviżorju: Lm450.00<sup>7</sup>**

**Ammonti mħallsa lil Volksbank Malta Limited: Lm139.97<sup>8</sup>**

**Għalhekk, l-ammont komplessiv ta' spejjeż inkorsi mis-soċjetà rikorrenti huwa ta' Lm2793.17 ekwivalenti għal €6506.34.**

*Fil-każ tal-lum ma saret ebda talba għall-ħatra ta' perit tekniku sabiex jistma l-valur tal-proprjetà li kellha tiġi żviluppata. Fl-atti hemm biss rapport redatt mill-Perit Joseph Zerafa Boffa inkarigat ex parte mir-rikorrenti<sup>9</sup>. Fir-rapport tiegħu l-Perit jindika s-segwenti spejjeż :*

*Estimate of Works: Lm22,110*

*Estimate of Finishing Works: Lm18,900*

*Il-Qorti tgħid illi m'hemmx lok għal riżarciment ta' dawn l-ispejjeż għaliex ladarba l-iżvilupp ma sarx dawn l-ispejjeż baqgħu qatt ma ġew inkorsi mis-soċjetà attriċi.*

*L-intimat jikkontesta l-fatt illi s-soċjetà attriċi setgħet sofriet xi danni u li in ogni każ, jekk jirriżultaw xi danni, huwa m'għandux jinżamm responsabbli tagħhom.*

*Jikkontesta l-Building Levy fl-ammont ta' Lm1030 u l-kontribuzzjoni mħallsa lill-Awtorità dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta billi jgħid li kienet is-soċjetà rikorrenti li talbet li tapplika għall-permessi fil-mori tal-konvenju. Jgħid illi għalhekk is-soċjetà rikorrenti ħadet sogru li għandha tagħmel tajjeb għalih hi stess. Fix-xhieda tiegħu Josef Schembri jgħid illi l-konvenju kien soġġett għall-ħruġ tal-permessi tal-bini relattivi. Minn qari tal-konvenju dan ma jirriżultax. Il-Qorti tqis għalhekk illi għandu raġun l-intimat meta jgħid li dan kien sogru li ħadet is-soċjetà attriċi u għalhekk issa għandha tbat l-konsegwenzi. **Għaldaqstant, is-soċjetà attriċi m'għandiex il-jedd għar-riżarciment tal-ispejjeż fl-ammont ta'***

<sup>4</sup> Riċevuta 'Dok TG9' a fol. 26

<sup>5</sup> Riċevuta 'Dok TG10' a fol. 27

<sup>6</sup> Riċevuta Dok TG8 a fol. 25

<sup>7</sup> Riċevuta Dok. TG7 a fol. 24

<sup>8</sup> Riċevuta Dok JZ 3 a fol. 148. Din l-irċevuta hija fl-ammont ta' €322 ekwivalenti għal Lm139.97

<sup>9</sup> Dok TG 13 a fol. 54 et seq

**Lm1030 u Lm500 li ħallset lill-Awtorità dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta.**

Għal din l-istess raġuni lanqas ma hemm lok għal rifiżjoni ta' spejjeż in konnessjoni mad-Drittijiet Professjonali mħallsa lil Perit Joseph Zerafa Boffa. Dan għaliex dawn l-ispejjeż huma lkoll marbuta ma' tnejn ta' pjanti, applikazzjonijiet għall-ħruġ tal-permessi tal-bini u komunikazzjoni relattiva. Ladarba l-konvenju ma kienx soġġett għall-ħruġ tal-permessi tal-bini dawn l-ispejjeż għandha tagħmel tajjeb għalihom unikament is-soċjetà attriċi li għaġġlet fil-passi tagħha.

Ma tressqet ebda kontestazzjoni fir-rigward tal-ispejjeż in konnessjoni mad-Drittijiet Professjonali mħallsa lin-Nutara Dr. Ritienne Bugeja Fenech, Drittijiet Professjonali u spejjeż tal-Perit Christian Spiteri u l-bank Volksbank Malta Limited, Ammonti mħallsa lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni rappreżentanti boll provviżorju u ammonti mħallsa lil Volksbank Malta Limited, liema spejjeż jammontaw komplessivament għas-somma ta' Lm1043.17 ekwivalenti għal €2429.93. Il-Qorti tqis illi dawn l-ispejjeż kienu ġustifikati fl-ambitu tal-konvenju u tat-tnejn li riedu jsiru sabiex eventwalment issir il-pubblikazzjoni tal-att finali. Għadarba diġà ġie stabbilit illi l-pubblikazzjoni tal-att finali ma setgħetx issir għal raġunijiet unikament imputabbli lill-intimat Vella, huwa għandu issa jagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż inkorsi mis-soċjetà rikorrenti.

L-intimat Vella qiegħed jikkontesta wkoll il-valur ta' qligħ li l-Perit ex parte kkalkula li kellu jsir mill-bejgħ tal-proprjetà li kellha tiġi żviluppata. Jelenka numru ta' fatturi li wieħed għandu jieħu in konsiderazzjoni sabiex jasal għall-possibbli qligħ effettiv illi setgħet tagħmel is-soċjetà attriċi. Isemmi dawn il-fatturi:

- “(i) Wieħed irid jinkludi l-prezz tal-fond inkwistjoni, u ċjoè l-prezz tal-akkwist fis-somma ta' Lm45,000 ;
- (ii) Wieħed irid jinkludi l-ħlas ta' boll bir-rata ta' 5% ammontanti għall-boll Lm900;
- (iii) Wieħed irid jinkludi l-ispejjeż tar-reġistrazzjoni tal-kuntratt (loan and transfer) u drittijiet notarili;
- (iv) Wieħed irid jinkludi l-ispejjeż għall-otteniment ta' finanzjament bankarju mill-Volksbank Malta Limited (life insurance etc);
- (v) Wieħed irid jinkludi l-imgħax fuq il-finanzjament bankarju illi jammonta għal eluf ta' liri;
- (vi) Wieħed irid jinkludi wkoll l-estate agency fees bir-rata ta' 5%;
- (vii) Wieħed irid jinkludi wkoll spejjeż u kontinġenzi oħra illi jinqalgħu f'dan it-tip ta' negozju.”

Fir-rapport tiegħu l-Perit Zerafa Boffa indika l-valur ta' dawk l-appartamenti li kellhom jiġu żviluppati mis-soċjetà rikorrenti. Jistma l-appartament fil-livell tal-ewwel sular bħala li kellu jġib valur ta' Lm51,000 waqt illi l-appartament fit-tieni sular kellu jġib valur ta' Lm53,000. Fir-rapport tiegħu l-Perit, waqt illi jindika spejjeż ta' kostruzzjoni, ma jagħtix stima ta' kemm qligħ seta' jsir mis-soċjetà attriċi ladarba tbiegħ l-appartamenti.

*Fix-xhieda tiegħu Josef Schembri jikkonċedi li l-building policies inbidlu minn kif kienu fiż-żmien meta saret l-applikazzjoni għall-iżvilupp għal dawk li huma applikabbli llum. Jgħid mingħajr eżitazzjoni li l-policies vigenti ma jippermettux żvilupp ta' żewġ sulari addizzjonali kif prospettat mis-soċjetà rikorrenti. Illum aktar hemm possibbiltà li jingħataw permess għall-iżvilupp ta' duplex apartment fuq l-arja tal-mezzanin de quo. Jikkonċedi wkoll illi l-valur tal-proprjetà naqas u žied jgħid ukoll illi "Jien nikkalkula li b'kollox bejn wieħed u ieħor tlift qishom ħamsin elf liri Maltin."*

*Fil-każ tal-lum il-Qorti għandha biss stima ta' danni kif kalkolata arbitrarjament minn Josef Schembri bħala direttur tas-soċjetà attriċi. Din ic-ċifra mill-atti ma ssib ebda korroborazzjoni jew xi tip ta' konferma.*

*Il-Qorti tqis ukoll illi l-policies tal-bini llum il-ġurnata nbiddlu ferm, tant li l-iżvilupp li llum jiġi permess jsir fil-fond de quo agitur żgur ikun differenti minn dak originarjament prospettat. Tqis ukoll illi wara li fit-23 ta' Frar, 2006 Eileen Vella talbet u otteniet il-ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju u konsegwentement żammet il-bejgħ tal-fond konċernat. Ukoll illi l-partijiet dehru fuq l-iskrittura tat-23 ta' Mejju, 2006 fejn is-soċjetà attriċi rċeviet rifużjoni tas-somma ta' Lm4,300 bħala parti mis-somma ta' Lm4500 li kienet ħallset bħala depożitu fuq il-konvenju.*

*Tenut dawn il-konsiderazzjonijiet aritrio boni viri l-Qorti sejra tillikwida s-somma ta' erbgħin elf ewro, **€40,000**, bħala danni subiti mis-soċjetà attriċi.*

*L-intimat Vella għandu wkoll jagħmel tajjeb għall-ispejjeż inkorsi mis-soċjetà attriċi li għar-raġunijiet premissi jammontaw għas-somma ta' elfejn erba' mija disgħa u għoxrin ewro u tlieta u disgħin ċenteżmu, **€2429.93**.*

***Għalhekk, qiegħda tillikwida d-danni fis-somma komplessiva ta' tnejn u erbgħin elf, erba' mija disgħa u għoxrin ewro u tlieta u disgħin ċenteżmu, €42,429.93.»***

9. Il-konvenut Joseph Vella appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq minnu fit-12 ta' Novembru, 2020, bi tliet aggravji, ċjoè: (i) li l-Ewwel Qorti ddeċidiet ħażin li l-kumpanija attriċi talbet żewġ rimedji alternattivi għal xulxin meta talbet lill-Qorti jew li tordna l-pubblikazzjoni tal-att finali jew alternattivament tillikwida u tordna l-ħlas tad-danni; (ii) li t-talba għar-riżarċiment tad-danni ma kinitx mistħoqqa; u (iii) li l-ammont tad-danni likwidat kien esaġerat.

10. Il-kumpanija attriċi ressqet twegiba fit-18 ta' Marzu, 2024 fejn tat ir-raġunijiet tagħhom għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

11. L-imsejha fil-kawża Eileen Vella għalkemm notifikata bir-rikors tal-appell ma ressqet l-ebda twegiba.

12. Inżammu bosta seduti u f'dik tas-7 ta' Novembru, 2024, saru s-sottomissjonijiet orali u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

### **Konsiderazzjonijiet:**

13. Illi dawn huma proċeduri fejn il-kumpanija attriċi talbet li jew isir il-kuntratt jew inkella li tiġi mħallsa għad-danni.

14. L-azzjoni mnedija mill-kumpanija attriċi saret taħt l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**. Skont dan l-artikolu tal-liġi, f'każ li l-kuntratt ma jsirx qabel id-data tal-għeluq tal-konvenju, parti f'konvenju għandha l-jedd li titlob lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew illi tħallasha tad-danni jekk il-kuntratt ma jkunx jista' jsir.

15. Rilevanti iżda li dan l-istess artikolu tal-liġi jgħid ukoll li effett ta' wegħda ta' xiri jew ta' bejgħ tispiċċa meta jagħlaq it-terminu tal-konvenju,

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

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

17. Siewi li jingħad ukoll li jekk jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju, il-ħajja ta' dak il-konvenju tiġi mtawwla għal tletin jum fuq il-ġurnata tal-għeluq tiegħu (ara **Maria Bianchi et v. J.M.A. Developments Ltd et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2005). Intqal ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Noel Mangion Camilleri v. Reuben Farrugia et** deċiża fit-28 ta' Diċembru, 2001, li ladarba l-liġi tagħna ssemmi biss "att ġudizzjarju", bla ma tispeċifika wkoll liema għandu jkun dana l-att, ikun ifisser li l-liġi ma żżommx il-possibilità ta' preżentata ta' att ta' ċitazzjoni (illum rikors maħluf), minflok ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju. Għalkemm ikun aktar prudenti, xieraq u ta' anqas riskju li dak li jkun l-ewwel jimxi b'ittra uffiċjali jew bi protest u mhux jaqbad jiftaħ kawża qabel jagħlaq iż-żmien tal-konvenju (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ottubru, 2022 fl-ismijiet **Salvatore Schembri nomine v. Alfred Cachia nomine et**).

18. Meta nduru għall-każ tagħna, għalkemm l-appellanti jressaq tliet aggravji huwa stess tratta l-aggravji f'daqqa. Din il-Qorti se tagħmel l-istess.

19. L-appellanti jgħid li l-kumpanija attriċi qatt ma talbet għad-danni fl-ittra uffiċjali tad-19 ta' Mejju, 2006 iżda semplicement sejhitlu biex jersaq għall-kuntratt finali skont kif miftiehem. Jissokta jgħid li ladarba l-kumpanija attriċi rtirat id-depożitu akkont tal-prezz permezz ta' ftehim bil-

miktub, jiġi b'hekk li l-konvenju ġie xolt. Jargumenta li l-fatt li l-kumpanija appellata rtirat id-depożitu jfisser kemm li qatt ma kien fi ħsiebha li titlob xi danni (anke għaliex ma ġarrbet ebda danni) u kif ukoll ġiet li għarfet l-impossibbiltà li jiġi ffirmat l-att finali ta' bejgħ. Isostni li dan m'għandux ħlief ifisser li hija rrinunzjat għad-drittijiet tagħha li tmexxi għall-infurzar tal-konvenju u wisq aktar għad-danni.

20. Skont l-appellant, in-nuqqas li fl-ittra uffiċjali l-kumpanija ma sejhitlux għall-ħlas ta' danni u l-fatt li rtirat id-depożitu m'hallas fuq il-konvenju, magħdud mal-fatt li ma rriżervatx id-drittijiet tagħha għad-danni, għandu jwassal għall-konklużjoni li l-kumpanija appellata ma setgħetx titlob żewġ rimedji b'mod alternattiv.

21. Illi għal dak li huwa l-ħlas tad-danni, l-appellant jgħid li kif jirriżulta mix-xhieda, mhux kontestat li huwa kien lest li jersaq fuq il-kuntratt finali iżda hija l-kjamat fil-kawża li ddikjarat fir-risposta maħlufa tagħha li kienet kontra.

22. Fl-aħħar nett, l-appellant isostni li l-*quantum* tad-danni huwa wieħed esagerat għaliex ladarba l-kumpanija attriċi rtirat id-depożitu akkont tal-prezz, li żgur marru biex jiffinanzjaw proġetti oħra u l-fatt li t-taxxa fuq il-konvenju ġew rifiżi mentri fir-rigward tal-ispejjeż għall-permessi tal-bini kien riskju li ħadet il-kumpanija appellata qabel ġie



ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ u b'hekk huwa m'għandux ikun responsabbli. Jirreferi għall-prinċipju li huwa fir-responsabbiltà ta' min jitlob id-danni li jnaqqas tali danni. Jgħid li l-kumpanija attriċi ma tistax titlob danni fir-rigward ta' possibbiltà ta' kostruzzjoni li ma seħħitx meta hija kienet fil-possibbiltà li tuża d-depożitu u l-flejjes li kien se jiġu investiti fi proprjetà alternattiva ta' kostruzzjoni u dan ingħad peress li l-konvenju sar f'Awwissu 2005 mentri l-mandat ta' inibizzjoni ġie intavolat fi Frar 2006.

23. Illi din il-Qorti tibda billi tosserva li l-kumpanija appellata ma ressqet ebda aggravju dwar iċ-ċaħda tal-ewwel talba tagħha. Għaldaqstant illum m'hemmx aktar kwistjoni li l-iffirmar tal-kuntratt finali ma jistax isir, anke għaliex ma setax ikun mod ieħor meqjus il-fatt li l-proċeduri ta' separazzjoni bejn il-konvenut u Eileen Vella fid-data tal-għoti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti kienet għadha pendenti.

24. Miżmum dan, din il-Qorti se tgħaddi sabiex tistħarreg **l-ewwel aggravju**. Qabelxejn, fil-prinċipju hekk kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2022 fl-ismijiet ***Licia Maria Vella v.***

***Tlata Contractors:***

*«Fil-kuntest tal-istitut tal-obbligazzjonijiet, il-liġi tqiegħed għad-dispożizzjoni tal-kreditur (ċertament min jaċċetta wegħda ta' bejgħ huwa 'kreditur'), diversi mezzi sabiex jiġi reintegrat fid-drittijiet tiegħu f'każ ta' inadempjenza, u jipproteġi l-interessi tiegħu. Il-kreditur jista' jieħu diversi azzjonijiet, fosthom l-azzjoni a bażi tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16. L-għan prinċipali taħt il-provvediment tal-Artikolu 1357, huwa li min iwiegħed li jagħmel il-bejgħ (u fl-istess vena l-Artikolu 1360 jipprovdi għal min iwegħed li jixtri) l-obbligu li jwettaq dak li jkun wiegħed. Hu biss fejn il-bejgħ*

*ma jkunx “jista’ iżjed isir” li jirriżulta obbligu li parti tagħmel tajjeb għad-danni li tkun sofriet il-parti l-oħra riżultat tal-inadempjenza kuntrattwali. Din il-Qorti ma ssib xejn ħażin li ż-żewġ pretensjonijiet jitressqu f’azzjoni waħda, iżda dan mhux b’mod kumulattiv, imma b’mod alternattiv. It-talba ta’ danni ssir mill-aktar relevanti f’każ li l-azzjoni sabiex jitwettaq l-obbligu prinċipali tal-bejgħ ma tirnexxi, u għalhekk l-uniku rimedju li jkun jifdal għall-kredituri f’dak il-każ, tkun l-azzjoni għad-danni.*

*Kif ingħad drabi oħra mill-Qorti tagħna, il-liġi taħseb għad-danni naxxenti minn konvenju fil-kuntest ta’ nuqqas ta’ adempiment ta’ obbligazzjoni, biss meta l-bejgħ ma jkunx jista’ jsir iżjed (ara b’eżempju sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili - mhux appellata - tad-29 ta’ Settembru, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Angelo Zahra et v. Carmelo Vella et**). Hekk ukoll, permezz tas-sentenza ta’ din il-Qorti tat-3 ta’ Diċembru, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Alexandra Dalmas v. Mark Micallef et**, il-Qorti f’dik il-kawża fis-sentenza tagħha, ittrattat il-każ fejn saret talba kemm dwar l-inadempiment, kif ukoll talba għad-danni u qalet hekk:*

*“Dan premiss din il-Qorti tosserva li l-liġi tagħna fl-Artikolu 1357 kienet provvda billi kkontemplat dak li għandu jġri kemm fil-każ li jista’ jsir it-trasferiment f’liema eventwalità l-bejgħ jiġi enforzat, kemm fil-każ ta’ meta l-bejgħ ma jkunx jista’ iżjed jsir, f’liema każ għandhom jitħallsu d-danni lill-aċċettant. Huwa minnu li l-atturi fl-istess ċitazzjoni talbu ż-żewġ alternattivi u cioè l-eżekuzzjoni tal-konvenju bit-trasferiment tal-proprjetà jew il-ħlas tad-danni. Dan mhux normali iżda lanqas ma hija normali s-sitwazzjoni li l-atturi kienu jinsabu fiha. Il-fatt li saru talbiet alternattivi ma jġibx in-nullità taċ-ċitazzjoni, kif propost mill-appellant u dan għas-sempliċi raġuni li, fiċ-ċirkostanzi partikolari, waħda ma teskludix lill-oħra. ... Però mhux ġust u lanqas ma hu loġiku li l-konvenuti jiġu kundannati jaddivienu għal kuntratt ta’ bejgħ, u fl-istess hin jiġu kundannati jħallsu d-danni minħabba l-inadempjenza tagħhom.»*

25. M’hemmx dubju għalhekk li fil-prinċipju huwa legalment possibbli li jkun hemm żewġ talbiet b’hal dawk li għandna llum, basta li r-rekwiżiti msemmija fil-ġurisprudenza jkunu sodisfatti.

26. Meta nduru għall-każ tagħna jirriżulta li l-kumpanija appellata ppreżentat l-ittra uffiċjali sabiex issejjaħ lill-konvenut biex jersaq għall-kuntratt finali qabel ma’ l-konvenju skada u mbagħad għaddiet biex tippreżenta l-kawża tal-lum fiż-żmien opportun. Jiġi b’hekk, li l-kumpanija

appellata żammet il-konvenju ħaj u kif ukoll ressqet iż-żewġ talbiet b'mod alternattiv għal xulxin.

27. Huwa kollu ta' xejn li l-appellant jipprova jiggranfa mal-fatt li l-kumpanija appellata rtirat id-depożitu akkont tal-prezz. Jirriżulta infatti li permezz ta' skrittura privata (ara Dok I f'paġni 99 u 100 tal-proċess) bejn il-kumpanija attriċi u l-konvenut datata 23 ta' Marzu, 2006 li ġiet iffirmata quddiem in-Nutar Dr Ritienne Bugeja Fenech, Joseph Vella awtorizza lin-Nutar trodd lura lill-kumpanija appellata s-somma ta' Lm4,300 mill-ammont ta' Lm4,500 bħala parti mill-prezz. Ingħad ukoll f'din l-iskrittura li:

*«Il-partijiet jippremettu li in forza ta' konvenju datat 29 ta' Awwissu tas-sena 2005 il-venditur obbliga ruħu li jbiegħ lill-kumpratur li obbligaw ruħhom li jixtru minn għandu l-mezzanin....*

*Bis-saħħa ta' skrittura privata datata 20 ta' Frar, 2006 il-partijiet estendew il-validità tal-imsemmi konvenju sal-31 ta' Mejju tas-sena 2006.»*

28. Illi l-fatt li l-kumpanija appellata ġibdet id-depożitu ma twassalx għall-ħall tal-obbligazzjoni tal-kontraenti. Kif ingħad drabi oħra minn dawn il-Qrati, ir-rinunzji jridu jirriżultaw b'mod ċar u inekwivoku (ara s-sentenzi decizi minn din il-Qorti fl-ismijiet **Albert Mizzi nomine v. John Baptist Aquilina** deciza fit-30 ta' Ottubru, 2009 u **Carmelo Abdilla et. v. Frances Gloria Crockford et** deciza fis-26 ta' Ġunju, 2009), u għalkemm tista' tkun implicita, irid jirriżulta aġir li huwa inkompatibbli mal-konservazzjoni tad-dritt. Rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi misluta, ma

tkunx tista' tingibed konġettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja. Kif ġie osservat minn din il-Qorti fil-kawża **James A. Galizia nomine v. Giuseppe Cassar Torreggiani et**, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 1933: «È necessario quindi come condizione indispensabile della rinuncia che detti atti siano univoci, di guisa che non si possa parlare di rinuncia quando anche vi fosse dubbio ragionevole sull'animo della persona che si pretende abbia rinunciato ad un suo diritto» (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-21 ta' Novembru, 2024 fl-ismijiet **Robert Pellicano et v. Darren Grima et**).

29. F'dan il-każ mhux talli r-rinunzja mhix ċara, talli fl-istess skrittura hemm it-tismija tal-konvenju u tal-estensjoni tal-konvenju li allura jagħti x'jifhem li l-partijiet kienu qegħdin jagħrfu mill-ġdid l-obbligazzjoni reċiproka li kellhom fil-konfront ta' xulxin permezz tal-konvenju li kellu validità sal-31 ta' Mejju, 2006.

30. Għalhekk dan l-aggravju mhux mistħoqq.

31. Ngħaddu issa għat-**tieni aggravju** li huwa mqassam f'żewġt ifriegħi. L-appellant jsostni li huwa dejjem kien lest li jersaq għall-kuntratt finali, u li kienet il-kjamata fil-kawża li ma riditx u għaldaqstant huwa ma kellux jinstab responsabbli għal xi danni. Illi filwaqt li huwa minnu li l-konvenut Joseph Vella dejjem kien lest li jersaq fuq l-att finali ta' bejgħ u

xiri, madankollu kienu l-azzjonijiet tiegħu li wasslu għal sitwazzjoni fejn huwa ma setax iwettaq l-obbligazzjoni tiegħu.

32. Ma jistax f'dan l-istadju jitwarrbu ċertu fatti. Joseph Vella u Eileen Vella kienu miżżewġin, għalkemm jidher li Eileen Vella kienet ilha snin tgħix barra minn Malta. Joseph Vella nieda proċeduri ta' separazzjoni personali. Tali proċeduri ġew deċiżi permezz ta' sentenza tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) tal-31 ta' Mejju, 2005. Għalhekk meta huwa ffirmat l-konvenju, huwa kien legalment separat u seta' jmexxi waħdu għal dak li huwa bejgħ tal-proprjetà. Biss però, Eileen Vella nediet proċeduri kontra Joseph Vella għar-ritrattazzjoni tal-kawża deċiża kontriha. Il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) laqgħet it-talba tagħha permezz tas-sentenza tas-6 ta' Diċembru, 2012, fejn qalet li fil-kawża preċedenti saret notifika tal-bandu lill-persuna barranija għal Eileen Vella. Fil-fehma tal-Qorti dan sar bi ħsieb biex il-kawża tinżamm mistura mill-istess Eileen Vella. Mhux hekk biss, l-istess Joseph Vella ammetta li ma kienx qal lil martu li huwa kien ressaq kawża kontriha anke meta ltaqgħu Malta għat-tieg ta' binhom. Fi kliem il-Qorti dan *«jikkonvinċi lil din il-Qorti illi l-konvenut intenzjonalment zamm il-kawża mistura mill-attriċi bl-iskop li jipproċedi mingħajr oppożizzjoni ta' xejn, kif fil-fatt ġara.»*

33. Minn dan jinżel li din il-Qorti u l-Ewwel Qorti qabilha ma jistgħux ilumu lil Eileen Vella li opponiet għall-bejgħ tal-proprjetà li evidentement kellha interess fiha. Joseph Vella (illum mejjet) għamel minn kollox minn wara dahar martu u b'sogħba l-kumpanija appellata sabitu fi triqitha. Kienet biss l-imġiba tal-istess Joseph Vella li wasslet sabiex l-att finali ma setax jiġi ffirmat. Il-konsegwenza diretta ta' din l-imġiba hija li l-istess appellant għandu jgħorr fuqu r-responsabbiltà ta' kwalunkwe danni li jirriżultaw li l-kumpanija appellata garrbet proprju minhabba li ma ġiex iffirmat il-kuntratt ta' bejgħ u xiri.

34. Imwarrab dan kollu, jifdal issa l-punt l-ieħor li l-appellant saħaq ħafna fuqu huwa li fl-ittra uffiċjali li ntbagħtet mill-kumpanija attriċi lillu sejħitlu biss sabiex jersaq għall-kuntratt u mhux ukoll biex iħallasha għad-danni.

35. Din il-Qorti mhux se taħli wisq ħin fuq dan l-argument li mhu siwi xejn. L-iskop li tintbagħat l-ittra uffiċjali huwa biex jinżamm il-konvenju ħaj għaliex mod ieħor ikun ifisser li l-konvenju jitlef l-effetti tiegħu u l-partijiet jerggħu lura fis-sitwazzjoni li kienu qabel l-iffirmar tal-istess konvenju. Hija l-liġi stess li tipprovdi għall-konsegwenzi legali li jitnisslu minn nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni. Huwa biżżejjed li ntbagħtet l-ittra uffiċjali u li tressqet il-kawża tal-lum fit-termini mposti fil-liġi.

36. Fl-aħħar nett, l-appellant jilmenta li l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti huwa wieħed esaġerat. Madankollu huwa ma daħalx f'wisq dettall dwar dan l-aggravju, ħlief li l-Ewwel Qorti ma ħaditx qies tal-fatt li l-kumpanija appellata rtirat id-depożitu li żgur użatu biex jiġu finanzjati proġetti oħra u li t-taxxa fuq il-konvenju ġew rifiżi. Għal dak li huma spejjeż għall-permessi tal-bini, l-Ewwel Qorti diġà ma qisithomx fil-likwidazzjoni tad-danni.

37. Illi dwar l-ammont ta' €2,429.93 li jirrappreżentaw l-ispejjeż tad-drittijiet professjonali mħallsa lin-Nutar, lill-Perit Christian Spiteri, lill-Bank u l-ammont imħallas lid-dipartiment tat-Taxxi Interni. Dawn l-ammonti huma kollha msaħħa b'irċevuti hekk kif indikat mill-Ewwel Qorti. Għal dak li huwa l-ammont ta' Lm450 (€1,048.22) imħallas lid-dipartiment tat-Taxxi Interni, din il-Qorti tqis li ladarba l-kuntratt finali mhux se jiġi ffirmat dan l-ammont għandu jiġi rifiż mid-dipartiment u għaldaqstant dan l-ammont se jitnaqqas mill-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti u b'hekk l-ammont dovut huwa ta' €1,381.71.

38. Għal dak li huwa l-ammont ta' €40,000 likwidat *arbitrio boni viri* mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti tqis li hekk kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Frar, 2024 fl-ismijiet **David Borg et v. Marisa Farrugia**, f'ċirkostanzi fejn l-ammont ta' danni ma jistax jirriżulta b'mod preċiż, jaqa' fuq il-Qorti li tillikwidahom *ex aequo et bono* (i.e. skont il-ġustizzja u t-

tjieba) u l-Qorti jifdlilha dejjem is-setgħa diskrezzjonali li tillikwida l-ammont pretiż fuq il-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva, imbasta tħares b'reqqa l-elementi kollha li joħorġu mill-atti tal-kawża u ssejjes il-fehma tagħha fuq motivazzjoni loġika li tagħti hjiel xieraq ta' kif wieħed ikun wasal għal dik il-likwidazzjoni. Dan għandu jsir mhux biex il-Qorti tpatti għan-nuqqas tal-parti li tippretendi l-likwidazzjoni milli twettaq id-dmir tagħha li tipprova l-każ tagħha sal-grad meħtieġ imma sewwasew għaliex dik il-parti ma tkunx f'qagħda li tikkontrolla u ġġib il-provi meħtieġa (ara **Tonna v. Cremona noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Lulju, 1935, **Neg. Edgar Laferla noe v. Neg. Antonio Cachia pro et noe** mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fis-6 ta' Ġunju, 1951, **Wilhelmina Abela noe et v. Alex Ciantar et** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016, **Mizzi Home Furnishings Ltd. et v. Italgreen SpA** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017, **Edward Engerer v. Richard Attard et pro** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, **Mark Schembri et v. Vella Group Limited** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Awwissu, 2023 u **Vincent Ciappara et v. Nazzareno sive Reno Bartolo et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023).

39. Illi fil-każ tal-lum, hekk kif qalet tajjeb l-Ewwel Qorti, il-kumpanija appellata ressqet rapport ta' Perit *ex parte* li fisser x'kienu se jkunu l-ispejjeż sabiex jinbnew żewġ appartamenti u *penthouse* u kemm dawn



setgħu jgħibu fis-suq. Fir-rapport ma nsibux stima ta' kemm seta' jsir qligħ mill-kumpanija appellata.

40. L-ewwel punt li jrid jiġi determinat huwa jekk il-kumpanija appellata ppruvatx li għarrbet danni b'konsegwenza ta' dak li seħħ. Fil-fehma ta' din il-Qorti, it-tweġiba hija fl-affermattiv. Gie ppruvat li l-kumpanija appellata kellha l-ħsieb li tiżviluppa l-proprjetà u kien għalhekk li ntrabtet bil-konvenju u baqgħet tinsisti li jiġi ffirmat. Huwa minnu li ħadet riskju meta għamlet ċertu spejjeż (li l-Ewwel Qorti ma tathiex lura u minn dan ma sarx appell), iżda ma jistax jitwarrab il-fatt li l-pjan tagħha sfaxxa frott l-imġiba ta' Joseph Vella. Mhux hekk biss talli biż-żmien inbidlu l-*policies* u dak ippjanat ma kienx aktar possibbli. Fi kwalunkwe każ, illum l-ebda proġett mhu se jsir billi l-proprjetà mhux se tinbiegħ lilha.

41. L-Ewwel Qorti tat ir-raġunijiet kif waslet għall-ammont ta' €40,000 inkluż li l-kumpanija attriċi ħadet lura l-ammont ta' Lm4,300 u li l-ammont li l-kumpanija tgħid li tilfet irriżulta biss mix-xhieda tad-Direttur tagħha mingħajr dan ma kien imsaħħaħ b'xi provi, għalkemm mir-rapport tal-perit *ex parte* hemm indikazzjoni ta' kemm kien se jiġi jiswa l-proġett u kemm setgħu jinbiegħu l-appartamenti u l-*penthouse*. Biss però dan il-proġett fi kwalunkwe każ kien se jinbidel minħabba t-tibdil tal-*policies* li affettwa l-proġett minħabba l-mogħdija taż-żmien. Minbarra dan ma jirriżultax li l-Ewwel Qorti ħadet kont tal-inċertezza kemm kienet se tinbiegħ din il-

proprietà f'każ li tiġi żviluppata, meta kienet se tinbiegħ u kemm attwalment kienu se jkunu l-ispejjeż involuti. Tqis għalhekk li huwa opportun li l-ammont ta' €40,000 jitnaqqas biex jirrifletti dan kollu. Min-naħa l-oħra huwa ġust li l-appellant (illum l-eredi tiegħu) iġorru r-responsabbiltà legali ta' għemilu. Tqis li l-ammont ta' €25,000 fiċ-ċirkostanzi huwa aktar ekwu u ġust.

42. Għaldaqstant dan l-aggravju se jintlaqa' f'parti minnu.

## Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell ta' Joseph Vella (illum floku hemm uliedu Ivan Vella u Rose Ann Vella) u għaldaqstant tirriforma s-sentenza appellata billi tillikwida s-somma ta' sitta u għoxrin elf, tliet mija u wieħed u tmenin ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€26,381.71)<sup>10</sup> minflok l-ammont ta' tnejn u erbgħin elf, erba' mija disgħa u għoxrin ewro u tlieta u disgħin ċenteżmu (€42,429.93) likwidat mill-Ewwel Qorti. Mill-bqija tikkonferma s-sentenza appellata.

---

<sup>10</sup> L-ammont ta' €1,381.71 huma spejjeż maħruġa mill-kumpanija appellata u l-ammont ta' €25,000 ġie likwidat minn din il-Qorti kif imfisser.

L-ispejjeż tal-Ewwel Istanza jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jingarru kwart mill-kumpanija appellata u tliet kwarti mill-appellant.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri  
Imħallef

Josette Demicoli  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
jb