QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' April, 2025.

Numru: 7

Rikors numru: 425/2019/1GM

Michael Spiteri Bailey u Nicolette Spiteri Bailey

v.

Unique Investments Holding Limited (C 29115), u b'digriet tal-5 ta' Diċembru 2019 l-isem tal-konvenuta ġie mibdul għal Unique Investments Holdings Ltd. (C 29115)

1. Din hija sentenza dwar appell tal-kumpanija konvenuta Unique Investments Holdings Ltd minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju, 2023, li biha laqgħet it-talba tal-atturi sabiex bis-setgħat mogħtija lilha taħt l-**Artikolu 825(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, issewwi l-ewwel kap tad-dispożittiv tas-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, billi minflok is-somma ta'

€225,000, titnižżel is-somma ta' €174,600.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-30 ta' April, 2019, l-atturi fissru li b'konvenju tad-29 ta' Diċembru, 2014, il-kumpanija konvenuta Unique Investments Holdings Limited intrabtet magħhom li tittrasferilhom appartament u garaxx fi Triq Ġużè Howard, f'Tas-Sliema, li kienu għadhom iridu jiġu żviluppati, bil-prezz ta' €250,000.

3. Stqarrew li fost il-kundizzjonijiet li qablu dwarhom fl-imsemmi konvenju kien hemm dak li l-kuntratt finali tal-bejgħ kellu jsir sat-30 ta' Ġunju, 2016, b'danakollu, jekk il-bini jkun għadu ma tlestiex sa dak il-jum, huma kellhom l-għażla li jġeddu dak il-konvenju bi tliet xhur oħra. B'żieda ma' dan, tnižżlet ukoll klawsola fis-sens li jekk il-kuntratt finali jkun għadu ma sarx sat-30 ta' Awwissu, 2016, l-atturi bħala xerrejja, kellhom id-dritt li jnaqqsu s-somma ta' €800 għal kull xahar ta' dewmien, sakemm isir il-kuntratt tal-bejgħ.

4. Ġara li l-kumpanija konvenuta ma laħqitx lestiet ix-xogħol tal-bini saż-żmien miftiehem, u fl-istess waqt ma riditx iġġedded iktar il-konvenju, bl-istess kundizzjonijiet li oriġinarjament qablet dwarhom mal-atturi.

5. Kemm għaliex l-atturi baqgħu interessati li jiksbu l-appartament u l-garaxx imsemmija fil-konvenju tad-29 ta' Diċembru, 2014, kif ukoll għaliex kien għalxejn li talbu lill-kumpanija konvenuta sabiex tidher għall-kuntratt tal-bejgħ, inkluż b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Marzu, 2019, l-atturi Michael u Nicolette Spiteri Bailey ressqu din il-kawża li biha talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddeċiedi u tiddikjara illi s-soċjetà intimata hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, kif japplika skont il-kuntratti tal-appartament numru 5 u garaxx M (livell -2), Howard Mansions, Triq Ġużè Howard, Sliema, u dan versu l-prezz akkordat bejn il-partijiet li minnhom iridu jitnaqqsu:

a. l-ammonti li diġà ġew imħallsa akkont tal-prezz oriġinali, kif ukoll;
b. l-ammont ta' €800 għal kull xahar li għadda sa minn Settembru, 2016 sa meta jitlesta l-fond u l-garaxx, skont il-klawsola numru 10.3 tal-istess konvenju,

u tikkundannahom jersqu għall-istess, fi żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti tistabbilixxi u taħt dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirrediġi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond a favur ir-rikorrenti u biex jagħmel dawk l-atti kollha illi huma neċessarji, inċidentali, anċillari u/jew konsegwenzjali għal dan il-għan;

3. Tiffissa data, ħin u post sabiex isir tali kuntratt finali, u tappunta kuratur/kuratriċi sabiex tirrappreżenta lill-istess soċjetà konvenuta fl-eventwalità kontumaċi tal-istess;

Sussidjarjament u bla ħsara għall-premess, jekk din il-Onorabbli Qorti jidhrilha illi dak mitlub fl-ewwel (1), fit-tieni (2), it-tielet (3), talbiet mhumiex mistħoqqa u/jew possibbli:

4. Tgħaddi sabiex tordna t-trasferiment tal-arja fejn fil-fatt kellu jinbena l-appartament numru 5 u l-garaxx M (livell -2), Howard Mansions, Triq Ġużè Howard, Sliema, imwiegħed lill-atturi mill-intimata;

5. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirrediġi u jippubblika l-kuntratt relattiv;

6. Tiffissa ħin u post sabiex isir tali kuntratt finali, u tappunta

kuratur/kuratiċi sabiex tirrappreżenta l-istess soċjetà konvenuta fl-eventwalità kontumaċi tagħha, u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

7. Tordna lis-soċjetà intimata sabiex tlesti x-xogħlijiet skont kif deskritti u mwiegħda fil-kuntratt datat 29 ta' Diċembru, 2014 (Dok MSB1) fi żmien qasir u perentorju, versu l-prezz akkordat bejn il-partijiet għat-trasferiment tal-fond u l-garaxx hekk mibnija, skont il-konvenju Dok NSB1 wara li jitnaqqsu:

a. l-ammonti li diġà ġew imħallsa akkont tal-prezz oriġinali, kif ukoll;
b. l-ammont ta' €800 għal kull xahar li għadda sa minn Settembru, 2016, sa meta jitlesta l-fond u l-garaxx, skont il-klawsola numru 10.3 tal-istess konvenju,

u dan taħt dawk il-provvedimienti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

8. Fin-nuqqas, u mingħajr preġudizzju, tiddikjara li s-soċjetà konvenuta kissret l-obbligi kuntrattwali assunti minnha fil-konvenju hawn fuq imsemmi, b'riżultat ta' liema, hija unikament responsabbli għal kwalunkwe danni li jistgħu jirriżultaw;

9. Tillikwida somma ta' flus rappreżentanti danni sofferti mill-atturi, okkorrendo bl-opra ta' periti nomininadi;

10. Tordna u tikkundanna lill-istess soċjetà konvenuta sabiex tħallas l-ammont hekk likwidat lill-atturi;

*Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru **1129/19** kontra l-intimata.»*

6. Il-kumpanija konvenuta Unique Investments Holdings Limited ma ressqitx tweġiba maħlufa fiż-żmien mitlub mil-liġi, u għalhekk hija waqgħet fi stat ta' kontumaċja.

7. B'rikors tal-24 ta' Ottubru, 2019 (f'paġni 38 sa 40 tal-atti tal-kawża), il-kumpanija konvenuta fittxet li tiġġustifika l-kontumaċja tagħha u għar-raġunijiet hemmhekk imfissra, hija talbet lill-Ewwel Qorti sabiex tħalliha tressaq tweġiba maħlufa.

8. B’deċiżjoni mogħtija fit-30 ta’ Jannar, 2020 (f’paġni 71 sa 80 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba ta’ Unique Investments Holdings Limited, u b’hekk għall-għanijiet u effetti kollha tal-liġi hija baqgħet meqjusa fi stat ta’ kontumaċja.

9. B’nota tat-23 ta’ Frar, 2021 (f’paġna 91 tal-atti tal-kawża), l-atturi ċedew mir-raba’ talba ’l quddiem, u b’hekk żammew biss l-ewwel tliet talbiet.

10. B’sentenza tat-12 ta’ Diċembru, 2022 (f’paġni 159 sa 166 tal-atti tal-kawża) l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża kif ġej:

> *«Għal dawn il-motivi;*
>
> *Taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:*
>
> *(1) Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara illi s-soċjetà intimata hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, kif japplika skont il-kuntratti, tal-appartament numru 5 u garaxx M (Livell -2), Howard Mansions, Triq Ġużè Howard, Sliema u dan versu l-ħlas mill-atturi tas-somma ta’ €225,000 rappreżentanti l-bilanċ tal-prezz akkordat bejn il-partijiet.*
>
> *(2) Tilqa’ t-tieni u t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Sam Abela sabiex jirrediġi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta’ bejgħ u trasferiment tal-imsemmi fond lill-atturi u biex jagħmel dawk l-atti kollha illi huma neċessarji, inċidentali, anċillari u/jew mhux konsegwenzjali għal dan il-għan fil-ħin, jum u lok li n-Nutar jistabbilixxi, mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data ta’ din is-sentenza, u tappunta lill-Avukat Dr. Martha Mifsud sabiex tirrappreżenta lill-istess soċjetà konvenuta fl-eventwalità tal-kontumaċja tal-istess.*
>
> *Spejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 1129/19 a karigu tas-soċjetà konvenuta.»*

11. Aktar tard, b'rikors tas-27 ta' Diċembru, 2022 (f'paġni 167 sa 174 tal-atti tal-kawża), l-atturi Michael u Nicolette Spiteri Bailey fissru li għalkemm mid-dispożittiv tas-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, jidher li l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba tagħhom, b'danakollu, il-Qorti ma naqqsitx mill-prezz tal-bejgħ il-penali fl-ammont ta' tmien mitt ewro għal kull xahar ta' dewmien. Fid-dawl ta' dan, l-atturi talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«(i) Ai termini tal-**Artikolu 235 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, tiddikjara li ma ġietx deċiża l-ewwel talba fl-interità tagħha, u konsegwentement taqta' u tiddeċiedi l-ewwel talba billi tilqa' l-istess, u tordna l-bejgħ tal-appartament bil-prezz ridott ta' €174,600 u dan wara li jkunu tnaqqsu d-depożitu mħallas mir-rikorrenti flimkien mat-tnaqqis tad-dewmien kif ikkontemplat fil-konvenju.*
>
> *Jew alternattivament:*
>
> *(ii) Ai termini tal-**Artikolu 825(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta** tikkoreġi l-kalkolu magħmul minnha fis-sentenza msemmija sabiex hija tiġi in linea ma' dak li hija ġa ddeċidiet, u konsegwentement tordna l-bejgħ tal-appartament bil-prezz ridott ta' €174,600 u dan wara li jkunu tnaqqsu d-depożitu mħallas mir-rikorrenti flimkien mat-tnaqqis tad-dewmien kif ikkontemplat fil-konvenju.*
>
> *Jew alternattivament:*
>
> *(iii) Ai termini tal-**Artikolu 825(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, tagħmel il-kjarifiki neċessarji rigward dak li hija riedet tiddeċiedi fid-dawl tad-dubju li nħoloq u kif spjegat fir-rikors odjern.*
>
> *U dan taħt kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha opportun u xieraq li timponi.»*

12. Bi tweġiba tat-2 ta' Marzu, 2023, il-kumpanija konvenuta Unique Investments Holdings Limited tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn ir-rikors tal-atturi tas-27 ta' Diċembru, 2022, kellu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontrihom.

13. B'digriet tat-13 ta' Lulju, 2023 (f'paġni 185 sa 187 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-atturi sa fejn tressqet fuq l-**Artikolu 825(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u ordnat li l-ewwel kap tad-dispożittiv tas-sentenza tagħha tat-12 ta' Diċembru, 2022, għandu jissewwa billi minflok is-somma ta' €225,000, titniżżel is-somma ta' €174,600.

14. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu dawn:

> *«Permezz ta' din il-proċedura l-atturi qegħdin jitolbu tiswija fis-sentenza fl-ismijiet premessi li ngħatat fit-12 ta' Diċembru, 2022, minn din il-Qorti kif ippreseduta. It-talba tagħhom hija bbażata, b'mod alternattiv, jew fuq omissa decisione inkella fuq żball ta' kalkolu.*
>
> *Il-konvenuti qegħdin jopponu għat-talba tal-atturi. Fil-qosor, id-difiża tagħhom hi li: (i) din il-Qorti eżawriet (l-ewwel) domanda, ukoll jekk dak deċiż ma jikkorrispondix preċiżament ma' dak mitlub; għalhekk mhix applikabbli l-Art. 235. (ii) It-talba alternattiva taħt Art. 825 hija rritwali għaliex tmur kontra l-prinċipju li electa una via non datum recursus ad alteram. (iii) Il-Qorti m'għamlet l-ebda kalkolu matematiku.*
>
> *Inzerta li din il-Qorti ttrattat funditus it-tema ta' talbiet alternattivi fis-sentenza inkwistjoni, għaliex hemmhekk ukoll l-atturi għamlu talbiet alternattivi. A skans ta' ripetizzjonijiet inutili, tagħmel riferenza għall-istess sentenza u żżid li t-talbiet alternattivi f'dan ir-rikors huma fil-limiti ta' dak li hu permessibbli f'talbiet bħal dawn, anke għaliex huma bbażati fuq l-istess fattispeċi (in-nuqqas tal-Qorti li tilqa' l-ewwel talba kif dedotta fir-rikors maħluf). Li hemm alternattiv hu biss id-dispożizzjonijiet tal-liġi applikabbli għall-istess fattispeċi unika. Kif inhu magħruf, hija l-Qorti li ssib il-liġi applikabbli għall-causa petendi - iura novit curia. Ġaladarba l-Qorti tista' tapplika norma differenti minn dik iċċitata minn rikorrent, multo magis jista' r-rikorrent jiċċita normi biex il-Qorti tagħżel (jekk jidhrilha) xi waħda minnhom – dejjem jekk applikabbli għall-istess fattispeċi. Din id-difiża għalhekk mhix waħda tajba u qiegħda tiġi miċħuda.*
>
> *Permezz tal-ewwel talba fir-Rikors Maħluf, il-Qorti ntalbet tordna lis-soċjetà konvenuta tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ lill-atturi tal-appartament*

hemm deskritt skont kif kienet marbuta tagħmel b'konvenju; bi tnaqqis tal-ammont li diġà kien tħallas akkont kif ukoll ta' €800 kull xahar minn Settembru 2016 sa meta jitlesta l-garaxx, skont klawżola 10.3 tal-istess konvenju.

Fit-12 ta' Diċembru 2022, din il-Qorti ppronunzjat is-sentenza u wara li ppremettiet illi:

> *«L-atturi ppruvaw il-fatti allegati fl-att promotur.»*

Iddeċidiet dwar l-ewwel talba li:

> *«(1) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi s-soċjetà intimata hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, kif japplika skont il-kuntratti, tal-Appartament numru 5 u Garaxx M (Livell -2), Howard Mansions, Triq Guzè Howard, Sliema u dan versu l-ħlas mill-atturi tas- somma ta' €225,000 rappreżentanti l-bilanċ tal-prezz akkordat bejn il-partijiet.»*

Imbagħad kompliet tiddeċiedi dwar it-talbiet l-oħrajn.

Fost il-fatti allegati fl-att promotur, u li l-Qorti sabet li kienu ġew ippruvati, irriżulta li:

(i) il-prezz kien ta' €250,000.

(ii) sar depożitu ta' €25,000 akkont tal-prezz.

(iii) kellhom jitnaqqsu €800 mill-prezz għal kull xahar li għadda minn Settembru, 2016, sa meta jitlesta x-xogħol miftiehem fil-konvenju. Ix-xogħol kważi tlesta f'Diċembru 2021 u għalhekk b'mod konservattiv għandha titnaqqas is-somma ta' €50,400 (€800 x 63 xahar).

*Din il-Qorti laqgħet l-ewwel talba kollha kemm hi («tilqa' l-ewwel talba») u mhux in parte. Għalhekk ma hemm l-ebda omissa decisione kif ikkontemplat fl-**Art. 235 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili**. L-ilqugħ tal-ewwel talba kellu jwassal tnaqqas kemm id-depożitu kif ukoll tnaqqis tal-penali (sic). B'danakollu l-Qorti naqqset biss l-ammont tad-depożitu. Dan m'hu xejn għajr **«żball ta' kalkolu»** kif imsemmi fl-**Art. 825(1)** tal-istess kodiċi. Ċjoè sempliċement żball materjali li jikkonsisti fl-użu żbaljat tar-regoli matematiċi abbażi ta' presupposti numeriċi ddeterminati b'mod preċiż.*

*Ghaldaqstant, it-talba tal-atturi kif dedotta fir-Rikorsipprezentat fis-27 ta' Diċembru, 2022, sa fejn din hija bbażata fuq l-**Art. 825** fuq imsemmi qiegħda tiġi milqugħa u b'hekk tiddeċiedi ulterjorment għas-sentenza fl-ismijiet premessi billi fl-ewwel paragrafu tal-parti dispożittiva, titneħħa ċ-ċifra ta' €225,000 u minflok tiddaħħal iċ-ċifra ta' €174,600.»*

15. Il-kumpanija konvenuta Unique Investments Holdings Limited ma qablitx ma' din id-deċiżjoni u b'rikors tas-7 ta' Awwissu, 2023 hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tibdilha billi tħassarha sa fejn laqgħet it-talba għat-tiswija fil-prezz li għandu jitħallas fuq il-kuntratt tal-bejgħ u minflok, tiċħad dik it-talba, bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

16. Bi tweġiba tat-2 ta' Ottubru, 2023, l-atturi Michael u Nicolette Spiteri Bailey wieġbu li l-appell tal-kumpanija konvenuta huwa fieragħ u sar biss bil-għan ta' inkejja. Minħabba f'hekk l-atturi talbu lil din il-Qorti tal-Appell, sabiex minbarra li tiċħad l-appell tal-kumpanija konvenuta, issib li l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju u tikkundanna lill-istess kumpanija konvenuta tħallasha l-ispejjeż għal darbtejn.

17. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

18. L-aggravju tal-kumpanija konvenuta Unique Investments Holdings Limited huwa wieħed u fil-qosor ħafna jista' jinġabar fl-argument li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tikkunsidra bħala żball ta' kalkolu, in-nuqqas

tagħha li tnaqqas il-penali, meta hija stess ma ġietx mitluba b'mod speċifiku mill-atturi sabiex tapplika l-penali u tillikwida dawk il-penali.

19. Dwar dan, il-kumpanija appellanti titlaq billi tfisser li min-natura tagħha, il-klawsola dwar il-ħlas tal-penali għad-dewmien: *«għandha kawża u skop distint minn dak tal-wegħda tal-bejgħ u ta' xiri u għalhekk għandha rilevanza kuntrattwali awtonoma...»* Tgħid li l-għan wara l-kawża tal-atturi huwa sabiex il-Qorti tordnalha tersaq għall-kuntratt ta' xiri u bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni, u f'dan il-qafas targumenta li bir-rikors tas-27 ta' Diċembru, 2022, l-atturi ma setgħux jitolbu t-tnaqqis tal-penali mill-prezz tal-bejgħ, mingħajr ma oriġinarjament ressqu talba speċifika li fiha talbu l-applikazzjoni tal-klawsola dwar il-penali.

20. Issostni li fin-nuqqas ta' talba speċifika u ċara bħal dik, l-Ewwel Qorti ma setgħetx tordna t-tħaddim tal-klawsola tal-penali minn rajha, u sfiq ma' dan tinsisti li l-Ewwel Qorti lanqas ma kellha tillikwida u tnaqqas il-penali mill-prezz tal-bejgħ, qabel ma tiddeċiedi jekk dawk il-penali kinux qabelxejn dovuti.

21. F'dan il-kwadru, il-kumpanija appellanti tisħaq li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tqis bħala żball ta' kalkolu n-nuqqas tagħha li ma tnaqqasx il-penali inkwistjoni, meta fl-istess waqt hija ma ġietx speċifikatament mitluba biex tagħmel hekk: *«b'talba appożita sabiex tapplika il-penali u*

tillikwida l-ammont ta' d[aw]k il-penali.»

22. Fil-fehma tal-Qorti, l-ilmenti tal-kumpanija appellanti mhumiex mistħoqqa, u dan għal dawn ir-raġunijiet li ġejjin.

23. Jibda billi jingħad li din il-Qorti ma taqbilx li l-Ewwel Qorti ma ġietx mitluba li tħaddem il-klawsola tal-penali inkwistjoni u tordna t-tnaqqis tal-penali li setgħu kienu dovuti mill-prezz tal-bejgħ.

24. Kif rajna iktar kmieni, fl-ewwel talba tar-rikors maħluf li bih inbdiet din il-kawża, l-atturi Michael u Nicolette Spiteri Bailey talbu lill-Qorti sabiex:

> *«1. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddeċiedi u tiddikjara illi s-soċjetà intimata hija legalment obbligata illi tersaq u taddivjeni għall-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, ...* ***u dan versu l-prezz akkordat bejn il-partijiet <u>li minnhom iridu jitnaqqsu</u>****:*
>
> > *a. l-ammonti li diġà ġew imħallsa akkont tal-prezz oriġinali, kif ukoll;*
> > *b. l****<u>-ammont ta' €800 għal kull xahar li għadda sa minn Settembru, 2016 sa meta jitlesta l-fond u l-garaxx, skont il-klawsola numru 10.3 tal-istess konvenju</u>****<u>;</u>»*

25. Fil-fehma tal-Qorti, talba bħal din kienet biżżejjed sabiex l-Ewwel Qorti setgħet issib li l-ħlas tal-penali inkwistjoni huwa dovut, u tgħaddi biex tillikwida dawk l-istess penali.

26. Tassew, huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, li dawk id-

dikjarazzjonijiet li jistgħu jkunu meħtieġa sabiex l-attur jasal għal xi waħda mit-talbiet tiegħu m'għandhomx għalfejn isiru, u dan billi t-talbiet jistgħu jiġu misluta u anke sostnuti *«per equipollens»* (ara f'dan is-sens ***Susanne Marie Hackenbruch v. Albert Mamo*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ġunju, 2022, u ***Maltacom p.l.c. v. Angelo Schembri*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-16 ta' Diċembru, 2002).

27. Ġaladarba l-atturi talbu lill-Ewwel Qorti sabiex tnaqqas mill-prezz tal-bejgħ il-penali bir-rata ta' €800 għal kull xahar ta' dewmien, mela allura dawn kienu qegħdin ukoll jitolbu lill-Ewwel Qorti sabiex issib li l-ħlas tal-penali huwa dovut, u b'kemm huwa dovut. Mhuwiex għalhekk il-każ li l-Ewwel Qorti kienet miżmuma milli tnaqqas l-ammonti ta' penali li setgħu kienu dovuti mill-prezz tal-bejgħ.

28. Daqshekk ieħor mhuwiex il-każ li fis-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, l-Ewwel Qorti żammet lura milli tiddeċiedi dwar l-applikabbiltà tal-klawsola tal-penali inkwistjoni.

29. Kif jidher sewwa mill-qafas ta' dik is-sentenza, l-Ewwel Qorti osservat li fi klawsola 10.2 tal-konvenju, il-partijiet kienu tabilħaqq ftehmu li: *«jekk il-proprjetà ma tkunx lesta sat-30 ta' Awwissu tal-2016 (xahrejn wara t-termination date), ix-xerrejja jkollhom dritt li jitolbu aktar estensjonijiet għall-konvenju sakemm il-post jitlesta, b'dan però li ma kull*

xahar li jgħaddi, il-prezz tal-bejgħ tal-proprjetà jiġi mnaqqas bi €800 fix-xahar bħala penali għal tali dewmien; tali penali kellhom jibdew jiddekorru minn Settembru 2016.» (ara paġna vi tas-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, fuq id-dahar ta' paġna 161 tal-atti tal-kawża).

30. L-Ewwel Qorti ma waqfitx hawn, u ftit wara qieset li: *«[ġ]ara illi l-proprjetà ma kinitx lesta fiż-żmien stipulat...»* u -*«[j]irriżulta li fil-mori tal-kawża bdiet il-kostruzzjoni tal-blokka kkonċernata u l-binja tlestiet minn kollox (finished) f'Jannar, 2002, ħlief għal xi xogħol fil-garaxxijiet.»* (ara paġna vii tas-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, f'paġna 162 tal-atti tal-kawża).

31. Terġa' u tgħid li meta mbagħad ġiet biex tgħaddi għall-parti dispożittiva ta' dik is-sentenza, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li *«[l]-atturi ppruvaw il-fatti allegati fl-att promotur»,* u fl-ewwel kap tad-dispożittiv dik il-Qorti laqgħet l-ewwel talba tal-atturi mingħajr riżervi (ara paġna xv tas-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, f'paġna 166 tal-atti tal-kawża).

32. Fil-fehma tal-Qorti, minn dan kollu joħroġ bil-wisq ċar li bis-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, il-kumpanija appellanti kienet qiegħda tinżamm responsabbli għall-ħlas tal-penali għad-dewmien bir-rata ta' €800 fix-xahar minn Settembru, 2016, sal-aħħar ta' Diċembru, 2021, u għalhekk, jekk ma kinitx qiegħda taqbel ma' din il-konklużjoni, il-

kumpanija appellanti kellha tappella minn dik is-sentenza fiż-żmien mogħti lilha mil-liġi, u mhux toqgħod tistenna d-deċiżjoni tal-Qorti dwar ir-rikors tal-atturi tas-27 ta' Diċembru, 2022.

33. Għalkemm veru li l-atturi ma sejsux ir-rikors imsemmi fuq l-**Artikolu 825(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** biss, bi ftit ħsieb u għaqal, il-kumpanija appellanti xorta waħda setgħet tobsor, li jekk il-Qorti kienet sejra tkun qiegħda tilqa' r-rikors tal-atturi fuq il-bażi tal-**Artikolu 825(1)** u twettaq il-korrezzjoni mitluba, dan kien sejjer ikun qiegħed iġib miegħu l-konsegwenza li t-terminu tal-appell mis-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, ma ġie qatt sospiż (ara f'dan is-sens ***Avukat Dottor Tonio Grech nomine v. SL Ship Management Co Ltd*** mogħtija fit-28 ta' April, 2021 u ***Salvu Azzopardi et v. Francis Zammit et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru, 2008).

34. Huwa proprju dan li ġara fil-każ tal-lum, u ġaladarba l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-atturi għall-korrezzjoni taħt l-**Artikolu 825(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, il-kumpanija appellanti ma tistax issa tibqa' twebbes rasha u tilmenta dwar is-sejbien tar-responsabbiltà tagħha għall-ħlas tal-penali, għaliex illum-il ġurnata dik il-kwistjoni ngħalqet u għaddiet f'ġudikat bis-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022.

35. F'kull każ, jibqa' però xorta waħda l-fatt li bil-korrezzjoni tat-13 ta'

Lulju, 2023, l-Ewwel Qorti ma ddeċidiet xejn ġdid li ma ġiex deċiż bis-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, u kulma sar kien biss li l-Ewwel Qorti sewwiet il-figura tal-prezz tal-ammont finali minn €225,000 għal €174,600, sabiex tirrifletti sewwasew dak li ġie deċiż minnha bis-sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022.

36. Fil-fehma tal-Qorti dak li għamlet l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tat-13 ta' Lulju, 2023, jaqa' għalhekk sewwasew fis-setgħat mogħtija lilha bil-liġi taħt l-**Artikolu 825(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, u b'hekk l-ilmenti tal-kumpanija appellata ma jistgħux jitqiesu li huma mistħoqqa.

37. Sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti tistqarr li għandha dubji serji dwar kemm il-kumpanija appellanti setgħet tressaq appell mid-deċiżjoni tat-13 ta' Lulju, 2023, u dan billi hemm deċiżjonijiet oħra ta' din il-Qorti fis-sens li l-liġi ma tagħti l-ebda jedd ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell minn deċiżjonijiet dwar talbiet taħt l-**Artikolu 825(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (ara ***Is-soċjetà HSBC Bank Malta p.l.c. v. Is-soċjetà STG Ltd et***). Min-naħa tagħhom, l-atturi appellati però naqsu milli jqajmu dan l-argument, u li kieku tqajjem, din il-Qorti x'aktarx lanqas biss ma kien sejjer ikollha għalfejn toqgħod tiddeċiedi dwar l-ilmenti tal-kumpanija appellanti.

38. Sabiex l-affarijiet ikunu ċari, ir-raġuni għalfejn din il-Qorti żammet

lura milli tqajjem minn rajha l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' siwi tal-appell, kienet biss għaliex l-ilmenti tal-kumpanija appellanti xorta waħda ma kinux mistħoqqa u b'hekk il-Qorti dehrilha li kieku kellha tqajjem dik l-eċċezzjoni minn rajha, il-proċeduri kienu sejrin jitwalu iktar bla bżonn.

39. Fl-aħħar nett, u sa fejn għandu x'jaqsam dak mitlub mill-atturi fit-tweġiba għall-appell, il-Qorti, għalkemm sejra tkun qiegħda tiċħad l-appell, xorta waħda ma jidhrilhiex li l-ilmenti tal-kumpanija konvenuta kienu fiergħa jew inkella vessatorji, u għalhekk sejra tkun qiegħda żżomm lura milli tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex tħallas l-ispejjeż ta' din il-proċedura għal darbtejn.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-kumpanija konvenuta Unique Investments Holdings Limited, bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontriha.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss