QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 8 ta' Mejju 2025

Numru 5

Rikors Numru 622/2020

Umberto Leonardi, detentur tal-karta ta' l-identita` numru 0137035 (A)
vs
Mill Masters Limited, bin-numru ta' reġistrazzjoni C7155

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Umberto Leonardi (l-Attur) tal-24 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

"I. Illi, permezz ta' konvenju tat-8 t'April 2016 (DOK: A), kif sussegwentement emendat u estiz, il-kumpannija konvenuta wiegħdet u obbligat ruħha illi tbiegħ u tittrasferixxi, lill-attur, li min-naħa tiegħu wiegħed u obbliga ruħhu li jixtri u li jakkwista, l-fond ossija l-*penthouse*, bl-arja libera tagħha, internament immarkata bin-numru tmienja (8), formanti parti mill-blokk appartamenti mingħajr numru izda jismu "Rose Court", fi Triq San Mikiel, San Gwann, flimkien mal-uzu tal-partijiet komuni tal-istess blokk, u flimkien mat-terrazzin u l-arja tiegħu,

li qiegħed bejn iz-zewg terrazzini tal-istess *penthouse*, u li hu accessibbli minn bieb li jagħti għal gol-partijiet komuni tal-istess blokk, u li jinsab ezattament hdejn il-lift, u dana kollu kif ahjar deskritt u għall-prezz pattwit u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha imfissra fl-istess konvenju;

II. Illi l-konvenju tat-8 t'April 2016 kellu originarjament jibqa' validu sat-8 t'April 2019, izda gie sussegwentement estiz bi qbil bejn il-kontendenti sal-31 ta' Marzu 2020 (DOK: B), u, wara, gie awtomatikament estiz ulterjorment bis-sahha tal-ligi, inkluz tal-Avviz Legali 65 tal-2020, tal-Avviz Legali 75 tal-2020, u tal-Avviz Legali 207 tal-2020;

III. Illi dan il-konvenju, kif sussegwentement emendat u estiz, gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u jgib in-numru ta' registrazzjoni PS201604900 (DOK: C);

IV. Illi, minkejja li l-kumpannija konvenuta giet interpellata permezz t'ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju 2020 (DOK: D), ossija ittra ufficjali numru 1689/2020, sabiex tersaq, ossija sabiex taddivjeni, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u ta' xiri relattiv, l-istess kumpannija konvenuta baqgħet inadempjenti mingħajr ebda raguni valida fil-ligi;

V. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza.

Għaldaqstant tgħid il-kumpannija konvenuta għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. Tiddikjara li l-kumpannija konvenuta naqset milli tonora l-wegħdiet magħmula u l-obbligi assunti minnha fuq il-konvenju tat-8 t'April 2016, kif sussegwentement emendat u estiz, billi naqset milli tersaq, ossija milli taddivjeni, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u ta' xiri relattiv, fiz-zmien mahsub għal daqshekk fl-istess imsemmi konvenju, kif sussegwentement emendat u estiz, u dan mingħajr ebda raguni valida skond il-ligi u/jew skond l-istess imsemmi konvenju;

II. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta, f'kaz illi l-bejgħ ikun jista' jsir skond il-konvenju tat-8 t'April 2016, kif sussegwentement emendat u estiz, u skond il-ligi, sabiex, entro terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din l-Onorabbli Qorti għal dan l-iskop, tersaq, ossija taddivjeni, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u ta' xiri relattiv, li permezz tiegħu l-istess kumpannija konvenuta tbiegħ u tittrasferixxi, favur l-attur, l-fond ossija penthouse, bl-arja libera tagħha, internament immarkata bin-numru tmienja (8), formanti parti mill-blokk appartamenti mingħajr numru izda jismu "Rose Court", fi Triq San Mikiel, San Gwann, flimkien mal-uzu tal-partijiet komuni tal-istess blokk u flimkien mat-terrazzin u l-arja tiegħu, li qiegħed bejn iz-zewg terrazzini tal-istess *penthouse*, u li hu accessibbli minn bieb li jagħti għal gol-partijiet komuni tal-istess blokk, u li jinsab ezattament hdejn

il-lift, kif ahjar deskritt u taht dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha kif imfissra fl-istess imsemmi konvenju;

III. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubbika l-kuntratt ta' bejgħ u ta' xiri relattiv, u tiffissa data, hin, u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess imsemmi kuntratt;

IV. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja tal-kumpannija konvenuta fuq il-kuntratt ta' bejgħ u ta' xiri relattiv;

V. Tiddikjara, f'kaz illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir skond il-konvenju tat-8 t'April 2016, kif sussegwentement emendat u estiz, u/jew skond il-ligi, għal ragunijiet imputabbli lill-kumpannija konvenuta, illi l-attur għandu l-jedd illi jitlob il-hlas tad-danni kollha kkawzati lilu minhabba n-nuqqasijiet tal-istess kumpannija konvenuta;

VI. Tillikwida, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, d-danni sofferti mill-attur;

VII. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex thallas id-danni hekk likwidati lill-attur.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Gunju 2020, ossija ittra ufficjali numru 1689/20, u tal-mandat t'inibizzjoni li qiegħed jigi pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors, u bl-imgħax legali, dekorribbli fuq is-somma ta' danni li tigi talvolta likwidata minn din l-Onorabbli Qorti kontra l-kumpannija konvenuta li minn issa hija ngunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mill Masters Limited (is-Soċjeta' konvenuta) tat-23 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet u wieġbet is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament qed jiġi eċċepit li kuntrarjament għal dak sostnut mill-attur illi l-konvenju li kien estiż sal-31 ta' Marzu 2020 kien ġie estiż awtomatikament bis-saħħa ta' l-Avviżi Legali ndikati mill-attur, għandu fil-fatt jirriżulta li l-Avviż Legali ndikati mill-attur fir-rikors promotur tiegħu m'humiex applikabbli u li l-Avviż Legali verament applikabbli għall-każ odjern hu l-Avviż Legali 141 tal-2020 intitolat ***Att Dwar is-Sospensjoni u l-Interruzzjoni ta' Perjodi ta' żminijiet legali u oħrajn (Kap. 609) – Regolamenti tal-2020 dwar id-Dispożizzjonijiet Ġenerali li japplikaw għas-Sospensjoni ta' Ħinijiet Legali u Ġudizzjarji <u>li daħal fis-seħħ fit-2 t'April 2020</u>.***

B'mod partikolari ssir referenza għal dak provdut fl-Artikoli 4(e) u (f) tal-Avviż Legali 141 tal-2020 dwar is-sospensjoni ta' skadenzi ta' konvenji, biex b'hekk għandu jirriżulta li effettivament il-konvenju

ndikat mill-attur kif estiż sal-31 ta' Marzu 2020 kien ormai diġa skadut qabel ma daħal fis-seħħ l-Avviż Legali 141 tal-2020 u li b'hekk l-istess konvenju ma baqax aktar enforzabbli.

Konsegwentement, il-pretenzjonijiet kollha mressqin mill-attur biex jenforza l-konvenju ndikat minnu u sabiex jesiġi li jsir il-kuntratt finali, għandhom ukoll jitqiesu li ma baqgħux u ma humiex aktar enforzabbli irrispettivament minn kwalsiasi ittra uffiċjali sussegwenti li għandha titqies li ġiet preżentata wara li l-konvenju tħalla jiskadi;

2. Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost għandu fi kwalunkwe każ jirriżulta li, meta l-attur preżenta l-ittra uffiċjali fil-25 ta' Ġunju 2020, din l-istess ittra uffiċjali ġiet preżentata oltre t-terminu ta' għoxrin jum li kien prefiss mill-Avviż Legali 207 tal-2020 mid-dħul fis-seħħ tal-istess Avviż mit-22 ta' Mejju 2020 biex b'hekk jekk stess l-ewwel eċċezzjoni tiġi miċħuda, jibqa' xorta waħda l-fatt li l-attur f'dak il-każ xorta għandu jitqies li ħalla l-istess konvenju jiskadi qabel ma preżenta l-ittra uffiċjali tal-25 ta' Ġunju 2020 peress illi f'dak il-każ, l-iskadenza ta' l-istess konvenju kellha titqies li kienet ġiet diġa` fis-seħħ – b'hekk għal darb'oħra jirriżulta li l-kawża ġiet imressqa a bażi ta' konvenju li għandu jitqies li tħalla jiskadi u li mhux aktar enforzabbli;

3. Illi wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu għandu jirriżulta li t-talbiet imressqin mill-attur għadhom jiġu dikjarati li huma infondati fil-fatt u fid-dritt għad-diversi raġunijiet li ser jingħataw u jirriżultaw matul il-mori ta' din il-kawża u b'mod partikolari jiġi ndikat is-segwenti:

   a) Illi l-atti finali ta' bejgħ u trasferiment referibbli għall-konvenju mertu tal-kawża attriċi ma sarx unikament għal nuqqasijiet attribwibbli għall-attur konsistenti, (fil-qasir, u salv spjegazzjonijiet aktar dettaljati) fost oħrajn minn:

      i. Nuqqas ta' ħlas ta' diversi somom ta' flus li kellhom jitħallsu lis-soċjeta` konvenuta qabel l-att finali akkont tal-prezz li kellu jitħallas għall-propjeta` mertu tal-konvenju skont l-istess konvenju kif ukoll skond numru ta' akkordji (agreements) oħra riflessi fi skritturi oħra privati li saru bejn il-partijiet u/jew l-attur u l-esponent Loreto Abela f'ismu personali in konnessjoni mal-konvenju mertu ta' din il-kawża u xogħolijiet oħra konnessi;

      ii. Nuqqas ta' ħlas ta' kera da parti tal-attur li kienet dovuta skond il-konvenju mertu tal-istess kawża;

      iii. Nuqqas ta' ħlas ta' imgħaxijiet da parti tal-attur referibbli għall-ħlasijiet hawn fuq imsemmija jew uħud minn tali ħlasijiet;

iv. Nuqqas ta' aċċettazzjoni mill-attur sabiex iħallas fuq l-att finali l-bilanċ kollu u korrett li kellu jitqies li kien dovut skont il-konvenju mertu ta' din il-kawża u akkordji oħra konnessi ma' l-istess konvenju;

v. Nuqqasijiet oħra kif ser jiġu elenkati f'aktar dettal matul il-mori ta' din il-kawża;

b) Konsegwenza ta' dan kollu għandu jirriżulta li l-attur qatt ma kien verament f'posizzjoni ġenwina li jidher għall-kuntratt finali a tenur tal-kundizzjonijiet kontemplati fil-konvenju relattiv u fl-akkordji oħra viġenti li kellhom il-partijiet jew li kienu konnessi ma' l-istess konvenju, minkejja dak indikat fl-ittra uffiċjali interpellatorja li kien bagħat l-attur u dak indikat fil-kawża mressqa minnu stante li kien l-attur stess, in mala fede, li ma onorax u ma riedx jonora l-pattijiet li kellhom jirregolaw in-negozju kollu li kien hemm bejn il-partijiet u akkordji oħra konnessi;

4. Illi konsegwenza ta' dawn in-nuqqasijiet imputabbli lill-istess attur, is-soċjeta` esponenti spiċċat issofri u qed issofri preġudizzju serju kif indikat fil-kontro-talba li qed titressaq kontestwalment stante li dan kollu hawn fuq indikat wassal għal sitwazzjoni fejn l-attur spiċċa saħansitra jokkupa l-propjeta` mertu ta' din il-kawża mingħajr ma jħallas il-kera temporanja li kellha tkun dovuta sa l-iskadenza tal-konvenju miftiehem bejn il-partijiet u baqa' issa jokkupa l-istess proprjeta` mingħajr titolu bi preġudizzju u telf finanzjarju soffert mill-istess soċjeta` konvenuta esponenti.

5. Illi konsegwentement, is-soċjeta` konvenuta ma tista' qatt titqies li kellha jew li għandha tkun obbligata li taddivjeni għal ebda kuntratt finali referibbli għall-konvenju mertu ta' din il-kawża skont dak mitlub mill-attur u b'hekk l-ewwel erba' talbiet għandhom jiġu miċħudin;

6. Illi b'referenza mbagħad għall-kumplament tat-talbiet imressqin mill-attur għandu wkoll isegwi li dawn għandhom ukoll jitqiesu li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u li dawn għandhom jiġu miċħudin stante li l-attur ma jista' qatt jitqies li sofra jew qed isofri ebda danni u b'hekk l-ebda dikjarazzjoni ta' danni kontra s-soċjeta` konvenuta kif mitluba mill-attur ma għandha tingħata u daqstant ieħor ma għandu jkun hemm l-ebda likwidazzjoni jew kundanna għal ħlas ta' ebda danni.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-istess atturi u b'riserva għal dak kollu li qed jintalab ukoll fil-kontro-talba li qed tiġi kontestwalment preżentata."

Rat il-kontro talba ġuramentata tas-Soċjeta' Mill Masters Limited (is-Soċjeta konvenuta rikonvenzjonanti) tat-23 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha premettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi fir-rikors promotur tiegħu, l-attur jagħmel referenza għall-konvenju li kien sar bejn il-partijiet datat 8 t'April 2016 referibbli għall-penthouse numru 8 formanti parti minn Rose Court, Triq San Mikiel San Ġwann u t-terrazzin ulterjuri bl-arja tiegħu kif indikati f'aktar dettal fl-istess konvenju fejn fil-waqt li l-ebda depositu ma kien qed jitħallas fuq l-istess konvenju, l-istess attur kien obbliga ruħu sabiex **kull xahar**, matul il-validita ta' l-istess konvenju li kellu jkun ta' tlitt snin, iħallas is-somma ta' elfejn ewro (€2000) li minnha, is-somma ta' elf u seba' mitt Ewro (€1,700) kellha tkun intiża li tkopri depositi akkont tal-prezz, filwaqt li s-somma ta' tlitt mitt Ewro (€30,0) kellha titħallas bħala kirja referibbli għall-istess proprjeta`;

2. Illi skont l-istess konvenju, il-ftehim kien ukoll li l-bilanċ tal-prezz li kellu jkun baqa' dovut wara l-pagamenti hawn fuq imsemmija, kellu jitħallas sa dakinhar li kellu jsir il-kuntratt ta' bejgħ finali;

3. Illi dak illi l-attur konvenjentement ma jsemmix fir-rikors promotur tiegħu hu l-fatt li huwa naqas milli jagħmel numru ta' pagamenti konnessi mal-ftehim hawn fuq imsemmi u ma estensjonijiet oħra li kienu saru ta' l-istess konvenju fejn l-istess attur naqas milli jħallas:

   a) diversi somom ta' flus li kellhom jitħallsu lis-soċjeta` konvenuta qabel l-atti finali akkont tal-prezz li kellu jitħallas għall-proprjeta` mertu tal-konvenju skont l-istess konvenju;

   b) somom ta' flus oħra li kellhom ikunu pagabbli skont numru ta' akkordji (agreements) oħra riflessi fi skritturi oħra privati li saru bejn il-partijiet u/jew l-attur u l-esponent Loreto Abela f'ismu personali in konnessjoni mal-konvenju mertu ta' din il-kawża u xogħolijiet oħra konnessi;

   c) ħlas ta' kera li kienet dovuta skont il-konvenju mertu tal-istess kawża;

   d) ħlas ta' imgħaxijiet referibbli għall-ħlasijiet hawn fuq imsemmija jew uħud minn tali ħlasijiet li kienu dovuti in vista ta' l-estensjoni ripetuta tal-ewwel konvenju hawn fuq imsemmi;

   kif indikat ukoll fir-risposta ġuramentata preżentata kontestwalment;

4. Illi f'dan ir-rigward, l-esponent jagħmel referenza għal estensjoni ta' l-ewwel konvenju datata 17 ta' Mejju 2018 (**Dok A anness**) permezz ta' liema fil-waqt li ż-żmien għall-bejgħ ġie estiż sal-31 t'Ottubru 2019,

kien ġie pattwit li l-attur kien ser ikollu jħallas imgħax ta’ 8% fuq il-bilanċ li kien ser ikun baqa’ dovut minn April 2019 ‘il quddiem, liema kundizzjoni fil-fatt baqgħat applikabbli f’estensjonijiet sussegwenti li saru sal-15 ta’ Diċembru 2019 u sussegwentement sat-30 ta’ Marzu 2020;

5. Illi fl-istess waqt issir ukoll referenza għal ftehim ieħor li sar bejn il-partijiet datat 10 ta’ Ġunju 2016 (**Dok B anness**) skond liema l-konvenut kellu jħallas somom ulterjuri akkont tal-prezz oltre s-somom mensili ta’ elf u seba’ mitt Ewro (€1,700) u ċioe` s-somom ta’ għaxar t’elef ewro (€10,000) f’Ottubru 2017, ħmistax-il elf Ewro (€15,000) f’Ottubru 2018, u ħmistax-il elf Ewro (€15,000) f’Ottubru 2019 liema somom l-attur naqas milli jħallas;

6. Illi l-esponent jagħmel ukoll referenza għal ftehim ieħor datat 8 t’April 2016 (**Dok C anness**) li kien sar fl-istess jum meta kien sar il-konvenju bejn il-partijiet, fejn l-attur kien obbliga ruħu versu l-esponent f’ismu personali sabiex iħallas is-somma ta’ ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000) li kienet intiża sabiex tkopri ħlas dovut għall-għamara u finishings oħra li kellhom isiru fil-propjeta` mertu ta’ l-istess konvenju, liema somma kellha titħallas sat-8 t’April 2019;

7. Illi dak li l-attur jonqos ukoll milli jsemmi hu li huwa kien qed jirrifjuta li jħallas dak li kien dovut skond il-ftehim hawn fuq imsemmi fil-waqt illi fl-istess ħin kien qed jippretendi li fuq l-att finali ta’ bejgħ ta’ l-istess proprjeta` iħallas bilanċ li kien anqas mill-bilanċ li kellu verament jitqies li kien dovut a bażi ta l-iskuża li kien għamel spejjeż fil-propjeta` in kwistjoni mingħajr ebda prova f’dan ir-rigward u mingħajr il-kunsens/għarfien ta’ l-esponenti;

8. Illi konsegwentement, għandu jitqies li kien fil-fatt l-attur, li minħabba n-nuqqasijiet unikament attribwibbli lilu, ma kienx f’posizzjoni li jonora l-obbligi assunti minnu skont id-diversi akkordji hawn fuq imsemmija u li b’hekk is-soċjeta` esponenti kellha kull dritt li tirrifjuta milli tidher fuq l-att finali ta’ trasferiment tal-propjeta` mertu ta’ l-istess konvenju;

9. Illi fl-istess waqt l-istess attur baqa’ jabita fil-propjeta` mertu ta’ l-istess konvenju mingħajr ma jħallas arretrati ta’ kera li kienu dovuti sa meta kellu jsir l-Att finali ta’ trasferiment tal-propjeta mertu ta’ l-istess konvenju u għadu fil-fatt qed jabita fl-istess proprjeta` minkejja li f’dan l-istadju huwa għandu jitqies li ma għandu l-ebda titolu valida biex jibqa’ jokkupa l-istess proprjeta`;

10. Illi fl-istess waqt l-attur saħansitra preżenta u ottjena Mandat ta’ Inibizzjoni kontra s-soċjeta` esponenti sabiex in vista tal-kawża preżentata minnu, din l-istess soċjeta` tkun inibita milli titrasferixxi, tassenja, tagħti jew tiddisponi kwalsiasi dritt reali jew personali taħt kwalsiasi titolu, oneruż jew gratuwitu, kwalsiasi parti mill-propjeta mertu ta’ din il-kawża;

11. Illi dan kollu wassal għall-preġudizzju ta' telf finanzjarju soffert mis-soċjeta` esponenti, liema telf ser ikompli jiġi soffert hekk kif l-attur qed jibqa' jgħix fil-propjeta` in kwistjoni mingħajr titolu u mingħajr ma jħallas ebda kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu tal-propjeta` in kwistjoni;

Għaldaqstant in vista tas-suespost, is-soċjeta` esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, miżjud ma' dak illi qed jiġi eċċepit minnha fil-konfront tat-talbiet imressqin mill-attur rikonvenzjonat:

1) Tiddikjara li l-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-propjetajiet indikati fil-konvenju datat 8 t'April 2016 kif sussegwentement estiż, ma sarx minħabba raġunijiet u nuqqasijiet unikament attribwibbli għall-attur, inkluż fost oħrajn iżda mhux limitatament għal nuqqas ta' ħlas ta' diversi pagamenti li kellhom isiru skont l-istess konvenju, estensjonijiet relattivi u akkordji oħra konnessi mingħajr raġunijiet validi;

2) Tiddikjara illi l-attur għandu jħallas lis-soċjeta` rikonvenzjonanti, dawk is-somom ta' flus, b'mod partikolari arretrati ta' kera u imgħaxxijiet relattivi li baqgħu ma tħallsux matul il-perjodu ta' validita tal-konvenju tat-8 t'April 2016 u estensjonijiet sussegwenti;

3) Tiddikjara lill-attur responsabbli għad-danni li kkaġuna u li qed jikkaġuna lis-soċjeta` rikonvenzjonanti in vista tan-nuqqasijiet kollha tiegħu versu l-istess soċjeta` inkluż danni konnessi mal-okkupazzjoni ulterjuri tal-propjetajiet mertu ta' l-istess konvenju hawn fuq imsemmi, filwaqt li tiddikjara konsegwentement li l-istess attur hu responsabbli għall-ħlas ta' kwalsiasi kera/kumpens ieħor li għandu jitqies li hu pagabbli minnu in konnessjoni mal-okkupazzjoni ulterjuri li l-attur baqa' jagħmel tal-propjetajiet tal-konvenju hawn fuq imsemmi u tal-aġir tiegħu inkluż il-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 941/2020 fl-istess ismijiet ta' dawn il-proċeduri;

4) Tillikwida l-quantum ta' arretrati ta' kera, ħlasijiet oħra li ma sarux mill-attur u quantum tal-kumpens li għandu jitqies dovut lis-soċjeta` esponenti in konnessjoni ma' dak kollu ndikat fit-tielet talba hawn fuq imressqa;

5) Tordna lill-attur rikonvenzjonat sabiex iħallas s-somom li għandhom jiġu likwidati skont ir-raba' talba hawn fuq imressqa, bl-imgħaxxijiet legali;

6) Tordna lill-istess attur rikonvenzjonat sabiex jiżgombra immedjatament mill-propjetajiet mertu tal-konvenju datat 8 t'April 2016 in vista tal-okkupazzjoni illegali tiegħu ta' l-istess propjetajiet, u dan fi żmien perentorju b'imposizzjoni ta' multa *per diem* wara l-iskadenza taż-żmien perentorju mgħoti minn din l-Onor. Qorti f'każ li tali żmien ma jiġix rispettat mill-attur rikonvenzjonat.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża u proċeduri konnessi inkluż dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni a karigu tal-istess attur rikonvenzjonat li qed minn issa jiġi nġunt għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Umberto Leonardi għall-kontro talba msemmija (l-Attur rikonvenzjonat) tas-7 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha eċċepixxa u wieġeb is-segwenti:

"1. Illi in linea preliminari, il-kontro-talba hija nulla u invalida skont il-liġi, billi l-konvenut la ntavola l-ittra uffiċjali kontemplat fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili "*sabiex jagħmel il-bejgħ*" u lanqas ma ppreżenta r-rikors ġuramentat "*biex titwettaq il-wegħda*" fiż-żmien stipulat fl-istess artikolu;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, il-kontro-talba kif dedotta hija mproponibbli stante illi m'hijiex konnessa mat-talba ta' l-attur rikonvenzjonat skond ir-rekwiżiti ta' l-Artikolu 396 tal-Kodiċi t'Organizazzjoni u Proċedura Ċivili [Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta], u konsegwentement hija nulla u nvalida fil-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'hijiex kompetenti *ratione materiae* li tisma' l-kontro-talba odjerna, b'mod partikolari t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet rikonvenzjonanti, in kwantu permezz tagħhom is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti titlob ħlas t'aretrati ta' kera u mgħaxijiet relattivi, flimkien ma' kera/kumpens għall-okkupazzjoni u l-iżgumbrament ta' l-attur rikonvenzjonat mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni. Huwa ben stabbilit li tali talbiet jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u wkoll in linea preliminari, il-kontro-talba ġiet intavolata għal kollox intempestivament in kwantu permezz tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba rikonvenzjonanti qiegħed jintalab li l-attur rikovenzjonat iħallas anke kumpens in konnessjoni mal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 941/2020 fl-ismijiet **Umberto Leonardi vs Mill Masters Limited**.

   Kwistjoni bħal din tkun tista' tiġi trattata biss ġjaladarba jkun hemm sentenza finali dwar jekk it-talbet imresqa mill-attur f'dawn il-proċeduri għandhomx jintlaqgħu o meno, ċertament ma jistax jiġi argumentat li xi kumpens dovut in konnessjon ma' l-imsemmi mandat t'inibizzjoni huwa naxxenti mill-konvenju mertu tal-proceduri odjerni;

5. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talbiet kollha rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif skond l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet nhar it-30 t'April 2019 ("DOK: E"), il-ħlas ta' kull pagament mensili u mgħaxijiet relattivi mill-attur

rikonvenzjonat skond il-konvenju tat-8 t'April 2016 kien ġie sospiż b'effett minn April tas-sena 2019, u dan sakemm is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti stess titlob, bil-miktub, li l-attur jerġa' jibda jwettaq l-istess ħlas, ħaġa li qatt ma saret.

Inoltre, skond l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet nhar l-10 ta' Ġunju 2016 ("DOK: B" anness mar-risposta ġuramentata), l-attur rikonvenzjonant ma kellux iħallas is-somom mensili t'elf u seba' mitt Ewro (€1,700) għax-xhur minn Ġunju 2016 sa Diċembru 2016, waqt li l-ħlas tas-somom l-oħra msemmija fl-istess skrittura kienet irrinunzjat għalih is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti stess, u dan kif se jiġi ppruvat matul il-proċeduri odjerni;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi-mertu, it-talbiet kollha rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u konsegwentement jimmeritaw li jiġu respinti, bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanta;

7. Salv risposti ulterjuri permessi mil-liġi."

Rat is-sentenza parzjali tal-Qorti tas-16 ta' Settembru 2021.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet ix-xhieda mressqa fil-perkors tal-Kawża.

Rat id-digriet in camera tad-19 ta' Frar 2025.

Semgħet lill-partijiet jitrattaw il-punt imqanqal mill-Qorti ai termini tal-artikolu 732A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Il-Kawża qed issir ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Bil-Kawża l-Attur qiegħed jitlob li din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ biex qua xerrej jakkwista l-fond ossia penthouse bl-arja tagħha formanti parti minn blokk ta' appartamenti mingħajr numru iżda jismu "Rose", fi triq San Mikiel, San Ġwann u dan aħjar kif deskritt fl-ewwel konvenju ta' bejn il-partijiet.

Kieku l-prinċipju involut huwa wieħed sempliċi, iżda bil-mod kif proċedew il-partijiet bejniethom u anke ma' terzi, dak li suppost kien sempliċi rrendewħ kumplikat għall-aħħar minn ottika legali. Għal kull bon fini din il-Qorti tħoss li f'dan l-istadju bikri tagħti rakkont kronoloġiku ta' l-iskritturi li kien hemm bejn il-partijiet:

1. L-ewwel konvenju jġib id-data tat-8 ta' April 2016 u kien jiskadi fit-8 ta' April 2019. Versu l-prezz ta' €140,000. Il-kompratur kellu jħallas €2000 fix-xahar li €300 minnhom kellhom jitqiesu bħala ħlas ta' kera u l-bilanċ ta' €1700 kellhom jitqiesu pagamenti akkont tal-prezz. Dan il-konvenju ġie reġistrat (a' fol 12)

2. Permezz ta' skrittura datata 17 ta' Mejju 2018 il-konvenju fuq imsemmi ġie imġedded sal-31 ta' Ottubru 2019. Din l-estensjoni ġiet reġistrata (a' fol 13).

3. Permezz ta' skrittura datata 24 ta' Ottubru 2019 ġeddew sal-15 ta' Diċembru 2019.

4. Permezz ta' skrittura datata 29 ta' Novembru 2019 ġeddew sal-31 ta' Marzu 2020 (reġistrata a' fol 108).

5. Ittra uffiċjali saret fil-25 ta' Ġunju 2020 sabiex is-Soċjeta' konvenuta tersaq għat-trasferiment (a' fol 14).

6. Fl-10 ta' Ġunju 2016 il-partijiet għamlu skrittura li biha mmodifikaw xi kundizzjonijiet li kien hemm fl-ewwel konvenju senjatament għal mod kif kellhom isiru l-pagamenti u xogħlijiet li kellhom isiru (a' fol 31)

7. Skrittura oħra datata 30 ta' April 2019 fejn il-partijiet jaqblu li "*This agreement is to form an integral agreement, which is to be construed amended hereby*" (a' fol 42).

8. Permezz ta' skrittura oħra datata 2 ta' Lulju 2019 l-Attur ċeda 60% tal-akkwist tal-penthouse mertu ta' din il-Kawża.

Minkejja interpellata sabiex tersaq għat-trasferiment definittiv tal-propjeta' is-Soċjeta konvenuta baqet inadempjenti għalhekk saret din il-Kawża.

Is-Soċjeta' konvenuta ipprevaliet ruħha mill-benefiċċju tal-Istitut ta' rikonvenzjoni u għamlet kontro-talba u bħala r-rikovenzjonanti qed tinsisti għal ammont ta' flus konsistenti f'arretrati ta' kera u imgħaxijiet li baqgħu ma tħallsux sat-8 ta' April 2016 u kif ukoll id-danni li sofriet.

Punti ta' Liġi

L-azzjoni attriċi hija kjarament ippostulata ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li fost oħrajn jipprovdi hekk:

"1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħal ma 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-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta 4 jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel

ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien".

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-esekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: a. li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; b. li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju.

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 **Sentenza fl-ismijiet Martin Frederick Searle et -vs- Jonathan Wayne Marks et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018**). Dan ifisser ukoll, li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara **Sentenza fl-ismijiet David Abela et -vs- Michael Debono et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 u Christine Cassar**

Torreggiani -vs- Dr. Godfrey Gauci Maistre deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007).

Tajjeb li jingħad ukoll li jekk jiġi preżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju, il-ħajja ta' dak il-konvenju tiġi mtawla għal tletin jum fuq il-ġurnata tal-għeluq tiegħu (ara **Sentenza fl-ismijiet Maria Bianchi et -vs- 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 -vs- Reuben Farrugia et deċiża fit-28 ta' Diċembru, 2001**, li la darba l-liġi tagħna ssemmi biss "*att ġudizzjarju"*, bla ma tispeċifika wkoll liema għandu jkun dan l-att, ikun ifisser li l-liġi ma żżommx il-possibilita` 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.

Is-soċjeta' konvenuta għamel kontro-talba li permezz tagħha qiegħda fost oħrajn titlob dikjarazzjoni li l-bejgħ ma sarx minħabba raġunijiet imputabbli lis-Soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti u li għalhekk qiegħed jitlob il-ħlas ta' diversi ammonti konsistenti f'arretrati ta' ħlas ta' kera u danni.

Pero' minbarra l-elementi meħtieġa taħt l-artikolu 1357 sabiex wegħda ta' bejgħ tkun meqjusa bħala valida, illum hemm ukoll il-ħtieġa tal-ħarsien tal-liġijiet fiskali kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel u dan ai termini tal-L.S 364/06.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tibda biex tgħid li “tammira” il-mod kif il-partijiet ikkomplikaw ħajjithom bil-kwantita’ ta’ skritturi li saru bejniethom. Għamlu dak kollu li setgħu biex jikkumplikaw ħajjithom inutilment. Kważi kważi kien ikun aħjar għat-tnejn li rtiraw mill-konvenju oriġinali u jagħmlu ieħor aktar komprensiv. Imma din kienet għażla tagħhom.

Kif diġa’ aċċennat, il-Qorti tat digriet in camera fid-19 ta’ Frar 2025. Dan id-digriet jiddisponi kif ġej:

“*Il-Qorti*

Rat l-Atti u dokumenti kollha fil-Kawza li thalliet għas-Sentenza għas-6 ta’ Marzu 2025.

Waqt li kienet qed tezamina l-atti, il-Qorti rriskontrat li wiehed mit-tigdid tal-konvenju u precizament dak tal-24 ta’ Ottubru 2019, li estendiet sal-15 ta’ Dicembru 2019, ma jidhirx li gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxa.

Stante li din hija kwistjoni fiskali u allura ta’ ordni pubbliku huwa fid-dmir tal-Qorti li tissolleva dan il-punt (Ara ***Sentenza tat-2 ta’ Marzu 2018 fl-ismijiet Goerge Seychell v. Spring Valley Co. Limited Qorti tal-Appell****).*

Il-Qorti hija tal-fehma li jkun fl-ahjar interess tal-Gustizzja, li qabel ma’ din il-Qorti tipprovdi dwar dan il-punt, tagħmel tajjeb li tisma’ lill-partijiet u dan kif jesigi l-artikolu 732A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Għal dan l-iskop il-Qorti qed tordna l-komunika ta’ dan id-digriet lill-partijiet sabiex fis-seduta li jmiss jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar dan il-punt sollevat ex officio mill-Qorti u cioe’ ***x’import u konsegwenzi legali***

***għandha estensjoni ta' konvenju li ma tkunx registrata mal-Kummissarju tal-Taxxa**.'*

*Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, wara li rat l-artikolu 173 u 732A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti qed tissospendi l-prolazzjoni tas-Sentenza u minflok thalli l-Kawza għas-6 ta' Marzu 2025 fid-9.30am sabiex il-partijiet ossia l-avukati tagħhom jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar il-punt sollevat mill-Qorti kif spjega*t".

Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati u li fost oħrajn esebew anke Sentenzi fejn ġie applikat il-prinċipju li meta l-partijiet jifthemu li għandu jkun hemm estensjoni ta' l-effetti ta' konvenju anke wara t-terminu miftiehem, ġaladarba hemm il-kunsens tal-partijiet il-konvenju jibqa' validu (a' fol 280). Dawn is-sentenzi tassew jgħidu li l-konvenju li jkun għalaq jista' jkun riattivat anke b'estensjoni wara l-għeluq tad-data tiegħu basta bil-kunsens tal-partijiet kollha għall-konvenju oriġinali. Il-Qorti taqbel ma' dan il-prinċipju. Huwa minnu wkoll li fis-sentenza tal-**Appell Superjuri tal-5 ta' Ottubru 2023 fl-ismijiet Joseph Mary Cutajar et -vs- S.C & Company Limited** intqal li "*Fil-fatt f'dan il-kaz jirrisulta li l-Kumissarju tat-Taxxi accetta fl-1 ta' Marzu 2006 illi jirregistra l-estensjoni tal-konvenju originali tat-13 ta' Jannar 1998 li saret bil-kitba privata tal-21 ta' Frar 2006".*

Imma dak li mhux qiegħed ikun realizzat f'din il-Kawża huwa l-fatt, li l-estensjoni tal-24 ta' Ottubru **ma ġietx reġistrata mal-Kumissarju tat-Taxxa**. F'dawk is-Sentenzi, ma jingħadx li reġistrazzjoni bħal din ma hiex

neċċessarja skond il-liġi. Anzi, fis-Sentenza msemmija l-estensjoni kienet ġiet hekk reġistrata. Għalhekk il-punt huwa wieħed għal kollox differenti.

Konstatat dan il-punt, meta l-Qorti eżaminat ir-reġistrazzjoni tal-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi kif irid l-artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta, ma rriżultalhix li l-estensjoni tal-24 ta' Ottubru ġiet reġistrata kif trid il-liġi.

Artikolu 10(1) tal-L.S 364/06 jistabilixxi hekk:

"*Il-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fuq wegħda ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandu jagħti l-avviż imsemmi fl-artikolu 3(6) tal-Att, u għandu għal dan il għan iqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex jagħti l-imsemmi avviż, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika.*"

Subartikolu 2 ikompli jispjega li "*L-avviż għandu jsir permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il-għan mill Kummissarju, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data meta ssir il wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment u l-pagament relattiv tat-taxxa provviżorja għandu jsir fi żmien għaxart (10) ijiem mid-data meta tingħata l-approvazzjoni mill-Uffiċċju tal-Kummissarju jew wieħed u għoxrin (21) jum mid-data meta ssir il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment, skont liema data sseħħ l-aħħar*".

Fid-dawl tal-fatt li fil-każ odjern kien hemm diversi estensjonijiet, dan l-Avviż Legali jaħseb għalihom ukoll u jiddisponi hekk f'sub artikolu 5:

"*<u>Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' wegħda ta' bejgħ </u>jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandha wkoll tiġi notifikata lill-Kummissarju mill-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum wara d-data tal-estensjoni permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il għan mill-Kummissarju, u l-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi għandha tqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex jagħti avviż tal imsemmija estensjoni, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika".* (Emfażi tal-Qorti).

Issa artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-liġijiet ta' Malta jiddisponi b'mod ċar li: *"<u>Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra</u>, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, <u>ma jkunx validu</u> jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti. Dan l avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40*". (Emfażi tal-Qorti).

F'dan ir-rigward dawn il-Qrati jgħallmu li "Ġialadarba, il-perjodu oriġinali tal-konvenju kien dak ta' tlett (3) xhur, kull estensjoni sussegwenti kien jeħtieġ l-osservanza tal-paragrafu 3(6) tal-Avviż Legali 7 ta' l-2004, u ċioe' n-neċessita' ad validitatem tar-reġistrazzjoni ta' estensjoni ta' konvenju." (Ara **Sentenza tad-9 ta' April, 2014 fl-ismijiet Darren u Sharon konjuġi Cuschieri -vs- Jane Muscat et Prim Awla**). Di fatti Artikolu 6 tal-Avviż

legali 7 tal-2004 ukoll jirrikjedi li "*Estensjoni tal-perjodu ta' validita' ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqu għandha tkun notifikata lill-Kummissarju fi zmien sebat ijiem mid-data tagħha bl-istess mod skond ma hemm provdut fil-pargrafu (2)*". (Ara wkoll **Sentenza tal-11 ta' April, 2024 Tal-Prim Awla fl-ismijiet Red Limited -vs- Jonathan Mifsud et [mhux appellata]**).

Minn dan isegwi li l-estensjoni tal-24 ta' Ottubru 2019 ma hiex valida. Il-konsegwenza legali li din ma ħolqot ebda effetti fil-liġi anke jek f'din l-estensjoni il-partijiet jiddikjaraw li "*the parties are confirming that the preliminary agreement (P.S number 201604900) is valid until the 31st day of October 2019.*"

Issa skond **l-ewwel konvenju** datat 8 ta' April 2016 il-kuntratt kellu jsir fit-**8 ta' April 2019** (ara reġistrazzjoni a' fol 12). Bi skrittura tas-17 ta' Mejju 2018 iż-żmien ġie mġedded sal-31 ta' Ottubru 2019. Bi skrittura tat-30 ta' April 2019 il-partijiet reġgħu immodifikaw kif kellhom ikunu l-pagamenti. Bl-iskrittura tal-24 ta' Ottubru 2019 (li ma hiex valida) reġa' ġie mġedded sal-15 ta' Diċembru 2019. Fid-**29 ta' Novembru tal-2019** (ara reġistrazzjoni a' fol 13) reġgħu estendew sal-**31 ta' Marzu 2020.** F'din l-estensjoni jgħidu li qegħdin jikkonfermaw li l-konvenju huwa validu sal-15 ta' Diċembru 2019. Aktar minn hekk fl-10 ta' Ġunju 2016, jiġifieri ftit ġimgħat wara li għamlu l-ewwel konvenju li bih inċieda fuq il-kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali inkwantu varjaw il-mod tal-pagamenti u dan mingħajr ma din l-iskrittura ġiet

reġistrata. Fil-fehma tal-Qorti anke din l-iskrittura ma hiex valida għaliex ma hiex konformi mal-esiġenzi tal-Avviż Legali fuq imsemmi.

In-nutar Maria Aquilina ssemmi biss li ġew reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxa, ċioe' il-konvenju oriġinali u l-aħħar estensjoni. Tgħid ukoll li ġew iffirmati l-iskritturi tal-10 ta' Ġunju 2016 u dik tat-30 ta' April 2019. Din ta' l-aħħar ukoll ma ġietx reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxa għalkemm kienet taffetwwa l-kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali u għalhekk għal darba oħra ma hiex valida fil-liġi (a' fol 105).

Għalhekk apparti kull skrittura oħra li ma ġietx reġistrata jidher li ġew reġistrati biss dawk imsemmija min-Nutar b'dan li jfisser li anke t-tiġdid tas-17 ta' Mejju 2018 li ġie mġedded sal-31 ta' Ottubru 2019. Bl-iskrittura saħansitra ingħata d-dritt lis-Soċjeta' konvenuta li tista' tassenja in parte jew in toto d-drittijiet tagħha naxxenti mill-konvenju lil terzi. Di fatti bis-saħħa ta' din l-iskrittura ta' tiġdid kien hemm trasferiment lil ċertu Frans Buttigieg (a' fol 171 et seq u a' fol 179). Għalhekk anke din l-estensjoni mhux valida fil-liġi. Dan ifisser li jekk dawn l-estensjonijiet kienu nulli, *quod nullum est non producit effectum* li jfisser li qatt ma jkun estiż il-konvenju inkwistjoni. Il-Qorti tirrileva li bl-estensjoni tad-29 ta' Novembru 2019 il-partijiet ikkonfermaw l-estensjoni abbażi tal-iskrittura tal-24 ta' Ottubru 2019 li kif rajna ma hiex valida minħabba nuqqas ta' reġistrazzjoni.

Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti ma tarax li l-konvenju oriġinali baqa' validu skond il-liġi. Bil-ħafna infrazzjonijiet tal-liġi kommessi mill-partijiet, u li saħansitra fi skrittura minnhom anke eżentaw lin-nutar minn kull

responsabbilta' professjoni jekk ma tagħmilx ir-reġistrazzjoni (a' fol 11). Il-Qorti hija tal-fehma soda li l-konvenju oriġinali tilef kull effett fil-liġi. Għalhekk inkwantu qed jintalab li l-konvenju tat-8 ta' April 2016 jkun inforzat dan ma jistax isir.

Indipendentement minn dan kollu, il-Qorti xorta tħoss li għandha tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

L-Attur ippreżenta kopja tal-pagamenti li saru tul iż-żmien lis-soċjeta' konvenuta (a' fol. 66 sa 71). Loreto Abela, għan-nom tas-Soċjeta' konvenuta, ikkonferma l-firem rispettivi tiegħu fuq dawn il-karti meta xehed fit-22 ta' Frar 2024 u qal "*Iva. Il-firma tat-tifla, l-firma tat-tifla wkoll u l-firma tiegħi hawn. Kollox hawn*." (a' fol 226).

Minn dawn il-pagamenti jirriżulta li l-Attur tassew ma żammx ma' dak miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju u fis-segwenti ftehim. Per eżempju ma sarux pagamenti fis-sena 2017 u fis-sena 2019 sax-xahar ta' Ottubru. Fl-affidavit tiegħu jargumenta li huwa sofra diversi danni ġewwa l-appartament tiegħu minħabba tiswijiet li kellu jagħmel li jirrigwarda xogħol li ma kienx tiegħu skond il-ftehim mas-soċjeta' konvenuta (a' fol. 96 sa 99). Ippreżenta numru ta' ritratti f'dan ir-rigward (a fol. 72 sa 90). Minħabba f'hekk dehrlu li kellu jissospendi l-pagamenti di fatti jgħid li *"... waqafna ukoll milli nagħmlu l-pagamenti mensili ta' €2000 biex nibdew nagħmlu xogħlijiet strutturali fil-partijiet komuni ..."* (a' fol 97). Issa huwa prinċipju assodat li l-kuntratt bejn il-partijiet huwa liġi u li l-prinċipju ta' pacta sunt servanda jfisser li ħadd mill-partijiet ma jista' jarroga għalih innifsu azzjoni unilaterali

li taffettwa s-sustanza tal-kuntratt jekk mhux bil-kunsens tal-parti l-oħra jew b'deċiżjoni tal-Qorti. Dan it-tagħlim ġie kemm -il darba ribadit minn dawn il-Qrati prinċipalment meta parti taqbad u tittermina kuntratt (ara fost oħrajn is-Sentenza fl-ismijiet **St. Andrew`s Farm and Building Company Ltd. Vs. Henry Sultana, Prim` Awla, 26 ta' April 2002**). Il-Qorti ma tarax għalfejn ma għandiex tapplika dan l-istees tagħlim fil-kas ta' sospensjoni unilaterali ta' xi obbligu kuntrattwali, f'dan il-każ il-pagamenti, li fil-każ tal-lum huma l-korrispettiva ċentrali tal-ftehim bejn il-partijiet.

Min-naħa l-oħra, il-Qorti kkonstatat illi anke s-Soċjeta' konvenuta naqset milli żżomm mal-ftehim kollha li saru bejn il-partijiet, peress li ma għamlitx dak li hija intrabtet għalih fil-ftehim datat 10 ta' Ġunju 2016 fiż-żmien stipulat. Fil-fatt, meta Loreto Abela, għan-nom tas-soċjeta' konvenuta, xehed fit-22 ta' Frar 2024, wara li ġie muri l-ftehim datat 10 ta' Ġunju 2016, huwa jgħid "*Minn dawn l-affarijiet għamilt ħafna minnhom jiena*" (a fol. 227) ergo jfisser li ma għamilx ix-xogħol kollu. L-anqas ma jirrisulta b'mod ċar illi x-xogħol li kien għamel Loreto Abela, għan-nom tas-soċjeta' konvenuta, kien skond is-sengħa. Dan jirrisulta mill-ftehim datat 10 ta' Ġunju 2016 fejn jissemmew xi tiswijiet (*repairs*).

Il-konklużjoni loġika hi li allura l-Attur kellu jagħmel diversi tiswijiet. Loreto Abela, għan-nom tas-soċjeta' konvenuta, fis-27 ta' Ġunju 2024, xehed illi l-Attur kien ukoll għamel xi xogħol huwa stess iżda "... *ix-xogħol li għamel kollu hazin ... Għax inqala' kollu ... ma nafx kemm il-barmil gbart u għandi*

r-ritratti tagħhom" (a fol. 243). B'dan illi pero' qatt ma ġab prova ta' dawn ir-ritratti.

Di pju, in-Nutar, Maria Aquilina xehdet illi "... *kien ċempilli l-venditur u qalli isma' aħna ma aħniex qegħdin naqblu fuq l-ammont* ..." (a fol. 199) u fil-ġurnata proposta sabiex isir il-kuntratt finali, <u>ħadd mill-partijiet ma mar għand in-Nutar</u>. Għalhekk, apparti l-għadd ta' ftehim li għamlu pezzo bukkuni biex ikkumplikaw l-affarijiet, meta waslet il-ġurnata tad-dunque ħadd ma deher. Is-Soċjeta' konvenuta qed tisħaqq li l-konvenju u l-ftehim rispettivi bejn il-partijiet ma kinux għadhom fis-seħħ għaliex ma kinux saru ċerti pagamenti mill-Attur u kien għalhekk li ma resqitx għall-kuntratt finali. Iżda min-naħa l-oħra n-Nutar, Maria Aquilina, meta infurmat lill-bejjiegħa bid-data sabiex isir il-kuntratt finali, *tramite* t-tifla tad-direttur tal-istess soċjeta' konvenuta, din ikkonfermat li ma kienx hemm problema sabiex isir dan il-kuntratt finali (a' fol. 92 u a' fol 105 u a' fol 110).

Issa l-Qorti tfakkar li l-pagamenti li saru mill-attur għal dik il-parti tal-prezz miftiehem, dawn ġew deskritti bħala li qed isiru akkont tal-prezz. Għalhekk jekk is-Soċjeta' konvenuta ma kinitx lesta li tidħol għall-kuntratt finali, hija obbligata li tirrifondi lura l-pagamenti li saru akkont tal-prezz jew tgħaddi għad-depositu tiegħu taħt l-Awtorita' tal-Qorti u dejjem jekk kellha raġunijiet tajbin fil-liġi, mhux biex iżżommhom, sabiex ma tħallasx lura d-depositu biex jagħmel tajjeb għal xi pretensjonijiet li kienet bi ħsiebha li tavvanza.

Fl-aħħar nett il-Qorti tfakkar li ħadd ma jista' jinvoka n-nuqqasijiet ta' parti meta huwa stess jinsab fin-nuqqas. Kif ingħad fis-**Sentenza fl-ismijiet**

Celestino Muscat -vs- Giovanni Attard et deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Ġunju 1938, intqal illi: *"Il-principju 'inademplendi non est ademplendum' huwa bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola l-obbligi tiegħu di fronte għall kontraent l-iehor, ikun immorali li huwa jitlob l applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li għamel dik il vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kundizzjoni, għaliex da parti tiegħu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt."* Għalhekk tħares kif tħares lejn il-vertenza, huwa ċar għal din il-Qorti li l-konvenju inkwistjoni, kemm minħabba dak li ntqal dwar ir-reġistrazzjoni u kif ukoll fid-dawl tal-aġir tal-partijiet, ma għadux jorbot u ma jistax ikun infurzat.

Issa f'dan il-każ huwa prinċipju kkonfermat diversi drabi minn dawn il-Qrati, li meta għal xi raġuni l-konvenju ma jibqax jorbot, il-partijiet jerġgħu lura għal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju (ara **Sentenza fl-ismijiet L. Abela vs T. Spiteri tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottbru 1989 - Vol LXX111 p 2 p 403**). Għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tħoss li għandha tordna lil kull parti tħallas lura dak li rċeviet jew li jmissha tirċievi ċiononstante dak li ntqal aktar 'l fuq u dan biex ikun evitat xi xorta ta' arrikament indebitu minn xi parti jew l-oħra.

Għalhekk, sa fejn jirrigwarda tal-Attur rikonvenzjonat, il-Qorti hija tal-fehma li bħala danni li għandu jirċievi huwa r-radd lura tad-depositi li ħallas akkont tal-prezz tal-fond mertu tal-Kawża.

Jibda mill-ewwel biex jingħad li Loreto Attard f'ismu proprju ffirma ftehim privat datat 8 ta' April 2016 (a fol. 36). Bis-saħħa ta' dan il-ftehim l-Attur

kellu jħallas is-somma ta' ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000) lil Loreto Attard, għall-*finishings* u għamara li kellhom isiru fil-proprjeta' mertu tal-każ. Għalhekk huwa ċar li Loreto Attard ma deherx għan-nom tas-soċjeta' konvenuta, a differenza tal-ftehim l-oħra kollha hawn fuq imsemmija.

Issa, Artikolu 4 (1) tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li kull kumpanija hija soċjeta'. L-Artikolu 4 (4) tal-istess Att jipprovdi li "*soċjetà kummerċjali għandha personalità ġuridika distinta minn dik tal-membru jew tal-membri tagħha, u l-imsemmija personalità ġuridika tibqa' sseħħ sakemm l-isem tas-soċjetà kummerċjali ma jiġix imħassar mir-reġistru, u b'hekk is-soċjetà kummerċjali tieqaf teżisti*." Dan ifisser illi s-Soċjeta' konvenuta u Loreto Attard huma żewġ persuni distinti, bil-konsegwenza li l-ftehim datat 8 ta' April 2016 ma jistax jitqies bħala parti mill-mertu ta' din il-kawża (a' fol 36).

Artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, jirregola l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-kontrotalba u fis-sentenza **Best Deals International Limited (C35701) vs Charlton Chetcuti (ID 376578M) u Leticia Buhagiar sive Leticia Chetcuti (ID 113386M),[1] tat-3 ta' Diċembru 2018** il-Qorti kkonkludiet illi *"Fil-każ Antonia Zahra vs Raymond Borg deċiż fit-18 ta' Lulju 210720 ingħad hekk - "....l-Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), jeżiġi li l-kontro-talba tal-konvenut trid tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba attriċi. Kontrotalba titqies ukoll*

[1] 3 ta' Diċembru 2018, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 658/2016

li hija konnessa mat-talba attriċi fis-sens li trid il-liġi meta l-iskop tal-kontrotalba jkun li jpċci l-kreditu pretiż mill-attur, jew li b'kull mod ieħor iġib fix-xejn jew jimpedixxi l-azzjoni attriċi. Fil-fatt fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet."

Għaldaqstant, għal darb'oħra, il-Qorti tqis illi t-talba għall-ħlas tas-soċjeta' konvenuta fuq dan l-imsemmi ftehim ma tista' qatt tkun deċiża f'din il-kawża għaliex is-soċjeta' konvenuta skond l-artikolu inkwistjoni ma għandha ebda *standi iudicio* fil-Kawża tal-lum.

<u>Id-Depositu mħallas mill-Attur</u>

Kif diġa' rilevat kemm bħala fatt u kif ukoll bħala liġi dan għandu jiġi ritornat lill-Attur ġialadarba l-konvenju ma jistax jiġi esegwit. Fin-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-Attur jingħad li tħallsu €35,700 akkont tal-prezz (a' fol 254). Dan jirriżulta wkoll mid-dokumenti esebiti fejn tirrikorri l-firma ta' Loreto Abela u kif ukoll mix-xhieda ta' l-Attur (a' fol 66 et sequens u a' fol 62). Għalhekk dan huwa l-ammont li għandu jkun rifuż lill-Attur mis-Soċjeta' konvenuta.

<u>Spejjes magħmula mill-Attur fil-fond mertu ta' din il-Kawża</u>.

F'dan ir-rigward l-Attur jgħid li f'xogħlijiet fil-fond mertu tal-konvenju huwa nefaq €11,900 għal tiswijiet ġewwa l-appartament u dan skond kif miftiehem permezz ta' l-iskrittura datata 10 ta' Ġunju 2016 u €13,600 għal tiswijiet fuq il-bejt ta' dan il-fond (a' fol 262). Għalhekk b'kollox €25,500.

Jekk dan huwa minnu, dawn ukoll għandhom jitħallsu lura lill-Attur altrimenti s-Soċjeta' konvenuta tkun qed tarrikixxi lilha nniffisha indebitament a' spejjes ta' l-Attur. Tajjeb ukoll li jingħad li fl-iskrittura imsemmija, sa fejn jirrigwarda l-ispejjes li kellu jagħmel l-Attur dawn qablu li "*such sum is thus considered to have been paid <u>on account of the purchase price</u> for the immovable property*" (Emfażi tal-Qorti).

Issa l-Qorti eżaminat b'reqqa l-atti tal-Kawża u sabet li fir-rigward ta' dawn ix-xogħlijiet ma tressaq ebda kuntrattur jew terzi li wettqu dawn ix-xogħljiet. F'ebda ħin ma ġew presentati mqar riċevuti li jsostnu l-ammonti li qed jintalbu bħala xogħlijiet. Li sar xi xogħlijiet mill-Attur huwa stabbilit għaliex li kieku s-Soċjeta' konvenuta ma kinitx tilmenta li dawn ma sarux sewwa. Għalhekk in mankanza ta' provi diretti li jikkonfermaw l-ammonti allegatament mill-Attur u fl-istess ħin il-konferma li saru xi xogħlijiet. Il-Qorti qed tillikwida arbitrio boni viri l-ammont ta' ħmistax -il elf ewro (€15,000).

<u>Dak li hu dovut lis-Soċjeta' konvenuta,</u>

Waħda mit-talbiet tas-Soċjeta' Konvenuta tirrigwardja imgħax ta' 8% li għandu jitħalllas fuq il-bilanċ tal-prezz li jkun fadal u dan skond l-iskrittura datata 17 ta' Mejju 2018 (a' fol 30). Issa ġialadarba kif ingħad it-talba sabiex il-partijiet jersqu għall-kuntratt finali ser tkun miċħuda ma hemmx imgħaxijiet x'jitħallsu. Din it-talba setgħet tkun ikkunsidrata kieku din il-Qorti tordna li jsir il-kuntratt finali li mhux ser ikun il-każ.

Kwantu għal spejjes li s-Soċjeta' konvenuta setgħet għamlet fil-fond dawn ukoll ma humiex dovuti. Dawn saru għall-benefiċċju tal-fond li ser jibqa' propjeta' tagħha. Li kieku din il-Qorti taħsibha mod ieħor tkun qed tippermetti li s-Soċjeta' konvenuta tarrikixxi lilha nnifisha indebitament a' spejjes tal-Attur.

Kif diġa' rilevat, bl-iskrittura tat-8 ta' April 2016 il-partijiet qablu li l-Attur kellu jħallas €300 fix-xahar bħala kera. Minn eżami tad-dokumenti esebiti jirriżulta li l-attur għandu jħallas lis-Soċjeta' konvenuta lammont ta' €13,200 bħala kirja ossia kumpens għall-okkupazzjoni.

Kwantu għat-talba għall-iżgumbrament tas-Soċjeta' konvenuta jirriżulta b'mod mill-aktar ċar li ġialadarba l-promessa ta' bejgħ ma tistax tkun esegwita għaliex mhux ser tintlaqa', kull okkupazzjoni mis-Soċjeta' konvenuta hija tassew mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Deċide

Il-Qorti għalhekk qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-ewwel erbgħa talbiet Attriċi.

Tiċħad ukoll il-ħames talba Attriċi.

Tilqa' pero' is-sebgħa talba Attriċi għar-raġunijiet fuq spjegati u tikkundanna lis-Soċjeta' konvenuta tħallas lill-Attur l-ammont ta' ħamsa u tletin elf u sebgħa mitt ewro (€35,700) bħala rifużjoni tad-depositu akkont

u ħmsitax -il elf ewro (€15,000) spejjes minfuqa fil-fond de quo mill-Attur bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Kontro talba

Tiċħad l-ewwel talba rikonvenzjonali.

Tilqa' it-tieni u t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet rikonvenzjonali limitatament għall-arretrati ta' kera ossia okkupazzjoni illegali u tiddikjara li dawn huma fl ammont ta' tlettax -il elf u mitejn ewro (€13,200) u tikkundanna lill-Attur rikonvenzjonat iħallas dan l-ammont lis-Soċjeta' rikonvenzjonanti bl-imgħaxijiet legali mill-presenti sentenza sal-pagament effettiv.

Tilqa' is-sitt talba rikonvenzjonali u tordna lill-Attur jiżgombra mill-fond mertu tal-konvenju f'din il-Kawża u dan fi żmien xahar minn din is-Sentenza.

Spejjes tar-rikors promotur bla taxxa bejn il-partijiet mentri dawk tal-kontro talba għas-Soċjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur