MALTA

QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
MAĠISTRAT DR. NADIA H. VELLA
B.A., LL.D., Dip. Trib. Eccl. Melit.,

Seduta ta' nhar it-Tnejn 12 ta' Mejju 2025

Avviż Numru: 54/2021NHV

Amanda Coreschi
K.I. 347686M

vs.

George Cefai
K.I. 349853M

u

Nathalie Cefai
K.I. 805056M

Il-Qorti

Rat l-**Avviż** fl-ismijiet premessi, ippreżentat fil-11 ta' Marzu 2021[1], li permezz tiegħu, ir-rikorrenti talbet li l-intimati jiġu kkundannati jħallsuha s-somma ta' erbatax-il elf,

[1] Fol. 1 tal-proċess;

erba' mija u tletin Ewro (€14,430) rappreżentanti danni sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1357(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta wara li naqsu milli jersqu għal kuntratt ta' bejgħ favur tagħha tal-appartament fi stat finished internament indikat bin-numru tlieta (3) kostruwit fil-livell zero (0) fi blokk bl-isem ta' Bastion Court fi Triq A.M. Valperga, Fgura, ai termini tal-konvenju datat id-disgħa (9) ta' Mejju 2020. Ġie premess mir-rikorrenti li l-appartament in kwistjoni ma kienx fi stat finished kif minnhom miftiehem u għalhekk il-bejgħ ma setax isir; ġew mitluba wkoll l-ispejjeż u l-imgħax legali, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 4173/2020 u tal-Mandat ta' Sekwestru li ġie ppreżentat kontestwalment mar-rikors promotur, kontra l-intimati li ġew nġunti in subizzjoni.

Rat li din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet appuntat din il-kawża għas-smigħ għas-seduta tas-27 ta' Mejju 2021.[2]

Rat li l-partijiet ġew debitament notifikati bl-avviż.[3]

Rat ir-**risposta** tal-intimati George Cefai u Nathalie Cefai[4], li permezz tagħha huma laqgħu għat-talbiet magħmula mir-rikorrenti, kif ġej:

"*1. Illi din l-azzjoni tirrigwarda konvenju bejn ir-rikorrenti qua xerrejja u l-intimati qua bejjiegħa datat 9 ta' Mejju 2020 u li skada fil-ħmistax (15) ta' Novembru (il-Konvenju') għall-bejgħ tal-appartament bin-numru tlieta (3) kostruwit fil-livell zero (0) fi blokk bl-isem ta' Bastion Court fi Triq A.M. Valperga, Fgura (il-'Proprjeta');*

2. Illi preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija irrita u nulla u qatt ma tista' tirnexxi u dana għaliex ir-rikorrenti ma segwitx il-proċedura stabbilita fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ('l-Artikolu 1357') liema proċedura kellha tiġi segwita mir-rikorrenti sabiex hi tkun f'pożizzjoni li tivvanta il-pretensjonijiet tagħha kontra l-esponenti abbażi tal-Konvenju.

3. Illi effettivament ir-rikorrenti kellha tissodisfa ż-żewġ elementi essenzjali kumulattivi stabbiliti mill-Artikolu 1357 sabiex hi tkun tista' tivvanta l-pretensjoni tagħha abbażi ta' dana l-artikolu ossia li (a) tippreżenta l-ittra legali uffiċjali opportuna qabel l-iskadenza tal-Konvenju sabiex iżżomm il-Konvenju fis-seħħ u (b) tippreżenta l-kawża opportuna

[2] Fol. 3 tal-proċess;
[3] Fol. 6 sa 8 tal-proċess;
[4] Fol. 9 u 10 tal-proċess;

fi żmien tletin (30) jum mill-iskadenza tal-Konvenju, ħaġa li ma għamlitx. Għaldaqstant, anke skont il-ġurisprudenza patria kopjuża u kostanti, il-Konvenju b'hekk skada u l-partijiet reġgħu lura għall-istatus quo ante l-Konvenju u r-rikorrenti tilfet kull dritt t'azzjoni kontra l-esponenti abbażi tal-Konvenju.

4. Illi fuq il-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti jiċħdu kategorikament li ikkawżaw kwalunkwe danni lir-rikorrenti;

5. Illi fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti jeħtieġ li ġġib prova tal-allegati danni minnha subiti;

6. Illi għalhekk, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u b'riżerva għall-azzjonijiet ulterjuri kontra l-istess rikorrenti jew l-aventi kawża tagħha."

Rat l-**assenjazzjoni** tal-kawżi u d-doveri ai termini tal-Artikolu 11(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħlu fis-seħħ nhar id-19 ta' Frar 2024, illi permezz tagħha din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat il-**provi** kollha mressqa mir-rikorrenti fl-atti ta' din il-kawża, fosthom in suċċint u li huwa relevanti:

Ix-xiehda ta' Neville Busuttil[5] li xehed in rappreżentanza tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, u ppreżenta kopja tal-konvenju datat 09 ta' Mejju 2020 bejn Coreschi Amanda u Cefai George u Nathalie[6], kif ukoll stampa tal-informazzjoni li kellu d-Dipartiment dwar dan il-konvenju[7]. Ikkonferma li dan il-konvenju ma ġiex estiż.

Xehed bil-ġurament Rodney Testa[8], Sales Director, Construct Furniture Limited, u kkonferma li saret ordni minn Amanda Coreschi nhar l-10 ta' Novembru għal bieb ta' appartament li huwa fire rated door biex jiġi nstallat il-Fgura. Huwa qal li l-bieb baqa'

[5] Xehed viva voce quddiem dil-Qorti diversament presjeduta waqt is-seduta ta' nhar d-29 ta' April 2022, a fol. 25 sa 27, bid-dokumenti ppreżentati a fol 28 u 29 tal-proċess;
[6] Fol. 29, tal-proċess;
[7] Fol. 28, tal-proċess;
[8] Xehed viva voce quddiem dil-Qorti diversament presjeduta waqt is-seduta ta' nhar t-8 ta' Lulju 2022, a fol. 32 sa 36 tal-proċess;

għand Construct Furniture u dan peress li minkejja li kienu ppruvaw jagħmlu kuntatt ma' Coreschi din qatt ma kienet disposta biex jistallaw dan il-bieb, u dan kienu ilhom jistennew biex jinstallawh minn Novembru 2020. Huwa qal li l-prezz tal-bieb huwa €671 u Coreschi kienet ħallset €300 bħala depożitu. Ix-xhud ikkonferma li jekk Coreschi ma tieħux il-bieb huma xorta jippretendu l-ħlas peress li kienet ordnatu.

In kontro-eżami[9] spjega li huma rċevew l-ordni nhar l-10 ta' Novembru 2020 mingħand ċertu Aldo għan-nom ta' Amanda Coreschi, u kienu rċevew pagament f'kontanti ta' €300 nhar is-17 ta' Novembru 2020. Ikkonferma li l-bieb ordnat kienu għadu ma twaħħalx u għalhekk kienu għadhom ma tħallsux kollox, u anqas ma kien immanifatturat għaliex il-klijenta ma kinitx riditħom. Huwa qal li kien fadal bilanċ ta' €370. Ix-xhud ikkonferma li ma kienx hemm tibdil mill-ordni, u anqas ma kienu rċevew xi talba għal xi varjazzjoni. Testa qal li anqas kellhom l-indirizz sħiħ fejn kellu jiġi nstallat dan il-bieb, ħlief li kien il-Fgura u kellhom numri tat-telephone biex meta jiġi ż-żmien biex issir id-delivery huma jkunu jistgħu jagħmlu kuntatt mal-klijent biex jagħtuhom id-dettalji neċessarji.

In <u>ri-eżami</u> kkonferma li l-kumpanija rċeviet €300 bħala depożitu fuq l-ordni, u fadal bilanċ. Huwa qal li l-bieb huwa maħdum u l-kumpanija rriżervat id-dritt li tieħu azzjoni fuq il-bilanċ li għadu dovut.

Xehed bil-ġurament <u>Sandro Grixti</u>[10], Direttur ta' Grixti Mobili Limited u Grixti Homes Limited, fejn xehed li kienet inħarġet invoice lil Amanda Coreschi għas-somma ta' €10260 fuq kamra tas-sodda, spare bedroom u walk-in wardrobe, u kienu tħallsu €4000 deposit fl-14 t'Ottubru 2020 u l-bilanċ ta' €6260 tħallas meta ħadulha x-xogħol. Huwa ppreżenta kopji tal-irċevuti fiskali relattivi. Huwa kkonferma li din l-għamara ġiet installata ġewwa l-Fgura. Huwa qal li kien hemm xi xogħol li kienu bdew u tħallsu €940 iżda dan kien xogħol li sar relatat ma' proprjetà ġewwa Birżebbuġia. Huwa rrefera għal ordni bin-numru 04312 fuq kċina, kamra tas-sodda, spare bedroom ġewwa l-Fgura għall-valur ta' €16045, u kien tħallas depożitu ta' €4000, u peress din l-ordni tal-Fgura ġiet ikkanċellata ntużaw fuq ordni oħra.

In kontro-eżami[11]ix-xhud ippreżenta kopja ta' sales order datata 13 ta' April 2021 rigward għamara u b'indirizz ġewwa l-Birżebbugia, kif ukoll kopja ta' irċevuti fiskali maħruġa relatati ma' din l-istess sales order. Jgħid li kien inbeda x-xogħol fuq l-ordni

---

[9] Li sar waqt is-seduta ta' nhar il-5 ta' Ġunju 2024, a fol. 98 sa 105 tal-proċess, flimkien ma' rċevuta maħruġa minn Construct Furniture lil Amanda Coreschi a fol 106;

[10] Xehed viva voce quddiem dil-Qorti diversament preseduta waqt is-seduta ta' nhar t-8 ta' Lulju 2022, a fol. 37 sa 41 tal-proċess;

[11] Li sar waqt is-seduta ta' nhar il-11 ta' Marzu 2024, a fol. 171 sa 177;

bin-numru PI/04312[12] u kienet saret minn Amanda Coreschi, u li l-konsenja fil-fond tal-Fgura ma kienitx saret. Huwa qal li x-xogħol kien kważi bil-lest, fis-sens kien tfassal u kienet ħallset ammont fuq it-tieni ordni u x-xogħol intilef. Huwa spjega li xi xahar qabel id-data tal-konsenja kienu rċevew telefonata mingħand Coreschi li kienet se tikkanċella l-ordni, iżda x-xogħol kien beda jitfassal u kienet ħallset €940 tax-xogħolijiet li kienu nbdew. Huwa qal li l-ħlas ta' €940 kienu tal-kejl u drawings iddettaljati u xogħol li kien laħaq sar. Meta mistoqsi dwar it-tieni ordni, huwa spjega li wara li Coreschi kkanċellat l-ordni reġgħet għamlet ordni oħra fit-13 ta' April 2021 li kienu żewġ kmamar tas-sodda u gwardarobba, u spjega li d-depożitu ta' €4,000 mħallas fuq l-ewwel ordni kienet tpoġġiet fuq it-tieni ordni, u li l-ammont ta' €940 kienu miżmuma bħala spejjeż tal-ewwel ordni. Ix-xogħol tat-tieni ordni sar u ġie kkonsenjat ġewwa Birżebbugia, dan kellu valur ta' €10,260.

Xehdet bil-ġurament Charmaine Psaila Ragi[13], Senior Officer, Court Management Services Unit fi ħdan il-Bank APS, u kkonfermat li Coreschi kienet ħallset €57.70 għall-polza t'assikurazzjoni tal-proprjetà Triq Valperga Fgura u €264 polza personal protection. Hi ma kinitx ħallset għal ebda spejjeż oħra.

Xehed bil-ġurament in-Nutar Reuben Casingena[14], fejn qal li kien sar konvenju fid-09 ta' Mejju 2020, u kkonferma li ma sarx il-kuntratt finali ta' bejgħ, u kien sar ftehim ta' appalt. Huwa rrefera għal €15,000 u semma' ċertu Abusidan Mustafa bħala appaltatur. Huwa xehed li mal-konvenju ma'għaddewx flus u l-prezz kellu jitħallas kollox mal-kuntratt finali. In-Nutar qal ukoll li tas-servizzi tiegħu ma kien tħallas xejn.

Rat li waqt is-seduta ta' nhar is-16 ta' Ottubru 2023[15], il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-provi tar-rikorrenti bħala magħluqa.

Rat il-**provi** kif prodotti mill-intimat.

Rat dak li xehed il-konvenut George Cefai[16], fejn stqarr li huwa sar jaf lil Amanda Coreschi peress li huwa kellu appartament il-Fgura għall-bejgħ, u sar jaf lil Coreschi tramite l-aġent. Huwa qal li l-post kien semi-finished u għalhekk meta mistoqsi jekk

---

[12] Fol. 43 tal-proċess;
[13] Xehdet viva voce quddiem dil-Qorti diversament preseduta waqt is-seduta ta' nhar s-7 ta' Novembru 2022, a fol. 55a sa 55c tal-proċess, iżda ma kellhiex informazzjoni u għalhekk reġgħet xehdet waqt is-seduta miżmuma nhar it-08 ta' Frar 2023, a fol. 60 u 61;
[14] Xehed viva voce quddiem dil-Qorti diversament preseduta waqt is-seduta ta' nhar s-7 ta' Novembru 2022, a fol. 55d sa 55e tal-proċess;
[15] Fol. 70 tal-proċess;
[16] Xehed viva voce quddiem dil-Qorti diversament preseduta waqt is-seduta ta' nhar is-17 ta' Jannar 2024, a fol. 76 sa 83 tal-proċess;

kienx jaf min seta' jkompli x-xogħol huwa għadda l-kuntatt lill-aġent. Ix-xhud qal li l-aġent kien organizza l-appuntament għand in-Nutar, u kien infurmah li kien se jitqabbad il-persuna li kien issuġġerixxa hu biex ilesti x-xogħolijiet. Huwa ndika li l-isem tal-ħaddiem li ssuġġerixxa kien Mustafa. Qal li meta marru għand in-Nutar kien hemm dan Mustafa, l-aġent u n-Nutar u kienet l-ewwel darba li ltaqa' ma' Coreschi. Huwa tenna li ma kienx daħal fid-diskors li kien qiegħed isir bejn il-ħaddiem u Coreschi u dan peress li ma kellux x'jaqsam max-xogħolijiet li kienu se jsiru. Ix-xhud qal li l-uniku ftehim li kellu ma' Coreschi kien il-konvenju biex ibiegħ il-post. B'riferenza għax-xogħol li kellu jagħmel Mustafa, huwa qal li l-ħaddiem kien beda jipprepara x-xogħol iżda ma kompliex u Coreschi kienet daret fuqu u hu kien beda jiġri wara Mustafa biex ilesti x-xogħol. Ix-xhud qal li kien qiegħed jiġri wara Mustafa hu għax kien diġà ħadem bih u għax kien issuġġerih hu. Cefai jgħid li kellhom iġeddu l-konvenju, u l-kuntratt finali ta' bejgħ ma' Coreschi ma kienx sar, u jgħid li waqa' l-ftehim peress li skada l-konvenju. Huwa qal li ma rċieva xejn mingħand Coreschi u ma kinitx qiegħda tikkomunika miegħu. Ix-xhud qal li kien qiegħed ibigħ il-post kif kien, u dan kien qalu kemm lill-aġent u anke quddiem in-Nutar. Huwa qal li r-rikorrenti għal bidu bdiet tiġri warajh u wara l-ħaddiem biex ilesti x-xogħol, u wara ma sema' xejn aktar mingħandha. Huwa nsista li hu qatt ma kien parti minn ftehim fuq xogħol ta' finishes u lanqas għamara tal-fond; hu ried li jbiegħ il-fond kif kien. Ix-xhud ikkonferma li wara li waqa' l-konvenju, biegħ il-fond lil ħaddieħor.

In kontro-eżami l-intimat qal li huwa ma rċieva ebda flus fuq il-konvenju. Waqt kontro-eżami ulterjuri magħmul lill-konvenut[17], huwa tenna li l-post kien se jbiegħu 'shell'. Meta muri l-konvenju a fol 29 "l-appartament finished internament (...)" huwa qal li ma jiftakarx. Huwa qal li kienet Coreschi li qabdet lil Mustafa jagħmel ix-xogħol, u huwa kien irrakkomandah biss, u ma kienx daħal fuq il-prezz jew forma ta' ftehim għax-xogħol li kellu jsir. L-intimat baqa' jinsisti li biegħ il-post shell form u li x-xogħolijiet kienet qiegħda tħallashom ir-rikorrenti. Huwa qal li Coreschi kienet qaltlu li x-xogħol ma kienx qiegħed isir, u li hu ma kienx ikun preżenti meta tħallsu. Cefai qal li Coreschi għaddietlu €5000 biex ikun jista' jħallas lil Mustafa għax-xogħol li jkun għamel, huwa qal li l-ħlas kien jagħmlu biss meta tgħidlu hi. Meta mistoqsi għaliex involva ruħu f'dawn ix-xogħolijiet minkejja li kien qiegħed jgħid li l-post biegħu shell, huwa qal li hu ried jagħmel il-kuntratt sal-aħħar u Coreschi rat li ma kienx qiegħed isir ix-xogħol u hu kien biss iħallas lil Mustafa minn dawk il-€5000 meta titolbu Coreschi. Huwa baqa' jtenni li hu ma kellux x'jaqsam mal-finishes, huwa kien jaf biss lil Coreschi biex ibiegħ il-fond. Huwa qal li kien qal lil Coreschi biex jagħmlu l-kuntratt iżda hi kienet qaltlu li xtrat x'imkien ieħor. Meta mistoqsi dwar l-istat tal-appartament f'dak il-mument, huwa qal li hi kellha aċċess. Huwa qal li hi kellha ċavetta għall-appartament, u l-ftehim kien

[17] Quddiem din il-Qorti kif preseduta waqt is-seduta ta' nhar id-09 ta' Diċembru 2024, a fol. 144 sa 153;

li tqabbad il-kuntrattur, tispiċċah u tieħu ħsieb kollox hi, anke ħlasijiet. Hu ma kienx isuq u għalhekk ma kinitx faċli għalih imur fuq il-post. Hu qal li meta talabha biex jagħmlu l-kuntratt, dan il-kuntratt ta' bejgħ ma kienx sar, u ma jafx għaliex ma sarx il-kuntratt finali. Ix-xhud qal li ma kienx irċieva depożitu fuq il-konvenju. Ikkonferma li l-konvenju skada u huwa ma għamilx ebda att ġudizzarju.

Semgħet lix-xhud Marbeck Spiteri, in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali[18] fejn ippreżentat kopja ta' ittra uffiċjali bin-numru 4173/2020 intavolata minn Amanda Coreschi kontra George Cefai u Nathalie Cefai[19], mandat u kontro-mandat relattiv[20], kif ukoll ċedoli ta' depożitu[21]. Ix-xhud ikkonfermat li l-ittra uffiċjali ma ġietx notifikata.

Rat li fis-seduta miżmuma nhar id-09 ta' Diċembru 2024, l-intimat iddikjara li ma fadallux aktar provi x'iressaq.[22]

Rat li għalkemm din il-Qorti kkonċediet lill-partijiet żmien kull wieħed sabiex iressqu s-sottomissjonijiet bil-miktub tagħhom, kienu biss il-konvenuti li għażlu li jipprevalu ruħhom minn din il-fakoltà u jressqu s-sottomissjonijiet bil-miktub tagħhom permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom intavolata nhar it-18 ta' Frar 2025[23].

Rat ukoll li waqt l-udjenza ta' nhar l-24 ta' Frar 2025 li kienet tħalliet għall-finali trattazzjoni tal-partijiet, ebda mill-partijiet ma trattaw, u l-kawża ġiet imħollija għas-sentenza għat-12 ta' Mejju 2025[24].

Konsiderazzjonijiet

Illi din il-kawża titratta talba għal ħlas ta' danni sofferti mir-rikorrenti, wara li skada konvenju bejn ir-rikorrenti li kienet ix-xerrejja prospettiva u l-intimati li kienu l-bejjiegħa prospettivi.

---

[18] Xehed viva voce quddiem dil-Qorti kif preseduta waqt is-seduta ta' nhar il-5 ta' Ġunju 2024, a fol. 109 u 110 tal-proċess;
[19] Fol. 111 sa 114 tal-proċess;
[20] Fol. 115 sa 133 tal-proċess;
[21] Fol. 134 sa 138a tal-proċess;
[22] Fol. 143 tal-proċess;
[23] Fol. 154 sa 167 tal-proċess;
[24] Fol. 170 tal-proċess;

Ir-rikorrenti qiegħda tibbaża din it-talba fuq l-Artikolu 1357(1) tal-Kap. 16 li jipprovdi:

"1357. (1) *Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, [...] 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."*

Illi dan is-sub-artikolu ma għandu jinqara in vacuo mingħajr ma wieħed jirreferi għal dak li jipprovdi s-sub-artikolu (2) u ċioè:

"(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk [...], 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."

Dan qalitu wkoll il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Silvana Fanalista vs. Michael Caruana Smith</u> deċiż nhar it-03 ta' Lulju 2017, fejn qalet: "*li sub-inċiż (1) ma jistax jinqara b'mod iżolat minn subinċiż (2).*"[25]

Illi b'mod ċar is-sub-artikolu (2) hawn ċitat qiegħed jiddelinea ż-żmien sakemm il-wiegħda ta' bejgħ tibqa' torbot lill-Partijiet u tesponi l-istess Partijiet għall-obbligi u possibilità li jiġi mitlub il-ħlas tad-danni.

Din il-Qorti tirreferi għat-tagħlim tal-Qorti tal-Appell Ċivili fis-sentenza tagħha ta' nhar it-2 ta' Diċembru 1912[26]:

> "*Attesocche' per regola generale, quando, in un contratto di promessa di vendita, o di acquisto di fondo, vi e' limitazione di tempo, spirato tale tempo, il promittente resta di pieno diritto liberato dalla sua obbligazione, se, nel decorso del termine, non e' stato messo in mora per eseguirla...."*

Irriżulta mill-atti tal-kawża li l-Partijiet daħlu f'wiegħda ta' bejgħ nhar id-09 ta' Mejju 2020, u dan il-konvenju ġie debitament irreġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni. Illi ġie stabbilit ukoll li l-konvenju kien validu sal-15 ta' Novembru 2020.

---

[25] 242/2016/1; as per Imħallef Onor. Anthony Ellul;

[26] Fl-ismijiet <u>Alfonso Zammit vs Antonio P. Abela</u>; Kif ikkwotata wkoll mill-Imħallef Emeritu Philip Sciberras fl-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili taħt il-Kapitolu dwar il-Konvenju, fol. 532 et seq.;

Illi minkejja li l-intimat semma' li kien hemm estensjoni, ma ġiex ippreżentat ebda dokument li juri dan, u x-xhud rappreżentat tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni xehed li "iċċekkjajt jekk kienx hemm xi estensjonijiet ukoll u ma kienx hemm."[27]

Għalhekk din il-Qorti tqis li l-perjodu ta' validità tal-wiegħda ta' bejgħ kien sal-15 ta' Novembru 2020.

Illi rriżulta li għalkemm ġiet intavolata ittra uffiċjali mir-rikorrenti Coreschi fil-konfront tal-intimati Cefai bin-numru 4173/2020[28], din l-ittra uffiċjali ġiet intavolata fit-2 ta' Diċembru 2020, u għalhekk wara l-għeluq tal-perjodu ta' validità tal-wegħda ta' bejgħ hawn imsemmi.

Illi s-subartikolu (2) tal-Artikolu 1357 huwa ferm tassattiv fejn b'mod ċar u inekwivoku jipprovdi li "*L-effett ta' din il-wegħda* ***jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien***[29] *miftiehem bejn il-partijiet għal hekk*", u għalhekk kull effett u konsegwentement kull relazzjoni bejn il-bejjiegħ prospettiv u xerrej prospettiv tispiċċa għal kollox mal-għeluq tat-terminu mogħti mill-Partijiet stess fil-wiegħda ta' bejgħ li huma jkunu għamlu flimkien.

Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited et[30], qalet:

> *"Failure to act in accordance with the provisions of Article 1357 of the Civil Code, will lead to the end of the promise of sale, in that no party can then insist on either its execution by having the contract published, nor can a party request consequential damages arising from the fact that the contract could not be published."*

Illi sabiex tirnexxi azzjoni għad-danni ai termini tal-Artikolu 1357 għandhom jikkonkorru żewġ elementi:

1. Li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju **ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli**, sabiex jersaq il-bejgħ, u għalhekk jżomm fis-seħħ l-effett tal-wiegħda ta' bejgħ;
2. Fin-nuqqas li jsir il-bejgħ, titressaq it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda u trid tiġi ppreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

[27] Fol. 26 tal-proċess;
[28] Fol. 111 sa 114 tal-proċess;
[29] Emfasi ta' din il-Qorti;
[30] 1015/2010/1;

Dan is-sub-artikolu ma jipprovdi ebda sospensjoni ta' żmien u huwa ċar li l-att ġudizzjarju sabiex ikollu l-effett mixtieq għandu jiġi ppreżentat fil-perjodu ta' validità tal-wiegħda ta' bejgħ.

Illi f'dan il-każ in eżami, l-att ġudizzjarju 4173/2020 ġie kjarament intavolat wara l-għeluq taż-żmien applikabbli u dana kif diġà mfisser, u għalhekk din il-Qorti ma tistax tqis li dak meħtieġ mill-Kodiċi Ċivili f'dan ir-rigward ġie rispettat.

Illi din il-Qorti wkoll tirreferi għall-fatt li l-Artikolu 1357 jagħti lok għall-ħlas ta' danni f'każ biss li l-bejgħ ma jkunx jista' jsir; mhux f'każ li l-bejgħ sempliċiment ma jsirx.

Illi l-Qorti kkunsidrat bir-reqqa l-provi prodotti mir-rikorrenti f'dan ir-rigward ukoll, u ma nġiebet ebda prova u ma rriżulta bl-ebda mod li l-bejgħ ma setax isir, tant illi fi kliem l-intimat, dan il-fond inbiegħ lill-terzi wara li skadiet il-wiegħda ta' bejgħ bejn il-kontendenti.

Illi għalhekk il-Qorti tqis li ma jistax ikun hemm lok għall-ħlas ta' danni a bażi ta' dan l-Artikolu stante li f'ebda ħin ma rriżulta li l-bejgħ ma setax isir.

Illi ulterjorment, mingħajr preġudizzju għal dak li l-Qorti kkunsidrat dwar it-tardività fil-preżentata tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti kienet interpellat lill-intimati sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ finali, u fl-ebda mument ma għamlet riferenza għall-allegazzjoni li l-bejgħ ma setax isir u għal xi danni li setgħu ġew subiti jew sofferti minnha f'każ li l-att finali ta' bejgħ ma javverax ruħu.

Dan kollu qiegħed jingħad ukoll fid-dawl tad-diversi sentenzi ċċitati mill-intimati kemm fir-risposta tagħhom kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, fosthom Eighty Two Company Limited et. vs. Carmelo Stivala Group Ltd[31].

Deċide

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti qiegħda tiċħad b'mod definittiv it-talba tar-rikorrenti, stante li l-elementi rikjesti mil-liġi ma ġewx rispettati, u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati, bl-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, kif ukoll tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet premessi u tal-mandat ta' sekwestru u tal-kontro-mandat relattiv li jkunu a karigu tar-rikorrenti.

[31] Rikors Ġuramentat 572/2019; Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju 2020 as per Imħallef Onor. Joseph Zammit McKeon;

Moqrija

Dr. Nadia H. Vella
Maġistrat

Naomi Bonello
Deputat Reġistratur