MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 3/2011

C & C Contractors Limited

vs

Joseph Baldacchino, John Baldacchino, u bid-digriet tal-4 ta' April 2011
l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Josephine Baldacchino u dan wara
l-mewt ta' zewgha John Baldacchino fil-mori tal-kawza,
Norbert Ellul, Victor George Ellul, Mario Joseph Ellul, Joseph Ellul,
Alfred Ellul, Joseph Attard u John Attard, Mary Zerafa, Angelo Attard,
Francesco Attard, Rose Fenech, Tessie Mallia u Elizabeth Borg,
Lawrence Attard, Gaetano Attard, Agnese Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-4 ta' Jannar 2011 li jghid hekk:
1. Illi b'konvenju tad-29 ta' Marzu, 2007, redatt minn Nutar Malcolm Mangion ghal komprovendita ta' porzjoni art diviza, b'faccata ta' 65 pied, fuq Triq Azzopardi gewwa l-Marsa tal-kejl ta' circa 1,200 metru kwadru, tmiss minn Nofsinhar ma' l-istess triq minn fejn hija accessibli, mill-Lvant ma' beni ta' Pietro Farrugia jew l-aventi kawza, u mill-Punent ma' beni ta' Spiridione Caruana libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, hielsa minn kull servitu a favur terzi, bil-pussess battal skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, hawn anness u mmarkat bhala Dok. A;

2. Illi dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'registrazzjoni numru PS200703198, Dok. D u E u bi skrittura ohra tal-5 ta' Awwissu, 2010 gie debitament imgedded sal-5 ta' Dicembru, 2010, hawn anness u mmarkat bhala Dok. C pero gja la darba l-5 ta' Dicembru, 2010 inzerta l-Hadd, il-konvenju ghalaq illum 6 ta' Dicembru, 2010 a tenur tal-Ligi;

3. Illi l-esponenti interpellaw lill-intimati b'ittra ufficjali tas-6 ta' Dicembru, 2010 biex jersqu ghal pubblikazzjoni tal-istess konvenju pero baqghu inadempjenti ghar-ragunijiet abbusivi u llegali;

4. Illi huma ghandhom interess illi dan l-att finali jigi pubblikat a tenur tal-Ligi u ghalhekk ix-xerrej qed isejjah lil vendituri b'rikors guramentat appozitu qabel ma jghaddi z-zmien tat-terminazzjoni tal-effikacja tal-istess konvenju sabiex jersaq ghal bejgh stante illi huma ma riedux jersqu ghal dan il-bejgh jekk ma jircevux qabel il-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt somma ohra u differenti minn dak pattwit bejniethom;

5. Illi b'ittra ufficjali tas-6 ta' Dicembru, 2010 huwa interpella lil konvenuti biex jersqu ghall-att finali relattiv pero huma insistew illi €116,468.67 ohra oltre dak

miftiehem jigu moghtija lil vendituri u ma jkunux parti mill-prezz hemm indikat;

6. Illi dan kien inaccettabbli ghax-xerrejja u kellha ssir din il-kawza;

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2007, redatt minn Nutar Malcolm Mangion ghal komprovendita ta' porzjoni art diviza, b'faccata ta' 65 pied, fuq Triq Azzopardi gewwa l-Marsa tal-kejl ta' circa 1,200 metru kwadru, tmiss minn Nofsinhar mal-istess triq minn fejn hija accessibli, mill-Lvant ma' beni ta' Pietro Farrugia jew l-aventi kawza, u mill-Punent ma' beni ta' Spiridione Caruana libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, hielsa minn kull servitu a favur terzi, bil-pussess battal skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulat hawn anness u mmarkat bhala Dok. A huwa validu skond il-Ligi;

2. Tikkundanna lill-intimati biex jersqu ghal komprovendita ta' porzjoni art diviza, b'faccata ta' 65 pied, fuq Triq Azzopardi gewwa l-Marsa tal-kejl ta' circa 1,200 metru kwadru, tmiss minn Nofsinhar mal-istess triq minn fejn hija accessibli, mill-Lvant ma' beni ta' Pietro Farrugia jew l-aventi kawza, u mill-Punent ma' beni ta' Spiridione Caruana libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, hielsa minn kull servitu a favur terzi, bil-pussess battal skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulat hawn anness u mmarkat bhala Dok. A huwa validu skond il-Ligi;

3. Tinnomina lin-Nutar Malcolm Mangion biex jippubblika l-att relattiv ta' komprovendita f'jum, hin u lok stabbilit minn din il-Qorti ta' porzjoni art diviza, b'faccata ta' 65 pied, fuq Triq Azzopardi gewwa l-Marsa tal-kejl ta' circa 1,200 metru kwadru, tmiss minn Nofsinhar mal-istess triq minn fejn hija accessibli, mill-Lvant ma' beni ta' Pietro Farrugia jew l-aventi kawza, u mill-Punent ma' beni ta'

Spiridione Caruana libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, hielsa minn kull servitu a favur terzi, bil-pussess battal skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulat hawn anness u mmarkat bhala Dok. A huwa validu skond il-Ligi taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra skond konvenju tad-29 ta' Marzu, 2007 redatt minn Nutar Malcolm Mangion, Dok. A kif debitament imgedded skond il-Ligi;

4. Tinnomina Kuraturi Deputati ghal eventwali kontumacja fuq l-att finali tal-vendita, ghal pubblikazzjoni tal-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2007, redatt minn Nutar Malcolm Mangion kif debitament imgedded ta' porzjoni art diviza, b'faccata ta' 65 pied, fuq Triq Azzopardi gewwa l-Marsa tal-kejl ta' circa 1,200 metru kwadru, tmiss minn Nofsinhar mal-istess triq minn fejn hija accessibli, mill-Lvant ma' beni ta' Pietro Farrugia jew l-aventi kawza, u mill-Punent ma' beni ta' Spiridione Caruana libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, hielsa minn kull servitu a favur terzi, bil-pussess battal skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati hawn anness u mmarkat bhala Dok. A;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Dicembru, 2010 hawn annessa u mmarkata Dok. B u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata u kontrotalba li jghidu hekk:

1. Illi huwa minnu illi sar konvenju fid-29 ta' Marzu 2007 rigward proprjeta il-Marsa u izda dan il-konvenju gie mgedded sal-4 u mhux sal-5 ta’ Dicembru 2010. Illi ghalhekk l-azzjoni hija tardiva u t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti. Fil-5 ta’ Awwissu 2010 il-partijiet geddew l-konvenju ghal-erba xhur minn dakinhar u ghalhekk z-zmien ta’ tigdid ghalaq fl-4 ta’ Dicembru 2010. Jigi rilevat illi din l-eccezzjoni hija msejsa fuq zewg aspetti - it-tnejn fatali ghas-socjeta attrici:

a. l-ittra ufficjali tas-6 ta’ Dicembru 2010 ma gietx intavolata "qabel" ma ghalaq iz-zmien ta’ validita tal-konvenju u

b. anke jekk ghal-grazzja tal-argument l-ittra ufficjali tigi meqjusa li giet presentata entro t-terminu billi l-4 ta' Dicembru 2010 inserta kien s-Sibt, r-rikors guramentat kellu jigi intavolat fi zmien 30 gurnata mid-data tal-iskadenza tal-konvenju u cjoe sat-3 ta' Jannar 2011. (art. 1357(2) tal-Kap. 16). Ir-rikors guramentat gie intavolat fl-4 ta' Jannar 2011;

2. Fit-tieni lok l-esponenti kollha riedu jaghmlu l-kuntratt ta' trasferiment relattiv tant illi:

a. Illi kien hemm zmien meta kien ser isir l-kuntratt u s-socjeta rikorrenti kienet ser tinghata loan mil-Bank. L-esponenti kollha kienu preparti jigu izda fl-ahhar minuta kienet s-socjeta rikorrenti li hassret l-appuntament;
b. Illi permezz ta' ittra ufficjali tal-11 ta' Dicembru 2010 huma iddikjaraw li kienu lesti u riedu jiffirmaw l-kuntratt ta' trasferiment u interpellaw lis-socjeta attrici sabiex taddivjeni ghall-kuntratt relattiv;
c. Illi huma anke wiegbu l-ittra interpellatorja tas-6 ta' Dicembru 2010 ta' C & C Contractors Limited f'dan is-sens permezz ta ittra ufficjali risponsiva tal-14 ta' Dicembru 2010;
d. Apparti dan, bejn l-4 ta' Dicembru 2010 u d-data tal-prezentata tar-Rikors Guramentat, uhud mill-esponenti u familjari taghhom tkellmu diversi drabi lid-direttur tas-socjeta attrici sabiex isir il-kuntratt relattiv izda kienet l-istess socjeta attrici li naqset milli tersaq ghall-istess. Sahansitra hija talbet li jkun hemm estenzjoni tal-konvenju u ghalkemm inizjalment l-esponenti kienu kontra din l-idea, eventwalment kienu disposti li jaccettaw it-tigdid purche illi s-socjeta attrici thallas kumpens ghall-istess tigdid, liema offerta giet rifjutata mis-socjeta attrici;

3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti u ghalhekk stante illi tkun is-socjeta attrici li nqaset milli tersaq ghall-istess kuntratt allura jiskattaw il-konsegwenzi kollha stipulati fil-ftehim bejn il-partijiet u kull ammont imhallas mill-kumpanija attrici lill-esponenti, inkluz id-depozitu li ghadu qed jinzamm minn Nutar Mangion, jintilef mis-socjeta attrici favur l-esponenti kif patwit bejn il-partijiet;

4. Illi minghajr pregudizzju ghal-premess u in linea sussidjarja, f'kaz li jigi ordnat li jsir t-trasferiment, l-ordni ghandha tkun li dan isehh fi zmien qasir u perentorju u li fl-istess hin s-socjeta attrici ghandha thallas kull bilanc spettanti lil-eccipjenti flimkien mal-interessi kif stipulat fil-konvenju kif imgedded u jekk s-socjeta rikorrenti tonqos hija titlef l-effetti kollha tal-ordni ta' trasferiment;

5. Illi f'kull eventwalita l-esponenti m'ghandhomx ibatu spejjez ta' dawn il-proceduri u dan stante illi s-sitwazzjoni giet kollha provokata mill-istess kumpanija rikorrenti;

Illi b'konvenju tad-29 ta Marzu 2007 redatt min-Nutar Malcolm Mangion ghal-kompravendita ta' porzjoni art diviza, b'faccata ta' 65 pied, fuq Triq Azzopardi gewwa l-Marsa tal-kejl superficjali ta' 1,200 metru kwadru, tmiss minn nofsinhar mal-istess Triq minn fejn hija accessibli, mill-Lvant ma' beni ta' Pietro Farrugia jew l-aventi kawza, u mil-Punent ma' beni ta' Spiridione Caruana, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, hielsa minn kull servitu a favur ta' terzi, bil-pussess battal skond l-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm stipulati;

Illi dakinhar thallas depositu akkont tal-prezz ta' erbghin elf lira Maltin (Lm40,000) permezz ta' cheque li nzamm min-Nutar Mangion;

Illi l-konvenju kien validu sad-29 ta' Gunju 2008;

Illi sussegwentement saru skritturi ta' tigdid u, apparti l-imsemmija somma ta' Lm40,000 li thallset lil-Nutar Mangion, is-socjeta attrici hallset lil-esponenti s-somma ta' tlett mija u disa' u erbghin elf erba mija u sitt euro lill-esponenti;

Illi fil-5 ta Awwissu 2010 il-konvenju gie estiz ghal-erba xhur minn dakinhar bil-patt illi b'effett minn dakinhar s-socjeta attrici obbligat ruhha thallas somma ulterjuri ta' EUR0 116,468.66 fi zmien hmistax-il gurnata;

Gie pattwit wkoll illi:

"il-partijiet jiftiehmu illi fl-eventwalita illi l-att finali ma jsirx fit-terminu hawn stipulat, il-kompratur jitlef kull somma mhallsa flimkien ma' kull dritt ghar-restituzzjoni tal-benefikat illi huwa ghamel fuq l-art soggetta tal-konvenju hawn fuq imsemmi."

Illi qabel ma ghalaq iz-zmien pattwit l-esponenti tkellmu diversi drabi mas-socjeta attrici fejn ghamluha cara li huma riedu jersqu ghal-kuntratt ta' trasferiment u ippressaw lis-socjeta attrici sabiex taddivjeni ghal-kuntratt u li ma kienx bi hsiebhom jerghu jgeddu l-konvenju;

Illi permezz ta' ittra ufficjali tal-11 ta' Dicembru 2010 l-esponenti interpellaw lis-socjeta intimata sabiex taddivjeni ghal-kuntratt u intimawha wkoll li fin-nuqqas huma ser jipprevalixxu ruhhom minn dak pattwit u jzommu kull somma mhallsa, kompriz il-flus mhollija ghand in-Nutar Mangion u kif ukoll il-proprjeta bil-benefikati kollha fiha;

Illi s-socjeta attrici naqset milli tersaq ghal-kuntratt relattiv entro z-zmien pattwit u minkejja li inghatat perjodu ulterjuri ex grazia xorta wahda baqghet inadempjenti;

Ghaldaqstant tghid is-socjeta attrici ghaliex din l-Onorabbili Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi s-socjeta attrici hija inadempjenti billi naqset mill tersaq ghal-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjeta l-Marsa fuq imsemmija u konsegwentement li s-socjeta attrici tilfet favur l-esponenti kull somma mhallsa koprizi l-flus mhollijin ghand in-Nutar Mangion u kull dritt ghar-restituzzjoni tal-benefikat illi s-socjeta attrici ghamlet fuq l-art soggetta tal-konvenju hawn fuq imsemmi;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u b'riserva ghal-kull azzjoni spettanti lil-esponenti si et quatenus;

Rat ir-risposta guramentata ghal kontrotalba li tghid hekk:

1. Illi mhux minnu illi s-socjeta minnu rapprezentata ma kelliex raguni valida biex tersaq ghall-att finali stante illi l-esponenti interpellaw lil konvenuti rikonvenzjonanti b'ittra ufficjali tas-6 ta' Dicembru, 2010, biex jersqu ghal pubblikazzjoni tal-istess konvenju pero baqghu inadempjenti stante illi meta x-xerrej interpellahom biex jersqu ghall-att finali, huma ma riedux jersqu ghall-istess att jekk ma jircievux qabel il-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt somma ohra u differenti minn dak patwit bejniethom;

2. Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti insistew illi ghandhom jircievu s-somma ta' €116,468.67 ekwivalenti ghal Lm50,000 oltre l-prezz kif indikat fl-istess konvenju;

3. Illi dan ma kienx accettabbli ghax-xerrejja u ghalhekk kellha ssir it-talba guramentata;

4. Illi l-konvenju odjern gie mgedded validament sal-5 ta' Dicembru, 2010 li inzerta kien il-Hadd u ghalhekk skond il-Ligi l-gurnata tal-iskadenza tal-konvenju kienet is-6 ta' Dicembru, 2010 meta s-socjeta rikonvenzjonata intavolat ittra ufficjali a tenur tal-Ligi;

5. Illi b'ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru, 2010, l-atturi rikonvenzjonanti indikaw illi l-kuntratt tat-trasferiment kellu jsir entro t-tletin gurnata mill-5 ta' Dicembru, 2010 u ghalhekk wiehed ma jistax jifhem kif l-intimati rikonvenzjonanti issa qed jippretendu illi l-konvenju skada fl-4 ta' Dicembru, 2010;

6. Illi r-rikors guramentat odjern tar-rikorrenti rikonvenzjonat gie prezentat fit-3 ta' Jannar, 2011, ossia 29 gurnata wara l-iskadenza tal-istess konvenju u ghalhekk ir-rikors guramentat intavolat m'huwiex fuori termine;

7. Illi in oltre meta wiehed jara l-emendi li saru fil-Ligi bl-Att V tal-2010, wiehed isib illi d-depozitu mhallas m'ghandux jigi mitluf stante illi l-konvenut rikonvenzjonant skond l-artikolu 1359 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ma

nterpellax lill-attrici appellata b'ittra ufficjali biex tersaq ghall-att finali u informaha bil-konsegwenza tat-telf tad-depozitu f'kaz illi hija ma tersaqx ghal raguni mhux valida skond il-Ligi;

8. Illi ghal din ir-raguni wkoll id-depozitu imhallas mill-attur rikonvenzjonant m'ghandux jintilef u ghandu jigi moghti lura lill-atturi rikonvenzjonati u ghalhekk m'ghandux jigi dikjarat ghar-ragunijiet fuq imsemmija illi s-socjeta attrici naqset milli tersaq ghal kuntratt tat-trasferiment tal-proprjeta fil-Marsa u konsegwentement s-socjeta attrici ma tilfitx kull somma imhallsa imma f'kaz illi hija ma tersaqx ghall-att finali, ghandha tirrestitwixxi l-benefikat illi s-socjeta attrici rikonvenzjonanta ghamlet fuq l-art soggetta ghal konvenju imsemmi;

9. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-13 ta' Lulju 2012.

Ikkunsidrat

Fatti

Din hi kawza fejn is-socjeta attrici dahlet f-konvenju mal-konvenuti fid-29 ta' Marzu 2007 redatt minn Nutar Malcolm Mangion biex tixtri bicca art fil-Marsa, verso l-prezz u kundizzjonijiet pattwiti (ara fol. 5 tal-process). Dan il-konvenju kien validu sad-29 ta' Gunju 2008.

Fit-18 ta' Awwissu 2008 dan il-konvenju gie mgedded sat-30 ta' Settembru 2008 u thallset is-somma ta' €349,406 (Lm150,000) bhala akkont tal-prezz ta' Lm400,000 skond il-ftehim. Gie miftiehem ukoll illi l-konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Settembru 2008 pero jekk sa dik id-data il-kuntratt finali ma jkunx sar u dan minhabba raguni attribwibbli lil kumpratur jibdew jiddekorru imghaxijiet fuq il-bilanc dovut

b’effett mit-30 ta’ Gunju 2008 sad-data tal-hlas (ara fol. 65 et seq. tal-process).

Il-kuntratt ma sarx sat-30 ta’ Settembru 2008 u ma jidhirx li saret proroga sakemm fil-5 ta’ Awwissu 2010 il-konvenju tal-2007 rega’ iggedded sa erba’ xhur mill-5 ta’ Awwissu 2010. Inoltre s-socjeta kumpratrici intrabtet li fi zmien hmistax thallas is-somma ta’ €116,468.66 bhala depozitu akkont tal-prezz u illi fuq l-att finali l-kompratur ihallas imghax ta’ 8% dekoribbli mit-30 ta’ Gunju 2008 fuq kull bilanc li jkun ghadu mhux imhallas sa dakinhar tal-kuntratt. Ftehmu wkoll illi fl-eventwalita li l-att finali ma jsirx fit-terminu stipulat il-kumpratur jitlef kull somma mhallsa u kull dritt ghal restituzzjoni tal-benefikati li gia ghamel fuq l-art soggetta ghal konvenju (ara fol. 13 et seq. tal-process). Bhala fatt hu pacifiku illi s-socjeta attrici sa dan iz-zmien kienet gia bdiet tibni fuq l-art, u illi d-depozitu ta’ €116,468.66 ma thallasx lanqas.

Il-kuntratt baqa’ ma sarx u fis-6 ta’ Dicembru 2010 giet intavolata ittra ufficjali mis-socjeta attrici biex il-konvenuti jersqu ghal kuntratt (ara fol. 10 tal-process) segwita bil-kawza fl-4 ta’ Jannar 2011. Ghalkemm il-konvenuti fix-xiehda taghhom jirreferu ghar-risposta ghal din l-ittra ufficjali b’ittra ufficjali tal-14 ta’ Dicembru 2010 u ittra ufficjali maghmula minnhom fil-11 ta’ Dicembru 2010 biex is-socjeta attrici taddivjeni ghal kuntratt, dawn id-dokumenti ma gewx esebiti.

It-talba attrici hi wahda semplici. Is-socjeta attrici qed titlob lill-konvenuti jersqu ghal kuntratt finali ta’ trasferiment tal-art in kwistjoni skond il-konvenju tad-29 ta’ Marzu 2007 u biex in-Nutar Mangion jippublika l-att relattiv skond l-istess konvenju kif debitament imgedded.

Ma jidhirx li l-konvenuti qed joggezzjonaw li jsir il-kuntratt tant li fl-ewwel eccezzjoni taghhom huma kienu lesti li jaddivjenu ghal kuntratt ta’ trasferiment basta jsir il-hlas kollu dovut qabel is-7 ta’ Marzu 2011, cioe data tal-ewwel dehra tal-kawza quddiem il-Qorti u s-socjeta attrici thallas l-ispejjez tal-kawza. Is-socjeta attrici ma qablitx u ghalkemm b’verbal quddiem il-Qorti tal-14 ta’ Novembru

2011 kemm is-socjeta attrici kif rapprezentata u l-konvenuti li dakinhar dehru (il-Qorti tirreleva li mhux il-konvenuti kollha kienu prezenti) qablu li setghu jaddivjenu ghal kuntratt kif miftiehem fil-konvenju tad-29 ta’ Marzu 2007 kif imgedded fil-5 ta’ Awwissu 2010, l-avukat tas-socjeta attrici irrileva li kien hemm divergenza fuq l-ammonti.

Li jirrizulta mill-qari tal-affidavit prodotti u dokumenti esebiti hu illi l-konvenuti jallegaw illi t-tigdid dejjem sar ghax is-socjeta attrici ma kellhiex il-flus biex tersaq ghal kuntratt finali u thallas il-bilanc dovut. Carmelo Mangion, direttur tas-socjeta attrici fl-affidavit tieghu jghid li hu kellu kull intenzjoni li jersaq ghal kuntratt tant li kien hallas aktar minn terz tal-prezz bhala depozitu u kien gia ghamel benefikati sostanzjali fuq l-art izda l-konvenuti ma rridux jersqu ghal kuntratt u riedu li jithallsu €116,468.67 li ma jidhrux fuq il-kuntratt u dan ma kienx accettabbli ghalih. Di piu insista li l-progett kien qed jigi ffinanzjat mill-bank u ghalhekk kellu jzomm lil bank a konoxxenza ta’ dak li kien qed isehh. Zied ukoll li t-talba tal-vendituri li jithallas imghax fuq il-bilanc kienet inaccettabbli ghax hu dejjem ried jersaq ghal pubblikazzjoni tal-att finali. In konnessjoni ma’ din l-ahhar kwestjoni fil-kontroezami hu ammetta li t-tigdid kien qed jintalab minnu ghax ma kellux cash f’idejh. Izid ukoll illi fl-ahhar tigdid li sar il-kumpraturi kienu qalulu li ma kienux ser igeddu aktar u meta waslu ghal Dicembru qalulu li biex jergghu jgeddu iridu Lm50,000 aktar biex isir tigdid iehor.

Il-konvenuti u senjatament fl-affidavit ta’ Joseph Ellul jinghad illi s-socjeta attrici tawlet ghax ma kellhiex biex thallas tant li anki fl-ahhar estensjoni ma thallasx id-depozitu ulterjuri akkont tal-prezz. Fil-perjodu tal-ittri ufficjali reciproci l-konvenuti ghamlu zewg kundizzjonijiet biex il-konvenju jiggedded pero ghalkemm is-socjeta attrici accettat verbalment, meta marru ghand l-avukat tas-socjeta attrici b’abbozz ta’ ftehim tal-kundizzjonijiet godda, l-avukat tal-istess socjeta qal lid-direttur sabiex ma jaccettax. Il-kundizzjonijiet kienu illi l-konvenju jerga’ jiggedded sal-15 ta’ Frar 2011 bil-kundizzjoni li fi zmien hmistax jithallas kumpens ta’ Lm50,000 u illi jekk is-

socjeta attrici ma tersaqx ghal kuntratt finali kull somma mhallsa inkluz dawk akkont tal-prezz jitqiesu bhala kapparra favur il-vendituri u s-socjeta attrici titlef id-dritt fuq il-benefikati.

Konsiderazzjonijiet legali

Din il-Qorti hi marbuta mat-talba kif maghmula. Is-socjeta attrici qed titlob li jsir il-kuntratt ai termini tal-konvenju tad-29 ta' Marzu 2007 kif imgedded stante li hu t-tigdid li zamm fis-sehh l-istess konvenju. Il-parti l-ohra ma jidhirx li kellha oggezzjoni ghal-iffirmar tal-kuntratt dejjem jekk isir skond it-termini tal-konvenju.

Il-Qorti hi marbuta ghalhekk tara fl-ewwell lok jekk il-konvenju ghadux fis-sehh u jekk l-ittra ufficjali tas-6 ta' Dicembru 2010 zammitx fis-sehh dan il-konvenju.

Ghalkemm il-konvenuti jghidu f'nifs wiehed li jridu jersqu ghal kuntratt u fl-istess nifs ighidu li l-konvenju kien skadut u hemm ragunijiet ohra ghalfejn il-konvenju ma ghandux aktar forza, din il-Qorti sejra tillimita ruhha ghal mument ghat-talba attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li jsostnu li din it-talba ma tistax tirnexxi.

Eccezzjoni li l-ittra ufficjali tas-socjeta attrici saret fuori termini

L-ahhar tigdid tal-konvenju cioe dak tal-5 ta' Awwissu 2010 gedded il-konvenju ghal erba' xhur minn dik id-data. L-erba' xhur minn dik id-data jigi l-5 ta' Dicembru 2010, li nzerta kien il-Hadd. Jinghad illi l-gurnata li minnha jibda jiddekorri t-terminu ma jitqiesx ghal finijiet tat-terminu (ara artikolu 102 tal-Kap. 12). Billi l-Hadd hu vakanza li titqies pubblika, allura kull terminu legali jew gudizzjarju jitqies li jaghlaq l-ghada diment li din mhix ukoll vakanza pubblika (ara artikolu 108 tal-Kap. 12). Ghalhekk l-ittra ufficjali tas-socjeta attrici biex izzomm fis-sehh il-konvenju saret skond il-ligi, fl-ahhar jum li l-konvenju kellu validita.

L-artikolu 1357(2) izid illi jekk nonostante l-ittra ufficjali l-kuntratt ma jsirx trid issir il-kawza fi zmien tletin jum mill-

iskadenza tal-konvenju. Il-kawza saret fl-4 ta’ Jannar 2011 u kwindi entro t-tletin jum mill-iskadenza li kif gia ntqal kien is-6 ta’ Dicembru 2010.

Ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda.

Eccezzjoni ta’ inadempjenza da parti tas-socjeta attrici

Il-konvenuti jallegaw li dejjem kienu ppreparati jersqu ghal kuntratt izda kienet is-socjeta attrici li naqset u dejjem talbet estensjoni anki wara l-ahhar estensjoni. Ghalhekk qed jikkontendu illi s-socjeta attrici naqset li taddivjeni ghal kuntratt minghajr ma kellha raguni valida u ghalhekk is-socjeta attrici ma tistghax tistrieh fuq l-ittra ufficjali u l-kawza biex iggedded b’mod fittizju l-ezekuzzjoni tal-obbligi taghha, senjatament il-hlas. Dan hu dak li l-konvenuti fil-fatt ippruvaw juru fix-xhieda taghhom. Din l-allegazzjoni fiha l-mertu taghha li jrid jigi investigat minn din il-Qorti. Kif gie enuncjat fil-kawza **Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et** (PA, 21/06/2002) b’referenza ghall-effetti li jgib mieghu l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili:
Dawn id-disposizzjonijiet qeghdin hemm sabiex jistabilixxu procedura kif parti ghall-konvenju tista tissalvagwardja d-drittijiet taghha naxxenti mill-istess konvenju fil-kaz li l-parti l-ohra tkun qed tirrifjuta li tersaq ghall-att definittiv ta' bejgh kif obbilgat ruha li taghmel fil-konvenju. Parti wahda f'konvenju ma tistax tuza dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq ghall-att definittiv minhabba xi nuqqas taghha stess.

Dak li jirrizulta mill-provi hu illi s-socjeta attrici dejjem kienet hi li talbet it-tigdid u jidher li anki in mertu tal-ahhar tigdid u cioe fil-perjodu li dan wasal biex jiskadi u anki wara l-ittra ufficjali tal-partijiet biex isir il-kuntratt, kien hemm trattativi ghal tigdid, pero ma ntlahaqx ftehim. Is-socjeta attrici tikkontendi illi l-konvenuti riedu somma ta’ flus ulterjuri li ma tidhirx fil-kuntratt, pero anki kieku dan kien il-kaz bl-ebda mod ma taffettwa l-validita o meno tal-konvenju u pattijiet hemm maghmula.

Bl-istess mod ma humiex ta’ relevanza t-trattativi li saru bejn il-partijiet biex jippruvaw jestendu l-konvenju b’partijiet godda oltre dawk fit-tigdid tal-5 ta’ Awwissu 2010. Dawn kienu biss trattativi li ma jinpingux fuq dak miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju tal-2007 u tigdid sussegwenti. Dak li hu ta’ relevanza invece hu jekk is-socjeta attrici kienitx f’pozizzjoni li taddivjeni ghal kuntratt sal-5 ta’ Dicembru 2010. Is-socjeta attrici tallega li kienet u ssostni li kienet gia hallset terz mill-prezz tal-bejgh u zviluppat parti mill-art soggett ghal konvenju. Ghalhekk kellha kull interess taddivjeni. Mill-banda l-ohra pero hu indubitat illi t-tigdid dejjem talbitu s-socjeta attrici u mill-kontroezami tad-direttur tas-socjeta attrici, jidher li kellha problemi ta’ likwidita u kwindi t-talbiet ghat-tigdid. Pero sta ghall-konvenuti illi jippruvaw b’mod inekwivoku illi anki fil-5 ta’ Dicembru 2010 is-socejta attrici ma kienitx f’pozizzjoni li tersaq ghal kuntratt.

Il-Qorti, mill-ftit provi prodotti ma tistghax tasal ghal din il-konkluzjoni. Ma giex pruvat illi nonostante t-trattativi ghal estensjoni ulterjuri u allegazzjonijiet da parti tas-socjeta attrici ta’ talbiet ghal flus zejda li ma jidhrux fuq il-kuntratt, is-socjeta attrici ma kienitx f’pozizzjoni finanzjarja li thallas il-bilanc tal-prezz u tottempera ruhha ma kundizzjonijiet ohra fl-imsemmi konvenju. Din il-prova kienet tispetta lill-konvenuti li kienu qed jallegawha u ma ngiebet bl-ebda mod li din il-Qorti thossha moralment konvinta li s-socjeta attrici ma kellhiex il-mezzi biex thallas dak dovut kieku l-kuntratt gie pubblikat entro t-terminu tal-proroga tal-konvenju. Dan ma jfissirx li s-socjeta attrici ma xtaqitx iggedded, forsi biex tkun f’pozizzjoni ekonomiku aktar soda pero lanqas ma jista’ jittiehed li l-konsegwenza kienet li ma ghandhiex flus biex thallas.

Ghalhekk anki t-tieni u tielet eccezzjoni ghandhom jigu respinti.

Eccezzjoni dwar l-imghax

Il-konvenuti jecepixxu illi jekk din il-Qorti tqis li l-konvenju ghadu validu u l-kuntratt ghandu jigi pubblikat, l-imghax ghandu jiddekorri kif stipulat fit-konvenju imgedded. Dwar

dan is-socjeta attrici fl-affidavit taghha topponi ghal hlas tal-imghax ghax in-nuqqas li jsir il-kuntratt ma kienx gej minnha izda minn nuqqas tal-konvenuti li jersqu ghal kuntratt.

Il-Qorti ma ssibx li s-socjeta attrici ghandha ragun. Is-socjeta attrici ma ppruvatx b’mod car li l-konvenuti ma ridux jersqu ghal kuntratt skond il-pattijiet stabbiliti. Mill-kontroezami tad-direttur tas-socjeta attrici, hareg li kienet dejjem is-socjeta attrici li talbet estensjoni minhabba nuqqas ta’ ’cash’ kif poggiha l-istess direttur. Il-kwistjonijiet l-ohra ta’ kundizzjonijiet godda u rigali ma impingux b’ebda mod fuq il-konvenju u l-kundizzjonijiet tieghu.

Jigi rilevat illi l-kundizzjoni tal-imghax iddahhlet l-ewwel darba fl-estensjoni tat-18 ta’ Awwissu 2008 meta s-socjeta attrici hallset l-ewwel u uniku depozitu akkont tal-prezz. Il-ftehim tal-imghax ma kienx kundizzjonat b’ebda mod. Kull ma jinghad hu illi jekk il-kuntratt ma jsehhx sat-30 ta’ Gunju 2008 (l-ghada tal-iskadenza tal-konvenju originali) ikun hemm hlas tal-imghax fuq il-bilanc tal-prezz sad-data tal-hlas finali. Kif gia gie rilevat it-tigdid dejjem intalab mis-socjeta attrici u fit-tigdid ta’ Awwissu 2010, l-istess klawsola regghet giet inserita bla ebda limitazzjoni jew eccezzjoni.

Kwindi s-socjeta attrici ma ghandhiex ebda raguni la kontrattwali jew legali ghaliex din il-kundizzjoni fil-konvenju ma ghandhiex tigi segwita, u fin-nuqqas tinkorri l-konsegwenzi tal-istess konvenju kif imgedded.

Ghalhekk din l-eccezzjoni jisthoqqilha tigi milqugha.

Kontrotalba

Il-konvenuti qed jallegaw illi s-socjeta attrici naqset li tersaq ghal kuntratt fiz-zmien pattwit u ghalhekk tilfet il-beneficcji kollha tal-konvenju, inkluz id-depozitu u restituzzjoni tal-benefikati.

Din il-Qorti gia sabet illi s-socjeta attrici ma naqsitx li tottempera ruhha mal-ligi u ma ntweriet ebda raguni

ghalfejn jista’ jitqies li s-socjeta attrici ma resqitx ghal raguni imputabbli lilha li ghalhekk kien jirrendi ineffikaci l-procedura ta’ zamma fis-sehh tal-konvenju permezz tal-ittra ufficjali tas-6 ta’ Dicembru 2010 u l-kawza u ghalhekk a skanz ta’ ripetizzjoni din il-Qorti terga tirribadixxi l-kunsiderazzjonijet migjuba aktar il-fuq f’din is-sentenza. Kif inghad, jidher li kien hemm problemi u tentattivi ta’ rinegozjar tal-konvenju pero bl-ebda mod ma gie ppruvat li s-socjeta attrici naqset li taddivjeni ghax ma kienitx f’pozizzjoni li tixtri. In ogni kaz l-ittra ufficjali interpellatorja (li mhix esebita) mill-konvenuti biex is-socjeta attrici tersaq ghal kuntratt, jekk saret, saret fuori termine billi jinghad li saret fil-11 ta’ Dicembru 2010, kuntrarjament ghall-ittra ufficjali tas-socjeta attrici kif gie rilevat saret entro t-terminu.

Kwindi l-ewwel eccezzjoni ghal kontrotalba cioe li mhux minnu li s-socjeta attrici ma resqitx ghal kuntratt ghax ma kellhiex raguni tajba ghandha tigi milqugha u a bazi ta’ dan din il-Qorti ma tqis in necessita li tidhol fl-eccezzjonijiet l-ohra ghal kontrotalba meta l-kontrotalba kienet dipendenti fuq il-fatt mhux pruvat illi s-socjeta attrici naqset li tersaq ghal kuntratt.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi kif gej:

In kwantu ghat-talba attrici l-Qorti qed tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenju bejn il-partijiet tad-29 ta’ Marzu 2007 kif imgedded fil-5 ta’ Awwissu 2010 ghadu validu bejn il-partijiet. Kwindi tikkundanna lill-konvenuti jersqu mas-socjeta attrici ghal kuntratt ta’ bejgh tal-art imsemmija fl-istess konvenju kif imgedded u ghal finijiet tat-tielet u raba talbiet tinnomina lin-Nutar Malcolm Mangion biex jippubblika l-att relativ fl-ufficju tieghu nhar l-Erbgha, 8 ta’ Awwissu 2012 fil-5.00pm u dan skond l-istipulazzjonijiet kollha imsemmija fil-konvenju tad-29 ta’ Marzu 2007 kif imgedded fil-5 ta’ Awwissu 2010 inkluz il-hlas fuq il-kuntratt ta’ bejgh tal-bilanc tal-prezz u l-imghax bit- 8% fuq il-bailanc dovut sa mit-30 ta’ Gunju 2008. Ghal dan il-ghan

qed tintlaqa’ r-raba eccezzjoni tal-konvenuti u jigu michuda l-bqija tal-eccezzjonijiet l-ohra.

Ghal finijet tar-raba talba attrici qed jigi nominat l-avukat Dr. Ian Vella Galea bhala kuratur deputat biex jirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-att finali ta’ vendita. Jekk il-kuntratt finali ma jsirx kif ordnat, allura jiskattaw it-termini l-ohra tal-istess konvenju tad-29 ta’ Marzu 2007 kif imgedded fil-5 ta’ Awwissu 2010.

L-ispejjez tat-talbiet attrici jithallsu tlett partijiet minn hamsa ghall-konvenuti u zewg partijiet minn hamsa ghas-socjeta attrici u dan minhabba n-natura tal-kaz.

In kwantu ghal-kontrotalba tal-konvenuti, il-Qorti qed tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta attrici u kwindi tichad it-talba tal-konvenuti fil-kontrotalba. In vista ta’ dan il-Qorti qed tastjeni milli tiddeciedi dwar l-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta attrici billi ma hemmx il-bzonn.

L-ispejjez tal-kontrotalba jithallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------