QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tnejn 13 ta` Lulju 2020

Kawza Nru. 3
Rikors Nru. 572/2019 JZM

Eighty Two Company Limited
[C-36172]

u

Matthew Farrugia
(ID 259593M)

kontra

Carmelo Stivala Group Limited
[C-62625]

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-10 ta` Gunju 2019 li jaqra hekk :–

1. Illi fis-26 ta` Ottubru 2017, ir-rikorrenti kienu dahlu f`konvenju mas-socjeta` intimata ghall-bejgh u xiri ta` proprjeta` maghruf bhala `Complex` li jikkomprendi blokk ta` appartamenti u garage complex sitwati gewwa Triq Spinola, San Giljan u dan taht diversi kondizzjonijiet kif rizultanti fil-konvenju anness u mmarkat Dok ET1.

2. Illi a tenur tal-istess konvenju, li ma kienx soggett ghall-kondizzjoni ta` finanzjament minn bank, is-socjeta` intimata, oltre li ntrabtet li tixtri l-imsemmija proprjeta`, kienet obbligat ruhha li entro l-hajja tal-istess konvenju hi teffettwa diversi pagamenti akkont tal-istess prezz fosthom, pagament ammontanti ghal :-

Depozitu ammontanti ghas-somma ta` seba` mitt elf ewro [€700,000.00) li minnhom kellhom jibqghu mizmuma min-Nutar Robert Muscat l-ammont ta` erba` mitt elf ewro [€400,000.00) filwaqt li l-ammont ta` tliet mitt elf ewro [€300,000.00J kellu jinzamm mill-istess Nutar sakemm jithallas bilanc pendenti mal-Awtorita` tal-Artijiet, liema bilant thallas ftit wara l-iffirmar tal-konvenju mertu tal-mandat odjern.

Depozitu ammontanti ghas-somma ta` zewg miljun ewro (€2,000,000.00) lis-socjeta` rikorrenti jew direttament lill-Bank APS Ltd, liema somma kellha tigi depozitata sal-31 ta` Dicembru 2017.

Depozitu ammontanti ghas-somma ta` zewg miljun u tliet mitt elf ewro [€2,300,000.00) lis-socjeta` rikorrenti jew direttament lill-Bank APS Ltd, liema somma kellha tithallas sat-30 ta` April 2018.

Depozitu ammontanti ghas-somma ta` zewg miljun ewro €2,000,000.00) lis-socjeta` rikorrenti liema somma kellha tithallas sat-30 ta` Gunju 2018.

Depozitu ammontanti ghas-somma ta` miljun u nofs ewro (€1,500,000.00) lis-socjeta` rikorrenti liema somma kellha tithallas sal-31 ta` Awwissu 2018.

Depozitu ammontanti ghas-somma ta` miljun u nofs ewro [€1,500,000.00) lis-socjeta` rikorrenti liema somma kellha tithallas sal-31 ta` Ottubru 2018.

3. Illi s-socjeta` intimata ma effetwat lanqas wiehed mill-pagamenti u / jew depoziti li ntrabtet li taghmel, li llum huma kollha dovuti skont l-istess konvenju.

4. Illi hekk kif ma giex effettwat l-ewwel pagament, dak li kellu jsir sal-31 ta` Dicembru 2017, ammontanti ghas-somma ta` zewg miljun ewro (€2,000.000.00), is-socjeta` venditrici, permezz ta` ittra ufficjali datata l-4 ta` Jannar 2018 (Dok ET2), unilateralment, kif kellha d-dritt li taghmel, itterminat il-konvenju tas-26 ta` Ottubru 2017 u dan a tenur tal-artikolu 1(j) tal-istess konvenju.

5. Illi s-socjeta` konvenuta qatt ma rrikonoxxiet din it-terminazzzjoni.

6. Illi l-istess konvenju tas-26 ta` Ottubru 2017, kien jiskadi fit-30 ta` Ottubru 2018, u proprju fl-ahhar gurnata ta` dak li qabel kien il-perjodu tal-konvenju s-socjeta` intimata minhabba l-fehma taghha li dan il-konvenju kien ghadu haj u vigenti pprezentat proceduri legali sabiex il-Qorti tordna, fost talbiet ohra l-bejgh lilha tal-istess proprjeta` (Dok ET3) liema proceduri fl-ismijiet Carmelo Stivala Group Limited v. Eight Two Company Limited et ghadhom pendenti sal-lum quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili numerat 1197/18 RGM.

7. Illi s-socjeta` intimata ghadha ssostni sal-lum, kemm li l-konvenju huwa validu kif ukoll li hi trid tixtri din l-istess proprjeta`.

8. Illi ladarba s-socjeta` intimata ssostni li l-konvenju tas-26 ta` Ottubru huwa validu u enforzabbli, u di piu pprocediet ghall-enforzar tal-istess konvenju kif fuq spjegat, dan gab mieghu l-obbligi fuqha li jemanu mill-konvenju essenzjalment l-effettwar tad-depoziti hemm imsemmija.

9. Illi minkejja li l-istess socjeta` intimata kellha obbligu li teffettwa d-depoziti su riferiti, is-socjeta` intimata sal-lum ma ddepozitat l-ebda parti mill-prezz fir-registru tal-Qrati Civili u sa fejn mgharrfa s-socjeta` rikorrenti, l-istess socjeta` intimata gabret lura d-depozitu minghand in-Nutar Robert Muscat li kien inkarigat sabiex jirregistra skont il-Ligi l-istess konvenju u jzomm ghad-durata tal-istess konvenju d-depozitu lilu afdat.

10. Illi ladarba l-istess socjeta` intimata qieghda ssostni li l-konvenju tas-26 ta` Ottubru 2017 ghadu validu u enforzabbli u di piu` qed titlob lill-Qorti Civili sabiex tordna li l-istess proprjeta` tinbiegh lilha, dan gab mieghu l-obbligi fuqha li jemanu mill-konvenju essenzjalment l-effettwar tad-depoziti hemm imsemmija formanti parti mill-prezz miftiehem fl-istess konvenju ghall-komprovendita` tal-proprjeta` mertu tal-proceduri odjerni fir-registru tal-istess Qorti jekk xejn ukoll sabiex turi li ghandha l-flus sabiex tonora l-obbligi taghha u mhux qed tipprezenta l-proceduri odjerni sabiex tirbah aktar zmien.

11. Illi dan l-obbligu jsib konfort legali fil-hsieb li kemm-il darba t-talba intimata tintlaqa`, sentenza tibqa` valida u enforzabbli, ravvivabbli wkoll wara ghexieren ta` snin filwaqt li l-venditur jibqa` marbut, ma jistax jbiegh il-proprjeta` lill-terzi u ma ghandux garanzija jekk u meta x-xerrej ser jgi l-flus sabiex jattwa l-obbligi assunti minnu.

12. Illi s-socjeta` intimata giet interpellata sabiex teffettwa l-imsemmija depoziti u dan permezz ta` ittra ufficjali li giet prezentata fit-3 ta` April 2019, kopja tal-istess annessa u immarkata Dok ET 4, biss baqghet inadempjenti.

13. Illi mhuwiex gust u legalment korrett li s-socjeta` in kwistjoni ssostni li l-konvenju huwa validu, li qieghda - rizultat tal-proceduri mibdija minnha stess - izzomm lis-socjeta` rikorrenti milli tbieghha lil terzi u dan minghajr sal-lum ma hallset u jew iddepozitat ewro wiehed akkont tal-prezz miftiehem u ghalhekk ghandha obbigu, jekk trid izzomm ferm il-pretenzjoni taghha, tiddepozita l-prezz tal-bejgh fir-registru tal-Qorti Civili liema prezz fi kwalunkwe kaz, kellu jithallas kollu sa mhux aktar tard mill-31 ta`Ottubru 2018.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti filwaqt li jgibu s-surriferiti fatti a konjizzjoni ta` din l-Onorabbli Qorti, tghid, is-socjeta` intimata, ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :

1. Tiddikjara li s-socjeta` ntimata, ladarba qieghda ssostni li l-konvenju ghadu validu, ghandha obbligu tiddepozita l-prezz tal-istess ftehim ta` bejgh u xiri tal-proprjeta` sitwata fi Triq Spinola gewwa San Giljan ammontanti ghal ghaxar miljun ewro (€10,000,000.00) fir-registru tal-Qorti Civili.

2. Tordna lis-socjeta` ntimata, sabiex fi zmien qasir u perentorju, tiddepozita l-ammont ta` ghaxar miljun ewro [€10,000,000.00) rapprezentanti l-prezz ghax-xiri tal-proprjeta` sitwata fi Triq Spinola gewwa San Giljan fir-registru tal-Qorti Civili mertu tal-konvenju datat 26 ta` Ottubru 2017.

3. Tiddikjara, jekk dak it-terminu jghaddi inutilment, li, ladarba l-imsemmi depozitu ma giex effetwat fi zmien perentorju ffissat mill-istess Qorti a tenur tat-talba precedenti, s-socjeta` intimata ddekadiet minn kull dritt li seta` kellha naxxenti mill-konvenju tas-26 ta` Ottubru 2016 fl-ismijiet Carmelo Stivala Group Limited u Eighty Two Company Limited et.

4. Tawtorizza, sussegwentement ghall-ordni ta` dekadenza, ir-revoka tal-mandat, u tawtorizza lill-istess socjeta` rikorrenti tohrog

il-kontro-mandat relattiv ghal mandat numru 1962/2018 fl-ismiiiet Carmelo Stivala Group Limited v. Eighty Two Company Limited et.

Bl-imghax u spejjez legali, inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 1284/2019 ipprezentata precedentement kontra l-intimat kif ukoll tal-mandat ta` sekwestru pprezentat antecedenti ghal dawn il-proceduri, li minn issa hija ingunt gas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fil-<u>5 ta` Lulju 2019</u> li taqra hekk :-

1. Illi l-azzjoni intentata mill-atturi hija improponibbli legalment u konsegwentement irrita. Hija wkoll fattwalment insostenibbli u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontrihom.

2. Illi preliminarjament l-azzjoni intentata mill-atturi hija bbazata fuq il-konvenju li kien gie ffirmat bejn il-partijiet fis-26 ta` Ottubru 2017. Konsegwentement l-azzjoni miftuha ghall-atturi kienet dik kontemplata fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta u ghalhekk it-talbiet maghmulin minnhom huma insostenibbli legalment. Lanqas ma giet segwita l-procedura kontemplata fl-imsemmi artikolu tal-ligi li jitlob fost l-ohrajn li l-parti l-ohra fil-konvenju (il-kumpanija konvenuta) tigi msejha b`att gudizzjarju (mill-atturi) sabiex tersaq ghal bejgh u f` kaz li ma taghmilx dan l-atturi jintavolaw talba b` rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien. L-atturi qatt ma mxew ma dawn id-dettami tal-ligi u konsegwentement ma jistghux jibbazaw it-talba taghhom fuq il-konvenju citat. Di piu, jinghad li l-azzjoni proposta mill-atturi ma hijiex wahda minn dawk li jikkontempla l-imsemmi artikolu tal-ligi u ghalhekk ukoll hija nsostenibbli legalment.

3. Illi f`kaz li l-eccezzjoni preliminari tal-kumpanija konvenuta, dik tal-improponibilita` tal-azzioni odjerna, tigi michuda, allura din il-kawza ghandha tieqaf sakemm tigi deciza l-kawza fl-ismijiet Carmelo Stivala Group Limited vs Eighty Two Company Limited et Rik. Mah. Nru. 1197/18/RGM `l ghaliex id-decizjoni f` dawk il-proceduri ser ikollha ezitu fuq uhud mit-talbiet tal-atturi fil-proceduri odjerni. Dan peress li l-kumpanija konvenuta, fi proceduri separati (Carmelo Stivala Group Limited vs Eighty Two Company Limited et Rik. Mah. Nru. 1197/18/RGM), qieghda titlob, fost affarijiet ohra, li l-weghda ta` bejgh maghmula fil-konvenju datat 26 ta` Ottubru 2017 tigi mwettqa mill-konvenuti bi prezz anqas minn dak pattwit l-ghaliex - l-atturi odjerni, konvenuti f` dawk il-proceduri - kienu weghdu - lill-kumpanija konvenuta odjerna, attrici f`dawk il-proceduri - aktar milli setghu fil-konvenju citat.

4. Illi l-fatti msemmija mill-atturi huma kkontestati u t-talbiet attrici ma humiex fattwalment sostenibbli.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-lista tax-xhieda li kienet prezentata mar-risposta guramentata.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta` Novembru 2019 il-partijiet irregistraw qbil fuq bazi ta` fatt illi l-atturi ma pprezentawx att gudizzjarju kontra s-socjeta` konvenuta skont l-Art. 1357(2) tal-Kap. 16 dwar il-mertu tal-konvenju de quo.

Rat ukoll illi fl-istess udjenza, il-partijiet inghataw direzzjoni li kienu sejrin jigu decizi l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjonijiet preliminari qabel jitqies il-mertu.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta` Jannar 2020 kien dikjarat mill-atturi li meta sar il-konvenju de quo, Vince Farrugia, li kien

qieghed jirrapprezenta lill-kumpannija venditrici attrici, ma kienx ftakar u/jew irrealizza illi meta kien sar l-akkwist minghand il-Gvern, ma kenitx akkwistata l-arja sovrastanti l-bini li kien akkwistat minghand il-Gvern. Ghalhekk meta kien iffirmat il-konvenju, is-socjeta` kompratrici konvenuita ma kenitx edotta mill-fatt illi l-arja tal-proprjeta` kienet eskluza mill-bejgh.

Semghet u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Semghet is-sottomissjonijiet li saru mill-avukati tal-partijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

Ghalkemm bis-sentenza tal-lum qed ikunu decizi biss l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari, il-Qorti qeghda, ghall-fini ta` kompletezza u ghall-ahjar intendiment, tirreferi ghall-fatti li wasslu ghall-kawza tal-lum.

Bis-sahha ta` konvenju tas-26 ta` Ottubru 2017, l-atturi obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-kumpannija konvenuta li obbligat ruhha li tixtri u takkwista bini konsistenti minn erbatax (14) -il appartament, ghaxar (10) garages, u *penthouse* mibnija fuq sit gia formanti parti mill-proprjetajiet enumerati 80, 81, 82 u 83 fi Triq Spinola, San Giljan, "*with their respective airspace and partly by land acquired by the Vendor from the Government of Malta.*" Kellu jithallas depozitu fl-ammont ta` €700,000.00. Minn din is-somma, in-Nutar Robert Muscat kellu jzomm is-somma ta ` €400,000.00 waqt illi r-

rimanenti €300,000.00 kellha tinzamm min-Nutar sakemm jithallas il-bilanc pendenti mal-Awtorita` tal-Artijiet. Il-kuntratt finali kellu jigi ppubblikat sat-30 ta` Ottubru 2018. Il-konvenju kien soggett ghal diversi kondizzjonijiet fosthom dwar kif kellhom isiru pagamenti rateali matul il-konvenju.

Vincent Farrugia, direttur tas-socjeta` attrici, xehed illi dawn il-pagamenti rateali kienu necessarji sabiex jaghmlu tajjeb ghal diversi obbligi ta` self bankarju li s-socjeta` attrici kellha ma` bank lokali u kellha tonora fi zmien qasir. Xehed illi ghalkemm ftit wara li kien iffirmat il-konvenju, is-socjeta` rikorrenti hallset il-bilanc li kellha pendenti mal-Awtorita` tal-Artijiet, l-ammont ta` €300,000 baqa` mizmuma min-Nutar Muscat.

Nutar Dr. Robert Muscat xehed illi depozitat mieghu kien hemm cheque mahrug mis-socjeta` konvenuta fl-ammont ta` €700,000.

Jirrizulta illi l-ewwel pagament rateali fl-ammont ta` €2,000,000 kellu jithallas mis-socjeta` intimata sal-31 ta` Dicembru 2017. Is-socjeta` konvenuta baqghet ma hallsitx l-ammont kif pattwit. B`ittra ufficjali tal-4 ta` Jannar 2018[1], il-vendituri temmew unilateralment il-konvenju, billi kien invokat l-artikolu 1(j) tal-konvenju li jghid :-

> "*Without prejudice to the foregoing, in the event that the Purchaser fails to effect any instalment as undertaken above the Vendor reserves the right to unilaterally terminate this promise of sale in the manner and under the conditions agreed to further on in this agreement*."

Minn ricerki li saru, irrizulta illi l-kumpannija rikorrenti kienet akkwistat il-proprjeta` bis-sahha ta` kuntratt tat-13 ta` April 2012 fl-atti tan-Nutar Tania Spiteri. Kienet akkwistat ukoll minghand il-Gvern ta` Malta : "… *il-fond minghajr l-arja tieghu bin-numru tlieta u tmenin (83), fi Triq Spinola, San Giljan*".

[1] Dok. ET 2 a fol. 12 tal-process.

Ghalhekk l-arja sovrastanti l-proprjeta` in vendita lis-socjeta` intimata ma kinitx tappartjeni fl-intier taghha lis-socjeta` rikorrenti.

Is-socjeta` konvenuta ma rrikonoxxietx it-terminazzjoni u b`ittra ufficjali tat-30 ta` Ottubru 2018 interpellat lill-kumpannija attrici sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta` akkwist ghal prezz ridott. L-ittra ufficjali kienet segwita mill-presentata ta` rikors guramentat fl-ismijiet : *Carmelo Stivala Group Limited (C-62625) vs Eighty Two Company Limited (C-36172) u Matthew Farrugia (Rik. Gur. Nru. 1197/18 RGM),* liema kawza ghadha pendenti.

Vincent Farrugia u Matthew Farrugia xehdu illi ghalkemm is-socjeta` intimata kienet ghadha qeghda tqis il-konvenju tas-26 ta` Ottubru 2017 bhala validu, u addirittura ntavolat kawza sabiex titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju, fl-istess waqt baqghet ma ddepozitatx l-ammonti akkont tal-prezz skont kif pattwit fil-konvenju. Ghalhekk permezz ta` ittra ufficjali tat-3 ta` April 2019 is-socjeta` konvenuta kienet interpellata sabiex teffettwa d-depoziti skont kif pattwit. La sar hlas u lanqas depoziti taht l-awtorita` tal-Qorti. L-ittra ufficjali kienet segwita bil-kawza tal-lum. Ghall-atturi mhuwiex accettabbli li l-kumpannija konvenuta ma toqghodx mal-pattijiet tal-konvenju, imbaghad tikseb il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni sabiex huma ma jbieghux lil haddiehor il-propjeta` de qua.

Fil-**kontroezami**, **Vincent Farrugia** xehed li fil-konvenju tnizzel li : "*The whole block, including the property`s excluded consists of fourteen apartments and ten garage spaces and a penthouse all together built on the site previously forming part of tenements number 80, 81, 82 and 83 in Spinola Road, St. Julian`s with their respective airspace and partly by land acquired by the vendor form the Government of Malta*." B`din il-klawzola huwa fehem illi l-bejgh ta` parti mill-proprjeta` kien qieghed jinkludi wkoll l-arja ta` fuq l-istess proprjeta` waqt illi parti ohra tal-proprjeta` kienet qed tinbiegh skont il-kuntratt ta` bejgh li kien sar bejn il-Gvern ta` Malta u s-socjeta` rikorrenti fid-19 ta` April 2012 fl-atti tan-Nutar Tanya Spiteri. Dan il-

kuntratt kien ighid illi l-arja mibjugha kienet limitata ghal dak permissibbli bil-ligi. Spjega illi meta s-socjeta` rikorrenti xtrat l-arja u kienu qeghdin isiru n-negozjati mad-Dipartiment tal-Artijiet, inghad lis-socjeta` attrici li l-bejgh tal-arja kien soggett ghall-massimu ta` kemm seta` jitla` l-bini skont il-permessi mahruga mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Fi Spinola Road il-massimu fl-gholi tal-bini kien ta` 20.5 metri mill-bankina. Prezentement il-fond bin-numru 82 ghandu bini f`gholi massimu ta` 20.5 metri. Ghalhekk il-bejgh tal-arja sar soggett ghall-gholi tal-bini ezistenti u permissibbli. Jekk eventwalment johorgu permessi sabiex l-gholi tal-bini jkun ta` aktar minn 20.5 metri, ikun irid isir negozjar mal-Awtorita` tal-Artijiet ghall-bejgh tal-arja addizzjonali skont kif permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar. F`dak il-kaz l-Awtorita` tal-Artijiet ibiegh l-arja skont il-permessi li jkunu hargu mill-Awtorita` tal-Ippjanar.

Minn din ix-xiehda, jidher li ma hemmx problema dwar l-arja ta` tlieta mill-erba` li jaghmlu l-blokk. Il-kwistjoni tidher li hija biss dwar l-arja tal-fond 83 li l-vendituri ma setghux ibieghu l-arja tieghu lis-socjeta` intimata skont kif pattwit fil-konvenju tas-26 ta` Ottubru 2017.

Vincent Farrugia jishaq illi l-bejgh tal-arja tal-fond 83 kien soggett ghal dak li s-socjeta` rikorrenti kienet akkwistat minghand il-Gvern.

Michael Stivala direttur tas-socjeta` konvenuta xehed illi skont il-konvenju in kwistjoni, il-bejgh kellu jinkludi il-bqija tal-binja inkluz l-arja sovrastanti. Ghall-habta tal-bidu ta` Dicembru 2017, wara li sar il-konvenju u kienu saru r-ricerki, sar maghruf li l-arja tal-fond numru 83 ma kinitx inkluza fil-kuntratt li kien sar bejn is-socjeta` attrici u d-Dipartiment tal-Artijiet. Konsegwenza ta` dan, is-socjeta` konvenuta bdiet proceduri legali sabiex titlob riduzzjoni fil-prezz tal-bejgh. Fil-**kontroezami**, xehed illi l-binja li s-socjeta` intimata kellha takkwista kienet orginarjament mibnija fuq erbgha proprjetajiet differenti, dawk bin-numru 80, 81, 82 u 83. Mir-ricerki rrizulta li meta s-socjeta` rikorrenti xtrat l-art minghand il-Gvern, kien eskluz mill-bejgh, kien

hemm kemm l-arja sovrastanti l-fond numru 83 kif ukoll il-*foreshore* ta` quddiem il-proprjeta` kollha, li baqghet tal-Gvern.

III. Konsiderazzjonijiet

Jidher li l-essenza tal-vertenza bejn il-partijiet hija din : Il-konvenju tas-26 ta` Ottubru 2017 ghadu fis-sehh ?

Hemm qbil li sad-data tal-gheluq tal-konvenju l-atturi ma nterpellawx b`att gudizzjarju lis-socjeta` konvenuta sabiex din taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Lanqas ma jirrizulta li saret kawza mill-atturi sad-data tal-gheluq tal-konvenju.

Is-socjeta` intimata tqis illi l-konvenju ghadu validu. Tqis ukoll li ladarba rrizulta mir-ricerki li ma kenitx akkwistata mill-atturi l-arja sovrastanti l-propjeta` **kollha** in vendita skont il-konvenju, dik il-parti tal-arja li ma kenitx akkwistata mill-vendituri kienet eskluza mill-bejgh ; u ghax hekk kien il-kaz, kellha thallas prezz ridott lill-atturi, bil-konvenju jibqa` fis-sehh.

L-atturi jikkontendu li l-azzjoni taghhom mhijiex ibbazata fuq dak li jipprovdi l-Art. 1357 tal-Kap. 16, izda fuq il-ligi generali.

Premess dan kollu, il-Qorti tosserva li s-socjeta` rikorrenti ma ndikatx id-disposizzjonijiet tal-ligi generali li fuqhom qeghda sserrah l-azzjoni taghha.

Fir-rikors promotur l-atturi jaghmlu l-argument illi ladarba s-socjeta` konvenuta kienet inadempjenti u ma onoratx l-obbligi tal-hlas

minnha assunti skont l-iskeda ta` pagamenti rateali li kellhom isiru bhala akkont tal-prezz, il-konvenju tilef il-validita` tieghu. Ghalhekk saret referenza ghall-klawzola 1(j) tal-atturi li taghti d-dritt lill-vendituri l-jedd li jtemmu l-konvenju unilaterlament fil-kaz li s-socjeta` kompratrici tkun inadempjenti fil-hlas tal-pagamenti rateali.

Kellhomx ragun o meno l-atturi li jtemmu l-konvenju b`dak il-mod hija kwistjoni li tincidi fuq il-mertu. Hija kwistjoni li qeghda tigi trattata f`kawza ad hoc li kienet istitwita mis-socjeta` konvenuta kontra l-atturi u li qeghda tinstema` minn din il-Qorti diversament presjeduta. Fi kwalunkwe kaz il-kwistjoni tat-terminazzjoni tal-konvenju tmur lil hinn mill-kwistjoni li trid tiddeciedi din il-Qorti bil-pronunzjament tal-lum.

L-atturi jaghmlu l-argument illi ladarba s-socjeta` konvenuta qeghda tqis il-konvenju bhala validu tant li ghamlet kawza sabiex titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju, allura ghandha toqghod mal-obbligi li dahlet ghalihom. Skont l-atturi, l-azzjoni odjerna hija mirata sabiex tikkawtela d-drittijiet tal-vendituri skont dak il-konvenju.

Il-Qorti qieset b`reqqa l-posizzjoni ta` kull naha.

Tqis illi l-vertenza twieldet minhabba dak li kien miftiehem fil-konvenju tas-26 ta` Ottubru 2017.

Fil-ligi taghna, weghda ta` kompravendita hija regolata <u>specifikament</u> b`disposizzjoni ad hoc u cioe` l-Art. 1357 tal-Kap. 16.

Hija din id-disposizzjoni li ghandha ssib applikazzjoni fil-kaz odjern.

<u>L-Art. 1357 tal-Kap. 16</u> ighid :-

(1) Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda,jekk tigi accettata, iggib, f`dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu lijhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigixi pprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Hija kostanti u pacifika l-gurisprudenza tal-qrati taghna illi f`kaz li dak previst mill-Art. 1357 tal-Kap. 16 ma jkunx osservat, il-konvenju jitlef is-sahha tieghu u mill-mument li jiskadi l-konvenju, il-partijiet imorru lura ghall-*istatus quo ante*.

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et</u>** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta` Mejju 2001, l-atturi talbu lura l-hlas tad-depozitu li kienu ghamlu mal-konvenju.

Il-konvenuti eccepew li kienu nterpellaw lill-atturi b`att gudizzjarju sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, izda l-atturi kienu baqghu inadempjenti. Ilmentaw li kienu garrbu danni.

Kien deciz hekk :-

"Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri App Civ 22/2/90 gie deciz li jekk parti f`konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16, il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista` taghmel talba ghal konsegwenzjali danni f`kaz li l-kuntratt ma jkunx jista` jsir.

Illi skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs T. Spiteri App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403 jekk il-formalitijiet rikjesti f`dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

"F`kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista` jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.)

…

Indipendentement minn xi htija tal-attrici, jekk il-konvenuti vendituri riedu li l-kuntratt isir, jew li l-attrici kompratrici, issofri l-konsegwenzi (danni li l-konvenuti allegatament batew) huma kellhom a tenur tal-artikolu 1357(1)(2) tal-Kap. 16 jinterpellaw ufficjalment lill-attrici biex tersaq ghall-kuntratt bil-konsegwenza li jekk allura hija tibqa` inadempjenti, hi kienet tbati l-konsegwenzi. Skond dan l-artikolu l-konvenuti kellhom jipprezentaw ittra ufficjali qabel jiskadi t-terminu tal-konvenju li biha jsejhu l-parti l-ohra biex tersaq ghall-bejgh in kwistjoni u fin-nuqqas li l-parti l-ohra tersaq, jipprezentaw citazzjoni fi zmien tletin gurnata minn dak in-nhar li jkun skada l-istess terminu.

Fil-fatt fil-kaz in ezami l-konvenuti allegaw li ghamlu xi ittri ufficjali (prova dwar dawn m`hemmx) imma jidher li jekk

saru, huma waqfu hemm. Il-konvenuti ma kkawtelawx il-posizzjoni taghhom ulterjorment skond il-ligi biex ma jippregudikawx irrimedjabbilment id-drittijiet taghhom. Dan ma setghux jaghmluh per via d`eccezione."

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghigo et</u>** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta` Frar 2004, il-partijiet kienu ghamlu konvenju li skada.

L-atturi talbu r-rifuzjoni tad-depozitu li kienu nhallsu dakinhar li sar il-konvenju.

Jirrizulta li qabel saret il-kawza, il-konvenuti kienu pprezentaw ittra ufficjali fejn interpellaw lill-atturi sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Billi l-atturi baqghu inadempjenti l-kuntratt ma kienx ippubblikat.

Ghalhekk il-konvenuti ressqu kontrotalba fejn talbu l-hlas ta` danni konsegwenzali ghall-agir tal-atturi.

Il-Qorti ghamlet dawn l-osservazzjonijiet :-

"Gie diversi drabi deciz li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b`att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti tal-Appell - 22 ta` Frar 1990 - "M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Novembru 1998 - "Carmelo Silvio vs Loreta Casha"). Ghalhekk jekk il-konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jghamlu c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jistghux jghamlu talba bhal dik li ghamlu fil-kontrotalba;

Skont il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe` l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu ovvju li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li tghatihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh;"

Il-Qorti laqghet it-talbiet attrici u cahdet il-kontrotalba.

Sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta` April 2004 fil-kawza **Portelli vs Cassola** :

"Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta` interpellazzjoni ufficjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga` ghall-istatus quo ante. Ara decizjonijiet fl-ismijiet: Loreto Abela v. Teresa Spiteri, Appell Civili 30 ta` Otturbu 1989; Pauline Manche` vs Joseph Farrugia et., Appell 6 ta` Ottubru 1999, fost bosta ohrajn"

Fil-kaz ta` llum l-atturi jaccettaw illi ma ghamlux interpellazzjoni kontra s-socjeta` konvenuta skont l-Art. 1357 tal-Kap. 16. Jaccettaw ukoll li ma ghamlux kawza kontra s-socjeta` konvenuta skont l-istess disposizzjoni.

Fil-kawza fl-ismijiet **Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et** li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta` Lulju 2005, il-partijiet riedu jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u ghalhekk zammew il-konvenju

fis-sehh. Id-diffikulta` li jsir il-kuntratt finali kienet marbuta esklussivament ma` problemi bil-permessi tal-bini.

Saru dawn l-osservazzjonijiet :-

"Mill-provi prodotti jirrizulta li qabel ma skada l-konvenju tas-7 ta` Dicembru, 1985, kemm l-atturi kif ukoll l-konvenuti riedu jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` trasferiment tal-appartament in kwistjoni. B`dana kollu jidher li kien hemm xi problemi ghall-pubblikazzjoni tal-istess att. Da parti tal-atturi dawn ma kienux ghandhom ottenew l-facilitajiet bankarji biex ihallsu l-bilanc tal-prezz, kif miftiehem, mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-offerta taghhom li jhallsu ratealment jew li jzommu parti mill-prezz sakemm jkun sodisfatt, minn naha tal-konvenuti, l-obbligu tal-garanzija tal-pacifiku pussess, ma gietx accettata mill-konvenuti vendituri. Da parti tal-konvenuti, ghalkemm dawn ighidu li huma xtaqu li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta` trasferiment a tenur ta` dak li kien gie miftiehem fil-konvenju, l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligi taghhom kollha hemm kontenuti, senjatament il-kondizzjoni kontenuta fil-paragrafu tnejn (2) tal-istess konvenju fejn kien gie miftiehem li t-trasferiment isir "Bil-garanzija tal-pacifiku pussess …" u dana billi sakemm skada l-istess konvenju l-konvenuti kienu ghandhom ma rregolarizzawx il-posizzjoni taghhom dwar il-permessi mehtiega ma` l-awtoritajiet kompetenti ghall-kostruzzjoni tal-appartament li kien ser jigi akkwistat mill-atturi. Kien hemm ghalhekk il-perikolu li, f`kaz li dan il-permess ma jinghatax, l-istess atturi kienu ser jixtru fond li seta` jigi demolit fuq ordni tal-awtorita` - possibilita` din li certament tilledi l-garanzija mwieghda filklawsola tnejn (2) fuq imsemmija.

Il-konvenuti jsostnu li kienu l-atturi li waslu ghas-sitwazzjoni fejn il-kuntratt ma setghax jigi pubblikat billi, skond huma, dan il-kuntratt seta` facilment isir kieku l-atturi kellhom il-fondi mehtiega biex jersqu ghall-kuntratt finali. Izda, fil-fehma ta` din il-Qorti, dan l-addebitu ta`

inadempjenza jirrifletti b`mod avvers fuq l-istess konvenuti nkwantu kienu l-istess konvenuti, meta ttantaw jittrasferixxu appartament mibni minghajr il-permessi necessarji, u bil-fatt li hbew dan in-nuqqas mill-atturi waqt l-iffirmar tal-konvenju, li holqu s-sitwazzjoni fejn l-istess atturi ma setghux jottjenu l-finanzjament mehtieg. Kien, ghalhekk, fil-fehma ta` din il-Qorti n-nuqqas tal-istess konvenuti hawn fuq imsemmi li wassal ghas-sitwazzjoni li l-kuntratt ma setax jigi pubblikat.

Dan premess jirrizulta cert li sad-data tal-iskadenza tal-konvenju l-kuntratt ma setghax jigi pubblikat billi ma setghetx tigi sodisfatta l-klawsola tnejn (2) tal-konvenju fuq imsemmija u fic-cirkostanzi, anke jekk l-istess atturi ottenew finanzjament mill-bank jew xort` ohra, certament li ma kienux jersqu ghall-kuntratt bix-xabla ta` Damokle imdendla fuq rashom. X`kien ghalhekk ir-rimedju miftuh lill-atturi f`dawn ic-cirkostanzi ?

L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta jitkellem dwar il-`Weghda ta` bejgh` u fis-subartikolu wiehed (1) jiddisponi

…

Mhux kkontestat li l-konvenju tas-7 ta` Dicembru, 1985 jammonta ghall-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat. Dan il-konvenju ghalhekk impona obbligu fuq il-vendituri li jaghtu ezekuzzjoni ghal dik il-weghda bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm kontenuti. La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligi taghhom assunti fil-konvenju, u cioe` li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-bejgh ma setghax isir u konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta` risarciment ta` danni minhabba l-inadempjenza tal-istess konvenuti.

L-atturi, pero`, jidher li ghazlu t-triq li hija prospettata fis-subinciz tnejn (2) tal-istess artikolu billi interpellaw lill-konvenuti, qabel l-iskadenza tal-istess konvenju, biex dawn

jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "taht il-pattijiet u kondizzjonijiet u fit-termini tal-konvenju tas-7 ta` Dicembru, 1985." Din l-interpellazzjoni saret ghalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu assunt fil-klawsola tnejn (2) tal-konvenju billi l-`permess` ghall-kostruzzjoni tal-istess appartament, mehtieg mill-awtorita` kompetenti, ma kienx jezisti, u ghalhekk il-kuntratt qatt ma seta` jigi pubblikat b`mod li jirrifletti dak li kien hemm fil-konvenju. Isegwi li din l-interpellazzjoni kienet wahda fiergha u bla bazi legali billi `a priori` l-istess atturi kienu konxji mill-fatt li dak li kienu qeghdin jitolbu ma kienx possibbli. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehema li kemm l-ittra ufficjali msemmija, kif ukoll l-proceduri gudizzjarji li segwewha, kienu irriti u legalment skorretti billi ebda qorti adita bit-talba kif proposta ma setghet taghti ezekuzzjoni ghall-konvenju."

L-appell kien michud.

Fis-sentenza li nghatat fit-18 ta` Mejju 2007 fil-kawza fl-ismijiet **Ignatius Attard vs Dr Paul Coppini noe** mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, inghad hekk :-

5. Huwa fatt maghruf li meta konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jiehu mizuri gudizzjarji li tikkontempla l-ligi sabiex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproci pattwiti fil-konvenju, dak il-konvenju jitlef l-effett tieghu u l-partijiet jitqieghedu fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw (ara f`dan is-sens sentenzi riportati fil-Volum LXXII.ii.828 u LXXXVII.ii.316).

6. Il-gurisprudenza hi fis-sens li talba ghad-danni m`hijiex sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha kontemplata fl-Artikolu 1357 u cioe` li ssir l-interpellazzjoni b`att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi z-zmien pattwit, u tigi prezentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. F`dan ir-rigward issir riferenza ghall-kawzi fl-ismijiet :-

(a) ***Aldo Ciantar vs Alfred Vella*** *deciza mill-Qorti tal-Kummerc (Onor. Imhallef G. Mifsud Bonnici) fit-18 ta` Novembru 1988.*

(b) ***M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta` Frar 1990;*

(c) ***Anthony Vella noe vs Alan Clifford Jones*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef J. Said Pullicino) fit-28 ta` Frar 1992.*

d) ***Amabile Gatt et vs Joseph Mary Vassallo et*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef Franco Depasquale) fis-16 ta` Lulju 1996.*

(e) ***Carmelo Silvio vs Loreta Casha*** *deciza millPrim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Valenzia) fit30 ta` Novembru 1998.*

(f) ***Perit Anthony Camilleri vs Josephine Agius et*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Valenzia) fit-30 ta` Novembru 1998.*

(g) ***Karl Bonello nomine vs Emanuel Baldacchino et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta` Ottubru 1999.*[2]

(h) ***Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Valenzia) fit-30 ta` Mejju 2001;*

(i) ***James Stagno Navarro vs Diana Carson*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef A. Magri) fit-30 ta` Mejju 2001.*[3]

---

[2] *"L-appellant minn naha tieghu u in risposta ghall-appell qanqal il-punt legali l-iehor, li ma jissemma` xejn mill-appellanti, li qabel ma skada l-konvenju, dawn naqsu milli jinterpellawh a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16, bir-rizultat kwindi li l-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet kontraenti ghalhekk. Ghalhekk ukoll il-Qorti ma tifhimx kif l-appellanti qeghdin jippretendu u jirreklamaw hlas ta` danni konsegwenzjali (ara wkoll l-artikolu 1137 tal-Kap. 16 citati millappellat)".*

[3] *"....Is-subinciz (2) tal-artikolu citat jghid x`ghandu jsir sabiex l-parti interessata izzomm ferm l-effetti tal-weghda - fosthom l-obbligu ghall-hlas tad-danni. Dan l-artikolu jobbliga l-parti interessata li, fl-ewwel lok, entro it-terminu tal-konvenju, tinterpella lillparti inadempjenti biex tersaq ghall pubblikazzjoni tal-kuntratt*

*(j) **Carmelo Schembri et vs Paul Micallef et** deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef A. Lofaro) fit-28 ta` Frar 2007.*

*(k) **Paul Tanti proprio et noe et vs Sammy Mifsud et** proprio et noe deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef Tonio Mallia) fis-27 ta` April 2007.*

*Fil-kawza fl-ismijiet **Dominic Cutajar et vs John Debono et** deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Caruana Demajo) fit-28 ta` Frar, 2003, il-Qorti ddikjarat li kien hemm dritt li jintalab il-hlas tad-danni fejn il-venditur biegh il-proprjeta` lil terzi waqt li kien ghadu marbut mal-atturi. F`tali cirkostanzi, il-Qorti kkonkludiet li l-kompraturi kienu gustifikati li jfittxu ghar-rimedju alternattiv (dak ghad-danni minflok ghat-twettiq tal-bejgh) peress li l-bejgh ma setax iktar isir minhabba l-ghemil tal-venditur li fil-frattemp kien biegh il-proprjeta` lil terzi.*

*7. Minn qari tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jidher bic-car li l-ligi tikkontempla danni f`kaz ta` konvenju ghall-bejgh ta` proprjeta` meta l-bejgh ma jkunx jista` jsir izjed. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li parti tirrifjuta li tersaq ghall-kuntratt finali m`huwiex fih innifsu bizzejjed biex wiehed jargumenta li l-bejgh ma jistax isir peress li l-ligi taghti rimedju sabiex min jirrifjuta jigi mgieghel jonora l-konvenju. L-attur isostni li huwa fittex ghad-danni ghaliex il-konvenuti jghixu barra minn Malta u m`ghandhomx x`jaghmel tajjeb ghall-hlas tal-prezz. Fil-fehma tal-Qorti din l-allegazzjoni (jigi rilevat ukoll li f`dan ir-rigward ma tressqux provi) wahedha m`hijiex bizzejjed biex wiehed jasal ghal konkluzjoni li dan huwa kaz fejn "**il-bejgh ma***

---

u fin-nuqqas, taghmel talba gudizzjarja sabiex titwettaq dik il-weghda. Fil-kaz in ezami ghalhekk kien jinkombi l-atturi li jiehdu dawk l-passi kollha mehtiega a termini tas-subinciz (2) tal-artikolu 1357 u f`kaz li jirrizulta, minn dawk il-proceduri, li l-weghda ma tkunx tista` tigi attwata b`xi nuqqas tal-konvenuta odjerna, l-obbligu talhlas tad-danni kontemplati fl-artikolu citat jiehu effett. Dawn il-proceduri huma mehtiega sabiex jigi stabbilit jekk l-inadempjenza tal-konvenuta kienx legittimu jew le. U fil-kaz ta` nuqqas mhux gustifikat li l-istess konvenuta ghandha tigi kundannata thallas xi danni. Hawn izda jidher li l-atturi ma ghamlu xejn minn dan – kull ma jghidu hu li l-konvenuta naqset milli tersaq fuq l-att definittiv kif kienet obbligata li taghmel bil-konvenju u li konsegwentement hija responsabbli ghad-danni. Dan fil-fehma ta` din il- Qorti ma jissodisfax l provvedimenti tal-artikolu citat".

***jkunx jista` izjed isir**" (Artikolu 1357 tal-Kodici Civili), apparti l-fatt li m`hemmx prova ta` dan. Il-Qorti fehemet, li l-attur ghazel din it-triq ghaliex hu stess kien qieghed fuq konvenju biex jixtri din il-proprjeta` u ma riedx jixtriha peress li l-konvenuti kienu qeghdin jirrifjutaw li jixtru ghaliex kienu qeghdin jippretendu li l-konvenju kien skada u ghalhekk ma kienux ghadhom marbutin li jixtru l-proprjeta`. Gialadarba l-attur kellu l-mezzi legali sabiex jinforza l-bejgh u hu ghazel li ma jaghmilx uzu minnhom ghar-ragunijiet tieghu, ma jistax jippretendi l-hlas ta` danni. Il-Qorti m`hijiex konvinta li mill-provi li tressqu fiz-zmien meta giet intavolata din il-kawza (2 ta` Jannar 1992), il-bejgh ma setax isir. Li hu cert hu li iktar `il quddiem il-bejgh ma setax isir ghaliex l-attur kien diga` ddecida li gialadarba l-konvenuti kienu qeghdin jirrifjutaw li jixtru l-proprjeta`, ma kellux jakkwista l-fond minghand is-sid. Kieku wiehed kellu jaddotta r-ragunament tal-attur ikun ifisser li kull meta kompratur jirrifjuta li jersaq fuq l-att finali, allura l-bejgh ma jistax isir u awtomatikament l-venditur ikollu d-dritt li jitlob id-danni minghajr ma jsegwi l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili. Fil-fehma tal-Qorti din m`hijiex l-interpretazzjoni korretta tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16). Ir-rimedju li toffri l-ligi huwa dak li ggiehel lill-kompratur li jersaq ghall-kuntratt. Id-dritt li wiehed jitlob id-danni huwa biss ta` natura sussidjarja fejn il-bejgh ma jkunx jista` jsir, u dan indipendentement mill-volonta` tal-venditur li bhall-attur ikun ghazel it-triq li ma jakkwistax il-proprjeta` minghand is-sid attwali tal-proprjeta` ghaliex isostni li l-kompratur ma ghandux x`jaghmel tajjeb ghall-prezz. Certament li l-attur ma jistax jillamenta li l-bejgh ma setax isir, ghaliex kif rajna kellu l-mezzi legali a disposizzjoni tieghu sabiex igieghel li jsehh. Kif wara kollox gie osservat fil-kawza **Anthony Vella noe vs Alan Clifford Jones** deciza millPrim`Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` Frar 1992, "il-Qorti ma tarax taht liema figura legali l-attur nomine jista` javvanza pretenzjoni ghall-kundanna ta` danni prekontrattwali meta ex admissis ma usufruwiex mir-rimedju li l-ligi stess taghtih ex contractu".* (enfasi mizjuda)

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-27 ta` Mejju 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited et** inghad hekk :-

"That in this case, the plaintiff is seeking reimbursement of the deposit paid by virtue of a promise of sale agreement of the 27th November, 2008, relative to the purchase of a penthouse at Urban Court, Tiben Street, Swieqi, together with interests and damages sustained arising as a consequence of the defendant companies` failure to honour the conditions arising out of the promise of sale, relative to the property being duly covered by all the building permits necessary, according to building and sanitary laws and regulations.

The defendant companies on the other hand contend that the plaintiff does not have a right to pursue such a claim, given that the procedure stipulated in Article 1357 of the Civil Code was not adhered to. Thus in view of the fact that the defendants had offered to refund the deposit, they reject the claims for interests and damages as unfounded and exaggerated, given that plaintiff incurred expenses on an apartment which was not as yet her property.

The First Court held that plaintiff was justified in refusing to purchase the property in question, considering that the defendants could not transfer such property, since it was not covered by the relative building permits, and that plaintiff was under no obligation to accept the alternative property offered by vendors, by way of an adjacent, larger apartment. Moreover, it decided that the fact that the plaintiff did not sue for the enforcement of the promise of sale did not preclude her from suing for damages, notwithstanding the fact that the Court was fully aware of the extensive jurisprudence retaining such enforcement to be a prerequisite to making a claim for damages. The Court based its decision on the wording of Article 1357 (1) of the Civil Code and sustained that the default of the seller to honour his obligations within the agreed

timeframes and under the terms and conditions of the private writing entitle the plaintiff to request damages and consequently acceded to plaintiff`s request for reimbursement of deposit paid, together with interests, as well as the damages.

In their appeal, the appellants raise a number of grievances relative to the judgement under appeal.

The first grievance of the appellant companies relates to the fact that when the First Hall of the Civil Court condemned the defendant companies to pay the plaintiff damages, including expenses incurred by the plaintiff, this went contrary to the dispositions of Article 1357 (2) of the Civil Code, which provides that the effects of a promise of sale are extinguished unless the procedure specified therein is followed. Consequently, appellants contend that plaintiff`s claim for damages should not have been acceded to, once plaintiff failed to adhere to the procedure established by law and as expounded upon extensively under local jurisprudence.

…

*This Court is of the opinion that the first paragraph of the said article should not be examined in isolation, and therefore if either the enforcement of the obligation on the part of the promisor to carry out the sale is being requested, <u>or</u> if the sale can no longer be carried out, <u>a request to make good the damages to the promise can only be sustained if the effect of such promise of sale is kept in force</u>, as stipulated in the second paragraph, namely if the promisee sends a judicial intimation to the promisor, prior to the expiry of the promise of sale, **<u>and</u>** in the case of promisor`s continued default, files a sworn application within thirty days from the last extended period.*

The effects of the above mentioned judicial letter are solely to extend the effects of the promise of sale by a

period of thirty days. Before this last extended period expires, in order for the effects of the promise of sale to be retained and for the purposes of safe guarding the rights arising therefrom, the appropriate lawsuit has to be filed as set out in the said provision of the law. The above mentioned sub-articles of the law are there to establish the procedure to be adopted in the quest for the safeguard of a party`s rights and interests arising out of a promise of sale in the case that the other party has failed to adhere to its obligations, as arising out of the promise of sale.

In this case under review, it is uncontested between the parties that whereas the plaintiff did send the defendants a judicial letter on the 30th of April, 2010, this being the day the promise of sale was due to expire, the sworn application was filed, well over five months after such judicial intimation. It thus follows that the defendants` grievance is well-founded in terms of Article 1357 (2) of the Civil Code, in that the plaintiff failed to abide by the relevant dispositions of the law. 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.

This affirmation is also being made on the basis of the extensive jurisprudence in this regard, which this Court sustains and holds as its own. Reference is made to a series of judgements listed, by this Court in its judgement dated 1st February, 2008, in the names ***Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited****, whereby it was held that:*

"ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat littra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Kif osservat ilPrim`Awla

*tal-Qorti Civili fil-kawza **Del Negro v. Grech**, deciza fl-10 ta` Jannar 1994, "L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta` weghda ta` bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, <u>u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`citazzjoni sabiex titwettaq ilweghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq limsemmi zmien</u>."*

"Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta` obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva. Fil-kawza fl-ismijiet **Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et**, deciza mill-Prim`Awla talQorti Civili, fit-30 ta` Mejju, 2001, intqal illi:

*"Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri** (Appell Civili 22 ta` Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f`konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati flArtikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq lezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista` taghmel talba ghall-konsegwenti danni f`kaz li kuntratt ma jkunx jista` isir. Skond is-sentenza fl-ismijiet **L. Abela vs. T. Spiteri** (Appell 30 ta` Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f`dan l-artiklu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F`kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw iddrittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista` jitlob lura minghand il-venditur id-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju (ara*

*wkoll **A. Ciantar vs A. Vella** LXII - pt ii-pagna 828 u **J. Cassar vs V. Farrugia**: XXVII - pt ii-pagna 316)."*

"Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht ilkonvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax altrimenti, kif qalet il-Prim`Awla tal-Qorti Civili, kawza **Cauchi v. Vassallo**, deciza fil-11 ta` Dicembru 2003, "Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fitterminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid illigi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk ilkompratur jista` jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."

*"Tant hi importanti din il-procedura, li l-htiega taghha giet rikonoxxuta anke f`kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta` kapparra. Dan il-punt kien diskuss funditus minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Spiteri v. Xuereb**, deciza fit-23 ta` Gunju 1994, u lQorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista` tirreklama xi beneficcju taht konvenju, jekk qabel xejn ma tkunx zammet fis-sehh l-istess konvenju tramite l-procedura kontemplata fil-ligi.*

"Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lillattrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa` l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.

"Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak sottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta` xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa` jgorr leffetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din ilQorti fil-kawza **Bianchi v. JMA Developments Ltd**, deciza fis-26 ta` Mejju 2006, meta

accettat l-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li a tenur tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta` xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ixxahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li laccettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

*"**...Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Brownrigg v. Camilleri imsemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju Appeal. Number: 1015/10 17 bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili**;" (emphasis made by this Court)*

*Moreover, in a more recent judgement by the First Hall Civil Court, dated 31st October, 2011, in the names **Avant Garde Design and Management Technologies Limited v. E & M Bajada Limited**, which also had a claim for damages following the expiration of a promise of sale agreement and which had a background of circumstances similar to the one under examination, it was held:*

*"Illi fir-rigward tad-danni pero` ma jistghax jinghad l-istess haga u dan ghaliex kif sewwa eccepew il-konvenuti, kif per ezempju ntqal fis-sentenza "**Jenkins vs Bianco**" fuq riportata, min ma jimxix skond l-Artikolu 1357 ma jistghax imbaghad jitlob danni. F`dan is-sens wiehed anke jista` jirreferi ghas-sentenza "**Brownrigg vs Camilleri**" (Appell Ċivili 22 ta` Frar 1990) u s-sentenzi fl-ismijiet "**Ciantar vs Vella**" u "**Cassar vs Farrugia**" gia` msemmija. Fil-fatt anke jekk wiehed japplika verbatim dak li hemm fil-konvenju, it-talba attrici ma hijiex sostenibbli ghaliex id-danni huma pagabbli f`kaz li l-futuri bejjiegha ma jersqux ghall-att finali. Naturalment f`dan il-kaz kienu l-atturi u allura xxerrejja li ma resqux ghall-kuntratt, purke ghal ragunijiet gusti. Il-fatt allura jibqa` li din l-*

eventwalita` indikata fil-konvenju xorta ma sehhitx u naturalment wiehed ghandu japplika strettament dak li hemm miktub. Dan japplika mhux biss ghall-hlas tal-ghaxart elef lira (Lm10,000) meqjusa fil-konvenju bhala danni pre likiwidati, izda anke ghal flus li s-socjeta` attrici hallset biex johorgu l-permessi. L-argument tal-atturi propost fin-nota ta` sottomissjonjiet taghhom, li dan jikkostitwixxi arrikkiment mhux gustifikat da parti tas-socjeta` konvenuta ma jreggix ghaliex dan il-kuncett legali jrid ikollu certi rekwisiti legali li f`dan il-kaz kjarament ma japplikawx; infatti trattandosi ta` talba li ghandha ssir bl-hekk imsejha actio de in rem verso, ma jridx ikun hemm rimedji ohra legali biex din tigi proposta meta huwa car li fil-fatt hija talba ghal danni."

This Court confirmed this position in a recent judgment delivered on the 29th May, 2015, in the case ***Gerit Co. Ltd. v. A M Developments Ltd.*** *In view of the foregoing, it is held that the first grievance put forward by the appellant defendants is justified and consequently merits being upheld."*

Wara li qieset dak li tghid il-ligi, fl-isfond tal-gurisprudenza, tistqarr li l-ligi hija cara u m`ghandhiex taghti lok ghal ekwivoci.

Konvenju jitlef is-sahha tieghu jekk ma jkunx osservat dak previst mill-Art. 1357 tal-Kap. 16.

Fil-kaz tal-lum l-atturi ghazlu, <u>kienet x`kienet ir-raguni</u>, li ma jipprezentawx att gudizzjarju sad-data ta` skadenza tal-konvenju sabiex iharsu l-jeddijiet taghhom skont dak il-konvenju. Lanqas ma jirrizulta li saret interpellazzjoni mill-atturi sabiex il-konvenuta taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Huwa evidenti li, fl-ambitu tal-Art. 1357 tal-Kap. 16, l-atturi hallew il-konvenju jiskadi, <u>kienet x`kienet ir-raguni</u>.

Il-konsegwenza ta` dan hija li l-atturi ddekadew mid-dritt ta`azzjoni kontra l-kumpannija konvenuta, billi r-relazzjoni li kellhom mal-kumpannija konvenuta kienet naxxenti minn dak il-konvenju.

Ma jistghux l-atturi jikkontendu minn naha wahda li l-konvenju m`ghadux validu u min-naha l-ohra jistitwixxu l-azzjoni odjerna sabiex jesigu li l-konvenuta tiddepozita l-ammonti li abbazi tal-konvenju kienu pattwiti maghha.

Anke li kieku l-atturi zammew il-konvenju fis-sehh skont l-Art. 1357 tal-Kap. 16, xorta wahda ma setghux jippromwovu l-azzjoni odjerna kif dedotta. L-azzjoni kif promossa mhijiex fost ir-rimedji li jistghu jintalbu skont l-Art. 1357 tal-Kap. 16. Jekk l-atturi riedu jharsu xi dritt pretiz naxxenti mill-konvenju, kellhom kull opportunita` li jressqu kontrotalba fil-kawza fl-ismijiet *Carmelo Stivala Group Limited vs Eighty Two Company Limited et : Rik. Gur. Nru. 1197/18 RGM.* Dan pero` ma sarx.

<u>**Decide**</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi billi, filwaqt li qeghda tilqa` l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjonijiet preliminari, qeghda tichad it-talbiet attrici, spejjez ghall-atturi.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur