



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 03 ta' Dicembru, 2020**

**Rikors Guramentat Nru: 731/2013 AF**

**Docklands Limited (C-42813)**

**vs**

**Emanuel Vella**

**Rita Vella**

**u**

**Emarit Developments Limited (C-27902)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-socjetà attrici Docklands Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Il-konvenuti rceview is-somma ta' miljun tmienja u erbghin elf, mitejn u tmintax-il Ewro (€1,048,218) [ekwivalenti ghal erba' mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm450,000)] in konnessjoni ma' prezzijiet ghal trasferimenti ta' proprjetajiet immobbli li kellhom isiru mill-konvenuti, jew min minnhom, lis-socjetà attrici, li ghalihom gew iffirmati diversi konvenji bejn is-socjetà attrici u l-konvenuti, jew min minnhom; u permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Dicembru 2007 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini (Dok. "DL01"), il-konvenuti irrikonoxxew ruhhom debituri fil-konfront tas-socjetà attrici fl-istess somma ta' miljun tmienja u erbghin elf, mitejn u tmintax-il Ewro (€1,048,218) [ekwivalenti ghal erba' mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm450,000)], rapprezentanti s-somma mhallsa lill-konvenuti in konnessjoni ma' prezzijiet ghal trasferimenti ta' proprjetajiet immobbli (elenkati fl-istess att tat-12 ta' Dicembru 2007) li kellhom isiru mill-konvenuti, jew min minnhom, lis-socjetà attrici, li ghalihom gew iffirmati diversi konvenji bejn is-socjetà attrici u l-konvenuti, jew min minnhom, precedentement ghall-imsemmi kuntratt tat-12 ta' Dicembru 2007.

L-effetti ta' konvenji fuq imsemmija skadew u t-trasferimenti tal-imsemmija proprjetajiet immobbli mill-konvenuti, jew min minnhom, lis-socjetà attrici, ma sehhex, u b'hekk il-konvenuti huma obbligati jhallsu jew jirrifondu s-somma ta' miljun tmienja u erbghin elf, mitejn u tmintax-il Ewro (€1,048,218) [ekwivalenti ghal erba' mija u hamsin elf Lira Maltin (Lm450,000)] lis-socjetà attrici. Sal-lum il-konvenuti hallsu u rrifondew biss parti minn din is-somma lis-socjetà attrici u fadal bilanc ta' sitt mija u hamest elef sitt mija u sebgha u tletin Ewro (€605,637) li ghandu jithallas u jigi rifuz mill-konvenuti lis-socjetà attrici.

Minghajr pregudizzju u b'zieda mas-suespost, fl-istess kuntratt tat-12 ta' Dicembru 2007 (Dok. "DL01"), il-konvenuti obligaw ruhhom illi jhallsu lis-socjetà attrici penali rapprezentanti danni prelikwidati f'kaz illi ma jigix konkluz xi trasferiment miftiehem

fl-istess konvenji ghal raguni attribwibbli lill-konvenuti, liema penali giet stabbilita fis-somma ta' erba' mija u hamsa u sittin elf, tmien mija u erba' u sebghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€465,874.68) [ekwivalenti ghal mitejn elf Lira Maltin (Lm200,000)].

Trasferimenti stipulati fl-imsemmija konvenji ma sehhewx minhabba ragunijiet imputabbli lill-konvenuti u ghalhekk il-konvenuti huma lkoll u addizzjonalment obbligati li jhallsu lis-socjeta attrici l-penali stipulata fl-imsemmi kuntratt Dok. DL01 ammontanti ghal erba' mija u hamsa u sittin elf, tmien mija u erba' u sebghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€465,874.68).

Debitament interpellati ghall-hlas tal-fuq imsemmija debitu u penali, anke permezz ta' ittri ufficjali datati 24 ta' Jannar 2011 (260/11 – Dok. "DL02") u 19 ta' Lulju 2012 (2260/2012 – Dok. "DL03"), il-konvenuti baqghu inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma solidalment obbligati li jhallsu jew jirrifondu lis-socjeta attrici s-somma ta' sitt mija u hamest elef sitt mija u sebgha u tletin Ewro (€605,637), jew somma verjuri, rapprezentanti l-bilanc fuq is-somma mhallsa lill-konvenuti in konnessjoni ma' prezzijiet ghal trasferimenti ta' proprjetajiet immobbli li kellhom isiru mill-konvenuti, jew min minnhom, lis-socjeta attrici, li ghalihom gew iffirmati diversi konvenji bejn is-socjeta attrici u l-konvenuti, jew min minnhom, liema konvenji illum skadew u liema trasferimenti lis-socjeta attrici ma sehhewx, bl-imghax legali fuq l-imsemmija somma sad-data tal-finali hlas jew rifuzjoni mill-konvenuti tal-istess somma.
2. Tiddikjara illi ma sehhewx trasferimenti bejn il-konvenuti u s-socjeta attrici ai termini tal-konvenji fuq imsemmija u dana ghal ragunijiet imputabbli lill-konvenuti u li ghaldaqstant il-konvenuti huma wkoll solidalment debituri fil-konfront tas-socjeta attrici fis-somma penali ta' erba' mija u hamsa u sittin elf, tmien mija u erba' u sebghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€465,874.68)

3. Tordna lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu jew jirrifondu lis-socjetà attrici s-somom kanonizzati skond it-talbiet precedenti, bl-imghax legali kif mitlub sad-data tal-finali pagament.

Bl-ispejjez legali nkluzi dawk relattivi għall-ittra ufficjali numru 260/11 u dik numru 2260/2012, u dawk relattivi għall-mandat ta' sekwestru numru 580/2011 u għal dak ipprezentat kontestwalment ma' din il-kawza, fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, kontra l-konvenuti, u l-konvenuti u rapprezentanti tas-socjetà kovenuta huma ngunti minn issa in subizzjoni, u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri necessarja u opportuna.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Emanuel Vella, Rita Vella u Emarit Developments Limited, li permezz tagħha eċċepew illi:

Dejjem salv għal dak li ser jigi mqanqal f'din ir-risposta u konsistentement mal-istess, it-talbiet attrici għandhom jigu michuda stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti ragunijiet:

Bla pregudizzju għall-eccizzjonijiet fil-mertu, l-eccipjenti ma humiex jirrezistu t-talba attrici għal dak li jirrigwarda l-ammont ta' €605,637.00c reklamati fl-ewwel talba attrici, rapprezentanti somma bilancjali precedentement depozitata għand l-istess eccipjenti, peress illi:

- i. L-eccipjenti huma konsapevoli li stante n-negozju tal-proprjetà ma giex finalizzat, il-partijiet għandhom imorru lura għall-istat *quo ante*;
- ii. L-eccipjenti rrikonoxxew dan f'kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 12 ta' Dicembru 2007 in atti tan-Nutar Dr. Mark Coppini.

L-ammont bilancjali ta' €605,637.00c ma giex ritornat lura lis-soċjetà attrici stante li bejn il-kontendenti kienu ghaddejnin trattativi għal transazzjoni bonarja ta' kif ir-rifuzjoni tal-menzjonata cifra għandha ssehh, f'liema forma u b'liema modalità. Dan hu, in fatti, rifless fl-ittra ufficjali datata 19 ta' Lulju, 2012 bin-numru 2266/2012 (già eseblta in atti) li tissenjala li l-ftehim ta' transazzjoni <<sfortunatament ma ntlahaqx>> u mill-fatt li l-mandat kawtelatorju ta' sekwestru datat 28 ta' April, 2011 bin-numru 580/2011 [Dok. A] gie mnehhi b'kontro-mandat datat 9 ta' Awwissu, 2011 bin-numru 1099/2011, ir-raguni tkun <<stante possibilità ta' transazzjoni bejn il-partijiet>> [Dok. B].

Fl-isfond tal-ewwel zewg eccezzjonijiet, għalkemm l-eccipjenti jixtiequ jiddepozitaw l-ammont ta' €605,637.00c taht l-awtorità għudizzjarja, l-istess jinsabu fl-impossibilità li jagħmlu dan minhabba li bl-agir tas-soċjetà attrici u bl-ipoteki specjali iskritti fuq diversi proprjetajiet tal-eccipjenti a favur tas-soċjetà attrici, l-istess eccipjenti ma jistgħux jinnegozjaw u jbieghu l-istess proprjetajiet u jkollhom il-likwidità desiderata biex jirrifondu/jiddepozitaw l-imsemmi ammont.

Fil-mertu u bla pregudizzju għal dak s'issa espress, l-eccipjenti jikkontestaw u jikkontrastaw l-allegazzjoni attrici li n-negozju ta' bejn il-kontendenti (il-bejgħ ta' diversi proprjetajiet) ma avverax ruhu għal ragunijiet imputabbli lill-istess eccipjenti, jew min minnhom. Hekk kif ser jigi pruvat fil-kors tal-kawza, s-soċjetà attrici m'avallatx ruhha mill-ghodod procedurali u mill-jeddijiet sostantivi għaliha disponibbli biex – jekk verament riedet takkwista l-proprjetà/jiet – tassigura li n-negozju jigi debitament finalizzat. Fi kliem iehor, il-passività tas-soċjetà attrici ma tistax tghaddi inosservata u lanqas ma tista' l-istess passività tigi mputata lill-eccipjenti.

Bla pregudizzju għal dak s'issa eccepit, jigi sottomess li s-soċjetà attrici ma tistax titlob imghax fuq somma dovuta (fuq €605,637.00c) kif ukoll l-infurzar ta' penali. Komunement penali tigi stabbilita u mposta meta hemm "obbligazione di fare" u mhux wahda "di dare". Il-kaz odjern jidhol f'"obbligazione di dare" u għalhekk it-talba għall-penali tiehu l-forma ta' uzura.

Bhala konsegwenza, dan jattira s-sanzjoni tan-normi disposti, *inter alia*, fl-Artikoli 987 u 990 tal-Kodici Civili.

Bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-ebda penali ma hi dovuta lis-socjetà attrici stante illi l-istess penali hi implicitament assoggettata u esplicitament marbuta ma' l-avverazzjoni ta' kundizzjoni, u cioè li l-bejgh ma jsehix minhabba ragunijiet askrivibbli lill-eccipjenti bejjiegha. Il-klawsola rilevanti taqra testwalment hekk:

“And whereas also the parties have agreed that should the final deed/s not be published for a reason attributable to the debtors, a sum of two thousand maltese liri (Lm200,000) shall furthermore be due jointly and severally by the debtors to the creditor by way of preliquidated damages, and this over and above the refund of the said global purchase price of four hundred and fifty thousand maltese liri (Lm450,000) already paid by the debtors to the creditor.”

Ghalhekk u bla pregudizzju, caso mai, irid jigi pruvat mis-socjetà attrici li n-negozju gie frustrat ghal ragunijiet attribwibbli ghall-eccipjenti, haga illi l-istess eccipjenti hawnhekk jichdu kategorikament. In oltre u *in ogni caso*, kif maghruf, ghalkemm is-socjetà attrici hi dispensata milli tipprova l-*quantum* tal-hsara minnha sofferti (peress li din hi riflessa f'cifra prelikwidata in linea ta' danni), s-socjetà attrici hi legalment tenuta tipprova, sal-grad rikjest, l-ghemil kolpuz (*culpa*) li qed tixli kontra l-eccipjenti, jew min minnhom.

Bla pregudizzju ghal dak sovra eccepit, u b'mod sussidjarju jezistu ragunijiet u cirkostanzi f'dan il-kaz li ghandhom iwasslu ghal temperament fl-ammont ta' penali hekk kif kontemplat fil-ligi u fil-gurisprudenza.

Salv id-dritt tal-odjerni mharrkin li jissollewaw eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għal (i) rifiżjoni tal-prezz imħallas fuq diversi konvenji li skadew u (ii) penali. Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetà attriċa ġiet iffurmata minn Gary Clarke, Emanuel Scicluna (tramite l-kumpanija JTS Holdings Limited), Robert Zammit u l-konvenut Emanuel Vella stess bħala azzjonisti sabiex Gary Clarke isellef lill-attriċi s-somma ta' Lm450,000, illum €1,048,218, biex imbagħad l-attriċi tgħaddi l-flus lill-konvenuti li kellhom problemi ta' likwidità. Robert Zammit u l-konvenut Emanuel Vella kienu wkoll għamli xi żmien diretturi tal-kumpanija. Illum il-ġurnata Emanuel Scicluna huwa l-uniku direttur.

Bħala garanzija għall-ħlas lura ta' din is-somma, il-partijiet jikkontendu li kienu ffirmaw diversi konvenji għat-trasferiment ta' numru ta' proprjetajiet tal-konvenuti li l-valur tagħhom kellu jkun ta' madwar Lm650,000, illum €1,514,093. Għal raġunijiet li jafuhom huma biss, il-partijiet għażlu li ma jipprezentawx fl-atti tal-kawża kopja ta' dawn il-konvenji.

Jidher li l-iskop tal-partijiet qatt ma kien illi l-attriċi takkwista dawn il-proprjetajiet hi, imma li titħallas mir-rikavat tal-bejgħ meta dawn jinbiegħu lill-terzi. Minn kull bejgħ kellu jitħallas somma Gary Clarke u l-bqija tidhol fil-kotba tal-kumpanija.

Permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Diċembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini, li kopja tiegħu jinsab fl-atti, il-konvenuti rrikonoxxew ruħhom debituri tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' Lm450,000, rappreżentanti s-somma mħallsa mill-attriċi bil-quddiem għat-trasferiment tal-proprjetajiet in kwistjoni. Bħala garanzija għal dan id-dejn, il-konvenuti kkostitwew ipoteki speċjali favur l-attriċi fuq il-proprjetajiet mertu tan-negozju bejn il-partijiet.

Mhux kontestat mill-partijiet li dawn il-konvenji llum skadew, u t-trasferiment ta' dawn il-proprjetajiet qatt ma seħħ, ħlief għal żewġ proprjetajiet li għaddew għand terzi u li r-rikavat tagħhom ħaditu l-attriċi u tnaqqas mis-somma globali dovut mill-

konvenuti. Hemm qbil bejn il-partijiet li għad jonqos bilanċ ta' €605,637 favur l-attriċi.

L-attriċi qiegħda titlob ukoll il-ħlas ta' penali fis-somma ta' Lm200,000, illum €465,874.68. Dan peress illi fl-imsemmi kuntratt tat-12 ta' Dicembru 2007 gie maqbul ukoll li:

*"And whereas also the parties have agreed that should the final deed/s not be published for a reason attributable to the debtors, a sum of two hundred thousand maltese liri (Lm200,000) shall furthermore be due jointly and severally by the debtors to the creditor by way of pre-liquidated damages and this over and above the refund of the said global purchase price of four hundred and fifty thousand maltese liri (Lm450,000) already paid by the debtors to the creditor."*

Fis-16 ta' Frar 2009 Gary Clarke u l-kumpannija attriċi ffirmaw kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari għas-somma ta' €1,420,000. Ftehm u li l-kumpannija għandha tħallas malli tircievi rikjesta ufficjali minghand Clarke u li fuq din is-somma kien qiegħed jiddekorri imghax bir-rata ta' 6.25%.

L-attriċi tgħid illi t-trasferiment tal-proprjetà li kien għad fadal ma seħx unikament tort tal-konvenuti li qatt ma riedu jersqu għall-kuntratt finali. Hija qiegħda titlob għalhekk il-ħlas tal-bilanċ li għad jonqos jitħallas fuq is-somma li hija ħallset lill-konvenuti, penali u imghax.

Il-konvenuti jammettu t-talba in parte u cioè sa fejn l-attriċi qiegħda titlob il-ħlas tal-bilanċ ta' €605,637. Huma jaqblu li la darba n-negozju ma seħx, il-partijiet għandhom jitqiegħdu fl-istat li kienu qabel u cioè li huma jirrifondu s-somma mħallsa lilhom.

Fil-fehma tal-Qorti, sewwa jeċċepixxu l-konvenuti li l-bilanċ ma tħallasx għaliex kienu għadhom għaddejjin it-trattattivi bejn il-partijiet sabiex jitransig u l-pendenzi ta' bejniethom. Fil-fatt, mill-atti tal-kawża jirriżulta li diversi kienu l-istanzi li l-avukati



tal-partijiet talbu differiment tal-kawża bl-għan illi jilħqu ftehim, iżda ftehim qatt ma ntlehaq.

Din il-kawża tistrieħ prinċipalment fuq id-deposizzjoni tal-erba' xhieda prinċipali li kienu involuti fin-negozju mertu ta' dawn il-proċeduri. Għall-attriċi xehdu Gary Clarke, Emanuel Scicluna u Robert Zammit li qed jgħidu li meta skadew il-konvenji in kwistjoni il-konvenut ma riedx jersaq la biex iġedded u lanqas biex ibiegħ, u min-naħa l-oħra, il-konvenut Emanuel Vella qiegħed jgħid illi kienu t-tlieta l-oħra li qatt ma riedu jbiegħu l-proprjetajiet in kwistjoni għaliex kienu jgħidulu li l-valur se jogħla peress illi Malta ssieħbet fl-Unjoni Ewropea.

In linea ta' prinċipju ġenerali, ingħad hekk fil-każ fl-ismijiet Raymond Cauchi noe vs Michael Angelo Fenech, deċiż minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Diċembru 2015:

*"Fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Marzu 2004 fil-kawża 'Xuereb et vs Gauci et' il-Qorti ta' l-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta' provi fil-kamp ċivili – "Huwa paċifiku f' materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewg prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: 1) Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewg verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u 2) Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur". Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001. Fi kliem ieħor il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewg verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinciment tal-ġudikant (Kollez. Vol L pII p440)." (ara wkoll: "Bugeja vs Meilak" – PA/TM – 30 ta' Ottubru 2003; "Kmandant tal-Forzi Armati ta' Malta vs Difesa" – PA/PS – 28 ta' Mejju 2003 ; "Farrugia vs Farrugia" – PA/CC – 24 ta' Novembru 1966)."*

Fuq nota simili, fil-każ fl-ismijiet Pickless Ltd vs Saviour Farrugia et, deciż fl-20 ta' Jannar 2016, il-Qorti ċitat is-segwent i brani:

*"Fuq il-kwistjoni tal-konflitt tal-provi ingħad illi: "mhux kwalunkwe' tip ta' konflitt (fil-verżjonijiet mogħtija tal-partijiet) għandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' l-in dubio pro reo. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-izbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha .... Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke' fuq il-bilanċ tal-probabilita' u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant (...) anzi', f'każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verżjoni u oħra, aktar tidher il-possibilita' tal-qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti.*

....

*fi kwistjoni ta' kredibilita' u apprezzament ta' provi l-kriterju ma huwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni imma jekk l-ispjegazzjoni hix possibbli u minn dawl id-dinja fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja."*

Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-kwistjoni tal-klawżola penali. Kif diġà ntqal, il-konvenut jgħid li mhuwiex minnu li huwa qatt ma ried jersaq sabiex ibiegħ. L-obbligazzjoni tal-ħlas tal-penali kellha tiskatta biss jekk il-kuntratti finali ta' bejgħ ma jsirux għal xi raġuni imputabbli lill-konvenuti. A tenur tal-artikolu 1060 tal-Kapitolu 16:

*"(1) Il-kondizzjoni titqies li seħħet meta d-debitur obligat taħt dik il-kondizzjoni jkun dak li impedixxa li tiġri.*

*(2) Id-dispożizzjoni ta' dan l-artikolu ma tgħoddx fil-każ li l-impediment ikun minħabba fl-eżerċizzju ta' jedd legittimu illi ma kienx maħsub fil-ftehim."*

Rilevanti wkoll huwa l-artikolu 1077 li jaqra hekk:

*"Meta ma jkun għie stabbilit ebda żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, din għandha tiġi esegwita minnufih, iżda dan kemm-il darba x-xorta tal-obbligazzjoni, jew il-mod li bih għandha tiġi esegwita, jew il-lok miftiehem għall-esekuzzjoni tagħha, ma jgħibux magħhom il-ħtieġa ta' żmien li, jekk ikun hemm bżonn, jiġi stabbilit mill-qorti."*

Kif ukoll l-artikolu 1121:

*"(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun li wieħed m'għandux jagħmel xi ħaġa, hu jaqa' fil-penali hekk kif jikser l-obbligazzjoni.*

*(2) Jekk l-obbligazzjoni ma setgħetx tiġi esegwita ħlief f'ċertu żmien, id-debitur jaqa' fil-penali hekk kif jagħlaq dak iż-żmien, kemm-il darba fil-ftehim ma jkunx għie stabbilit żmien ieħor."*

Wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti f'din il-kawża, il-Qorti hija tal-fehma li l-attriċi ma werietx illi kienu l-konvenuti li ma riedux jersqu għall-att finali ta' trasferiment tad-diversi proprjetajiet li l-partijiet kienu ser jinneozjaw.

Il-Qorti qiegħda tasal għal din il-konklużjoni wara li qieset diversi fatturi. L-ewwel u qabel kollox, il-Qorti ma tistax ħlief tkun imħassba dwar il-fatt illi l-konvenji, li kienu l-baži tan-negozju bejn il-partijiet, ma għewx esebiti.

Wieħed ma jistax ma jsemmix ukoll il-fatt illi mill-provi rriżulta li l-intenzjoni tal-partijiet qatt ma kienet illi l-attriċi tixtri dawn il-proprjetajiet hi, imma dawn kellhom jinbiegħu lil terzi biex imbagħad l-attriċi titħallas mir-rikavat. Sabiex jikkonvinċu lill-Qorti li kien Emanuel Vella li ma riedx ibiegħ, l-azzjonisti l-oħra kien imisshom tal-inqas għabu prova li Vella kien qiegħed jirreżisti li jersaq għal xi att ta' trasferiment. Madanakollu, jirriżulta li l-

attriċi qatt ma nterpellat lill-konvenuti bil-miktub sabiex jersqu fuq xi att ta' trasferiment jew sabiex iġeddu l-konvenji. Il-Qorti kienet tistenna li l-attriċi tressaq imqar prova li verament kien hemm xi xerrej prospettiv u li l-konvenut ħassar il-bejgħ bin-nuqqas ta' koperazzjoni tiegħu.

It-tlett azzjonisti li xehdu għall-attriċi lanqas ma huma konsistenti jew kredibbli fix-xhieda tagħhom. Filwaqt illi Gary Clarke xehed illi l-kumpannija attriċi ġiet iffurmata sabiex ikun jista' jislef il-flus lil Vella, hu stess stqarr illi l-flus spiċċa għaddihomlu qabel.

Kemm Clarke u kif ukoll Emanuel Scicluna xehdu li huma ma setgħux jipproċedu għadizzjarjament kontra l-konvenuti sabiex jenforzaw il-konvenji għaliex dak iż-żmien Vella kien direttur. Madanakollu, kif diġà ntqal, mill-provi rriżulta li l-intenzjoni tal-partijiet qatt ma kienet illi l-proprjetajiet attwament takkwistahom l-attriċi. Huwa għalhekk altru milli ovvju li kienet din parti mir-raġuni għaliex l-attriċi ma ħadet l-ebda passi kontra l-konvenuti.

Għalhekk, kif sewwa jeċċepixxu l-konvenuti, kienet l-attriċi li baqgħet passiva minflok irrikorriet għall-għodod proċedurali disponibbli għaliha sabiex tassigura t-trasferiment tal-proprjetajiet a favur tagħha. L-attriċi kellha għodod legali x'tuża li kieku verament riedet lil Vella jersaq fuq xi kuntratt.

Rilevanti hija wkoll id-deposizzjoni ta' Emanuel Scicluna li xehed illi Vella kien fil-fatt għamlilhom diversi proposti imma l-ebda waħda minnhom ma kienet aċċettabli għalihom. Madanakollu, mistoqsi x'kienu dawn il-proposti, ix-xhud iwieġeb illi ma jiftakarx. Fil-fatt, ħadd mill-partijiet ma xehed x'kienu dawn il-proposti. Scicluna ikompli billi jgħid li kien Robert Zammit li kien iżommu nformat u huwa la qatt kellem lill-konvenut direttament u lanqas jiftakar x'kienu l-proposti u għalfejn, skont hu, dawn ma kienux jagħmlu sens għalihom.

Robert Zammit xehed ukoll. Skont hu, l-attriċi qatt ma pproċediet għadizzjarjament kontra l-konvenuti għaliex ir-relazzjoni mal-konvenut kienet għadha tajba. Stqarr illi ma jafx li kien hemm xi problema u li kien għalhekk li ma setgħux jifftu

kawża. Dwar l-allegazzjoni li kien il-konvenut li ma riedx jersaq biex ibiegħ, ix-xhud qal biss illi huma ma kinux sabu bejgħ tal-proprjetà sakemm kienu għadhom fuq konvenju u imbagħad, meta sabu lil xi ħadd li ried jixtri, il-konvenut ma riedx jagħmel il-kuntratt. Id-deposizzjoni ta' dan ix-xhud tikkontrasta bil-qawwa ma' dik ta' Gary Clarke u Emanuel Scicluna fejn qalu li ma ħadux azzjoni kontra l-konvenuti għaliex ma setgħux.

Kollox ma kollox, l-attriċi żgur illi ma gābet l-ebda prova konvinċenti li l-kuntratti finali ta' trasferiment ma sarux għaliex il-konvenuti ma riedux jersqu. Il-Qorti hija aktar disposta li temmen il-verżjoni tal-konvenut li kienu t-tlett azzjonisti l-oħra li qatt ma riedu jersqu għat-trasferimenti tal-proprjetajiet in kwistjoni.

Il-konvenut jgħid illi sakemm skadew il-konvenji ħadd ma talbu biex iġedded u li hu kien jigri warajhom biex isiru l-kuntratti u sabiex jippruvaw isibu soluzzjoni imma qatt ma waslu. Għalkemm huwa veru wkoll li lanqas il-konvenut ma gāb prova sabiex jissostanzja l-argument tiegħu, il-kawża saret mill-attriċi u l-obbligu li tipprova li huma dovuti xi penali mingħand il-konvenuti huwa prinċipalment tagħha.

B'żieda ma dan kollu, il-kuntratt tat-12 ta' Diċembru 2007 jitkellem fuq konvenji li ġew iffirmati bejn il-partijiet. Isegwi għalhekk li l-penali huma marbuta mat-trasferiment tal-proprjetà lill-attriċi u mhux lil terzi. Kif tista' allura l-attriċi qatt titlob li tenforza din il-klawsola jekk mill-atti rriżulta li l-partijiet ma kellhom l-ebda intenzjoni li jsir l-att finali ta' bejgħ bejniethom?

Isegwi għalhekk, li għandhom raġun il-konvenuti fl-eċċezzjoni tagħhom illi l-attriċi ma gābet l-ebda prova li kienu l-istess konvenuti li fixklu l-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni u allura l-ebda penali ma huma dovuti. Il-Qorti allura m'għandhiex għalfejn tidhol fil-kwistjoni dwar jekk il-klawsola penali tikkostitwixxix użura jew jekk kellux ikun hemm xi temperament fl-ammont ta' penali.

L-attriċi qiegħda titlob l-imgħax fuq il-bilanċ ta' €605,637. A tenur tal-artikolu 1039 tal-Kap. 16,

*"Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-garanzija u s-soċjetà, jekk l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni tagħha jkunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq is-somma li jkollha tingħata meqjusin bit-tmienja fil-mija fis-sena."*

L-artikolu sussegwenti jiddisponi li:

*"L-imgħaxijiet imsemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan għandhom jitħallsu, mingħajr ma jkun jinħtieġ li l-kreditur jipprovali bata xi telf."*

Dwar minn meta għandhom jibdew jiddekorru l-imgħaxijiet, l-artikolu 1141 jaqra hekk:

*"(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew iġġaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom iġġaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.*

*(2) F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom iġġaddu minn dak in-nhar illi ssir sejha għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni."*

Il-konvenut xehed illi illum il-ġurnata mhuwiex lest illi jersaq għall-iffirmar ta' xi kuntratt. Ma ta ebda raguni għal dan. Bħal donnu hemm qbil bejn il-partijiet illi illum n-negożju sfaħxa u allura l-konvenut għandu jirrifondi s-somma mħallsa. Madanakollu, huwa ma jistax iħallas mingħajr ma jbiegħ il-proprjetà li fuqha hemm iskritti ipoteki favur l-attriċi.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti jidhrilha li l-attriċi qiegħda tuża l-ipoteki sabiex tkun tista' tikkontrolla l-bejgħ. Jekk l-attriċi ma tikkoperax, u jidher li l-attriċi mhux ser tikkopera, il-konvenuti ma jistgħux jinnegożjaw il-proprjetajiet ma terzi u bil-flus jissaldaw id-dejn li għandhom magħha. Għalhekk, fil-fehma tal-

Qorti, l-imghax fuq is-somma ta' €605,637 ma jistax jiddekorri qabel titneħħa l-impossibilità li l-konvenuti jbiegħu. Dan huwa riflless fis-segweni artikoli tal-Kap. 16:

*"1133. Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jigi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il-darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minħabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija.*

*1134. Id-debitur mhux obligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruhu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċcident."*

Fuq kollox, ix-xhieda qalu biss li dawn il-konvenji kellhom ikunu validi għal tmintax-il xahar, u li kienu ġeddewhom għaliex ma sabux bejgħ. Madanakollu, l-attriċi ma ressqet l-ebda prova dwar meta skadew dawn il-konvenji u allura meta skatta l-obbligu tal-konvenuti li jirrifondu s-somma li rċevew.

Il-Qorti qiegħda għalhekk tilqa' wkoll it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti fejn qed jgħidu li huma jinsabu fl-impossibilità li jbiegħu dawn il-proprjetajiet mertu tal-kawża biex ikollhom il-likwidità li għandhom b'zonn biex jissaldaw il-bilanċ minħabba l-ipoteki iskritti fuq l-istess proprjetajiet. Għalhekk, il-Qorti tqis illi m'għandux jiddekorri mghax fuq il-bilanċ ta' €605,874.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba b'dan illi l-ebda imghax m'ghandu jiddekorri fuq din is-somma;
2. Tiċhad it-tieni talba;
3. Tilqa' t-tielet talba limitatament billi tordna lill-konvenuti sabiex solidalment bejniethom iħallsu jew jirrifondu lis-

soċjetà attriċi s-somma ta' sitt mija u ħamest elef sitt mija u sebgħa u tletin Ewro (€605,637).

L-ispejjeż tal-kawża jiġihallu kwantu għal nofs mill-attriċi u nofs mill-konvenuti in solidum bejniethom.

IMHALLEF

DEP/REG