QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Jannar, 2022

Rikors Guramentat Nru: 394/2021 AF

Louis Magri

Emanuel Noel Magri

Anthony Magri

u

Stephen Magri

vs

Neil Crossey

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Louis Magri, Emanuel Noel Magri, Anthony Magri u Stephen Magri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' konvenju tas-27 ta' Marzu 2019 bejn il-partijiet, l-intimat ipprometta li jixtri u jakkwista minghand l-esponenti l-proprjetà 12 u 18, Triq Guzé Orlando, Birkirkara (PS2019-07957).

Skond il-konvenju, l-kuntratt finali kellu jsehh sal-31 ta' Dicembru 2020.

B'rizultat tal-mizuri tal-Covid, tali terminu gie estiz ex-lege sad-29 ta' Marzu 2021.

Permezz ta' ittra ufficcjali tal-11 ta' Settembru 2020 l-esponenti interpellaw lill-intimat sabiex taddivjeni ghall-kuntratt ta' trasferiment relattiv taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju.

L-intimat baghat ittra ufficcjali fid-29 ta' Marzu 2021 fejn interpella lill-esponenti jaddivjenu ghall-kuntratt.

Permezz ta' nota fl-atti tal-istess ittra ufficcjali l-esponenti ddikjaraw li huma dejjem riedu jaghmlu l-kuntratt entro l-validità tal-istess konvenju u sahansitra kien hemm appuntament diversi sabiex isiru l-kuntratt u f'diversi appuntamenti l-istess Crossey ikkancella l-appuntament u finalment, meta kien hemm appuntament iehor fid-29 ta' Marzu 2021 li ghalih attendew l-esponenti, kien l-istess Neil Crossey li rrifjuta li jaghmel il-kuntratt billi skond kliemu, huwa ma kellux il-mezzi disponibbli.

Kien hemm appuntament iehor iffissat ghat-23 ta' April 2021 u wkoll l-intimat ma attendiex.

L-esponenti rcevew is-somma ta' mija u hamsa u erbghin elf Ewro (€145,000) minghand l-intimat liema somma, skond l-istess konvenjum jirrapprezenta danni pre-likwidati talli l-

esponenti hargu l-proprjetà barra mis-suq ghaz-zmien kontemplat fil-konvenju liema danni mhumiex sindikabbli.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tikkonferma li l-intimat naqas li jersaq ghall-att kontemplat fl-imsemmi konvenju liema nuqqas mhux gustifikat skond il-ligi.

2. Tiddikjara li ghalhekk l-esponenti ghandhom dritt izommu s-somma msemmija rapprezentanti d-danni pre-likwidati talli huma hargu l-proprjetà mis-suq ghad-durata tal-konvenju u tawtorizzahom izommu l-istess danni pre-likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi minkejja li debitament notifikat, il-konvenut ma ppreżenta l-ebda risposta għat-talbiet miġjuba kontrih.

Semgħet ix-xhud prodott.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza, wara li l-intimat naqas li jipprezenta sottomissjonijiet finali kif awtorizzat minn din il-Qorti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib illi l-konvenut ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà 12 u 18, Triq Ġużé Orlando, Birkirkara u konsegwentement, qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma għandhom dritt iżommu s-somma ta' €145,000 bħala danni pre-likwidati kif stipulat fuq il-konvenju tas-27 ta' Marzu 2019.

Jirriżulta li l-konvenut, minkejja li debitament notifikat bl-atti tal-kawża, ma ppreżenta l-ebda risposta għat-talbiet attriċi. Huwa

stabbilit illi l-kontumaċja ma tfissirx u ma tistax tiġi ekwiparata ma' ammissjoni. Infatti kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Blye Engineering Co. Ltd vs Philip Borg Bellanti et, deċiża fit-22 ta' Ġunju 2005, mill-Qorti tal-Appell Inferjuri:

> *"... huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35."*

Hekk ukoll, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Dottor Tonio Fenech noe vs Interdrive Limited et, tat-30 ta' Novembru 2015 qalet hekk:

> *"L-istitut tal-kontumacja huwa mibni fuq il-presuppost li l-imharrek, bin-nuqqas tieghu li jwiegeb ghall-pretensjonijiet u ghat-talbiet tal-attur, ikun wera dispett lejn is-sejha tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-ligi thares lejh bhala att li jisthoqqlu piena u cioè dik li ma jkunx jista' jressaq provi (ara: App. Kumm. - 21.5.1993 – "**Vella pro et noe vs Vella**" (**Kollez. Vol. LXXVII.ii.170**). Minn naha l-ohra, minhabba l-effett irriversibbli li l-kontumacja ggib maghha, il-Qrati taghna hadu l-linja illi r-rigorosità tal-procedura ghandha tigi applikata u mfissra b'mod restrittiv fis-sens li fejn il-Qorti tkun sodisfatta li ma kien hemm l-ebda nuqqas volut min-naha tal-persuna mharrka li jista' jammonta ghal htija, m'ghandu jkun hemm l-ebda diffikultà li l-kontumacja titqies gustifikata (ara : P.A. - 4.7.1991 – "**Vella pro et noe vs Ellul**" (**Kollez. Vol. LXXV.iii.729**).*
>
> *Dan premess, inghad ghal diversi drabi mill-qrati taghna illi l-kontumacja m'ghandhiex titqies bhala ammissjoni da parti ta' konvenut tat-talbiet tal-attur. (ara: **Kollez. Vol. XXIX.iii.35**). Ghall-kuntrarju, il-kontumacja dejjem tqieset bhala kontestazzjoni u hekk baqghet meqjusa anke wara l-emendi ghal-ligi tal-procedura li dahlu bl-Att XXIV tal-1995. Ghalhekk jispetta dejjem ghall-gudikant illi jezamina jekk it-talba hijiex gustifikata u dan indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut."*

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kontendenti kienu ffirmaw konvenju nhar is-27 ta' Marzu 2019 li permezz tiegħu l-atturi obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jitrasferixxu lill-konvenut li da parti tiegħu aċċetta li jixtri u jakkwista il-fond bin-numru uffiċjali 12, fi Triq Ġużé Orlando, Birkirkara u l-garaxx sottostanti l-imsemmi fond bin-numru 18, bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi kollha tagħhom u dan skont il-pattijiet u kundizzjonjiet maqbula fil-konvenju stess.

Il-prezz maqbul kien ta' €1,450,000 minn liema prezz il-konvenut ħallas is-somma ta' €145,000 akkont, b'dan illi l-bilanċ kellu jitħallas mal-att finali li kellu jsir sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2020. B'riżultat tal-miżuri relatati mal-pandemija tal-covid-19, it-terminu ġie estiż *ex lege* sad-29 ta' Marzu 2021.

F'dan il-konvenju ġie stipulat illi f'każ illi l-konvenut jonqos milli jidher għall-att finali mingħajr raġuni valida skont il-liġi jew skont il-konvenju, huwa jitlef is-somma ta' €145,000 miżmuma għand in-Nutar u dan in linea ta' danni pre-likwidati favur l-atturi bħala kumpens talli huma jkunu ħarġu l-proprjetà mis-suq tul il-perjodu tal-konvenju. Ġie stipulat ukoll illi d-depożitu ta' €145,000 kien qiegħed jitħallas akkont tal-prezz u li m'huwiex kapparra.

Permezz ta' ittra uffiċjali tal-11 ta' Settembru 2020, l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex jonora l-obbligi tiegħu skont il-konvenju, iżomm mal-kundizzjonijiet stipulati fil-permess tal-iżvilupp maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar u sabiex jaddivjeni għall-kuntratt finali ta' xiri u bejgħ.

Permezz ta' ittra uffiċjali tad-29 ta' Marzu 2021, il-konvenut ukoll interpella lill-atturi sabiex jersqu għall-att finali. Permezz ta' nota fl-atti ta' dik l-ittra uffiċjali, l-atturi ddikjaraw li huma fil-fatt riedu li jagħmlu l-kuntratt entro l-validità tal-konvenju u li saħansitra kien hemm appuntamenti għand in-Nutar li ġew ikkanċellati mill-konvenut stess. Iddikjaraw ukoll illi kien il-konvenut li ma riedx jagħmel il-kuntratt u dan allegatament għaliex ma kellux il-mezzi disponibbli.

L-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 jaqra hekk:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

L-artikolu 1359 imbagħad jaqra hekk:

> *"Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra."*

Qabel kollox il-Qorti tosserva li kien jispetta lill-konvenut li jressaq eċċezzjonijiet u jġib provi biex juri li kellu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-atti finali. Fin-nuqqas, il-Qorti ma tistax ħlief tiddikjara li din ir-raġuni tajba hija għal kollox mankanti.

Stabbilit illi l-konvenut ma weriex illi kellu raġuni tajba sabiex ma jersaqx għall-att finali, il-Qorti ser tagħmel riferenza għal dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet Edgar Cachia et vs Prestige Apartments Limited et, tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet ġiet trattata kwistjoni simili. Wara li għamlet riferenza

għall-ġurisprudenza applikabbli għall-każ, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> *"21. Fil-każ in eżami, fil-konvenji tal-maisonette u garaxx, ġie ddikjarat li l-ħlas li sar mill-atturi kien akkont tal-prezz u mhux 'earnest', ċioè kapparra. B'hekk il-partijiet espressament eskludew il-kapparra. Ġialadarba l-ħlasijiet kienu akkont tal-prezz, il-vendituri kellhom jedd li jġiegħlu lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-Qorti tkompli ssaħħaħ din il-fehma bil-kliem fl-istess klawsola li għalkemm ix-xerrej jitlef id-depożitu f'każ li ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida, dan ikun "without prejudice to any rights at law of the Vendors against the Purchasers".*
>
> *22. Mill-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) hu evidenti li meta x-xerrej iħallas kappara, l-għażla jixtrix hi tiegħu biss u l-bejjiegħ ma jistax iġiegħlu jixtri. Għalhekk ix-xerrej m'għandux għalfejn jagħti raġuni sabiex jiġġustifika għalfejn ma jridx jixtri l-fond. Però f'dan il-każ fil-konvenji l-bejjiegħ għażel li jżomm il-jedd li jenforza l-bejgħ. Għalhekk dan ma kienx każ ta' locus poenitentiae fejn ix-xerrejja setgħu unilatermalment jaħarbu mill-obbligu li jixtru, bl-uniku konsegwenza tkun li jitilfu l-kapparra. L-għażla x'jiġri kienet biss tal-bejjiegħ. Għaldaqstant, l-Artikolu 1359 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax.*
>
> *23. Il-fatt li l-konvenuti ma sejħux lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ permezz ta' ittra uffiċjali, ifisser li tilfu l-jedd li jżommu d-depożitu? Għal din il-Qorti t-tweġiba hi le. Il-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) għandha ssir fejn il-bejjiegħ jew ix-xerrej irid jenforza l-bejgħ. Jekk il-venditur ma jsegwix il-proċedura billi l-ewwel jippreżenta ittra uffiċjali u b'hekk jestendi l-effetti tal-konvenju, il-konvenju jitlef l-effetti tiegħu u l-bejjiegħ ma jkunx jista' jenforza iktar il-bejgħ.*
>
> *24. Fil-każ in eżami hu evidenti li meta l-atturi rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri sad-data li fiha kellu jsir, il-vendituri għażlu li ma jenforzawx il-bejgħ iżda jżommu l-flus li kienu irċevew. Flus li f'dak l-istadju ma baqgħux*

akkont tal-prezz tal-immobbli iżda l-penali miftiehma f'każ li x-xerrej ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida (ara sentenza ta' din il-Qorti, Vella v. Abela tal-14 ta' Jannar, 2002).

25. Fil-każ in eżami m'hemmx dubju li kienu l-atturi li ma riedux jixtru, minħabba li jsostnu li l-vendituri kienu għadhom m'onorawx kondizzjonijiet tal-konvenju. Il-konvenuti kienu lesti li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ sad-data li kien jorbot il-konvenju, u ma riedux li l-konvenju jerġa' jiġġedded għal wara l-5 ta' Novembru, 2009.

26. Ġialadarba l-ħtieġa tal-ittra uffiċjali kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili hi meħtieġa fejn parti tkun trid li l-bejgħ jew xiri jsir, ċioè li ġġiegħel lill-parti l-oħra li tbiegħ jew tixtri skont il-każ, u f'dan il-każ il-konvenuti għażlu li minflok iżommu l-ħlas li irċevew bħala penali talli x-xerrejja irrifjutaw li jixtru sad-data miftiehma (5 ta' Novembru, 2009), il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ma kellhomx għalfejn jinterpellaw lill-atturi sabiex jagħmlu l-bejgħ skont l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

27. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn il-konvenuti kellhom joqgħodu jinterpellaw lill-atturi b'ittra uffiċjali sabiex ikollhom il-jedd għad-depożitu li tħallas."

B'applikazzjoni tal-premess il-Qorti ssib illi l-atturi għandhom raġun fit-talbiet tagħhom in kwantu li fil-konvenju ġie stipulat ċar u tond illi f'każ illi l-bejjiegħ ma jersaqx għall-atti finali ta' bejgħ mingħajr raġuni valida, huwa jitlef id-depożitu li jkun ħallas, mhux għaliex ġiet miftiehma kapparra, imma għaliex ġie miftiehem li dan id-depożitu għandu jintilef favuri l-atturi bħala danni pre-likwidati.

Kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawża suċitata, f'dan il-każ l-atturi ma kellhomx għalfejn iżommu l-konvenju ħaj kif irid l-artikolu 1357(2) u lanqas li jipproċedu b'kawża kontra l-konvenut sabiex iġiegħluh jaddivjeni għall-kuntratt finali.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi tilqa' t-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG