# PRIM'AWLA QORTI ĊIVILI

**IMĦALLEF**
**ONOR. ROBERT G. MANGION**

**SEDUTA TAS-7 TA' LULJU 2022**

**Kawża Numru: 5**

**Rik. Ġur. 755/2016 RGM**

**Alessandro Trapani b'karta ta' Residenza bin-numru MT6508038 u martu Victoria Sharaova (Passaport Russu Nru: 723999309)**

**vs.**

**Joseph Portelli (K.I. Nru 497193M) u I.T. Properties Limited (C-24644)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Alessandro Trapani** ippreżentat fit-30 t'Awwissu, 2016 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi Alessandro Trapani u martu Victoria Sharaova (minn hawn il-quddiem '**konjugi Trapani**'), permezz ta' skrittura privata datata is-sittax (16) ta' Mejju 2014 (minn hawn 'il quddiem '**kuntratt ta' assenjazzjoni**', hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. 1**'), aċċettaw li jakkwistaw appartament internament immarkat bin-numru 14, fit-tielet livell kif ukoll garage unit immarkat bin-numru 16, (minn hawn 'il quddiem '**il-Fond**') formanti parti minn blokk maghruf bhala 'The Forum' fi Triq l-Uqija, Swieqi minghand Joseph Portelli, detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 497193M li, permezz ta' l-istess kuntratt ta' assenjazzjoni surreferit, assenja id-drittijiet

tieghu ta' xerrej prospettiv hekk kif deskritti fil-konvenju datat id-dsatax (19) ta' Settembru 2013 (PS 201306008) liema konvenju gie maghmul bejn l-istess Joseph Portelli bhala xerrej u s-socjeta I.T Properties Limited (C-24644) bhala venditrici;

2. Illi fl- istess kuntratt ta' assenjazzjoni surreferit, il-konjugi Trapani accettaw illi jakkwistaw il-Fond ghall-prezz ta' mija u hamsin elf Ewro (€150,000) li minnhom tħallsu ħmistax-il elf Ewro (€15,000) kienu ġew imħallsa mill-konjugi Trapani lill-konvenut Portelli akkont tal-prezz dovut mal-kuntratt ta' akkwist. Kif spjegat fil-kuntratt ta' assenjazzjoni surreferit, l-ammont ta' €150,000 kien jinqasam in kwantu għas-somma ta' €148,500 bħala l-bilanċ dovut lill-venditriċi akkont tal-prezz tal-fond u l-kumplament, ċioe s-somma ta' €1,500 rappreżentanti l-qliegħ tal-konvenut Portelli derivanti mill-istess kuntratt ta' assenjazzjoni;

3. Illi l-imsemmi kuntratt ta' assenjazzjoni gie imgedded diversi drabi u dan sabiex il- validita tieghu tibqa' fis-sehh ghal-finijiet kollha tal-ligi, bl-ahhar tigdid kien sa- 31ta' Lulju 2016;

4. Illi l-esponenti gia' hallsu diversi ammonti ta' flus u dana skont dak maqbul bejn il-partijiet u kif espressament indikat fil-kuntratt ta' assenjazzjoni u l-estensjonijiet diversi tal-istess kuntratt u dan kif se jiġi pprovat fil- mori tal- kawza;

5. Illi sussegwentement permezz ta' ittra ufficjali datata 29 ta' Lujlu 2016, (kopja informali ta' liema qieghda tigi hawn anessa bhala '**Dok. 2'**), l-imsemmijin intimati gew debitament notifikati sabiex fiz-zmien pattwit jersqu ghall- pubblikazzjoni tal-att relattiv tat-trasferiment tal-fond surreferit;

6. Illi l-esponenti minn dejjem kellhom u ghad ghandhom l-intenzjoni illi jiffirmaw u jersqu ghall-kuntratt finali tal-bejgh u trasferiment ta' l-imsemmi Fond;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u neccessarja, tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati huma legalment obbligati illi jersqu u jaddevejnu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratti finali ta' assenjazzjoni u bejgh kif japplika skond il-kuntratt ta' assejnazzoni datat 16 ta' Mejju 2014 ghall-Fond internament immarkat bin-numru 14 fit-tielet livell, u garage unit immarkat bin-numru 16 formanti parti minn blokk maghruf bhala 'The

Forum' fi Triq l-Uqija, Swieqi, u dan versu l-prezz akkordat bejn il-partijiet, mil-liema prezz ghandhom jitnaqqsu l-ammonti li diga gew imhallsa mir-rikorrenti akkont tal-prezz, u tikkundannahom jersqu ghall-istess, u dan fiz-zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi u taht dawk il-proveddimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuni;

2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirredigi u jippubblika l-kuntratti relattivi ta' assenjazzjoni u bejgh u trasferiment tal-imsemmi fond a favur ir-rikorrenti u sabiex jaghmel dawk l-atti kollha illi huma neccesarji, incidentali , ancillari u/jew konsegwenzjali ghal da nil-ghan;

3. Tiffissa d-data, lok u hin illi fih ghandu jkun iffirmat u pubblikat dan il-kuntratt pubbliku ta' bejgh u trasferiment tal-imsemmi fond a favur l-esponenti bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku illi jkun nominat minn din l-Onorabbli Qorti u fil- kaz ta' mankanza ta' l-intimati fuq l-att finali, il- hatra ta' deputati kuraturi biex jidrhu f'isimhom.

B'digriet kamerali tas-7 ta' Lulju 2021 ġew awtorizzati ż-żieda tas-segwenti talbiet:

1. Mal-ewwel talba żdiedu l-kliem "inkluż billi tordna lill-intimati jagħmlu dak kollu li huwa neċessarju sabiex huma jkunu f'pozizzjoni illi jitrasferixxu l-istess fond lill-atturi."

4. Mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti u fi kwalunkwe każ, tillikwida kumpens ġust u xieraq lill-atturi għad-danni sofferti minnhom bl-aġir tal-intimati;

5. Tordna lill-intimati jħallsu lill-atturi dak il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata 29 ta' Lulju 2016 kontra l-intimati illi huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Joseph Portelli** ppreżentata fit-22 ta' Settembru, 2016 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

2. Illi, in linja preliminari, I.T. Properties Limited ma assumiet l-ebda obbligu fil-konfront tal-atturi, u ma għandha l-ebda relazzjoni ġuridika

magħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

3. Illi wkoll in linja preliminari, Victoria Sharaova ma kinitx parti fl-iskrittura tas-16 ta' Mejju 2014, u għaldaqstant l-esponenti ma għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika magħha, u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tagħha, bl-ispejjeż kollha kontra tagħha;

4. Illi, għal dak li jirrigwarda l-konvenut Joseph Portelli, in effetti għalkemm jista' jkun veru li kif, b'attenzjoni kbira, iddikjaraw l-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom, huma "minn dejjem kellhom u għad għandhom l-intenzjoni illi jiffirmaw u jersqu għall-kuntratt finali", fil-verità huma ma setgħux jersqu għal dan l-att għaliex ma kellhomx disponibbli l-mezzi finanzjarji neċessarji sabiex iħallsu l-prezz pattwit u l-ispejjeż notarili.

5. Illi tant huwa hekk li meta l-esponenti interpella lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali permezz ta' ittra uffiċjali li kopja tagħha qegħda tiġi eżebita bħala Dokument JP, huwa baqa' mingħajr risposta, u dan minkejja li huwa kien issuġġerixxa data, u ħin għall-pubblikazzjoni ta' dan l-att;

6. Illi barra minn hekk, l-avukat sottoskritt kien diversi drabi ittenta jagħmel kuntatt mal-avukat inkarigat mill-atturi fi sforz li ssir il-pubblikazzjoni tal-att imma għal raġunijiet mhux magħrufa l-avukat tal-atturi baqa' qatt ma rrisponda la għat-telefonati u lanqas għall-emails li ntbagħtulu;

7. Illi minn dan jirriżulta manifestament li din il-kawża hija biss manuvra malinja intiża sabiex l-atturi jtawlu t-terminu li fih huma kellhom jersqu għall-kuntratt, biex hekk ma jħallsux il-prezz pattwit fit-terminu miftiehem, u dan a skapitu u bi preġuduzzju gravi u ovvju għall-esponenti. Manuvri u maniġġi bħal dawn ma humiex konsentiti mil-liġi ta' pajjiżna, u ma għandhomx jottjenu l-approvazzjoni tal-organu ġudizzjaru. Il-proċedura stabbilita fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ma tistax tintuża minn xi waħda mill-partijiet sabiex, fil-każ li, sal-aħħar jum ta' validità tal-konvenju, hija ma tkunx fi grad li twettaq u tissodisfa l-obbligi kuntrattwali tagħha, ittawwal u ġġedded iż-żmien li fih hija kellha twettaq dawk l-obbligi anki b'jum ieħor, aħseb u ara bil-preżentata ta' kawża li hija tkun taf mill-bidu li ser tieħu tul ta' żmien notevoli sabiex tiġi finalment deċiża. Għaldaqstant, anki abbażi tal-prinċipju *inademplendum non est ademplendi,* l-esponenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara li l-atturi ddekadew mid-dritt mogħti lilhom skont il-konvenju u tilfu d-dritt li jakkwistaw il-proprjetà de quo.

8. U dan kollu bl-ispejjeż kontra l-atturi.

9. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut Joseph Portelli ppreżentata fit-22 ta' Settembru 2016 talab li l-Qorti tiddikjara illi fit-termini tal-iskrittura tas-16 ta' Mejju 2016 ġie pattwit illi fin-nuqqas li l-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ Joseph Portelli huwa intitolat li jżomm għalih id-depożitu mħallas mill-atturi; tawtorizza lil Joseph Portelli li jżomm dan id-depożitu fl-ammont komplessiv ta' €26,480; tiddikjara li b'konsegwenza tal-aġir abbużiv tal-atturi Joseph Portelli qed isofri danni inġenti; tillikwida dawn id-danni u tikkundanna lill-atturi jħallsu lil Joseph Portelli dawn id-danni likwidati.

Rat ir-**risposta ġuramentata tas-soċjeta konvenuta I.T. Properties Ltd** ippreżentata fil-31 t'Ottubru 2016 li permezz tagħha eċċepiet (1) illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi; u (2) illi I T Properties Limited ma assumiet l-ebda obbligu fil-konfront tal-atturi u ma għandha l-ebda relazzjoni ġuridika magħhom u għalhekk hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Rat ir-**risposta ġuramentata tal-atturi rikonvenzjonati Alessandro Trapani u martu Victoria Sharaova** għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Joseph Portelli, ppreżentata fis-27 ta' Marzu 2017. li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għat-talbiet rikonvenzjonali imsemmija.

Rat ir-**risposta ġuramentata ulterjuri ta' Joseph Portelli u tas-soċjeta I.T. Properties Ltd**[1] ippreżentata fl-10 ta' Novembru 2021 referibbli għaż-żieda fit-talbiet attriċi awtorizzata b'digriet tas-6 ta' Lulju 2021.

Rat illi b'digriet ta' din il-Qorti tal-24 ta' Jannar 2022 ġie ordnat li ser jiġu trattati u deċiżi l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti li huma ta' natura preliminari, senjatament l-eċċezzjonijiet ulterjuri ppreżentati fl-10 ta' Novembru 2021, li jġibu n-numri rispettivament:1, 4 u 6;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet konġunta tal-konvenuti ppreżentata fil-25 ta' Frar 2022[2] limitatament għall-eċċezzjonijiet imsemmija hawn fuq, kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentatanta fid-29 ta' Marzu 2022[3];

Rat illi l-kawża tħalliet għal lum għas-sentenza dwar l-imsemmija tlett eċċezzjonijiet ulterjuri.

[1] Paġna 406 tal-proċess
[2] Paġna 414 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 428 et seq tal-proċess.

Ikkunsidrat

Permezz ta' skrittura privata datata 16 ta' Mejju 2014 l-atturi obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw appartament internament immarkat 14, fit-tielet livell kif ukoll garaxx immarkat bin-numru 16, formanti parti minn blokk magħruf bħala 'The Forum' fi Triq l-Uqija, Swieqi.

Min-naħa tiegħu il-konvenut Joseph Portelli wiegħed li jassenja dan l-imsemmi fond sa mhux aktar tard mill-aħħar ta' Diċembru 2004 u dan wara li Portelli daħal f'konvenju fid-19 ta' Settembru 2013 sabiex jakkwista l-imsemmi fond mingħand is-soċjeta konvenuta I.T. Properties.

L-atturi aċċettaw li jakkwista dan il-fond għall-prezz ta' €150,000 li minnhom tħallsu €15,000 lil Portelli akkont tal-prezz. Għal finijiet ta' preċiżjoni s-somma ta' €148,500 kien dovut lis-soċjeta konvenuta filwaqt li rimanenti €1,500 kellhom jingħataw lil Portelli.

B'kuntratt ieħor separat tal-4 t'April 2015, l-attriċi Victoria Sharova, mart l-attur Alessandro Trapani, irrexxindiet konvenju separat li hija kellha mal-konvenut u ġie miftiehem illi d-depożitu mħallas fuq dak il-konvenju ta' €11,480 jiżdied mad-depożitu inizjalment imħallas minn Alessandro Trapani u ġiet għalhekk inkluża fil-konvenju oriġinali bejn Trapani u Portelli. Fuq dan il-konvenju saru diversi estenzjonijiet.

Il-kuntratt t'assenzjazzjoni ġie imġeded diversi drabi bl-aħħar tiġdid kien sal-31 ta' Lulju 2016. Permezz ta' ittra uffiċjali datata 25 ta' Lulju 2016, il-konvenut Joseph Portelli interpella lill-attur Trapani sabiex jersaq għall-kuntratt finali, liema ittra pero qatt ma ġiet notifikata u l-atturi interpellaw lill-konvenuti (li ġew notifikati) b'ittra uffiċċjali tad-29 ta' Lulju 2016 sabiex fiż-żmien pattwit jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv tat-trasferiment. Irriżulta fil-mori tal-kawża li l-fond mertu tal-kawża fit-8 ta' Frar 2017 ġie mibjugħ lil terzi.

Ikkunsidrat;

**Provi**

Xehdet permezz t'affidavit l-attriċi **Victoria Sharova** fejn spjegat li f'Mejju 2014, flimkien mar-raġel tagħha Alessandro Trapani, Joseph Portelli u terzi ltaqgħu sabiex jiddiskutu l-possibilita li jixtru żewġ appartamenti, wieħed f'isimha u ieħor f'isem żewġha. Tispjega li l-appartament li hija kienet ser tixtri kien għadu fuq il-pjanta li kien fis-sular terran u għall-prezz ta' €114,800

ġebel u saqaf u €30,000 għax-xogħlijiet. Fl-istess ġurnata hija ħalset 10% tal-prezz t'akkwist u 10% oħra fuq il-kuntratt t'appalt b'total għalhekk ta' €14,480 mogħtija lil Joseph Portelli minn Giuseppe Trapani, ħu r-raġel tagħha liema somma sussegwentament hija ħalsithom.

Tispjega li fl-istess ġurnata, ir-raġel tagħha għamel depożitu wkoll fuq appartament ieħor li huwa kien ser jixtri f'ismu.

Hija tgħid li tiftakar lil Portelli jgħidilhom li f'Awwissu tal-2014 kienu ser jibdew il-bini u sa Marzu 2015 kien ser ikollhom iċ-ċwievet. Tgħid li f'xi żmienb wara hi u żewġha għaddew minn quddiem is-sit li kellu jsir l-iżvilupp u ndunaw li l-villa li kellha titwaqqa kienet għada intatta.

Hija tkompli tgħid hekk "*At this time, my husband and I started to get worried as we could see that the works had not yet started*."[4] Tgħid li r-raġel tagħha ċempel l-uffiċċju ta' Joseph Protelli sabiex isaqsi dwar meta ser jibda t-twaqqiegħ tal-villa u jibda l-bini u hu kien informat li kien hemm xi problema mas-sid tal-villa pero kienu assigurawh li x-xogħol kien ser jibda dalwaqt.

Tgħid li nelfrattemp bdew jiksbu informazzjoni dwar self u l-ewwel bank li marru kien il-Bank of Valletta peress li huma l-klijenti ta' dak il-bank u huma ġew informati li qabel il-fond ikun fi stat ta' kostruzzjoni huma ma jkunux jistgħu jieħdu *loan*.

F'April 2015 hija rċiviet ittra uffiċċjali mingħand Joseph Portelli liema ittra hija għaddiet lill-avukat tagħha. Tgħid li f'dak l-istadju kienu ddeċidew li flok jixtru żewġ proprjetajiet, kellhom jixtru appartament wieħed u għalhekk ġie kanċellat il-ftehim t'akkwist li sar bejn ix-xhud u Joseph Portelli u d-depożitu ta' €14,480 mħallas fuq dak il-ftehim ġie trasferit fuq il-fond l-ieħor li kien ser jakkwista r-raġel tagħha u hija saret kopropjetarja fl-akkwist tal-fond l-ieħor.

Tkompli tispjega li f'Ġunju 2015 il-villa kienet għada ma twaqqatx u l-iżvilupp kien għalhekk ma bediex u kien għalhekk li fid-19 ta' Ġunju 2015 huma ffirmaw estenzjoni sat-30 ta' Novembru 2015. Hija tgħid li tiftakar li r-raġel tagħha kien irċieva korrispondenza elettronika qabel kienet ser tiskadi l-estenzjoni mingħand Portelli fejn huwa kien informahom li estenzjoni oħra tiġi ffirmata jekk iħallsu aktar flus.

Tgħid li biex ma jitilfux il-proprjeta huma ħalsu lil Portelli €20,000[5] liema somma ġiet imħallsa lejn l-aħħar ta' Novembru 2015. Tgħid li wara li għamlu din l-estenzjoni u ċioe għal ħabta ta' Diċembru 2015 huma marru l-bank APS

[4] Paġna 106 tal-proċess.
[5] Kopja tal-irċevuta f'paġna 128 tal-proċess.

fejn kien informahom li ser jikkuntatjawhom dwar jekk jistgħux jieħdu *loan* aktar 'l quddiem. Hija tgħid li f'dan l-istadju l-villa bdiet tiġi mwaqqa u li kien beda x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-garaxxijiet iżda kien fadal sabiex jinbena l-appartament tagħhom. Tgħid li hija tiftakar li kienet iffirmat ħafna estenzjonijiet u tiftakar li l-aħħar estenzjoni li ffirmaw kellha tiskadi fil-31 ta' Lulju 2016. Tgħid li Portelli kien qalilhom li dik kienet ser tkun l-aħħar estenzjoni nonostante li sa dak iż-żmien l-appartament tagħhom kien fadallu ħafna sabiex jitlesta u nonostante li l-kuntratt tax-xogħlijiet kien jgħid li l-proprjeta ser tkun lesta s'Awwissu 2015.

Xehed l-attur **Alessandro Trapani** fejn beda billi qal li għal ħabta ta' nofs Mejju 2014 iltaqa flimkien ma' martu ma' Joseph Portelli u terzi sabiex jiddiskutu l-possibilita li jixtru appartament is-Swieqi. Din ma kinitx l-ewwel laqgħa iżda kien hemm laqgħa oħra xi ftit ġimgħat qabel bejnu u Portelli fejn kien spjegalu kif kien ser ikun l-iżvilupp il-ġdid.

Jgħid li huwa għażel li jixtri appartament fit-tielet sular fil-blokka Forum Residence flimkien ma' ġaraxx ġo l-istess blokka għal prezz globali ta' €176,000. Jgħid li kienu ġew informati minn Portelli u n-Nutar ta' Portelli, Kirsten Dimech, li sal-aħħar ta' Mejju 2014 il-villa kienet ser titwaqqa' u li f'Awwissu 2014 ikunu diġa bdew ix-xogħlijiet u li sa Diċembru il-blokka kollha tkun lesta u għalhekk sa Marzu 2015 il-propjeta tkun lesta.

Jispjega li huwa ħallas 10% tas-somma totali u ċioe €17,600 u ffirmaw il-kuntratt t'akkwist. Jgħid li martu ftehmet ma' Portelli dwar akkwistat ta' propjeta oħra fil-livell terran fl-istess blokk għas-somma ta' €140,000 u ħallset ukoll depożitu ta' €14,480.

Jgħid li għal Lulju 2014 huwa mar jara x-xogħlijiet iżda sab li l-villa kienet għada hemm iżda ma ħa l-ebda azzjoni. Reġa mar f'Settembru u Ottubru u sab li l-villa kienet għada hemm. Kien wara l-aħħar żjara li huwa ċempel l-uffiċċju ta' Portelli u kien ġie informat li kien hemm problema żgħira. Din l-istess informazzjoni ingħatatlu f'Diċembru 2014 sa Frar 2015. Jgħid li martu rċiviet ittra mingħand Portelli f'April 2015 liema ittra għaddieha lill-avukat tagħhom u kien wara dik l-ittra li martu għażlet li tabbanduna l-kuntratt t'akkwist tagħha għal appartament terran u ġie minflok iffirmat ftehim ieħor fl-4 t'April 2015 f'liema ftehim sar qbil li l-kuntratt finali kellu jiġi ffirmat f'Ġunju 2015. Iżda f'Ġunju 2015 il-villa kienet għada ma twaqqgħatx. Jgħid li f'Ġunju 2015 iffirmaw estenzjoni sa Novembru 2015 iżda f'Novembru 2015 il-villa kienet twaqqgħet imma kull ma kien hemm huwa skavar. Kien f'dak il-mument li Portelli ppropona estenzjoni oħra sat-30 ta' Marzu 2016 imma talab għall-ħlas ieħor ta' €20,000 liema ħlas huma għamlu. Sa Marzu 2016 il-livell terran lanqas kien għadu lest u għalhekk iffirmaw estenzjoni oħra sal-31 ta' Meju

2016 u estenzjoni oħra sa' Lulju 2016. Jgħid li qabel intavola din il-proċedura, huwa mar fuq il-post ta' żvilupp u sab li l-proprjeta tagħhom ma kinitx tlestiet.

L-attur Trapani xehed li bħalissa huwa qiegħed jgħix f'post b'kera ta' €650 fix-xahar. Jgħid ukoll li huwa għadu interessat li jixtri l-appartament kif ukoll li għandu l-mezzi finanzjarji sabiex jagħmel dan.

In kontro-eżami jikkonferma li dak iż-żmien sabiex jixtri l-appartament huwa kellu bżonn jieħu *loan*. Jgħid li l-*loan* ma ġiex approvat għax l-bank riedu xi dokumenti mingħand Portelli. Jikkonferma li *sanction letter* mill-bank m'għandux u dan minħabba li l-appartament ma kienx għadu nbena. Jikkonferma li kien ġie iffirmat kuntratt t'appalt ukoll fl-istess ġurnata li ġie ffirmat il-kuntratt ta' wegħda ta' bejgħ.

Ix-xhud jgħid li huwa qatt ma talab għal estenzjoni għax kellu problema finanzjarja iżda l-estensjonijiet huma marbuta mal-fatt li l-appartament ma kienx mibni lanqas sal-2016.

Jinsisti li l-*loan* ma setax jinħareġ mill-bank APS għax l-appartament ma kienx mibni. Jgħid li dak imwiegħed lilu kien li kellu jiġi mwaqqa l-post li kien hemm sa Diċembru 2014 u sa Marzu 2015 kellu jingħatawlu ċ-ċwievet. Jgħid li kien bejn Settembru jew Ottubru 2014 li mar il-bank sabiex jara l-possibilita li jieħu *loan* u mar f'Settembru għaliex il-wegħda li ffirma f'Mejju 2014 kien jirreferri għax-xahar ta' Diċembru.

Jgħid li huma lesti li jakkwistaw l-appartament iżda ma jafx x'inhi l-problema għalfejn dan ma jistax isir. Ix-xhud jgħid li minn dak li fehem hu Portelli kellu l-obbligu li jagħmel il-bini u ma setax jixtri l-arja weħidha. Ix-xhud jikkonferma li ġie kanċellat wegħda ta' assenjazzjoni fuq appartament ieħor peress li kellhom problema finanzjarja iżda kellhom il-biża' li l-appartament qatt ma jinbena. Jgħid li huwa jaf li kienet qiegħda ssir talba għall-estenzjoni għal raġunijiet ta' problemi finanzjarji iżda jgħid li mhux huma kienu qegħdin jagħmlu rikjesta iżda s-segretarja ta' Portelli stess. Ix-xhud jinsisti li huwa ma kienx lest li jixtri l-arja weħidha meta kien għadu kollox fi stat ta' skavar u kien ilu hekk għal perjodu twil. Ix-xhud jikkonferma li huwa jaf li kien hemm korrispondenza għaddejja bejn Mark Vella Bonello, ir-rappreżentant tiegħu u n- Nutar Sylvianne Xerri Zahra. Ix-xhud baqa' jinsisti li sat-30 ta' Lulju 2016 l-appartament kien għadu ma nbeniex.

Xehed l-avukat tal-konvenut Joseph Portelli, **Av. Dr. Carmelo Galea**, fejn qal li dwar dan il-każ dak li jaf huwa li fil-bidu ta' Lulju 2016, Portelli mar għandu sabiex jibgħat ittra uffiċjali lil Alessandro Trapani "dwar konveju li

kellu u kien se jaghlaq fil-31 ta' Diċembru".[6] B'din l-ittra Trapani ma ġiex notifikat għaliex baqa' ma ġabarhiex u meta mar il-marixxall dan baqa' ma sabux anqas. Jgħid li pero jiftakar li eżatt kif beda x-xahar t'Awwissu, Portelli rċieva ittra uffiċjali mingħand Trapani datata 29 ta' Lulju 2016. Ix-xhud jgħid li huwa kkuntatja direttament lill-avukat ta' Trapani sabiex tiġi ffissata data tal-iffirmar ġaladarba l-partijiet kollha riedu li jersqu għallkuntratt. Jgħid li l-avukat tal-attur ma rispondiex u għalhekk bgħatlu email dakinhar stess. Jgħid li kien hemm diversi estenzjonijiet tal-iskrittura u dan peress li Trapani kien qiegħed jipprova jġib xi finanzjament mill-bank. Jgħid li l-legali ta' Trapani rrispondih u kien informah li ser ikellem lill-klijenti tiegħu u jerġa lura iżda l-unika informazzjoni li kien tah meta kkuntatjaw lil xulxin kien li huwa kien qiegħed jistenna mingħand Trapani. Jgħid li baqa' ma rċieva xejn iżda minflok irċieva din il-kawża.

Xehed il-konvenut **Joseph Portelli** permezz t'affidavit fejn qal li fis-16 ta' Mejju 2014 kien sar konvenju ma' Trapani rigward arja intiża għal bini t'appartament numru 14 fuq livell 3 fi Blokk H u garaxx numru 16. Jgħid li dak il-konvenju kien validu sa Diċembru 2014.

Jgħid li Trapani kien informah li ma kienx f'sitwazzjoni li jersaq għall-kuntratt u għalhekk ġeddew il-konvenju kemm-il darba; l-ewwel estenzjoni sat-30 ta' Ġunju 2015, it-tieni sat-30 ta' Novembru 2015, oħra sat-30 ta' Marzu 2016, ir-raba' sat-30 ta' Mejju 2016 u l-ħames sat-30 ta' Lulju 2016. Ix-xhud kompla jgħid hekk:

> "Originarjament il-ftehim kien illi l-proprjeta kellha tinbiegh bhala arja, u allura qabel ma jinbena l-appartament. Wara kemm il tigdid, Alessandro Trapani gharraf lili jew l-ufficju tieghi illi kellu bzonn jiehu self minn bank sabiex jiffinanzja x-xiri tal-appartament u kien jippreferi illi l-appartament ikun mibni sal-istadju ta' gebel u saqaf sabiex ikun jista jottjeni dawn il-finanzi. Kien ċertament qabel Mejju 2016, li aħna konna lestejna x-xogħlijiet tagħna u stajna nagħmlu l-kuntratt u għalhekk bdejna nistiednu lil Alessandro Trapani sabiex jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt. Minkejja dan, irriżulta li huwa ma kienx f'qagħda li seta' jersaq għall-kuntratt minħabba li ma kellux il-finanzi neċessarji sabiex iħallas il-bilanċ dovut."[7]

Ix-xhud ikompli jgħid li t-talbiet għall-estenzjonijiet mill-attur bdew isiru permezz ta' korrispondenza elettronika. Jgħid li kien biss fl-2016 li Trapani beda jistaqsi għal dokumentazzjoni meħtieġa għall-ipproċessar tat-talba tiegħu mill-bank. Portelli qal li meta huwa aċċetta li jiġġedded il-konvenju għat-30 ta' Lulju 2016 dan għamlu bil-kundizzjoni li dik kienet ser tkun l-

[6] Paġna 147 tal-proċess.
[7] Paġna 150 tal-proċess.

aħħar estenzjoni u fin-nuqqas li jersaq għall-kuntratt, huwa kien ser jenforza d-dritt tiegħu skont il-konvenju u jżomm id-depożitu ta' €15,000 mħallas mal-konvenju.

Jgħid li meta wasal Lulju 2016 huwa beda jikkuntatja lil Trapani sabiex tiġi ffissata data għall-kuntratt iżda skont ix-xhud Trapani beda jġiblu ħafna skużi biex ma jersaqx.

Jgħid li meta huwa ra hekk huwa bgħatt ittra uffiċjali datata 16 ta' Lulju 2016. Jgħid li fl-4 t'Awwissu 2016, irċieva ittra uffiċjali mingħand Trapani, datata 29 ta' Lulju 2016 jinterpellah sabiex jersaq għall-kuntratt. Jgħid li huwa kkuntatja lill-avukat tiegħu u kien hemm djalogu bejn l-avukati tal-partijiet sabiex tiġi ffissata data għall-kuntratt finali, iżda jgħid li fl-aħħar mill-aħħar huwa baqa bla risposta u Trapani ma resaqx għall-pubblikazzjoni tal-att fiż-żmien stabbilit u lanqas fi żmien xahar wara l-iskadenza tal-konvenju. Jgħid li huwa bil-kontro-talba qiegħed jitlob li jżomm is-somma ta' €15,000 mħallsa bħala depożitu u spjega wkoll li l-proprjeta huwa biegħha lil terzi[8].

In kontro-eżami spjega li huwa kien fuq konvenju ma' IT Propreties u hu kien imbagħad ibiegħ l-arja. Jgħid li l-konvenju li huwa kellu ma' IT Properties kellu jġeddu diversi drabi pero' ma jiftakarx meta għalaq dak il-konvenju.

Ġie ċċarat li dak li kien hemm kienu ċessjonijiet fejn minn xtara kien qiegħed jixtri dirett mingħand IT Properties. J

Jikkonferma li huwa kien il-persuna wara l-bini u l-iżvilupp tal-bini. Ix-xhud jikkonferma li huwa ma kienx laħaq lesta l-binja s'Awwissu 2015 kif kien hemm imniżżel fil-kuntratt t'appalt pero dan seħħ għaliex Trapani ma kienx għamel il-kuntratt tal-arja u lanqas ħalsu tal-arja u għalhekk l-arja ma setax jibniha. Meta ġie mistoqsi dwar il-fatt li minn korrispondenza ppreżentanta min-Nutar Sylvianne Xerri Zahra li tgħid li l-appartament kien mibni, ix-xhud jgħid li huwa kien qabel ma' Trapani u ħuħ li ħa jaqdu l-kuntratt tal-bejgħ tal-arja ma' dak t'appalt u jbiegħuhom ġebel u saqaf u dan peress li f'dak iż-żmien il-Banek bdew jieqfu jagħtu *loans* fuq arja biss. Ix-xhud jgħid li Trapani pero lanqas biex jixtrih ġebel u saqaf ma wasal.

Xehdet permezz t'affidavit in-**Nutar Sylvianne Xerri Zahra** fejn spjegat li hija ma kinitx tassisti lil Portelli meta Trapani daħal fil-wegħda ta' assenjazzjoni.

---

[8] Il-konvenut Portelli ppreżenta kopja tal-kuntratt ta' bejgħ lil terzi liema bejgħ sar b'kuntratt tat-8 ta' Frar 2017 – paġna 285 et seq tal-proċess.

Tgħid li l-ewwel sinjal ta' diffikulta finanzarja tal-atturi jew nuqqas ta' rieda min-naħa tagħhom sabiex jakkwistaw l-appartamenti kien meta Sharova kkanċellat il-wegħda li kellha hi u ttrasferit id-depożitu fuq l-appartament li kien ser jixtri r-raġel tagħha. Tgħid li Trapani jew persuni inkarigati minnu kienu minn darba għall-oħra jinfurmawhom li l-kompraturi ma kinux f'pożizzjoni li jagħmlu l-kuntratt u jitolbu l-estenzjoni tal-wegħda.

Tgħid li f'Jannar 2016, Trapani kien talab lilha jew l-uffiċċju ta' Portelli għal xi dokumenti biex jippreżentahom il-bank sabiex jottjeni self fuq l-appartament mertu tal-kawża u dan skont ix-xhud "minkejja li skont il-konvenju huwa kellu jakkwista self sabiex jiffinanzja l-akkwist sa Settembru 2014."[9] Tgħid li l-informazzjoni li kienet tintalbilhom kienu jibgħatuhilu. Tgħid li minn korrispondenza li huma rċivew kien jidher li sa Marzu 2016, l-ittra sanzjonarja kienet għada ma ħarġitx u kien għalhekk li talab tiġdid tal-ftehem l-ewwel sal-aħħar ta' Mejju 2016 imbagħad sa l-aħħar ta' Lulju 2016.

Tgħid li Trapani kien informahom li kienu jippreferu li l-appartament u l-garaxx ikunu mibnija qabel isir il-kuntratt u dan minħabba xi rekwiżiti tal-bank.

In-Nutar tgħid li fl-1 ta' Lulju 2016 hija kienet informat lir-rappreżentant ta' Trapani (ċertu Mark Vella Bonanno) li l-appartament kien inbena u talbitu jagħmel l-appuntament mal-bank ħalli jiġi ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ tal-appartament u garaxx. Tgħid li hija ma rċiviet l-ebda risposta u kien għalhekk li bgħatitlu email ieħor tfakkru sabiex jagħtiha risposta. In-nutar bagħtet korrispondenza elettronika oħra lir-rappreżentant ta' Trapani ssaqsih jekk kienx hemm problema bis-self u dan għaliex is-*sanction letter* kienet għadha ma ħarġitx. Vella Bonanno rrispondiha li kien ilu ma jara l-klijent tiegħu u li kien ser jiddiskutu l-affarijiet miegħu u jkellimha lura.

Xehed **Mark Vella Bonanno** fejn spjega li l-professjoni tiegħu hija ta' *accountant* u jikkonferma li lil Alessandro Trapani jafu. Jikkonferma li huwa kien jaf li Trapani u martu daħlu f'żewġ wegħdiet biex jixtru appartament kull wieħed fil-proġett Residence Forum. Jgħid li huwa jaf li l-konvenji kienu biex tinxtara l-arja imbagħad tinbena. Jikkonferma li Trapani kien kelmu dwar kif ħa jiffinanzja l-akkwisti, jgħid ukoll li kien hemm il-possibilita ta' *loan* u anke għajnuna mingħand il-familja tiegħu. Jikkonferma li huwa assista lil Trapani biex japplika għal-*loan* u taw dokumentazzjoni ta' kemm hu dħul tiegħu u dikjarazzjoni tat-taxxa tiegħu. Ix-xhud jgħid li safejn jaf hu l-applikazzjoni ġiet rifjutata min-naħa tal-APS. Pero jgħid li minn dak li jiftakar, Trapani irnexxilu jġib il-flus minn dak li kellu mfaddal u mingħand il-familjari tiegħu. Jgħid li huwa jaf li kien hemm diversi estensjonijiet għalkemm ma jiftakarx

[9] Paġna 161 tal-proċess.

kemm eżatt. Jgħid li jaf li l-estensjonijiet kienu qegħdin isiru minħabba l-iffinanzjar pero jgħid ukoll li kien hemm xi estensjonijiet għaliex il-proprjeta ma kinitx lesta.

In kontro eżami jgħid li Trapani kien qallu verbalment li għandu minn fejn iħallas il-proprjeta u dan il-kliem kien qalulu qabel ġiet intavolata din il-kawża.

In ri-eżami spjega li Trapani talab għal estensjoni oħra għaliex kien jeħtieġ li l-flus jiġu trasferiti mill-Italja ghal Malta u ma kienx proċess ta' malajr peress li l-ammont kien wieħed kbir u kien ser ikun hemm il-ħtieġa ta' ċertu dokumentazzjoni sabiex jgħaddu mill-banek. Jgħid li dan huwa sar jafu ftit ġimgħat qabel kienet ser tiskadi l-aħħar estenzjoni.

Spjega li kien hemm żgur il-ħtieġa tal-estensjoni u lil Trapani dan kien informah li mingħajr l-estensjoni mhux ha jilħqu jagħmlu l-affarijiet kollha inkluż li jimlew id-dokumentazzjoni kollha meħtieġa sabiex il-flus jiġu *cleared* mill-bank.

Xehdet **Chantelle Chircop**, in rappreżentanza tal-APS Bank. Hija spjegat li kienet saret applikazzjoni minn Trapani u martu iżda *sanction letter* qatt ma ħarġet għaliex il-*loan* ma ġiex approvat. Tgħid li l-applikanti kienu ġew informati bir-rifjut u li kienet ser toħroġ *refusal letter*. Kopja tar-*refusal letter* ma sabitx fil-*file*.

Ikkunsidrat;

**Konsiderazzjonijiet Legali**

**L-ewwel eċċezzjoni ulterjuri** taqra hekk:

> "Illi preliminarjament u fir-rigward tal-korrezzjoni hekk kif maghmula w accettata fl-ewwel talba, jinghad illi dak li qeghdin jitolbu r-rikorrenti permezz tal-mod kif issa giet mizjuda tali talba, ma jaghmilx sens u dan ghaliex mill-provi diga prodotti quddiem din l-Onorabbli Qorti, diga hareg kjarament illi l-fond in kwestjoni m'huwiex izjed fil-pussess tal-esponenti, hekk kif diga gie kkonferma kjarament illi l-fond in kwestjoni gie trasferit fil-pussess u fit-titolu lil terzi persuni, liema terzi persuni mhumiex parti mill-kawza [...] u dan stante illi t-transferiment tal-immobbli mertu tal-kawza ma holoqx relazzjoni guridika bejn l-atturi u l-persuni terzi li taghhom intalbet is-sejha fil-kawza. Propju ghalhekk u b'mod perliminari ghall-ahhar, tali talba hekk kif emendata ma taghmilx sens legalment u dan hekk kif gie legalment pruvat illi l-fond in kwistjoni m'huwiex la fit-titolu u lanqas fil-pussess tal-istess esponenti."

Din il-Qorti tibda billi tosserva li din hija eċċezzjoni identika għal dik sollevata mill-konvenuti bħala raġuni għalfejn m'għandhiex titlaqa' t-talba tal-atturi għaż-żieda fl-ewwel talba. Iż-żieda li ntalbet mal-ewwel talba u li ġiet milqugħa taqra hekk: "inkluż billi tordna lill-intimati jagħmlu dak kollu li huwa neċessarju sabiex huma jkunu f'pozizzjoni illi jitrasferixxu l-istess fond lill-atturi."

Biż-żieda li saret mal-ewwel talba ma nbidel xejn mit-talba prinċipali li kienet u baqgħet sabiex il-konvenuti jiġu kkundannati jersqu fuq il-kuntratt finali ta' bejgħ.. Dak li żdied huwa talba lill-Qorti tordna lill-konvenuti jieħdu dawk il-passi neċessarji sabiex ikunu f'pożizzjoni li jitrasferixxu l-fond lilhom jekk issib lill-konvenuti obbligati li jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratti finali u dan peress li irriżulta li fil-mori tal-kawża il-konvenuti itrasferew il-fond mertu tal-kawża lil terzi.

Jekk il-konvenuti għandhomx jiġu kkundannati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' compro-vendita huwa l-mertu li mhux qed jiġi deċiż f'dan l-istadju.

Huma l-atturi li għandhom jippruvaw it-talbiet tagħhom inkluż dak li ġie miżjud fl-ewwel talba u ċioe inkluż il-proċeduri li din il-Qorti għandha tordna sabiex il-konvenuti jkunu jistgħu jitrasferixxu l-fond lill-atturi. Għaldaqstant sa dan l-istadju l-Qorti ma tarax li t-talba kif miżjuda hija legalment insostenibbli kif qed jeċċepixxu l-konvenuti b'mod partikolari tenut kont illi skond l-atturi tali żieda kienet neċessitata unikament minħabba li l-konvenuti itrasferew id-drittijiet tagħhom fuq il-fond imwieghed lill-atturi, lil terzi.

**Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri qed tiġi miċħuda.**

**Ir-raba' eċċezzjoni ulterjuri** taqra hekk:

> "Illi ghalhekk, l-att promotur a bazi tal-artikolu 1357 tal-Kap. 12 [recte Kap. 16] hekk kif originarjament intavolat sabiex jitlob l-infurzar tal-kuntratt, ma jaghmilx sens legali mal-bqija tat-talbiet hekk kif mizjuda u dan ghaliex tali talbiet huma azzjoni alternattiva ghad-danni, liema talbiet se mai kellhom isiru f'kawza kompletament separata fi stadju promotur u bhala s-suggett ewlieni tal-kawza."

Ħalli tillimita biss f'dan l-istadju għaż-żieda fl-ewwel talba. Il-konvenuti jispjegaw li ż-żieda tal-ewwel talba hija legalment infondata għaliex l-Artikolu 1357, l-artikolu li fuqu hija msejsa din l-azzjoni, jipprovdi għall-infurzar tal-bejgħ jew inkella għar-riżarċiement tad-danni minn dik il-parti li a kawża tagħha ma tkunx tista' taffettwa l-bejgħ. Jissottomettu li għalhekk l-

unika rimedju li l-atturi għandhom hija talba għal danni u m'hemm xejn aktar li l-parti li tiddisponi mill-proprjeta tista' tagħmel. Jgħidu wkoll li b'din iż-żieda l-atturi qegħdin jitolbu li ssir xi ħaġa li manifestament ma tiddependix biss fuq il-volonta tagħhom. Huwa għalhekk skont il-konvenuti li ż-żieda fl-ewwel talba ma treġġix.

Bħal ma diġa ġie ritenut aktar 'l fuq, ir-rimedji li għandhom disponibbli għalihom l-atturi hija kwistjoni ta' mertu u l-Qorti ma hiex ser tiddelibera dwarhom f'dan l-istadju.

Ir-raba' eċċezzjoni m'hijiex limitata għaż-żieda fl-ewwel talba, iżda titratta wkoll iż-żidiet l-oħra li ġew awtorizzati u ċioe:

> "4. Mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti u fi kwalunkwe każ, tillikwida kumpens ġust u xieraq lill-atturi għad-danni sofferti minnhom bl-aġir tal-intimati;
>
> 5. Tordna lill-intimati jħallsu lill-atturi dak il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv."

Il-konvenuti jissottomettu li b'dawn it-talbiet, in-natura tal-kawża nbidlet fejn l-azzjoni ma baqatx aktar imsejsa fuq l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 iżda issa ġiet imsejsa fuq l-Artikolu 1144 tal-istess kapitolu li titratta l-*actio pauliana*.

Il-konvenuti jissottomettu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi una volta ġie ppruvat illi l-appartament mertu tal-konvenju mal-atturi inbiegħ fil-mori tal-kawża lill-terzi, l-Qorti ma tistax aktar tikkonsidra t-talba għall-enforzar tal-konvenju iżda biss talba għad-danni.

Fil-fehma tal-Qorti tali sottomissjoni ma hiex fondata u ma taqbel xejn ma dak li jipprovdi Artikolu 1357 tal-Kap. 16. L-interpretazzjoni mogħtija mill-konvenuti għall-Artikolu 1357 illi azzjoni għall-kundanna sabiex il-konvenut jaddivjeni ma tistax titressaq flimkien ma' talba sabiex fin-nuqqas il-konvenut jiġi kkundannat iħallas id-danni ma hiex sufrugata mill-ġurisprudenza. Kif ġie ritenut fis-sentenza **Paul Abela et vs. Busietta Gardens Madliena Limited** (Prim' Awla - 15 ta' Lulju 2005), jekk il-Qorti ssib li l-bejgħ mitlub "ma jkunx jista' iżjed isir" il-Qorti tgħaddi sabiex titratta l-obbligu li jitħallas id-danni minflok:

> "6. Huwa minnu li t-tlett talbiet li trid izzid s-socjeta` attrici jirreferu ghall-hlas ta' danni. Fi kliem iehor, m'ghandhomx konnessjoni diretta ma' trasferiment forzat ta' proprjeta`. Izda daqstant iehor jidher evidenti li dawn it-talbiet addizzjonali huma ta' natura kontingenti u konsegwenzjali ghat-talbiet principali; fis-sens li dawn jistghu jiskattaw biss kemm-il darba

> jezisti impediment biex, f'kaz ta' ezitu favorevoli ghat-talbiet attrici, it-trasferiment ta' l-immobbli jkun jista' tassew isir skond il-ftehim. Jekk hu veru li minn mindu giet iffirmata l-iskrittura sal-lum il-proprjeta` giet trasferita lil terzi, ma hemm xejn barra minn loku li, bhala alternattiva – f'kaz dejjem li t-talbiet originali jigu milqugha – l-parti rebbieha titlob il-hlas ta' danni minghand il-kontroparti sokkombenti. Din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, ma hijiex tal-fehma li l-inkluzjoni ta' talba bhal din ma' l-att tac-citazzjoni tbiddel in-natura jew is-sostanza ta' l-azzjoni. Isservi anzi biex kemm jista' jkun u sa fejn possibbli jkun hemm ekonomija fil-gudizzju."

It-talba għad-danni minħabba inadempjiment hija waħda alternattiva u sussidjarja għat-talba sabiex jiġi enforzat il-bejgħ u ma hi xejn kontradittorja iżda tikkombaċja perfettament ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 1357.

**Tqis għalhekk ir-raba' eċċezzjoni ulterjuri bħala infondata u qed tiġi respinta.**

Imiss issa li tiġi kkunsidrata s-**sitt eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti,** liema eċċezzjoni taqra kif ġej:

> "Illi fit-tieni lok, it-talbiet miżjuda wara l-għoti tad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti huma kolpiti bid-dekors tal-perjodu ta' dekadenza fatali stabbilit fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Din id-dispożizzjoni leġiżlattiva tistabbilixxi perijodu fatali ta' tletin (30) jum mid-data tal-iskadenza tal-konvenju sabiex titressaq kwalsiasi talba naxxenti minn konvenju jew relatata ma' konvenju, liema perijodu skada abbondantament fil-każ odjern."

L-**Artikolu 1357 (2)** jipprovdi li:

> "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"

Kuntrarjament għal dak sottomess mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, dan l-artikolu ma hux jipprovdi dwar l-azzjoni għad-danni fin-nuqqas ta' inadempjenza iżda biss dwar il-proċedura sabiex parti fuq konvenju iżżomm sħiħ id-dritt tagħha naxxenti fuq konvenju sabiex

isir il-bejgħ: “.... l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed .....sabiex jagħmel il-bejgħ.....”

Il-leġislatur ma semma’ xejn f’dan it-tieni subartikolu dwar att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju sabiex jitħallsu d-danni fin-nuqqas iżda limitatament sabiex jersaq għal bejgħ.

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Curmi and Partners Limited Et Vs MJS Limited** mogħtija fit-28 ta' Novembru, 2011:

> *"Il-qorti tqies li jkun iktar korrett li l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili tkun fis-sens li jekk ma jsirux l-ittra ufficjali u l-kawza kontemplati f’dak il-provvediment fiz-zmien li jissemma, l-effett tal-weghda li jispicca hu li l-accettant ma jkunx jista’ jgieghel lil dak li wieghed li jwettaq il-weghda. Tant hu hekk l-istess provvediment l-att gudizzjarju li jrid isir qabel jiskadi l-konvenju hu sabiex jinterpella dak li wieghed “jaghmel il-bejgh” u wara jigi segwit b’rikors guramentat “sabiex titwettaq il-weghda” tal-bejgh. F’dan il-provvediment m’hemm l-ebda riferenza li trid issir xi sejha biex dak li wieghed jaghmel tajjeb ghad-danni f’kaz li ma jonorax l-obbligu li jaghmel il-bejgh."*

M’huwiex ikkontestat li l-azzjoni prinċipali mressqa mill-atturi segwiet u tresqet fit-termini stabbiliti fl-Artikolu 1357. L-ewwel indikazzjoni li l-proprjeta mertu tal-kawża m’għadhiex fil-pussess tal-konvenuti ġiet fid-dawl tal-affidavit ta’ Joseph Portelli fejn xhed li l-proprjeta għaddiet għand terzi.

Il-konferma ta’ dan il-bejgħ saret billi fid-29 ta’ Jannar 2020 l-konvenut ippreżenta kopja tal-kuntratt tat-trasferiment lil terzi minn fejn jirriżulta li l-kuntratt iffirmat ma’ terzi iġib id-data tat-8 ta’ Frar 2017, sitt xhur wara li ġiet ippreżentata din il-kawża. Il-konvenuti jinsistu fis-sottomissjonijiet tagħhom li t-talba għall-ħlas ta’ danni ġiet ippreżentata ferm wara li għalaq il-perjodu ta’ dekadenza.

Ikkunsidrat;

Huwa ammess mill-konvenuti illi fil-jum li fih l-atturi intavolaw il-kawża odjerna huma kienu għadhom fil-possibilita’ li jonoraw l-obbligu naxxenti mill-konvenju mal-atturi stante li l-appartament de quo ma kienx għadu inbiegħ lil terzi.

Kien biss fil-mori tal-kawża illi, ad insaputa tal-atturi, l-konvenuti biegħu l-appartament de quo lil terzi.

Is-sottomissjoni tal-konvenuti illi mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ma terzi l-azzjoni attriċi sfumat fix-xejn hija kompletament infondata. L-obbligu tal-aċċettant li jitrasferixxi dak li wiegħed kien u jibqa', irrispettivament jekk itrasferiex lil terzi filwaqt li marbut li jitrasferixxi lil ħaddieħor. L-obbligu naxxenti mill-wegħda jibqa' hemm.

Jekk tali wegħda tistax tiġi onorata hija kwistjoni kompletament diversa. Il-Qorti adita sabiex tenforza konvenju xorta waħda hija fid-dover li tiddeċiedi jekk tali obbligu naxxenti mill-konvenju għadux hemm ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Steve Cachia et vs. Nicholas Cutajar et** (App Ċiv 665/1986) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-1 ta' Lulju 2005. Din il-Qorti tara li l-fatti speċi ta' dik is-sentenza huma ferm differenti minn dawk tal-kawża odjerna fejn dak li kienet titratta dik il-kawża jirrigwarda esklussivament ma' problemi bil-permessi tal-bini. Jista' jagħti l-każ pero li l-konvenuti kienu qegħdin jagħmlu referenza għal din il-konsiderazzjoni magħmula minn dik il-Qorti:

> "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 ta' l-istess konvenuti."

Il-Qorti tagħraf pero li fil-każ kwotat mill-konvenuti, l-atturi kienu konsapevoli qabel intavolaw il-kawża illi l-fond ma kienx kopert mill-permessi u dan kienu jafuh qabel ġiet intavolata l-azzjoni.

Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tiddikjara illi d-dekadenza ta' tletin jum kontemplata fl-Artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 ma hux terminu ta' dekadenza applikabbli għall-azzjoni għad-danni konsegwenti l-inadempjenza fir-rigward ta' konvenju.

**Għaldaqstant il-Qorti qed tiċħad is-sitt eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti.**

**Decide**

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qegħda tagħti din is-sentenza *in parte* billi,

1. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti in kwantu eċċipew illi l-ewwel talba hekk kif emendata ma taghmilx sens legalment;

2. Tiċħad ir-raba' eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti in kwantu eċċepew illi t-talbiet miżjuda huma azzjoni alternattiva għad-danni liema talbiet kellhom isiru f'kawza kompletament separata fi stadju promotur u bhala s-suggett ewlieni tal-kawza;

3. Tiċħad is-sitt eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti in kwantu eccepew li l-azzjoni għad-danni ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 hija perenta bid-dekors ta' tletin jum ikkontemplat fl-istess artikolu.

Spejjeż ta' din is-sentenza in parte a karigu tal-konvenuti flimkien u solidalment bejniethom.

Tordna l-prosegwiment tas-smiegħ tal-kawża.

**Moqrija**.

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imħallef**
7 ta' Lulju 2022

**Lydia Ellul**
**Deputat Reġistratur**