



**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**  
**IMHALLEF**  
**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 12 ta' Ottubru 2023**

**Rikors Nru. 174/2022 GM**

**ISD Company Limited (C67005)**

**vs**

**Angelo Farrugia (I.D. 930150M) u**

**Rita Farrugia (I.D. 148453M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' ISD Company Limited (C67005) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. L-intimati Angelo Farrugia u Rita Farrugia obligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu favur is-soċjeta' rikorrenti l-porzjoni diviża ta' art, kollha b'faċċata fuq triq pubblika bl-isem Sqaq iż-Żiemel, konsistenti f'żewġ (2) plots, kollha fihom kejl minimu ta' wieħed u għoxrin (21) pied faċċata u bil-fond li hemm pero' mhux anqas minn mitt (100) pied u cioe' sa nofs il-ħajt tas-sejjieħ fuq wara, ilkoll adjaċenti għal xulxin u magħrufa bħala plots numru ħdax (11) u tnax (12), ilkoll f'Tal Handaq, limiti ta' Ħal Qormi, Malta, u tmiss mil-Lvant u Lbiċ mal-istess sqaq u minn Nofsinhar ma' plot numru għaxra (10) u mit-Tramuntana ma' plot numru tlettax (13), u dan ai termini ta' konvenju ffirmat mill-partijiet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 2019 (Dok. A), kif sussegwentement estiż;

2. L-istess konvenju, kif sussegwentement estiż, jipprovdi inter alia li l-bejgħ u trasferiment tal-art imsemmija favur is-soċjeta' rikorrenti għandu jsir sa mhux aktar tard mill-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2022 (Dok. B);
3. Ghalkemm gie ffissat appuntament bejn il-partijiet qabel l-iskadenza tal-validita' tal-konvenju sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment relattiv, l-intimati naqsu milli jidhru u dan mingħajr raġuni valida fil-liġi;
4. Għalhekk nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2022 is-soċjeta' rikorrenti intavolat l-ittra uffiċjali bin-numru 407/2022 fir-Registru ta' din l-Onorabbli Qorti (Dok. C) li permezz tagħha interpellat lill-intimati sabiex jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ u trasferiment finali tal-art mettu tal-konvenju u dan skont l-istess konvenju, fit-terminu u bil-modalitajiet hemm indikati;
5. Nonostante tali interpellazzjoni, l-intimati naqsu milli jersqu għall-bejgħ u trasferiment tal-art in kwistjoni u għalhekk kellha ssir din il-kawża;
6. Id-direttriċi tas-soċjeta' rikorrenti Rita Borg taf b'dawn il-fatti personalment.

Talbet lil din il-Qorti sabiex :

(1) Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimati huma obbligati li jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment finali favur is-soċjeta' rikorrenti, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjeta' rikorrenti ai termini tal-konvenju, tal-porzjoni divin ta' art, kollha b'faċċata fuq triq pubblika bl-isem Sqaq iż-Żiemel, konsistenti f'żewġ (2) plots, kollha fihom kejl minimu ta' wieħed u għoxrin (21) pied faċċata u bil-fond li hemm pero' mhux anqas minn mitt (100) pied u cioe' sa nofs il-ħajt tas-sejjeħ fuq wara, ikoll adjaċenti għal xulxin u magħrufa bħala plots numru ħdax (11) u tnax (12), il-koll f'Tal Ħandaq, limiti ta' Ħal Qormi, Malta, u tmiss mil-Lvant u Lbiċ mal-istess sqaq u minn Nofsinhar ma' plot numru għaxra (10) u mit-Tramuntana ma' plot numru tlettax (13), kif aħjar deskritta u ai termini tal-konvenju ffirmat mill-partijiet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 2019, kif sussegwentement estiż;

(2) Tikkundanna u tordna lill-intimati jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment finali favur is-soċjeta' rikorrenti, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjeta' rikorrenti ai termini tal-konvenju, tal-porzjoni diviża ta' art, kollha b'faċċata fuq triq pubblika bl-isem Sqaq iż-Żiemel, konsistenti f'żewġ (2) plots, kollha fihom kejl minimu ta' wieħed u għoxrin (21) pied faċċata u bil-fond li hemm pero' mhux anqas minn mitt (100) pied u cioe' sa nofs il-ħajt tas-sejjeħ fuq wara, ikoll adjaċenti għal xulxin u magħrufa bħala plots numru ħdax (11) u tnax (12), il-koll f'Tal Ħandaq, limiti ta' Ħal Qormi, Malta, u tmiss mil-Lvant u Lbiċ mal-istess sqaq u minn Nofsinhar ma' plot numru għaxra (10) u mit-Tramuntana ma' plot numru tlettax (13), kif aħjar deskritta u ai termini tal-konvenju ffirmat mill-partijiet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 2019 u dan fi żmien qasir stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti u taħt dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;

(3) Tinnomina lin-Nutar Sam Abela jew Nutar ieħor mill-uffiċċju Nutarili Abela & Abela sabiex jirredigi u jipubblika l-kuntratt relattiv ta' bejgħ u trasferiment finali tal-imsemmija art mill-intimati a favur is-soċjeta' rikorrenti, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjeta' rikorrenti ai termini tal-konvenju, u biex jagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, inċidentali, anċillari u/jew konsegwenzjali għal dan il-għan u li tiġi ffixxata data, lok u ħin illi fih għandu jkun iffirmit u ppubblikat dan il-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment;

(4) Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Angelo Farrugia et li permezz tagħha eċċepew illi:

1. It-talbiet tas-soċjeta' attriċi għandhom jiġu miċħuda stante li l-konvenju mertu ta' dina l-kawża llum skada anke fost raġunijiet oħra minħabba kundizzjonijiet sospensivi nkluzi u mifehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju;
2. Konsegwentement isegwi li t-talbiet kollha dedotti fl-imsemmija kawża għandhom jiġu miċħuda.

Din hija kawża minn proposti xerrejja għall-infurzar ta' konvenju.

Stabbilit li l-attriċi pprezentat l-ittra uffiċjali u r-rikors maħluf fit-termini (żminijiet) imposti mil-liġi, jinkombi fuq il-konvenuti jiġġustifikaw in-nuqqas tagħhom li jersqu għall-kuntratt.

Fir-risposta maħlufa, ipprezentata fit-23 ta' Marzu 2022, is-soċjeta' attriċi tiddefendi ruħha billi tistqarr li l-konvenju skada “anke fost raġunijiet oħra minħabba kundizzjonijiet sospensivi inklużi u miftiehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju”. La fir-risposta maħlufa u lanqas waqt is-smiġħ tal-kawża ma tagħti l-iċken ħjiel ta' x'kienu l-kundizzjonijiet sospensivi li suppost avveraw ruħhom. *In excipiendo fit actor.* Kien jinkombi fuqha ġġib il-prova ta' din l-eċċezzjoni.

Din l-eċċezzjoni għamlitha wkoll fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni ppreżentat kontriha kontestwalment mar-rikors maħluf mill-konvenuti biex ma tbiegħx il-proprjeta` suġġett tal-konvenju lil terzi. Fir-risposta għall-mandat, ippreżentata fit-3 ta' Marzu 2022 (u allura qabel ir-risposta maħlufa) il-konvenuti – intimati f'dik il-proċedura – wiegħbu li l-konvenju kien suġġett għal diversi pattijiet u kundizzjonijiet (li ma speċifikatx x'inhuma) u partikolarment li l-attriċi tapplika u tingħata permess tal-bini fit-termini (ta' ħin) hemm stipulati u li ma ġewx onorati. L-attriċi, f'dawk l-atti, esebiet il-korrispondenza li kellha mal-Awtorita` tal-Ippjanar, inkluż il-permess, li giddbet din il-pretenzjoni partikolari tal-konvenuti. Jirriżulta biss li fil-konvenju kien hemm il-patt li tiġi miksuba faċilita` bankarja iżda kien imnizzel esplicitament li l-kisba o meno tiegħu ma kinitx torbot lix-xerrejja.

Ir-“raġunijiet oħra” (jiġifieri apparti pattijiet u kundizzjonijiet fil-konvenju) sar aċċenn għalihom l-ewwel darba fir-risposta maħlufa – anke hawn mingħajr ma ġew speċifikati x'inhuma fit-twegħiba maħlufa. Imbagħad waqt is-smieġh tal-kawża tqanqlet id-difiża li l-atturi mhux veru riedu jersqu għall-kuntratt imma biss għat-tiġdid tiegħu, wara li kienu diga' ġeddewh qabel.

Dan it-tip ta' difiża mhux ammissibbli.

Hi l-liġi tal-proċedura stess li tordna illi:

**“l-eċċezzjonijiet kollha, sew jekk dilatorji jew dwar il-meritu għandhom jingħataw fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet jew fir-risposta skont il-każ. Dawk l-eċċezzjonijiet li jolqtu l-meritu għandhom jingħataw bla hsara ta' dawn l-eċċezzjonijiet dilatorji.”<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Fl-Art. 728(1) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Din in-norma ġiet introdotta fi żminijiet relattivament riċenti mil-legislatur sabiex l-attur ikun jaf mill-bidu nett tal-kawża x'sejra tkun id-difiża tal-konvenut u b'hekk ikun hemm proċess ġust, ekwu u spedituż. Il-proċedura hi liġi ta' ordni pubbliku u, allura, jekk il-provvediment tal-liġi jippreskrivi certu konvenzjonizmu, kemm ta' forma jew ta' kontenut, mhix ammessa interpretazzjoni oħra hlief dik letterali, u hi din li għandha tiġi osservata u segwita tant li jinsab mgħallem li l-liġijiet u n-normi ta' proċedura "*si debbono osservara alla lettera e non per equipollens*".<sup>2</sup>

Hekk kif l-parti attrici għandha turi sew u car x'qed titlob, xogħol il-parti konvenuta hija li tindividwa sew għaliex u kif qed tirrezisti l-istanza. Għalhekk il-konvenut irid jartikola hsibijietu b'mod idoneju u b'manjiera cara fl-eċċezzjonijiet. Ma jistax jiskappa minn din ir-regola billi jkun vag fihom biex imbagħad isawwar id-difiża tiegħu ftit ftit b'mod opportunistiku waqt il-proċediment jew fis-sottomissjonijiet finali. Il-konvenut ma jistax johloq kontestazzjonijiet jew linji difensjonali godda li ma jkunux ġew identifikati bhala eċċezzjonijiet formali fir-risposta maħlufa. Diversament ikun jammonta għal strapp proċedurali li jista' jkun ta' pregudizzju serju għall-kontroparti attrici, oltre li jkun ukoll jammonta għal intralc mhux awtorizzat fuq il-proċeduri *in corso*.<sup>3</sup>

Kif ritenut, għalkemm ix-xjenza legali tista' twassal biex l-impostazzjoni tal-premessi u t-talbiet fl-att taċ-ċitazzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet fin-nota tal-konvenut isiru b'ċerta teknika u ħila, dan ma jfissirx li parti f'kawża għandha titħalla tbiddel impunement att proċedurali f'espeditent ta' mera konvenjenza jew, aghar u aghar, fi stratagemma intiża biss biex tinnewtralizza l-azzjoni istitwita kontriha mill-parti l-oħra. Kull parti għandha d-dmir li tkun veritjera u lejali lejn

---

<sup>2</sup> Qorti tal-Appell in re John Mary Vella v. Winston Azzopardi 06.10.1999.

<sup>3</sup> (Anthony Cristina pro et noe v. Eleonora Mizzi et, Appell Ċivili, 27 ta' Marzu, 2003).

il-Qorti u lejn il-parti avversarja fl-interess suprem tal-ġustizzja.<sup>4</sup>

Anke li kieku dan it-tip ta' difiża kien ammissibbli, il-Qorti xejn ma ssibha kredibbli. Dan għaliex li kieku tassew kienet vera, haġa mportanti u lampanti bħal din, il-konvenuti kienu jqanqluha *a tempo vergine* kemm fit-twegiba maħlufa kif ukoll fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni. Kif inhu magħruf fid-dritt probatorju, dak li jingħad (u li ma jingħadx) *a tempo vergine* għandu jingħata piż wisq ikbar minn dak li jingħad wara, meta dak li jkun ikollu l-opportunita` jirrifletti dwar x'għandu jgħid u ma jgħidx, u jixhed iktar konformement mal-interessi tiegħu, jew, skont Malti idjomatiku, jiġbed iktar lejn xawwatu. Rita Borg, direttriċi tas-soċjeta` attriċi, ivaħdet li riedet iġġedded il-konvenju. Il-konvenuti pproduċew lin-Nutar Sam Abela bħala xhud tagħhom. Ma ħarabx lill-Qorti l-fatt li ma ġiex mistoqsi dwar iċ-ċirkostanzi li minħabba fihom ma sarx il-kuntratt wara li l-konvenuti irrifjutaw li jmorru għall-appuntament man-Nutar u ma' Rita Borg. Din kienet bla dubju tkun l-aħjar prova, u l-iktar waħda indipendenti.

### ***Decide***

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

- 1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.
- 2) Tiddikjara li l-intimati huma obbligati li jersqu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment finali favur is-soċjeta' attriċi, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjeta' rikorrenti ai termini tal-konvenju, tal-porzjoni divin ta' art, kollha b'faċċata fuq triq pubblika bl-isem Sqaq iż-Żiemel, konsistenti f'żewġ (2) plots, kollha fihom kejl

---

<sup>4</sup> (Gabriel Parnis et v. Joseph Cucciardi et, Appell Superjuri, 16 ta' April, 2004).

minimu ta' wieħed u għoxrin (21) pied faċċata u bil-fond li hemm pero' mhux anqas minn mitt (100) pied u cioe' sa nofs il-ħajt tas-sejjeħ fuq wara, ikoll adjaċenti għal xulxin u magħrufa bħala plots numru ħdax (11) u tnax (12), ilkoll f'Tal Ħandaq, limiti ta' Ħal Qormi, Malta, u tmiss mil-Lvant u Lbiċ mal-istess sqaq u minn Nofsinhar ma' plot numru għaxra (10) u mit-Tramuntana ma' plot numru tlethax (13), kif aħjar deskritta u ai termini tal-konvenju ffirmat mill-partijiet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 2019, kif sussegwentement estiż;

- 3) Tikkundanna u tordna lill-konvenuti jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment finali favur is-soċjeta' rikorrenti, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjeta' rikorrenti ai termini tal-konvenju, tal-porzjoni diviża ta' art, kollha b'faċċata fuq triq pubblika bl-isem Sqaq iż-żiemel, konsistenti f'żewġ (2) plots, kollha fihom kejl minimu ta' wieħed u għoxrin (21) pied faċċata u bil-fond li hemm pero' mhux anqas minn mitt (100) pied u cioe' sa nofs il-ħajt tas-sejjeħ fuq wara, Ikoll adjaċenti għal xulxin u magħrufa bħala plots numru ħdax (11) u tnax (12), ilkoll f'Tal Ħandaq, limiti ta' Ħal Qormi, Malta, u tmiss mil-Lvant u Lbiċ mal-istess sqaq u minn Nofsinhar ma' plot numru għaxra (10) u mit-Tramuntana ma' plot numru tlethax (13), kif aħjar deskritta u ai termini tal-konvenju ffirmat mill-partijiet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awwissu 2019 u dan fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza.
- 4) Tinnomina lin-Nutar Sam Abela jew Nutar ieħor mill-uffiċċju Nutarili Abela & Abela sabiex jirredigi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' bejgħ u trasferiment finali tal-imsemmija art mill-intimati a favur is-soċjeta' attriċi, jew terzi in sostituzzjoni tal-istess soċjeta' rikorrenti ai termini tal-konvenju, u biex jagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, incidentali, anċillari u/jew konsegwenzjali għal dan il-għan u li tiġi ffissata data, lok u ħin illi fih għandu jkun iffirmit u ppubblikat dan il-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment;

5) Tinnomina lil Dr Natalino Caruana Debrincat sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-att imemmi.

Spejjeż a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA