

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 700/1996/1

Dr. Christian **FARRUĠIA** bħala mandatarju speċjali ta'  
Larissa Khudishkina

VS

**HIGHRISE CO. LIMITED** (C-9464) u b'degriet tal-20 ta'  
Frar, 2007, il-ġudizzju għadda mill-persuna tal-kumpannija  
Highrise Co. Limited għal Dhalia Ta' Xbiex Properties  
Limited u Alf. Magro Holdings Limited bis-saħħa ta' ftehim  
ta' Qsim b'Akkwist bejniethom tal-imsemmija kumpannija

**Il-Qorti:**

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-1 ta' Marzu, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur *nomine* talab li din il-Qorti (a) issib li l-att ta' konvenju magħmul bejn l-attriċi *proprio* u l-kumpannija mħarrka fit-18 ta' Mejju, 1995, dwar ix-xiri u l-bejgħ lilha tal-appartament internament markat bin-numru wieħed (1) li jagħmel parti mill-korp ta' bini bl-isem ta' "*Highrise Apartments*", Blokk "A", fi Triq l-Imradd, Ta' Xbiex, kien għalaq bla ma l-kuntratt pubbliku seta' jsir minħabba raġunijiet tajba fil-liġi; u (b) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka troddilha lura s-somma ta' għoxrin elf mitejn u ħamsa u sittin dollaru Amerikan (US\$ 20,265) f'somma ekwivalenti fi flus Maltin bir-rata tal-kambju li tgħodd għal dak inhar, flimkien mas-somma ta' tlettax-il elf disa' mija u erba' liri Maltin u disgħa u ħamsin ċenteżmi (Lm 13,904.59)<sup>1</sup> li hija avvanzat lill-istess kumpannija mħarrka bħala depożiti akkont tal-prezz miftiehem fl-imsemmi konvenju. Talab ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali b'señħ minn dak inhar li saru d-depożiti;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fit-18 ta' Ġunju, 1996 li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-attur *nomine* kellu jagħti prova li tassew inħatar bħala mandatarju tal-attriċi *proprio*. Laqgħet ukoll billi ċaħdet li hija qatt tħallset xi depożitu fi flus ta' denominazzjoni ta' Dollari Amerikani, u, f'kull każ, kull depożitu mħallas akkont tal-prezz kien "*a forfeitable deposit*" li jintilef jekk kemm-il darba l-kuntratt ma jsirx, bħalma fil-fatt ġara. Dwar il-ħlas l-ieħor mitlub lura, laqgħet billi qalet li s-somma mħallsa kienet tirrappreżenta ħlas għall-użu u okkupazzjoni tal-appartament min-naħa tal-attriċi, minbarra li għad fadal kontijiet li ma tħallsux tas-servizzi tad-dawl, ilma u telefon fl-istess appartament li nqdiet bihom l-attriċi sakemm damet iżzomm il-post;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-13 ta' Novembru, 1996<sup>2</sup>, li bih ordnat lill-attur *nomine* jressaq kopja tal-prokura li bis-saħħa tagħha jgħid li qiegħed jidher għall-attriċi *proprio*;

---

<sup>1</sup> Li jgħibu € 32,389 fi flus tal-lum

<sup>2</sup> Paġ. 26 tal-proċess

## Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-17 ta' Jannar, 1997<sup>3</sup>, li bih ħalliet il-kawża *sine die* ladarba l-attur *nomine* kien naqas li jressaq kopja tal-prokura kif ordnat;

Rat id-degriet tal-24 ta' Jannar, 1997, li bih reġgħet qiegħdet il-kawża fuq il-listi għas-smiġħ;

Rat in-Nota mressqa mill-attur *nomine* fit-22 ta' Jannar, 1997, b'kopja tal-prokura speċjali mehmuża magħha;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tal-kumpannija mħarrka waqt is-smiġħ tas-7 ta' April, 1997, li biha l-istess kumpannija irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa mill-kumpannija mħarrka fis-6 ta' Ġunju, 1997<sup>4</sup>, li bih laqgħet billi qalet li l-attur *nomine* jrid inaqqas is-somma msemmija fl-ewwel talba attriċi, għax minn dokumenti mressqa jidher li l-ammont imsemmi mhux korrett. Żiedet tgħid li l-ġudizzju mhux sħiħ, u li l-ħlas li tippretendi l-attriċi ma sarx minnha imma minn terzi u għalhekk it-talbiet tagħha m'humix mistħoqqa;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-9 ta' Novembru, 1998<sup>5</sup>, li bih ċaħdet talba magħmula mill-kumpannija mħarrka b'rikors tagħha tal-25 ta' Marzu, 1998, biex issejjaħ fil-kawża lill-kumpannija Medlink Co. Limited;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-20 ta' Jannar, 1999, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor ix-xhieda li kien fadlilhom iressqu l-partijiet, liema ħatra tħassret b'degriet tas-6 ta' Marzu, 2002<sup>6</sup>, wara li rriżulta li tul dak iż-żmien ħadd mill-partijiet ma kien ressaq provi;

Rat il-provvediment mogħti minnha (diversament presjeduta) fis-17 ta' Novembru, 1999<sup>7</sup>, li bih u għar-

---

<sup>3</sup> Paġ. 27 tal-proċess

<sup>4</sup> Paġġ. 92 – 3 tal-proċess

<sup>5</sup> Paġ. 144 tal-proċess

<sup>6</sup> Paġ. 176 tal-proċess

<sup>7</sup> Paġġ. 153 – 5 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet it-talba magħmula mill-kumpanija mħarrka f'rikors tagħha tas-16 ta' April, 1999, biex tinħeles milli tibqa' iżjed fil-kawża;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-17 ta' Marzu, 2000<sup>8</sup>, li bih ordnat it-tneħħija mill-atti tal-kawża tan-Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa mill-kumpanija mħarrka fit-28 ta' Frar, 2000<sup>9</sup>, li biha qalet li l-Qorti għandha teħlisha milli tibqa' aktar fil-kawża ladarba l-mandat mogħti mill-attriċi lill-attur *nomine* kien għalaq u ma kienx reġa' ġgedded;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' April, 2003, li bih ordnat li l-proċess li kien intilef jerġa' jinbena mill-ġdid;

Rat l-atti kollha tal-proċess rikostruwit u dawk tal-proċess oriġinali li b'xi mod reġa' wasal f'idejn ir-Registratur wara li kienet saret ir-rikostruzzjoni msemmija;

Rat ix-xhieda mressqa mill-attur *nomine* quddiem il-Qorti;

Rat li, minkejja għadd ta' opportunitajiet, il-kumpanija mħarrka naqset li tressaq provi min-naħa tagħha;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' April, 2006<sup>10</sup>, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-partijiet żmien biex iressqu b'noti s-sottomissjonijiet tagħhom;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur *nomine* fl-20 ta' Ġunju, 2006<sup>11</sup>;

Rat li l-kumpanija mħarrka ma ressqitx sottomissjonijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom il-kawża tħalliet għas-sentenza;

---

<sup>8</sup> Paġ. 162 tal-proċess

<sup>9</sup> Paġ. 157 tal-proċess

<sup>10</sup> Paġ. 280 tal-proċess

<sup>11</sup> Paġġ. 281 – 3 tal-proċess

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni għal radd lura ta' flus imħallsin bħala depożitu fl-okkażjoni ta' konvenju li għalaq bla ma sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. L-attriċi *proprio* (aktar 'il quddiem imsejha "LK") kienet resqet għal att ta' konvenju f'Mejju tal-1995, li bih kienet sejra tixtri appartament f'Ta' Xbiex mingħand il-kumpannija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejha "Highrise"), u kienet ħallset f'zewg okkażjonijiet depożiti akkont tal-prezz miftiehem matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. Billi hija talbet lil Highrise b'ittra uffiċjali biex jittawwal iż-żmien tal-konvenju, imma din ma qablitx, il-konvenju għalaq bla ma seta' jsir il-kuntratt u LK trid lura l-flus li ħallset akkont, flimkien mal-imgħaxijiet;

Illi għal din l-azzjoni, Highrise laqgħet billi qalet li ma kienx minnu li LK ħallsitha s-somma msemmija f'dollari Amerikani, u f'kull każ, kull depożitu mħallas kien jintilef favur Highrise f'każ li, bħalma fil-fatt ġara, l-kuntratt ma jsirx. Dwar il-ħlas l-ieħor imsemmi minn LK dan ma kienx depożitu, imma kien kumpens talli hija okkupat l-appartament. Laqgħet ukoll billi qalet li l-attur *nomine* għandu dejn magħha għall-użu tas-servizzi tal-istess appartament;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fit-18 ta' Mejju, 1995<sup>12</sup>, LK (persuna ta' nazzjonalita' russa imma li kienet tgħix fir-Renju Unit) intrabtet li tixtri u tikseb mingħand Highrise li, min-naħa tagħha, wegħditha li tbiegħlha u tittrasferilha l-appartament internament markat bin-numru wieħed (1) li jagħmel mill-blokka ta' appartamenti bl-isem ta' "*Highrise Apartments*", Blokk "A", bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, u bil-prezz ta' għoxrin elf lira Maltin (Lm 20,000)<sup>13</sup>. L-imsemmi ftehim kien jinkludi fih kuntratt ta' appalt biex Highrise ittemm ix-

<sup>12</sup> Dokti "A" u "BB1", f'pagġ. 7 sa 16, 47 sa 56 u 105 sa 114 tal-proċess

<sup>13</sup> Tajjeb li jingħad li l-prezz muri fil-kopja li tinsab f'pagġ. 105 *et seq* hu ta' Lm 35,000

xogħlijiet ġol-appartament b'mod li jkun lest biex LK tkun tista' tidhol tgħix fih. Il-kuntratt kellu jsir hekk kif LK tingħata l-permess mill-awtoritajiet Maltin biex tkun tista' tixtri l-appartament, iżda f'kull każ, il-konvenju kien jagħlaq fi żmien sitt (6) xhur minn dak inhar li sar. Dan il-konvenju kien jibdel wieħed li kien sar favur żewġ l-istess LK fit-8 ta' Frar, 1995, dwar l-istess appartament<sup>14</sup>;

Illi fis-sewwa dak inhar li sar il-konvenju, l-appartament kien lest minn kolloxx (kemm hu hekk kien ix-*“show flat”* għall-promozzjoni tal-bejgħ tal-appartamenti fil-blokka) u kien ilu żmien okkupat minn terzi li kellhom iċ-ċavetta tal-post, u l-istess LK u żewġha kienu ilhom jużawh bosta xhur<sup>15</sup>. Matul iż-żmien li LK u żewġha kellhom f'idejhom iċ-ċavetta, kien hemm qbil li jitħallas kumpens għall-okkupazzjoni li, jekk kemm-il darba jsir il-kuntratt, jinqata' mill-prezz miftiehem tal-bejgħ. F'Settembru, 1995, sar nlas ieħor ta' Lm 13,804.59 lil Highrise<sup>16</sup>;

Illi fit-30 ta' Mejju, 1995, tressqet applikazzjoni taħt l-Att XXXVII tal-1974<sup>17</sup> f'isem LK biex tingħata l-permess li tkun tista' tikseb il-ġid imwiegħed fil-konvenju<sup>18</sup>. Il-permess ma nħariġx għaliex ma tressaqx rapport minn perit dipartimentali dwar l-appartament, minkejja li fil-bidu ta' Novembru l-Kummissarju tal-Pulizija kien ta l-*clearance* dwar l-imsemmija applikazzjoni;

Illi fit-3 ta' Novembru, 1995<sup>19</sup>, intbagħtet ittra uffiċjali f'isem LK lil Highrise titlobha ttawwal iż-żmien tal-konvenju ladarba l-permessi tal-Ministeru tal-Finanzi ma kinux għadhom ħarġu u, fin-nuqqas li jittawwal iż-żmien, li Highrise troddilha lura d-depożitu mħallas akkont fl-okkażjoni tal-imsemmi konvenju. Il-kawża nfetħet fi Frar tal-1996;

Illi huma bosta l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li din il-Qorti jeħtigilha tagħmel biex tqis sewwa din il-kawża.

<sup>14</sup> Paġġ. 96 sa 104 tal-proċess

<sup>15</sup> Xhieda ta' Chris Grech 28.5.1997, f'paġġ. 61, 66 u 70 tal-proċess

<sup>16</sup> Dok "B", f'paġġ. 6 tal-proċess

<sup>17</sup> L-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjeta' Immobbli minn Persuni mhux Residenti (Kap 246)

<sup>18</sup> Xhieda ta' Bernard Bonniċi 28.5.1997, f'paġġ. 78 tal-proċess

<sup>19</sup> Dok "RB1", f'paġġ. 137 tal-proċess

Għalkemm saret biss talba waħda mill-attur *nomine*, l-azzjoni attriċi tinbena fuq żewġ kawżali ewlenin: l-ewwel waħda hija r-raġuni li minhabba fiha l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ imwiegħed fil-konvenju ma setax isir; it-tieni waħda hi l-effetti ta' dik ir-raġuni fuq it-talba li jintradd lura d-depożitu mħallas fl-okkazzjoni tal-konvenju. Biex tilqa' għal dan, Highrise tişhaq li hi ma tħallset l-ebda flus u li, f'kull każ, kien hemm ftehim espress li kull depożitu mħallas akkont kien jintilef jekk kemm-il darba l-kuntratt jibqa' ma jsirx, kif fil-fatt ġara;

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet huma mbagħad imżewqa b'ċirkostanzi ta' negozji paralleli li l-partijiet u oħrajn li kellhom x'jaqsmu magħhom daħlu fihom matul iż-żmien rilevanti tal-kwestjoni. B'hekk, wieñed isib li filwaqt li l-konvenju jwiegħed li l-appartament ikun lest u konsenjat lil LK sa ċertu żmien u li flimkien mal-konvenju kien qiegħed isir kuntratt ta' appalt biex Highrise ittemm ix-xogħlijiet meħtieġa, ħareġ ċar li sa minn tal-anqas xhur qabel dak inhar, l-istess LK u żewġha kellhom il-pussess sħiħ tal-istess appartament mgħammar b'kollox. Kien hemm ukoll it-transazzjonijiet ta' ħlas li għaddew bejn dawk involuti, li baqqi mhux għal kollox ċari mix-xhieda mogħtija, iżda li jgħinu biex ifixklu sewwa dak li jidher mill-kitbiet li saru;

Illi **dwar ir-raġuni li wasslet biex il-kuntratt ma setax isir** ffit hemm kwestjonijiet. Il-konvenju (bħal dak ta' qablu li kien sar ma' żewġ l-attriċi) kien jagħmel kundizzjoni li l-bejgħ seta' jsir biss ladarba LK jinħarġilha l-permess li tikseb l-appartament (*l-A.I.P. Permit*). Fuq kollox, l-istess konvenju kien jgħid li, jinħareġ jew ma jinħariġx l-imsemmi permess, l-konvenju kien jagħlaq sa żmien sitt xhur minn dak inhar li sar;

Illi l-attriċi tgħid li ladarba dan il-permess baqa' ma nħarġilhiex, u ladarba minkejja t-tentativi tagħha biex tħajjar lil Highrise tersaq ħalli ġgedded iż-żmien tal-konvenju, il-kuntratt ma setax isir, allura hi ma taħti xejn għal dak li ġara u kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt;

Illi l-provi mressqa juru li l-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess tressqet tmax-il (12) jum wara li sar il-konvenju. Tressqet minn kumpannija li kitbet f'isem LK u li ħallset ukoll id-drittijiet mitluba biex jista' jitqabba perit imqabba mill-awtorita' rilevanti biex ikun jista' joħroġ il-permess<sup>20</sup>. LK ma kinitx f'Malta matul dak iż-żmien, u għaliha kien jidher wieħed Boris Onoprienko. L-awtorizzazzjoni min-naħa tal-Pulizija nħarġet fil-bidu ta' Novembru tal-1995, f'it jiem qabel ma għalaq il-konvenju. Il-proċess tal-applikazzjoni ma mexiex u l-permess baqa' ma nħariġx għaliex ir-rapport tal-perit "dipartimentali" baqa' ma tressaq qatt. Ma ngħatat l-ebda raġuni għaliex dan ma sarx, imma ntweraw li l-attriċi ma kinitx involuta direttament f'dan in-nuqqas, tant li meta tressqet l-applikazzjoni f'isimha, lanqas l-indirizz tagħha ta' barra l-pajjiż ma kien magħruf mill-istess awtorita';

Illi, min-naħa tagħha, u safejn kien jiddependi minnha, LK talbet (qabel ma kien għalaq il-konvenju) lil Highrise tikkunsidra li ttawwal iż-żmien tal-konvenju u interpellatha ukoll f'dan is-sens b'ittra ġudizzjarja. Highrise ma ċcaqalqitx u l-konvenju baqa' ma ġgeddidx u l-kuntratt ma sarx sa dak inhar li l-konvenju għalaq<sup>21</sup>. Ma ntweriex li Highrise, min-naħa tagħha, talbet lil LK biex tersaq għall-kuntratt għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Highrise illum tistrieħ fuq il-fatt li l-ħlas akkont li seta sar fl-okkażjoni tal-konvenju kien depożitu li jintilef ("*a forfeitable deposit*") jekk kemm-il darba x-xerrej tonqos li tersaq għall-kuntratt. Tajjeb li jingħad (u Highrise dan ma ssemmihx) li fil-każ tal-lum, l-istess klawsola dwar iż-żamma tal-ħlas akkont kienet kwalifikata bin-nuqqas tax-xerrej li tersaq għall-kuntratt bla raġuni tajba;

Illi meta wieħed jittellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Generalment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew

<sup>20</sup> Xhieda ta' Bernard Bonnici 28.5.1997, f'paġ. 82 tal-proċess

<sup>21</sup> App. Inf. 23.6.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Michael Spiteri vs Bartolomeo Xuereb* (mhix pubblikata)



iġġib ħsara kbira lil dik il-parti<sup>22</sup>, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari<sup>23</sup>, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijjex se' ssejħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntatt<sup>24</sup>. Tajjeb li jingħad ukoll li r-raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-rizultat tal-mala fidi tagħha<sup>25</sup>. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijjex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun sejħet wara li jkun sar il-konvenju<sup>26</sup>;

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jsejħ wara (per eżempju, jekk il-bejgiegħ isejħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien sugġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt<sup>27</sup>;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ tal-lum u l-fatti li joħorġu jwasslu biex jista' jingħad tassew li l-attriċi kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ladarba ma kienx għad inħarġilha permess essenzjali għas-siwi *ad validitatem* tal-istess kuntratt<sup>28</sup>. Ċirkostanza bħal din hija waħda li tilhaq l-elementi kollha ta' "raġuni tajba" kif imfissrin aktar qabel<sup>29</sup>. Joħroġ ukoll li ma ntweriex li l-attriċi kienet traskurata jew uriet xi ħażen

<sup>22</sup> App. Inf. 23.11.2005 fil-kawża fl-ismijiet *Brinx Ltd. vs Francis Said et*, u Maġ (Għ) AE 7.1.2008 fil-kawża fl-ismijiet *George Farrugia et vs Paċifika Masini et*

<sup>23</sup> Ara, per eżempju, App. Ċiv. 6.10.2000 fil-kawża fl-ismijiet *Micallef vs Axiaq et* (Kollez. Vol: LXXXIV.ii.514)

<sup>24</sup> P.A. RCP 30.5.2002 fil-kawża fl-ismijiet *Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Beżżina et* (konfermata fl-Appell fit-12.10.2006)

<sup>25</sup> Ara, per eżempju, P.A. TM 25.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet *David Falzon vs Mario Formosa et*

<sup>26</sup> App. Ċiv. 31.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et*

<sup>27</sup> Ara App. Ċiv. 25.5.2001 fil-kawża fl-ismijiet *Galea et vs Calleja pro et noe* (Kollez. Vol : LXXXV.ii.324)

<sup>28</sup> Art. 4(1) tal-Kap 246

<sup>29</sup> Ara, per eżempju, P.A. RCP 30.10.2008 fil-kawża fl-ismijiet *A.I.C. Joseph Grech vs Avukat Joseph Schembri noe* (appellata) li wkoll kienet tinvolvi każ ta' nuqqas ta' ħruġ ta' permess tal-A.I.P.; u App. Inf. 5.3.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Alfred Galea et vs A.I.Ċ. Anton Żammit et*

biex dik il-kundizzjoni espressa fl-att tal-konvenju ma titwettaqx;

Illi l-effett tal-fatt li l-konvenju għalaq bla ma l-ebda parti wettqet il-proċedura biex jeżegwih huwa dak li kull parti trid terġa' titqiegħed fil-qagħda li kienet qabel dak inhar<sup>30</sup>. Dan iġib miegħu miegħu ukoll il-konsegwenzi li kull parti trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju<sup>31</sup>. B'mod partikolari, ladarba Highrise naqset li twettaq l-effetti tal-konvenju bil-proċedura speċifika mfissra mil-liġi<sup>32</sup>, hija ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa' żżomm għandha xi somma mħallsa lilha bħala akkont tal-prezz, ukoll jekk dak l-akkont issejjah bħala ħlas mhux rifondibbli<sup>33</sup>;

Illi, minbarra dan, l-istess klawsola tal-konvenju kienet tagħmilha ċara li l-ħlas akkont ma kienx jintradd lura lix-xerrej biss jekk kemm-il darba ma kienx ikun hemm raġuni tajba li għaliha l-istess xerrej ma jersaqx għall-kuntratt. Kif issemma aktar qabel, LK kellha raġuni tajba li żammitha milli tersaq għall-kuntratt. Fuq kollox, ladarba l-*forfeitable deposit* jixbah min-natura tiegħu l-klawsola penali, l-applikazzjoni tal-effetti tagħha jridu jsejtnu biss meta jintwera li l-parti li wettqet dak il-ħlas kienet naqset milli tersaq għall-kuntratt mingħajr raġuni tajba wara li tkun intalbet kif mistħoqq li tersaq għall-kuntratt<sup>34</sup>;

Illi għalhekk il-Qorti ssib li l-attur *nomine* sejtnu juri raġuni tajba biex il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra l-ewwel talba;

**Illi dwar l-ammont li jmissu jintradd lura lill-attriċi t-talba waħdanija fl-Att taċ-Ċitazzjoni titkellem dwar żewġ somom imħallsin. L-attur *nomine* jsemmi s-somma ta' US\$ 20,265 u s-somma ta' Lm 13,904.59;**

---

<sup>30</sup> P.A. GV 30.4.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Edward Portelli et vs Hector Cassola*

<sup>31</sup> App. Civ. 25.5.2007 fil-kawża fl-ismijiet *Christine Cassar Torregiani vs Dr. Godfrey Gauci Maistre*

<sup>32</sup> Art. 1357(2) tal-Kap 16

<sup>33</sup> App. Civ. 14.1.2002 fil-kawża fl-ismijiet *Vella noe vs Abela noe* (Kollez Vol. LXXXVI.ii.165)

<sup>34</sup> App. Inf. 13.3.2009 fil-kawża fl-ismijiet *Tabib Charles Mallia et vs Carmelo Sammut et*

Illi l-Qorti sejra tibda mit-tieni ċifra. L-imsemmi ħlas jirreferi għall-appartament mertu tal-konvenju u għaż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. L-irċevuta hija maħruġa minn wieħed Alfred Magro, li Highrise taċċetta li kien jidher għaliha<sup>35</sup>. Id-dokument relattiv ma jfissirx ir-raġuni tal-ħlas u lanqas l-għamla ta' korrissettiv jew servizz li dwaru sar il-ħlas, u wisq anqas ma jsemmi għal liema żmien jirreferi;

Illi LK tisħaq li dan il-ħlas kien ħlas ieħor akkont tal-prezz miftiehem fil-konvenju. Min-naħa tagħha, Highrise tgħid li, ladarba kemm LK u kif ukoll żewġha kellhom il-pussess tal-appartament minn bosta xhur qabel ma sar il-konvenju (saħansitra sa minn qabel ma sar il-konvenju ta' qabel ma' żewġ LK), dak il-ħlas kien jikkonsisti fil-ħlas għall-okkupazzjoni tal-imsemmi appartament u mhux ħlas tal-prezz. Huwa minnu wkoll, madankollu, li Chris Grech għal Highrise xehed u stqarr bosta drabi li kien hemm kliem bejn il-partijiet fis-sens li ħlas għall-okkupazzjoni tal-appartament kien jittieħed kont tiegħu fil-qies tal-prezz tal-bejgħ. Izda huwa jikkwalifika dan billi jisħaq li hu kien dispost b'rieda tajba li jsir hekk jekk kemm-il darba biss kellu jsir il-kuntratt;

Illi minkejja dawn l-“arrangamenti”, l-Qorti jidhrilha li ma tistax tqis l-imsemmi ħlas bħala li huwa tassew ħlas akkont tal-prezz marbut mal-konvenju u mal-effetti tal-waqgħa tiegħu. Dan jingħad għal żewġ raġunijiet. L-ewwel raġuni hi l-ftehim fil-konvenju kien jagħmilha ċara li, minbarra l-ħlas tal-akkont dak inhar li sar, il-bilanċ kellu jithallas biss dak inhar tal-kuntratt. Ladarba sa Settembru l-kundizzjoni tal-permess biex LK tista' tersaq għall-kuntratt ma kinitx għadha twettqet, ma kien hemm l-ebda raġuni għaliex isir ħlas ieħor akkont tal-istess prezz meta l-konvenju ma kienx jipprovdi għalih. It-tieni raġuni hi li jekk kemm-il darba wieħed kellu jgħodd il-ħlas akkont li sar f'denominazzjoni ta' Dollaru Amerikan<sup>36</sup> dak inhar tal-konvenju u jzidu mal-ħlas imsemmi f'Settembru, jirrizulta li ż-żewġ ħlasijiet f'daqqa kienu jaqbzu l-prezz miftiehem għall-bejgħ kollu tal-appartament (dejjem jekk wieħed

<sup>35</sup> Xhieda ta' Chris Grech 28.5.1997, f'pag. 66 tal-proċess

<sup>36</sup> Ir-rata tal-kambju li tnizzlet fuq il-konvenju kienet ta' US\$2.88 għal kull Lm 1

kellu jaċċetta li l-prezz kien tassew wieħed ta' Lm 20,000). LK naqset li turi, kif kien jaqa' fuqha li jsir, għaliex hija tassew ħallset "akkont" ieħor tul iż-żmien tal-konvenju meta ma kinitx obligata tagħmel dan, bħalma lanqas seħħilha turi x'sura ta' "akkont" hu dak li jaqbeż il-prezz dovut;

Illi, għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti m'hijiex sejra tqis li s-somma ta' Lm 13,904.59 (li, fis-sewwa u kif jissemma fl-eċċezzjoni ulterjuri ta' Highrise, trid titnaqqas għal Lm 13,804.59) bħala ħlas akkont tal-prezz miftiehem fil-konvenju u ma tistax tagħmel parti mit-talba attriċi. Minħabba f'hekk, sejra tilqa' r-raba' eċċezzjoni u l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri ta' Highrise safejn kompatibbli ma' dak li ngħad qabel;

Illi dwar l-ammont imħallas mal-konvenju, il-kwestjoni hija mod ieħor. Fil-konvenju jissemma li dik is-somma tħallset dak il-ħin li sar il-konvenju. Jirriżulta li dik kienet sewwasew is-somma mħallsa minn żewġ LK fl-okkażjoni tal-ewwel konvenju li kien sar fi Frar tal-1995. Highrise tgħid li hija ma tħallset xejn fuq il-konvenju u ssemmi kumpannija oħra – Medlink Co. Limited – bħala t-terza persuna li lilha sar dak il-ħlas akkont;

Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li għandha toqgħod fuq il-kontestazzjoni ta' Highrise. Fl-ewwel lok, huwa prinċipju ewlieni fil-qasam tat-tressiq tal-provi f'kawża, li kontra l-miktub ma għandux jitħalla li jintwera mod ieħor jekk ma jkunx hemm raġunijiet tajbin biex isir dan. Fit-tieni lok, jekk inhu tassew minnu li l-ħlas kien sar minn żewġ LK fl-okkażjoni tal-konvenju ta' qabel u mhux fil-każ tal-konvenju mertu tal-każ, kien jaqa' fuq Highrise li ma taċċettax li tiffirma l-konvenju kif redatt. Wara kollox, iċ-ċifri nkitbu bl-idejn fl-okkażjoni tal-iffirmar tal-konvenju fuq abbozz li l-kundizzjonijiet l-oħrajn tiegħu kienu stampati minn qabel. Fit-tielet lok, jekk il-ħlas akkont kien ingħata lil Medlink, LK ma jfissirx li m'għandhiex jedd titlob ir-radd lura tiegħu, u din it-talba trid tabilfors tagħmilha lil Highrise għaliex magħha biss dehret fuq il-konvenju. Wara kollox, intwera li, bejn Highrise u Medlink kien hemm ċerta rabta

ta' negozju fejn Chris Grech kellu wkoll setgħat fit-tħaddim tal-kont bankarju ta' Medlink innifisha;

Illi anqas ma jiswa l-argument ta' Highrise (kif jinsab fil-ħames eċċezzjoni tagħha u fit-tieni eċċezzjoni ulterjuri tagħha) li, f'kull każ, għandha jedd iżżomm kull ħlas magħmul lilha minn LK ladarba l-istess LK hija debitor ta' tagħha għall-użu ta' servizzi ta' dawl, ilma u telefon fl-appartament. Ladarba l-effetti tal-konvenju ntemmu mal-waqqgħa tiegħu, u ladarba Highrise naqset li tmexxi 'l quddiem bil-proċedura stabilita għall-eżekuzzjoni tiegħu, ma għandha l-ebda jedd tibqa' iżżomm dak li tħallas lilha akkont tal-prezz u jekk tassew għandha xi pretensjonijiet kontra LK imissha tmexxi dwarhom fis-sedi xierqa;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, l-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba u m'hijiex sejra tilqa' t-tieni, t-tielet, il-ħames eċċezzjonijiet u t-tieni eċċezzjoni ulterjuri;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **ssib li l-attriċi** Larissa Khudishkina kellha raġuni tajba li żammitha milli tista' tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ tal-appartament internament markat bin-numru wieħed (1) li jagħmel parti mill-korp ta' bini bl-isem ta' "*Highrise Apartments*", Blokk "A", fi Triq l-Imradd, Ta' Xbiex, skond il-konvenju magħmul bejnha u l-kumpannija mħarrka fit-18 ta' Mejju, 1995, liema konvenju waqa' bla ma kien eżegwit;

**Tilqa' r-raba' eċċezzjoni u l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri** tal-kumpannija mħarrka;

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** limitatament, billi tordna lill-kumpannija mħarrka trodd lura lill-attriċi s-somma ta' sittax-il elf tliet mija u disgħin euro (€16,390) bħala s-somma ekwivalenti f'valuta Maltija tal-lum imqabbla mar-rata ta' kambju li kienet tgħodd dak inhar tal-konvenju fuq l-ammont ta' għoxrin elf mitejn u ħamsa u sittin dollaru Amerikan (US\$ 20,265), rappreżentanti s-somma mħallsa mill-attriċi akkont tal-prezz fuq l-imsemmi konvenju,

Kopja Informali ta' Sentenza

flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmi ammont b'seħħ mid-19 ta' Novembru, 1995, sal-jum tal-ħlas effettiv;

**Tiċhad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha** tal-kumpannija mħarrka bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

**Tordna li**, bi tħaddim tal-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-attriċi tħallas terz ( $\frac{1}{3}$ ) tal-**ispejjeż tal-kawża** filwaqt li l-kumpannija mħarrka terfa' ż-żewġ terzi ( $\frac{2}{3}$ ) l-oħrajn tal-imsemmija spejjeż.

**Moqrija**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----