



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 763/2012

Peter Paul u Connie konjuġi **ELLUL SULLIVAN**

VS

GAP DEVELOPMENTS LIMITED (C – 38040) u **GAP
Holdings Limited** (C – 27803)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Mañluf imressaq fit-30 ta' Lulju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib huma kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili għax-xiri tal-appartament numru tliet mija u wieħed (301) u l-ispazju tal-parkeġġ numru tlieta-mija u ħamsa (3-105) li jagħmlu

mill-binja bl-isem ta' "*Fort Cambridge West Three*" mill-kumpless ta' bini bl-istess isem, f'Tigne', Tas-Sliema, kif miftiehem f'att ta' konvenju li sar fl-10 ta' Mejju, 2007, bejnhom u l-kumpannija m'harrka GAP Developments Limited, u dan minhabba ksur tar-rabtiet min-naħa tal-kumpanniji m'harrkin; u (b) tikkundanna lill-imharrkin iroddulhom lura s-somma mija u sitta u sittin elf u tnax-il euro u ħamsin ċenteżmi (€ 166,012.50) minnhom imħallsin lill-istess imharrkin akkont tal-prezz miftiehem fl-istess konvenju, li minnhom is-somma ta' ħamsa u ħamsin elf tliet mija u sebgħa u tletin euro u ħamsin ċenteżmi (€ 55,337.50) tirrappreżenta d-depożitu ta' għaxra fil-mija (10%) tal-prezz sħiħ miftiehem imħallsa fuq il-konvenju, u s-somma ta' mija u għaxart elef sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€ 110,675) tirrappreżenta ħlas akkont ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) tal-imsemmi preżż magħmul sakemm il-konvenju kien għadu fis-seħħ. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet bil-ħamsa fil-mija (5%) sa minn dak inhar li sar il-ħlas imsemmi;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Awwissu, 2012, li bih ordnat li ssir in-notifika tal-atti lill-kumpanniji m'harrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpanniji m'harrkin fil-31 ta' Awwissu, 2012, li biha laqgħu għat-talbiet attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni attriċi ma tiswiex u m'għandhiex effett għall-finijiet tal-artikoli 156 u 789(ċ) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta minhabba li, filwaqt li r-Rikors Maħluf jitkellem dwar "soċjeta' konvenuta", l-atturi fil-fatt fetħu kawża kontra żewġ kumpanniji; u qalu li l-kumpannija m'harrka GAP Holdings Limited ma kellha x'taqsam xejn mal-atturi u jmissha tinħeles milli tibqa' fil-kawża bi spejjeż għall-atturi. Fil-mertu, laqgħu billi ċaħdu li GAP Developments Limited naqset mir-rabtiet tagħha lejhom kif miftehna fil-konvenju ta' l-10 ta' Mejju, 2007 u kif imtawwal bil-kitba tat-28 ta' Diċembru, 2011, u għalhekk ma hemm l-ebda raġuni tajba biex il-kuntratt ma jsirx. Huma jgħidu li l-atturi qegħdin ifittxu x-xagħra fl-għaġina biex jinħallu mir-rabta tal-konvenju. Minhabba f'hekk, il-kumpannija m'harrka GAP Developments Limited

qiegħda tressaq il-kontro-talba relattiva biex titlob lill-Qorti tikkundanna lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

Rat il-Kontro-Talba mressqa mill-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited flimkien mal-imsemmija Twegiba Maħlufa li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin, talbet li l-Qorti (i) ssib li l-atturi rikonvenzjonati miżżewġin Ellul Sullivan huma obbligati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ-u-xiri tal-appartament numru 3-3-1 “*West Block*” u tal-*garage space* 3-105 li jagħmlu parti mill-kumpless bl-isem ta’ “*Fort Cambridge*”, f’Tigne’, tas-Sliema, u dan kif aħjar imfisser fl-att ta’ konvenju tal-10 ta’ Mejju, 2007; (ii) tordna lill-istess atturi rikonvenzjonati biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ-u-xiri tal-appartament u tal-ispazju tal-parkeġġ skond il-ftehim milħuq fuq l-att ta’ konvenju msemmi u li jħallsuha l-bilanċ tal-prezz miftiehem li għadhom ma ħallsux; (iii) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att nutarili meħtieġ; (iv) tiffissa l-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; u (v) taħtar kuraturi deputati biex fuq l-att jidhru għal dawk li jonqsu li jersqu. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet għall-Kontro-Talba mressqa mill-atturi rikonvenut fis-6 ta’ Diċembru, 2012, li biha laqgħu għall-azzjoni rikonvenzjonali tal-kumpannija mħarrka billi, b’mod preliminari, qalu li l-istess azzjoni rikonvenzjonali ma tiswiex għall-finijiet tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili għaliex tressqet wara li kien għalaq iż-żmien tat-tletin (30) jum minn meta l-konvenju, kif estiż, kien għalaq. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li kellhom raġunijiet tajbin biex ma jersqux għall-kuntratt finali ladarba l-ġid li kienu sejrin jixtru baqa’ ma tlestiex minn kollox saż-żmien miftiehem bejn il-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta’ Jannar, 2013¹, li bih ordnat li, qabel kull ħaġ’oħra, kellha tkun trattata l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-atturi għall-Kontro-Talba tal-kumpannija mħarrka u tingħata sentenza dwarha;

¹ Paġ. 163 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukat tal-atturi waqt is-smiġħ tat-8 ta' Mejju, 2013²;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Mejju, 2013, li bih tat lill-kumpanniji mħarrkin żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' Nota, liema żmien ittawwal b'għoxrin jum bis-saħħa ta' degriet mogħti fl-10 ta' Ottubru, 2013³;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited fit-22 ta' Ottubru, 2013⁴, dwar l-imsemmija eċċezzjoni tal-atturi rikonvenuti;

Rat in-Nota ta' Replika mressqa mill-atturi rikonvenuti fit-28 ta' Ottubru, 2013⁵, bi twegiba għal dik tal-kumpannija rikonvenjenti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Ottubru, 2013, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti għall-Kontro-Talba tal-kumpannija mħarrka;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal radd lura ta' flus imħallsin akkont wara att ta' konvenju dwar xiri ta' immobbli, wara li ssir dikjarazzjoni li x-xerrejja (l-atturi f'din il-kawża) kellhom raġuni tajba biżżejjed biex jinħallu mill-istess konvenju ladarba l-bejjiegħa (il-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited) naqset li twettaq ir-rabtiet tagħha magħhom saż-żmien miftiehem. Għal din l-azzjoni, l-kumpannija mħarrka laqgħet billi ċaħdet li kien hemm xi raġuni tajba biex l-atturi ma jersqux għall-kuntratt u mexxiet min-naħa tagħha b'azzjoni rikonvenzjonali biex tordna lill-atturi jersqu għall-kuntratt u jħallsuha l-bqija tal-prezz tal-bejgħ miftiehem fuq il-konvenju;

² Paġ. 174 tal-proċess

³ Paġ. 180 tal-proċess

⁴ Paġġ. 181 – 2 tal-proċess

⁵ Paġġ. 318 – 325 tal-proċess

Illi fit-Tweġiba Maħlufa tagħhom għall-Kontro-Talba tal-kumpanija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejha "GAP"), l-atturi rikonvenuti qajmu l-eċċezzjoni preliminari li dik l-azzjoni ma tiswiex għaliex ma tressqitx fiż-żmien mogħti mil-liġi biex parti żżomm ħaj att ta' konvenju. Ressqu wkoll eċċezzjonijiet oħrajn fil-mertu;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti;

Illi mill-fatti li jirrigwardaw il-każ joħroġ li fl-10 ta' Mejju, 2007⁶, l-atturi miżżewġin Ellul Sullivan resqu fuq att ta' konvenju ma' GAP li bih intrabtu li jixtru mingħandha appartament u spazju ta' parkeġġ li jagħmlu parti minn blokka ta' bini bl-isem ta' "*Fort Cambridge West Three*", fil-kumpless ta' bini magħruf bħala "*Fort Cambridge*" li jinsab f'Tigne', tas-Sliema, u dan bil-prezz ta' mitejn u sebgħa u tletin elf u ħames mitt lira Maltija (Lm 237,500)⁷ u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm dettaljatament imsemmijin. Dak inhar tal-konvenju l-atturi ħallsu lil GAP għaxra fil-mija (10%) tal-imsemmi prezz u aktar tard ħallsu wkoll akkont ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) oħra kif maqbul fl-istess att tal-konvenju;

Illi fl-imsemmi konvenju, l-atturi stqarrew li kienu jafu li kemm l-appartament imwiegħed u kif ukoll l-ispazju tal-parkeġġ kienu għadhom qegħdin jitlestew⁸. Il-konvenju kien jagħlaq fil-31 ta' Diċembru, 2011⁹, sa liema data l-binja kollha kellha tkun lesta b'kollox, għalkemm GAP żammet il-jedd li, f'kull żmien qabel dak inhar, iżda mhux qabel il-31 ta' Mejju, 2009, setgħet titlob lill-atturi jersqu għall-kuntratt jekk kemm-il darba l-binja tkun ċertifikata bħala mitmuma minn kollox;

Illi b'kitba magħmula fit-28 ta' Diċembru, 2011¹⁰, l-atturi u GAP qablu li jtawlu l-effetti tal-konvenju sat-30 ta' Ġunju, 2012, b'dan li kien maqbul ukoll li jekk kemm-il darba GAP

⁶ Dok "A", f'paġġ. 7 sa 41 tal-proċess

⁷ Li jgħibu € 553,226 fi flus tal-lum

⁸ Klawsola 5.1

⁹ Klawsola 16

¹⁰ Dok "B", f'paġġ. 42 tal-proċess

tonqos li ttemm għal kollox ix-xogħlijiet ta' bini kif miftiehem, l-atturi kellhom l-għażla li joħroġu mill-konvenju w jitolbu r-radd lura ta' kull ħlas li jkunu għamlu sa dak inhar akkont tal-prezz (flimkien mal-imgħax relativ), wara li jagħtu avviż bil-miktub lil GAP b'dan il-ħsieb tagħhom;

Illi fil-21 ta' Ġunju, 2012¹¹, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lil GAP biex jinterpellawha ttemm ix-xogħlijiet kollha li kien għad fadlilha tagħmel sat-30 ta' Ġunju, 2012, jew, fin-nuqqas li tagħmel dan, li troddilhom lura kulma kienu ħallsuha akkont tal-prezz sa dak inhar. Fit-28 ta' Ġunju, GAP bagħtet ittra lill-atturi¹² biex titlobhom jiffissaw appuntament magħha sa żmien ħmistax-il (15) jum ħalli jsir il-kuntratt nutarili. Mal-ittra, hemżet kopja ta' ċertifikat tal-perit tal-proġett ("*Substantial Completion Certificate*")¹³ dwar l-appartament u l-ispazju tal-parkeġġ imwiegħed lill-atturi. Dak inhar ukoll, GAP bagħtet ittra uffiċjali lill-atturi¹⁴, biex titlobhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ skond kif miftiehem fil-konvenju u għall-finijiet u effetti kollha tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi laqgħu n-notifika tal-imsemmi att ġudizzjarju fl-4 ta' Lulju, 2012;

Illi sadattant l-atturi qabbdu perit biex jagħtihom ċertifikat dwar kif kien l-istat tal-bini (magħduda l-ambjenti komuni) tal-ġid li kellhom jixtru skond il-konvenju. Wara aċċess li hu għamel fis-27 ta' Ġunju, 2012, hu ħallielhom ċertifikat fit-3 ta' Lulju, 2012¹⁵;

Illi l-atturi fetħu l-kawża fit-30 ta' Lulju, 2012. GAP ma fetħet l-ebda kawża kontra l-atturi sa dak inhar li rressqet il-Kontro-Talba tagħha fil-31 ta' Awwissu, 2012;

Illi l-konsiderazzjoni ta' natura legali marbutin mal-eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti ddu mal-kwestjoni tan-nuqqas allegat minnhom li GAP kienet naqset li tmexxi 'l quddiem fiż-żmien li tagħtiha l-liġi biex tista' ġġiegħelhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

¹¹ Dok "C", f'pag. 44 tal-proċess

¹² Dok "D1" f'pag. 45 tal-proċess

¹³ Dok "D2", f'pag. 46 tal-proċess

¹⁴ Dok "E", f'pag. 48 tal-proċess

¹⁵ Dok "F", f'pag. 50 tal-proċess

Fi ftit kliem, l-atturi rikonvenuti jgħidu li, sa ma GAP rressqet il-Kontro-Talba, lahaq għalqilha ż-żmien li fih hija setgħet titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju: minhabba f'hekk, il-konvenju kien għalaq u għalhekk l-azzjoni rikonvenzjonali ta' GAP ma tiswiex;

Illi għalhekk wieħed irid jifhem l-eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti f'dan is-sens. Hawnhekk l-eċċezzjoni mhijiex dwar is-siwi formali tal-att għudizzjarju kif imressaq, iżda dwar ir-ritwalita' tal-azzjoni rikonvenzjonali minhabba li tressqet wara ż-żmien. B'mod partikolari, l-atturi eċċipjenti jistrieħu fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili għaliex jgħidu li GAP naqset li tmexxi b'kawża kontrihom fi żmien tletin jum minn dak inhar li għamlitilhom is-sejha biex jersqu għall-kuntratt;

Illi bħala fatt jirriżulta li l-atturi kienu bagħtu ittra uffiċjali lil GAP fil-21 ta' Ġunju, 2012, jiġifieri disat ijiem qabel ma għalaq iż-żmien tal-konvenju kif imgedded. Huma fetħu l-kawża sa żmien tletin jum minn dak inhar li l-konvenju kellu jagħlaq, għalkemm l-għażla tagħhom kienet biex jitolbu lura l-ħlas tad-depożiti li kienu ħallsu sa dak inhar. Min-naħa tagħha, meta GAP laqgħet in-notifika tal-ittra uffiċjali tal-atturi, bagħtet ittra uffiċjali min-naħa tagħha fit-28 ta' Ġunju, 2012, fi żmien meta l-konvenju kif imgedded (bis-saħħa tal-kitba tat-28 ta' Diċembru, 2011) kien għadu fis-seħħ u fejn talbithom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ma jidhirx li GAP segwiet dik l-interpellazzjoni b'kawża fi żmien tletin jum;

Illi kemm waqt it-trattazzjoni bil-fomm min-naħa tal-għaref difensur tal-atturi u kif ukoll fir-replika mressqa aktar 'il quddiem, l-atturi jishqu li l-eċċezzjoni tagħhom hija tajba għaliex in-nuqqas ta' tressiq fil-ħin tal-azzjoni min-naħa ta' GAP jissarraf fin-nuqqas ta' siwi tal-att tal-Kontro-Talba. Isaħħu l-argument tagħhom billi jsemmu xi deċiżjonijiet tal-qrati dwar dan;

Illi, min-naħa tagħha, GAP tirreżisti l-eċċezzjoni tal-atturi billi tgħid li hija aġixxiet fil-ħin bit-tressiq tal-Kontro-Talba tagħha u li dan għamlitu b'ħarsien sħiħ ta' dak li tipprovdi l-liġi proċedurali u għalhekk ma hemm l-ebda nullita' fl-att

ġudizzjarju mressaq minnha. Ittenu li l-azzjoni rikonvenzjonali tagħha toħroġ mill-istess fatt tal-azzjoni ewlenija tal-atturi u għalhekk setgħet saret sakemm tħarsu r-regoli dwar meta tista' titressaq Kontro-Talba. Kemm hu hekk, iżżid tgħid li s-suċċess tal-Kontro-Talba jinnewtralizzza l-azzjoni ewlenija tal-atturi rikonvenuti, filwaqt li ttemm tgħid li l-eċċezzjoni taħt eżami toqot il-mertu tal-azzjoni u mhux is-siwi tal-att ġudizzjarju;

Illi f'materja bħalma hija dik tal-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ jqumu ta' spiss kwestjonijiet ta' dak li kull waħda mill-partijiet trid jew tkun mistennija li tagħmel biex iġġiegħel lill-parti l-oħra żżomm il-wegħda tagħha jew x'ma jmisshix tagħmel biex tkun tista' tinħall minnha. Fil-każ tal-lum, ma hemm l-ebda diffikulta' li l-flejjes imħallsin mill-atturi lil GAP kienu ħlas akkont tal-prezz miftiehem. Huwa minnu li hemm klawsola fil-konvenju¹⁶ li tgħid li, f'każ li l-atturi (xerrejja) jonqsu li jersqu għall-kuntratt bla raġuni tajba, GAP tkun tista' żżomm dak li ħallsuha bħala kapparra: iżda l-kliem ewlieni ta' dik il-klawsola kien li l-ħlas magħmul mill-atturi kien ħlas akkont tal-prezz u mhux ħlas ta' kapparra;

Illi hemm linja sħiħa ta' deċizjonijiet tal-Qrati tagħna li jtennu li t-tħaris tal-formalitajiet maħsuba fil-liġi dwar kif issir l-eżekuzzjoni ta' konvenju huwa formalita' li jmissha titwettaq *ad validitatem*¹⁷ u b'ħarsien preċiz tat-termini u żminijiet maħsuba fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, ukoll jekk wieħed jagħżel li jmexxi b'kawża fiż-żmien li l-konvenju jkun għadu fis-seħħ bla ma qabel jinterpella lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju¹⁸. Dak li huwa tabilhaqq importanti hu li l-kawża tinfetaħ qabel ma l-konvenju jiskadi;

Illi minn dan kollu joħroġ li ladarba GAP naqset li tiftaħ kawża kontra l-atturi biex titlobhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u dan saż-żmien tat-tletin jum meta l-konvenju ttawlet il-ħajja tiegħu, jiġi li kull

¹⁶ Klawsola 4

¹⁷ Ara, b'eżempju, App. Ċiv. 24.2.1986 fil-kawża fl-ismijiet *Caruana Montalto noe vs Lia* (Kollez. Vol: LXX.ii.135)

¹⁸ App. Ċiv. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet *Noel Manġion Camilleri vs Reuben Farrugia et* (mhix pubblikata)

Kopja Informali ta' Sentenza

pretensjoni ta' GAP dwar dak il-konvenju tilfet is-saħħa tagħha fil-konfront tal-atturi;

Illi bilkemm għandu għalfejn jerġa' jingħad li ż-żmien maħsub fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili biex parti tressaq talba għall-eżekuzzjoni ta' wegħda f'att ta' konvenju huwa żmien ta' dekadenza li ma jittawwalx bħalma jista' jiġri fejn iż-żmien ikun wieħed ta' preskrizzjoni. Minbarra dan, dak iż-żmien ma jitwaqqafx bil-fatt li l-parti l-oħra fil-konvenju tkun rressqet l-azzjoni tagħha għall-ħall tal-istess rabta tal-konvenju, u dan sewwasew għaliex dik l-azzjoni tippreżumi (kif fil-fatt l-atturi f'din il-kawża qegħdin jitolbu fl-ewwel talba attriċi) li l-konvenju kien għalaq u ntemm;

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti hija mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenuti dwar is-siwi tal-azzjoni rikonvenzjonali tal-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited, u ssib li l-istess Kontro-Talba saret wara l-għeluq taż-żmien li fih messha tressqet u b'hekk tiċħad l-istess talbiet rikonvenzjonali;

Tordna li l-kumpannija mħarrka GAP Developments Limited tħallas **l-ispejjeż tal-azzjoni rikonvenzjonali** tagħha; u

Tordna li l-kawża tkompli bis-smiġħ dwar l-azzjoni ewlenija mressqa mill-atturi u tal-eċċezzjonijiet li saru għaliha, safejn mhux milquta minn din is-sentenza.

< **Sentenza In Parte** >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----