MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2017

Rikors Maħluf Numru 696/15LM

Renato Aquilina (K.I. 275678M) u Doreen Aquilina (K.I. 174171M)

vs.

Christopher James Arthur Townshend (K.I. 127614A) u
Adlene Townshend (K.I. 364175M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fis-17 ta' Lulju, 2015 mill-atturi **Renato Aquilina u Doreen Aquilina** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Renato Aquilina, li jgħid kif ġej:

1. *Illi r-rikorrenti kienu għamlu konvenju mal-intimati datat 14 ta' Marzu, 2015 in atti nutar George Spiteri Debono, f'liema konvenju huma kienu obbligaw rwieħhom li jixtru u jersqu għall-att finali ta' xiri tal-fond numru 68 ġjà 35 fi Triq il-Ħerba, Żejtun, inkluż garage u dana bil-pattijiet u kundizzjonijiet hekk stipulati;*

2. *Illi fost il-kundizzjonijiet kien hemm dik li l-intimati jgħarrfu lir-rikorrenti dwar l-ottjeniment ta' faċilità bankarja sa żmien erba' (4) ġimgħat mill-iffirmar tal-imsemmi konvenju. Illi wara l-iskadenza ta' dan it-terminu, l-intimati għarrfu lir-rikorrenti li ma kinux ottjenew self. Illi peress tali informazzjoni ngħatat ferm u ferm wara t-terminu miftiehem, l-esponenti kkonkludew li l-intimati kienu ser jipproċedu bix-xiri tal-imsemmi fond anke 'l għaliex l-esponenti għandhom 'l għaliex jikkontendu li r-risposta negattiva u tardiva tal-bank ingħatat biex tagħti raġuni u jew skuża lill-intimati ma jonorawx l-obbligu tagħhom ta' xiri;*

3. *Illi qabel ma skada l-imsemmi konvenju, ir-rikorrenti bagħtu ittra uffiċjali kif titlob il-liġi lill-intimati numerata 2276/2015 iżda l-intimati baqgħu inadempjenti;*

4. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

Għaldaqstant, l-esponenti rikorrenti qed jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara li meta l-intimati ma taw ebda risposta lir-rikorrenti dwar jekk ottjenewx self mill-bank fi żmien erba' (4) ġimgħat mill-iffirmar tal-konvenju datat 14 ta' Marzu, 2015 in atti Nutar George Spiteri Debono huma kienu taċitament irrinunzjaw għal dina l-kundizzjoni;*

2. *Konsegwentement tordna lill-intimati jersqu għall-att finali ta' bejgħ tal-fond numru 68 ġjà 35, fi Triq il-Ħerba, Żejtun b'garaxx miegħu kif huma obbligaw li jagħmlu fl-imsemmi konvenju;*

3. *Tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att ta' bejgħ u xiri u għal dan il-għan tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-atti neċessarji;*

4. *Taħtar kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċi fil-kawża u f'kull att sussegwenti kif jiġi hekk ordnat;*

Bl-ispejjeż u b'hekk l-intimati minn issa jibqgħu inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Christopher James Arthur Townshend u Adlene Townshend** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti") li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Lulju, 2015, li biha eċċepew:

1. *Illi r-rikors promotur sa fejn dan huwa ppreżentat minn Doreen Aquilina huwa null stante li ma hemm l-ebda indikazzjoni li dan ir-rikors huwa tagħha wkoll u ma ġiex iġġuramentat minnha.*

2. *Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt;*

3. *Illi l-konvenuti għamlu l-almu tagħhom sabiex dan it-trasferiment iseħħ iżda fi kliem l-istess konvenju dan kien suġġett għall-faċilità bankarja.*

4. *Illi din il-faċilità bankarja ma ngħatatx għaliex il-perit tal-bank HSBC Bank Malta sab li l-valur tal-fond de quo kien ferm anqas mill-prezz mitlub mill-atturi. Jirriżulta ċar li kien hemm inflazzjoni enormi ta' dan il-prezz tant li l-istima finali tal-perit Cleaven Tabone kienet ta' €63,000 anqas mill-prezz.*

5. *Illi l-kondizzjoni li jagħmlu referenza għaliha l-atturi fit-tieni premessa tistipula li l-konvenuti kienu obbligati jgħarrfu lill-atturi biss jekk l-bank jagħti l-istess faċilità. Inoltre l-konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Ġunju 2015 u l-aħbar negattiv tal-Bank wasal biss għand il-klijenti tiegħi* (sic) *biss xahrejn wara l-estensjoni tal-konvenju, lanqas jista' qatt jikkonfigura d-dispost ta' dak l-artikolu.*

6. *Illi assolutament mhuwiex minnu li n-nuqqas da parti tal-Bank huwa xi skuża sabiex dan ix-xiri ma jseħħx. Donnhom l-atturi jallegaw li l-perit hawn fuq imsemmi u l-Bank għamlu xi ftehim mal-konvenuti. Jekk dan huwa l-każ huma għandhom iġibu prova ta' tali allegazzjoni manifestament inveritjera.*

7. *Illi l-konvenuti rrispondew għall-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors ġuramentat u interpellawhom sabiex jitħallsu lura d-depożitu, iżda kienu l-atturi li baqgħu inadempjenti;*

8. *Illi l-ewwel talba hija ċertament infondata għaliex sabiex ikun hemm rinunzja taċita ż-żewġ partijiet f'kuntratt iridu juru din l-intenzjoni. Jekk tintlaqa' l-ewwel talba allura jfisser li l-atturi stess kienu rrinunzjaw għall-istess klawsola u ma jistgħux allura issa jittentaw jibnu premessa proprju fuq l-istess artikolu.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*[1]

[1] Esebiti mar-Risposta Maħlufa kien hemm kopja tal-konvenju datat 14.03.2015 *a fol.* 7 sa 9, kopja tal-estensjoni tal-istess konvenju datata 14.04.2015 *a fol.* 10, kopja tas-*sanction letter* ta' HSBC Bank Malta p.l.c. datata 23.04.2015 *a fol.* 11 sa 19, kopja tal-*Life Assurance* datata 24.04.2015 *a fol.* 20 sa 21A, kopja tar-rapport peritali datat 29.05.2015 *a fol.* 22 sa 31 u kopja ta' ittra ta' HSBC Bank Malta p.l.c. datata 17.06.2015 fejn informa lill-konvenuti li ma kienx se jagħti s-self mitlub, *a fol.* 32.

Bl-ispejjeż u l-atturi minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat il-Kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti **Christopher James Arthur Townshend u Adlene Townshend** li ġiet ippreżentat flimkien mal-istess Risposta Maħlufa fit-22 ta' Lulju, 2015 u li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti kienu daħlu fi ftehim mal-atturi rikonvenzjonati fl-14 ta' Marzu, 2015 u dan għal bejgħ ta' fond numru 68, ġjà 35, fi Triq il-Ħerba, Żejtun, inkluż garage u dan versu l-prezz ta' €173,000.*

2. *Illi dan il-konvenju ġie estiż fl-14 ta' April, 2015 u b'hekk il-konvenju ġie estiż sat-30 ta' Ġunju, 2015.*

3. *Illi dan il-bejgħ u xiri kien soġġett għall-faċilità bankarja.*

4. *Illi l-bank relattiv m'offriex din il-faċilità stante li l-perit Cleaven Tabone tal-istess bank sab li valutazzjoni reali tal-fond de quo kienet ta' €110,000 u ċjoè €63,000 anqas mill-prezz li riedu l-atturi rikonvenzjonati.*

5. *Illi mal-konvenju relattiv l-konvenuti rikonvenzjonanti ħallsu l-ammont ta' €10,000 bħala depożitu.*

6. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 30 ta' Ġunju, 2015 l-konvenuti rikonvenzjonanti interpellaw l-atturi sabiex jersqu għar-rifużjoni tal-ammont ta' €10,000 li tħallas bħala depożitu.*

7. *Illi l-atturi rikonvenzjonati baqgħu inadempjenti.*

8. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kontrotalba.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti joġġħobha:

1) *Tiddikjara li l-atturi rikonvenzjonati huma debituri tal-konvenuti rikonvenzjonanti fl-ammont ta' €10,000.*

2) *Tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex iħallsu l-ammont ta' €10,000.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 30 ta' Ġunju 2015 u l-imgħax mid-data tat-30 ta' Ġunju 2015 u l-atturi rikonvenzjonati in subizzjoni.[2]

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Jannar, 2016[3] fejn laqgħet it-talba tal-attur rikonvenzjonat Renato Aquilina biex iġġustifika l-kontumaċja tiegħu għall-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-atturi rikonvenzjonati **Renato Aquilina** u **Doreen Aquilina** li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Jannar, 2016, u maħlufa minn Renato Aquilina, li biha eċċepew:

1. *Illi permezz ta' konvenju datat 14 ta' Marzu, 2015, l-atturi rikonvenzjonati kienu daħlu fi ftehim mal-konvenuti rikonvenzjonanti u dana għall-bejgħ ta' fond numru 68, ġjà 35, fi Triq il-Ħerba, Żejtun, inkluż garage u dan versu l-prezz ta' €173,000.*

2. *Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti kienu marbutin b'kundizzjoni espressa li jekk riedu li l-bejgħ u x-xiri jkun soġġett għall-faċilità bankarja, dawn kellhom jottjenu tali u jippreżentaw l-istess fi żmien erba' ġimgħat mid-data tal-konvenju.*

3. *Illi fl-14 ta' April, 2015 l-konvenuti rikonvenzjonanti talbu li jiġi estiż il-konvenju u għal dan il-għan għamlu skrittura privata fejn speċifikament qablu li l-perjodu li fih il-konvenuti rikonvenzjonanti kellhom jottjenu l-faċilità bankarja jiġi estiż sal-15 ta' Mejju 2015, filwaqt li l-klawsoli l-oħra kollha tal-konvenju jibqgħu mhux mittiefsa.*

4. *Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti naqsu li jersqu għall-kuntratt finali mingħajr ebda raġuni. Di più, sa kif ukoll wara l-15 ta' Mejju 2015, huma naqsu li jinfurmaw lill-atturi rikonvenzjonati dwar l-ottjeniment jew xort'oħra tal-faċilità bankarja.*

5. *Illi meta l-konvenuti rikonvenzjonanti ma infurmawx lill-atturi rikonvenzjonati bl-ottjeniment jew xort'oħra tal-faċilità bankarja sad-data stipulata jew tal-anqas ma talbux għal estensjoni oħra, tali kien tfisser (1) li huma kienu ottjenew il-*

[2] Mal-kontrotalba kien hemm ukoll annessi, apparti dokumenti li kienu diġà ppreżentati in atti, kopja ta' *acknowledgement* ta' *bank transfer a fol.* 63 u kopja tal-ittra uffiċjali responsiva datata 30.06.2015, b'notifika lill-atturi fl-04.07.2015 *a fol.*64 sa 67.
[3] *A fol.* 78 sa 84.

faċilità bankarja jew (2) li huma kienu ser jipproċedu bix-xiri tal-fond inkwistjoni mingħajr l-ottjeniment tal-faċilità bankarja.

6. *Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti m'għandhomx id-dritt li jippretendu li minkejja li huma qablu u aċċettaw l-kundizzjoni espressa msemmija, huma jinjoraw tali u ma jersqux għall-kuntratt finali u minn fuq jippretendu li jieħdu l-għaxart elef depożitu lura.*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant it-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti għandhom jiġu miċħuda.

Bl-ispejjeż u l-konvenuti rikonvenzjonanti minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta' Mejju, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-kwistjoni bejn l-partijiet prinċipalment hija dwar l-interpretazzjoni li għandha tingħata lil kundizzjoni stipulata fil-konvenju li sar bejn il-partijiet fl-14 ta' Marzu, 2015 u l-estensjoni tal-imsemmi konvenju li saret fl-14 ta' April,

2015, liema kundizzjoni tgħid illi l-konvenuti kellhom jgħarrfu lill-atturi dwar l-ottjeniment ta' faċilità bankarja sa żmien erba' ġimgħat mill-iffirmar tal-konvenju. L-atturi jikkontendu ladarba skada l-imsemmi perjodu mingħajr ebda notifika lill-atturi, kien hemm il-preżunzjoni li l-konvenuti jew ottjenew tali faċilità jew li kienu ser jirrinunzjaw għaliha u għaldaqstant huma issa obbligati li jaddivjenu għall-kuntratt finali. Il-konvenuti min-naħa tagħhom isostnu li l-konvenju kien soġġett li tingħata tali faċilità bankarja u minħabba li l-istess faċilità bankarja kienet suġġetta għal rapport favorevoli tal-perit magħżul mill-bank dwar l-istima tal-post, liema stima rriżultat li kienet ferm aktar baxxa mill-prezz tal-post kif miftiehem fil-konvenju, l-faċilità bankarja ġiet miċħuda mill-bank u għaldaqstant l-konvenuti ma kinux obbligati jaddivjenu għall-kuntratt finali. Inoltre l-konvenuti ppreżentaw kontrotalba fejn talbu r-rifużjoni tas-somma mħallsa minnhom lill-atturi bħala depożitu mal-konvenju ta' €10,000.

Provi u riżultanzi

L-attur **Renato Aquilina** fix-xhieda tiegħu[4] jispjega li meta hu u martu ddeċidew li jbiegħu d-dar matrimonjali tagħhom għax xtaqu jbiddlu l-post, kienu qabdu diversi aġenti fosthom ir-Remax li kienu ħadu lill-konvenuti jaraw il-post tagħhom fit-13 ta' Marzu, 2015. Filgħaxija l-*manager* tar-Remax kien qalilhom li l-konvenuti xtaqu jixtru l-post u ffissaw d-data għall-konvenju għall-għada stess u qalilhom li l-aġenzija ħadet ħsieb ta' kollox inkluż in-nutar li kellu jkun Dr George Spiteri Debono. Fil-fatt iffirmaw il-konvenju l-għada fl-

[4] Affidavit, *a fol.* 141 sa 143.

uffiċini tar-Remax, Birkirkara. L-attur jgħid li l-konvenuti kellhom jagħmlu d-depożitu ta' €10,000 man-nutar fi żmien ġimagħtejn mill-konvenju u d-depożitu kellu jingħata lill-atturi mal-kuntratt finali flimkien mal-bilanċ miftiehem ta' €163,000. L-attur jgħid li effettivament huma kellhom idaħħlu biss €163,000 minħabba li l-aġenti tar-Remax kienu ser jieħdu parti mill-prezz totali tal-bejgħ fis-somma ta' €10,000. Renato Aquilina jgħid li l-ħlas tad-depożitu huwa ma kienx rah għax dan l-ammont kellu jingħadda lin-nutar xi ġranet wara u n-nutar kien qallu li ma kellux għalfejn inkun preżenti. L-attur jenfasizza li fil-konvenju kien hemm kundizzjoni li l-konvenuti kellhom jinfurmawhom bl-otteniment tal-faċilità bankarja sa erba' ġimgħat mill-iffirmar tal-konvenju.

L-attur jispjega li fil-prezz ma kienx hemm inkluż biss il-binja iżda kienu inklużi wkoll l-għamara u l-*appliances.* Qal li dawn kienu jinkludu l-kċina kompluta tal-*oak* bil-wiċċ tal-*quartz,* l-*appliances,* l-*airconditioner,* kamra tal-banju ġdida eċċ. L-attur enfasizza kemm-il darba li l-konvenuti kienu ħerqanin li jieħdu l-post u wara l-konvenju kienu marru diversi drabi jkejlu biex jaraw kif ser tidħol l-għamara u jippjanaw u anki ġabu perit tagħhom biex jara li kollox kien skont il-permessi tal-MEPA. L-attur jispjega wkoll li minkejja li għaddew l-erba' ġimgħat mill-konvenju, huma baqgħu ma rċevewx mingħand il-konvenuti l-konferma dwar jekk kinitx inħarġitilhom il-faċilità bankarja. L-attur jgħid li hu kien iċempel lin-nutar u lil tar-Remax u dawn kienu jaċċertawh li kollox miexi kif suppost. L-attur isemmi wkoll li kien mar il-perit inkarigat mill-HSBC biex jispezzjona l-post f'April 2015. Aquilina jgħid li beda jinkwieta meta f'nofs Ġunju 2015 il-konvenuta qaltlu li kienet ser tieħu perit ieħor, it-tielet wieħed, jara l-post u qalet li dan kien il-perit tal-HSBC. L-attur jgħid illi sar jaf li l-konvenuti ma ridux ikomplu bil-bejgħ fit-22

ta' Ġunju, 2015 permezz ta' telefonata mingħand Isaac Schiavone tar-Remax li qallu li kien hemm problema mal-bank u dan kien biss ġimgħa qabel ma kien ser jiskadi l-konvenju. Isaac Schiavone qallu li kien qed jingħad li l-prezz tal-post kif miftiehem fil-konvenju kien *over-valued* u l-attur jikkontendi li din kienet biss skuża għax il-prezz kien ġust meta tqis fejn kien jinsab il-post u d-daqs tiegħu.

L-attur jgħid li minħabba li l-konvenuti riedu li l-kuntratt jsir fi żmien tliet xhur u huma ma kellhomx ċans jixtru post ġdid, bdew ineħħu l-għamara u krew garaxx biex iqiegħdu fih din l-għamara.[5] Kienu krew ukoll post f'Marsaskala biex joqogħdu fih fil-frattemp.[6] L-attur ippreżenta kopja tal-ittra uffiċjali[7] li huma bagħtu lill-konvenuti fl-24 ta' Ġunju, 2015 biex jaddivjenu għall-kuntratt finali, però fl-istess nifs jgħid li dak li qed jippretendu mill-kawża huwa biss li jingħata lilhom id-depożitu tal-€10,000 u jgħid li ma tistax tintlaqa' t-talba tal-konvenuti fil-kontrotalba tagħhom li jieħdu mingħandu d-depożitu ta' €10,000 għax in-nutar qatt ma kien għaddihomlhom dawn l-€10,000. Semma wkoll inċident li seħħ wara li huma fittxew lill-konvenuti bil-Qorti, fejn l-konvenut kien ċempillu u beda jgħajru u saħansitra kien mar jgħajjat wara l-bieb tad-dar tagħhom.

In kontroeżami l-attur jgħid[8] li wara li waqa' l-konvenju inkwistjoni ma reġgħux qiegħdu l-proprjetà tagħhom fis-suq għall-bejgħ. Qabel ma tfaċċaw il-konvenuti, il-proprjetà tagħhom kienet ilha sitt xhur fis-suq għall-bejgħ mar-Remax u mal-aġenti l-oħrajn. L-attur jgħid li t-talba għall-estensjoni tal-

[5] Kopja ta' rċevuta ta' €112.50 minn F. Caruana Bros għall-kiri ta' garaxx f'Baġġi Lane, *a fol.* 144.
[6] Irċevuta ta' €300 għall-kiri ta garaxx, *a fol.* 145.
[7] *A fol.* 146 u 147. L-atturi ppreżentaw b'nota kopja legali tal-ittra uffiċjali, *a fol.* 205.
[8] *A fol.* 192 sa 202.

konvenju kienet ġiet mill-konvenuti għax kien jonqoshom xi karti u dak iż-żmien fl-HSBC kien hemm *strike.* Renato Aquilina jgħid illi ġimgħa qabel ma kellhom jidħlu għall-kuntratt finali, ċemplilhom Isaac Schiavone u qalilhom biex imorru l-uffiċċju u spjegalhom affarijiet li hu ma fehemx u qal li sal-lum ma jafx għaliex ma sarx il-kuntratt. L-attur ikkonferma li fetaħ il-kawża biex jingħata l-€10,000 depożitu li suppost għaddewlu l-konvenuti u qal li jaf li dawn il-flus qegħdin għand in-nutar għax l-avukat difensur tiegħu kien ikkuntatjah u qallu li n-nutar kellu jiddepositahom il-Qorti. Aquililna żied jgħid ukoll li l-kawża kien għamilha biex jirkupra l-ispejjeż li għamel għalxejn, bħal kiri tal-garaxxijiet. L-attur jgħid li jippretendi li jitħallas dawn il-flus anki jekk jinstab li ma kienx tort tal-konvenuti li ma sarx il-kuntratt għax hu ħalla f'idejn ir-Remax. Aquilina jgħid illi huwa qatt ma ċempel lill-konvenuti wara li ma seħħx il-kuntratt u lanqas il-konvenuti ma kienu qatt ċemplulu. Kien hemm biss l-okkażjoni fejn l-konvenut mar bil-mutur wara l-bieb tad-dar tagħhom tard filgħaxija u hu kien ċempel lill-Pulizija.

Fl-affidavit tagħha l-attriċi **Doreen Aquilina**[9] tikkonferma li tal-aġenzija Remax kienu ħadu lill-konvenuti jaraw il-post tagħhom u dawn riedu jixtruh mill-ewwel u kienu marru ta' sikwit il-post wara l-konvenju. L-attriċi bħar-raġel tagħha tgħid li l-konvenuti kienu verament entużjasti li jixtru d-dar tagħhom u qatt ma wrew nuqqas ta' interess. L-attriċi ssostni li l-kwistjoni tas-*sanction letter* kienet skuża għax il-*manager* tar-Remax kien qalilhom li l-konvenuti kienu tat-tajjeb biżżejjed biex jixtru d-dar mingħajr bżonn ta' self mill-bank u li kellhom il-flus il-Kanada.

[9] *A fol.* 155.

L-attriċi qalet li f'April, 2015 kien ċemplilhom tar-Remax biex imorru jġeddu l-konvenju fl-uffiċċini tagħhom f'Birkirkara. Tgħid li kienet staqsiet lin-nutar dwar il-flus li kellhom jieħdu u dan aċċertahom li l-bank kien diġà ħareġ *cheque* għall-ammont globali u dalwaqt kellu jsir il-kuntratt finali u li meta saqsietu raġuni għall-estensjoni qalilha li l-konvenuti riedu jlestu xi karti u biex huma l-atturi jkollhom aktar opportunità li jsibu fejn jixtru. L-attriċi tgħid li kienet qaltlu li għalihom ma kinitx problema li jsir il-kuntratt mill-ewwel, però xorta aċċettaw li jġeddu.

Xehed ukoll **Mark Nurton**, *manager* tar-Remax *Central,* li jgħid[10] li huma kienu aġenti tal-proprjetà tal-atturi u kien għalhekk li hu ħa sehem fin-negozjar biex jipprova jbigħilhom il-proprjetà. Lill-konvenuti kien sar jafhom *tramite* aġent ieħor tar-Remax, ċertu Isaac Schiavone, li kien qed juri lill-konvenuti proprjetajiet fuq il-kotba tagħhom u x-xhud kien iltaqa' magħhom meta marru jaraw il-post tal-atturi u għalhekk għaqdu n-negozju. Ix-xhud jispjega li bħala Remax huma jagħtu l-opinjoni tagħhom dwar prezzijiet, però finalment huwa l-klijent li jiffissa l-prezz tal-proprjetà. Nurton jgħid li f'dan il-każ il-post tal-atturi kien tniżżel fuq il-kotba tagħhom fil-21 ta' Lulju, 2014 bil-prezz ta' €225,000 u dwar dan il-prezz jgħid li ma jafx jekk kienx il-prezz rakkomandat minnhom stess jew kienx dak li riedu l-atturi.[11] Fis-7 ta' Novembru, 2014 kollega tiegħu mill-uffiċċju tal-Fgura, Ray Sammut, għamel riduzzjoni fil-prezz tal-proprjetà tal-atturi għal €185,000. Dwar din ir-riduzzjoni Nurton jgħid li din kienet saret minn Ray Sammut fuq *price reduction form.*[12] Ix-xhud jgħid illi Isaac Schiavone lill-konvenuti kien uriehom

[10] *A fol.* 100 sa 103.

[11] Qal ukoll li probabbilment Isaac Schiavone seta' kien jaf min kien iffissa l-ewwel prezz, però dan ix-xhud qatt ma ttella' jixhed għax jirriżulta li kien għaddej b'kura medika barra minn Malta.

[12] *A fol.* 109 – *price amendment form* iffirmata ukoll mill-atturi li kienu qed jagħtu l-kunsens tagħhom li jibqgħu rappreżentati mill-aġenzija Remax bil-prezz kif ġie ridott.

diversi postijiet li kienu jvarjaw fil-prezz minn €119,000 għal €190,000 u qal li meta jkun hemm offerta solida kien jidħol huwa wkoll. Fil-każ tal-proprjetà tal-atturi kien hemm offerta finali ta' €173,000 da parti tal-konvenuti. Ix-xhud jikkonferma li l-konvenju kien sar l-uffiċċju tagħhom f'Birkirkara. Ix-xhud jgħid illi minn dak li jiftakar f'dan il-każ, kien ġie appovat is-self tal-bank u ġiet mgħoddija is-*sanction letter* tal-bank lin-nutar, però wara nqalgħet xi problema minħabba l-valutazzjoni tal-post mill-perit tal-bank u jaħseb li sar jaf b'din il-problema mingħand in-nutar stess. Nurton jgħid li f'każijiet bħal dawn huma jippruvaw jintermedjaw bejn il-partijiet, però jgħid li kien hemm differenza kbira wisq bejn il-prezz miftiehem fuq il-konvenju u l-valutazzjoni tal-perit tal-bank u minħabba f'hekk il-kuntratt finali ma kienx sar.

In kontroeżami Mark Nurton[13] ikkonferma li daħal mill-bidu fin-negozjar ta' din il-proprjetà bejn il-partijiet, meta il-prezz kien diġà ġie ridott għal €185,000. Ix-xhud jgħid li meta ġie ridott l-prezz, ma kien inbidel xejn rigward dak li kellu jinbiegħ mal-post bħala għamara u affarijiet oħrajn. Ix-xhud jgħid li huma bħala aġenzija ma jqabbdux periti biex jivvalutaw il-proprjetà, però jikkomparaw ma' proprjetajiet oħrajn li jkun hemm fis-suq li jkunu fuq l-inventarju tagħhom, *average* ta' metri kwadri tal-post, fejn jinsab, il-*finishings* tiegħu u affarijiet bħal dawn. Mark Nurton jgħid illi l-proprjetà tal-atturi li għandha 72 *square metres internal* u 41 *square metres external*, il-prezz miftiehem fuq il-konvenju ta' €173,000 kien jirrifletti *price per square metre* ta' €1,531 *per square metre*, mentri mir-rapport li joħroġ mill-inventarju tar-Remax tal-proprjetà kollha li jkollhom fuq il-kotba fiż-Żejtun bil-*garage* u bl-istess *specifications*, il-prezz normali li kellhom *listed* kien ta' €1,973 *per square metre.* Ix-xhud jgħid ukoll li probabbilment kien

[13] *A fol.* 103 sa 108.

hemm xi negozjar ieħor biex jerġgħu jinżlu fil-prezz, però ma kienx intlaħaq ftehim. Nurton jgħid li huma bħala aġenzija normalment jitħallsu mill-bejjiegħ, iżda dan jiddependi mill-ftehim li jkun hemm. Fil-każ odjern ġie stipulat mal-konvenju li l-kummissjoni tagħhom kellha titħallas mill-bejjiegħa u peress li l-kuntratt finali baqa' ma sarx l-aġenzija Remax ma ħaditx kummissjoni.

Xehed ukoll **Brian De Gray**[14] *Branch Manager* tal-Mosta ta' HSBC Bank Malta p.l.c., li kkonferma li l-*home loan* inkwistjoni għaddiet minn taħt idejh. Is-*sanction letter* ħarġet fis-27 ta' April, 2015 qabel l-iskadenza tal-konvenju. Ix-xhud jgħid li s-*sanction letter* ikun fiha is-soliti kundizzjonijiet normali ta' ipoteka, *insurance coverage,* valutazzjoni tal-perit tal-bank biex jikkonferma li l-prezz hu tajjeb. F'dan il-każ il-perit Cleaven Tabone kien ivvaluta il-proprjetà inkwistjoni għall-prezz ta' €110,000. Ix-xhud ikkonferma wkoll l-ittra li hu stess bagħat għan-nom tal-bank[15] fejn infurmaw lill-konvenuti li l-bank kien qiegħed jirrifjuta li jagħtihom s-self u spjega li l-bank dejjem joħroġ *sanction letter* suġġetta għall-kundizzjonijiet li semma u jekk xi waħda minn dawk il-kundizzjonijiet ma seħħx, il-bank ma jkunx jista' jagħti self. Ix-xhud jgħid li f'dan il-każ ma setgħux jagħtu s-self tas-somma mitluba mill-konvenuti għax il-perit tal-bank, il-proprjetà kien stmaha €60,000 inqas mill-prezz miftiehem fil-konvenju.[16] Ix-xhud spjega li s-*sanction letter* mhix il-kuntratt tas-self innifsu iżda kif issuġġerietlu il-Qorti, *pre-agreement* mal-bank. Ix-xhud spjega li hemm *commitment* mill-bank mal-ħruġ tas-*sanction letter,* iżda soġġett għall-kundizzjonijiet hemm imposti.

---

[14] *A fol.* 115 sa 118 u 120.

[15] *A fol.* 62.

[16] Il-kundizzjoni relattiva tas-*sanction letter* tal-bank datata 27.04.2015 kienet tgħid: *"an architect's valuation on our standard form to be completed by an architect appointed by the Bank with no unfavourable comments by the architect and also confirming that property is fully completed and serviced."*

In kontroeżami Brian De Gray jgħid[17] li kien ilu fuq *home loans* 18-il sena u dik li spjega kienet il-proċedura normali. Però ammetta li qatt ma kien iltaqa' ma' każ bħal dan fejn il-perit tagħhom ivvaluta l-proprjetà €60,000 inqas mill-prezz miftiehem fuq il-konvenju. Ix-xhud jgħid li l-periti tal-bank ma jingħatawx il-prezz tad-dar miftiehem mill-partijiet fil-konvenju, biex ma jiġux influwenzati. F'dan il-każ hu ċempel lill-perit inkarigat mill-bank biex jerġa' jivverifika l-valutazzjoni li kien għamel. Brian De Gray jgħid illi l-bank jimponi din il-kundizzjoni għax il-bank jieħu l-proprjetà bħala *security* għas-self. Ix-xhud jikkonferma illi min-naħa tal-bank kien hu li ttratta mal-konvenuti. Il-konvenuti kellhom jagħtu lill-bank evidenza tal-introjtu tagħhom, tal-impjieg li għandhom u kellhom ukoll jiftħu kont bankarju hawn Malta u jikkonferma li l-konvenuti kienu għamlu kulma kien talabhom il-bank. Normalment dawn il-formalitajiet jieħdu b'kollox xi tliet ġimgħat biex isiru.

Il-konvenut **Christopher Townshend** fl-affidavit tiegħu[18] jispjega li hu u l-konvenuta waslu Malta f'Ottubru, 2014, ftit wara li żżewwġu. Il-konvenut jgħid li fit-12 ta' Marzu, 2015 kienu sabu proprjetà li interessathom u kienu kellmu lil Isaac Schiavone li kien qed jurihom xi proprjetajiet oħrajn, biex joħodhom jarawha. L-għada raw il-proprjetà minn ġewwa u għoġbithom ħafna u ħallew f'idejn Schiavone biex jinnegozja l-prezz u wara dan infurmahom li l-atturi lesti jaslu sa €173,000. Il-konvenuti xtaqu li jersqu għall-kuntratt kemm jista' jkun malajr biex jibbenefikaw mill-iskema li kien hemm għall-*first time buyers.* Il-konvenut jgħid li għal dak l-ammont kellhom bżonn self mill-bank u fil-konvenju ġie ddikjarat li l-bejgħ kien soġġett għall-

[17] *A fol.* 118 sa 122.
[18] *A fol.* 168 u 169 bi traduzzjoni bil-Malti *a fol.* 170 u 171.

kundizzjoni li jingħata s-self mill-bank. Il-konvenut jgħid li fis-16 ta' Marzu, 2015 marru l-HSBC biex jagħmlu l-applikazzjoni għas-self u fit-30 ta' Marzu, 2015 għamlu *wire-transfer* ta' €10,230 mill-bank tagħhom fil-Kanada lin-nutar. Fl-1 ta' April fl-HSBC kien hemm *strike* u l-konvenuti kienu mħassbin għax ma kinux ċerti li kollox kien ser isir fil-ħin biex jibbenefikaw mill-iskema tal-*first time home buyers*. Però fl-14 ta' April, 2015 kienu l-atturi li talbuhom estensjoni tal-konvenju biex ma jħarbtux l-eżamijiet tat-tifla tagħhom. Il-konvenut jgħid li s-*sanction letter* tal-bank ħarġet fit-23 ta' April, 2015[19] b'ċerti kundizzjonijiet, fosthom l-*insurance* li għamluha l-għada. Il-konvenuti saħansitra għamlu arranġamenti biex iġibu l-affarijiet tagħhom mill-Kanada. Fit-22 ta' Mejju, 2015 l-bank bagħat il-perit tiegħu biex jara l-post u fis-17 ta' Ġunju, 2015 kienu xxukkjati meta rċevew ittra mill-bank fejn ġew infurmati li l-bank kien qed jirrifjuta li jagħtihom is-self peress li l-perit tal-bank kien qiegħed jistma li l-proprjetà inkwistjoni kienet tiswa €110,000. Il-konvenut jgħid li mbagħad kienu rċevew xi żewġ telefonati b'ton irrabbjat mill-atturi u għalhekk iddeċieda li jmur għandhom biex jiddiskuti dak li kien qed jiġri, imma ma kinux fetħulu.

In kontroeżami il-konvenut[20] ikkonferma li kien qabel mal-prezz stipulat fil-konvenju ta' €173,000. Mistoqsi kif kienu applikaw għas-self mill-bank fit-23 ta' April, 2015 meta t-terminu stipulat fil-konvenju biex tinħareġ is-*sanction letter* mill-bank kellu jkun il-11 ta' April, 2015,[21] jgħid li minħabba l-i*strike* tal-HSBC, kollox kien waqa' lura.

---

[19] Is-*sanction letter* tal-bank fil-fatt ħarġet fis-27 ta' April, 2015. Ara *fol.* 40 sa 50.
[20] *A fol.* 214 sa 218.
[21] Is-*sanction letter* tal-bank *a fol.* 40 tagħmel riferiment għall-applikazzjoni tal-konvenuti tat-23 ta' April, 2015.

Fl-affidavit tagħha l-konvenuta **Adlene Townshend** tgħid[22], li hi kienet rat il-proprjetà inkwistjoni fuq il-*website* tar-Remax fit-12 ta' Marzu, 2015 u kienet kellmet lil Isaac Schiavone li kien uriehom postijiet oħrajn li kienu fuq il-kotba tal-aġenzija u l-għada kienu raw il-post u għoġobhom ħafna. Dwar il-prezz qalet li Schiavone u impjegat ieħor tar-Remax, Mark Nurton, innegozjaw il-prezz u qalulha li l-aktar li l-atturi kienu lesti li jinżlu kien sa €173,000. Il-konvenuta tgħid li kienu jafu li kienet ħarġet skema għall-*first time buyers* li ma jħallsux taxxa fuq l-ewwel €150,000 jekk il-kuntratt finali jsir qabel it-30 ta' Ġunju, 2015 u l-konvenju għalhekk sar malajr biex jibbenefikaw minn din l-iskema. Il-konvenju sar fl-14 ta' Marzu, 2015 bl-Ingliż u qalet ma tafx kif issa l-attur qed jgħid li ma tantx jaf bl-Ingliż, għax fil-fatt meta kellmuh dejjem kellmuh bl-Ingliż. Il-konvenuta tgħid ukoll li minħabba l-prezz tal-post li kienu se jixtru, huma kellhom bilfors jieħdu self u qagħdu attenti li fil-konvenju jitniżżel li l-kuntratt isir biss jekk jingħatalhom self mill-bank. Fil-fatt qalet li marru l-HSBC fis-16 ta' Marzu, 2015 u l-HSBC talbuhom għal assigurazzjoni fuq ħajjithom, *site plan* mir-Reġistru tal-Artijiet u stima ta' perit, li wara saru jafu li kellu jkun magħżul mill-bank stess. Il-konvenuti kienu għamlu kollox kif kien talabhom il-bank u ngħataw in-numru tal-perit biex jiftiehmu miegħu data u l-ewwel data li l-perit seta' imur jispezzjona l-post kienet f'Mejju, 2015. Fit-30 ta' Marzu, 2015 il-konvenuti għamlu trasferiment ta' €10,230 lin-nutar Spiteri Debono.

Il-konvenuta tgħid illi fl-1 ta' April, 2015 kien beda *strike* l-HSBC u l-konvenuta u żewġha kienu inkwetati għax it-terminu biex tinħareġ is-*sanction letter* kien l-11 ta' April, 2015. Il-konvenuta tgħid illi fl-14 ta' April, 2015 kienu iffirmaw estensjoni mitluba mill-atturi biex ma jħarbtux l-

[22] *A fol.* 165 sa 167 u traduzzjoni bil-Malti *a fol.* 172 sa 174.

eżamijiet tat-tifla tagħhom u inkwetat minħabba l-konvenju kien ser jiskadi fl-aħħar ġurnata tal-iskema għal *first time buyers.* Is-*sanction letter* ħarġet fit-23 ta' April, 2015.[23] L-assigurazzjoni fuq il-ħajja ġiet finalizzata mal-HSBC fit-3 ta' Mejju, 2015 u l-għada bagħtu kopja tas-*sanction letter* u s-*site plan* lin-nutar Spiteri Debono u ċemplet lill-attur biex tikkonferma miegħu d-data ta' meta kellu jmur jara l-post il-perit tal-bank. Fit-22 ta' Mejju, 2015 il-konvenuta ltaqgħet mal-perit tal-bank fid-dar tal-konvenuti. Hija kellha bżonn tieħu l-qisien minħabba l-purtieri u l-għamara tagħhom. Il-konvenuti kienu mbagħad irċevew l-ittra tal-bank fis-17 ta' Ġunju, 2014 fejn ġew infurmati li l-bank kien qiegħed jirrifjuta li jagħtihom is-self minħabba l-istima tad-dar mill-perit tal-bank kienet €63,000 inqas mill-prezz miftiehem fuq il-konvenju. Mill-għada bdew iċemplulha l-atturi.

In kontroeżami l-konvenuta tgħid[24] li ma kinitx taf għaliex skont is-*sanction letter* tal-HSBC[25] l-applikazzjoni għas-self kienet saret fit-23 ta' April, 2015, ferm wara it-terminu stipulat fil-konvenju għas-*sanction letter* tal-bank li kellha tinħareġ sal-11 ta' April, 2015. Qalet li huma marru jagħmlu kollox mill-ewwel. Mitluba biex tgħid il-vera r-raġuni għalfejn ma resqux għall-kuntratt, il-konvenuta wieġbet li dan kien minħabba li l-bank ma riedx jagħtihom s-self li kellhom bżonn.

Xehed ukoll il-perit inkarigat mill-HSBC, **il-perit Cleaven Tabone**[26] li ikkonferma bil-ġurament ir-rapport redatt minnu.[27] Ix-xhud jgħid li fuq il-post mar darba u wasal għall-valur ta' €110,000 billi kkunsidra l-*area,* it-tip ta'

[23] Ara nota f'qiegħ il-paġna 19.
[24] *A fol.* 206 sa 213.
[25] *A fol.* 40.
[26] *A fol.* 175 sa 178.
[27] *A fol.* 184 sa 191.

proprjetà u *finishings,* kemm fiha xogħol biex tinġieb *"to a better value"* u kkumpara ma' valuri ta' *estate agents* għall-proprjetajiet simili. Ix-xhud jgħid li ma ħax kont tal-*furnishings,* però jispjega li ma kien hemm xejn speċjali rigward l-oġġetti fissi fil-post. Ix-xhud spjega li l-bank ma jagħtihx il-prezz miftiehem bejn il-partijiet u l-pjanti tal-post iġibhom mingħand is-sid jew mingħand min ikun ser jixtri. F'dan il-każ fuq il-post kien hemm is-sidien u s-sinjura Townshend. Wara li kien għamel il-valutazzjoni, kien ċempillu l-*manager* tal-bank għax il-valutazzjoni tiegħu kienet ferm inqas mill-prezz li kienu ftiehmu l-partijiet u hu wieġbu li jekk irid opinjoni oħra minn perit ieħor, ma kinitx problema għalih.

In kontroeżami l-perit Tabone jgħid[28] li mhijiex il-prassi li jbiddlu l-valutazzjoni tagħhom, però mhux eskluż li l-bank iqabbad lil xi ħaddieħor. F'dan il-każ ma jafx jekk tqabbadx perit ieħor mill-bank. Ix-xhud jikkonferma li ma kienx staqsa għall-prezz miftiehem mill-partijiet u jgħid li ma jiftakarx jekk kienx qal lis-sidien li huwa kien inkarigat mill-bank biex jagħmel il-valutazzjoni.

Xehed ukoll **in-nutar George Spiteri Debono**[29] li jgħid li l-kumpraturi kienu ingaġġaw lil Remax u dawn issuġġerewlhom li jaħdmu bih bħala nutar u jgħid ukoll li qabel il-laqgħa miegħu kien hemm biss telefonata. Ix-xhud jgħid li l-estensjoni tal-konvenju saret ukoll quddiemu u jissoponi li l-estensjoni setgħet saret mill-kumpraturi għax dak iż-żmien il-bank kellu ħafna talbiet għal self u kien waqa' lura fix-xogħol. Ix-xhud jispjega li l-*loan* tingħata fil-ġurnata tal-kuntratt meta l-bank jagħti s-self lill-kumpraturi li jiddelegaw lill-bank iħallas il-flus mislufa direttament lill-vendituri. In-nutar Spiteri Debono

[28] *A fol.* 179 sa 183.
[29] *A fol.* 221 sa 226.

jgħid li biex il-vendituri ma jkunx f'limbu komplet, tinħareġ *sanction letter* li effettivament ħarġet, però ma kienx ħareġ il-*bank loan.* Ir-raġuni kienet li s-*sanction letter* kienet soġġetta għall-kundizzjoni li ssir valutazzjoni tal-post inkwistjoni mill-perit tal-bank, li ma kinitx favorevoli u s-*sanction letter* ġiet irtirata xi sitt ijiem qabel ma skada l-konvenju. Id-depożitu ta' €10,000 qal li għadu għandu fil-*general clients' account* tiegħu kif inhu obbligat li jagħmel skont il-Kap. 55 tal-Liġijiet ta' Malta. Ix-xhud jgħid li dawn il-flus lest li jiddepożitahom il-Qorti jekk jiġi hekk ordnat mill-Qorti. Ix-xhud jgħid li l-ispejjeż tiegħu diġà tħallsu mill-konvenuti u l-uniku parir li tahom lill-partijiet dwar id-depożitu kien li jkellmu lill-avukati tagħhom.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Mill-provi prodotti in atti, jirriżulta li saru ħafna insinwazzjonijiet min-naħa tal-atturi bbażati fuq in-nuqqas tagħhom li jifhmu x'kien eżattament qed jiġri, bħal meta in kontroeżami l-attur stqarr li sal-lum ma kienx jaf għaliex ma sarx il-kuntratt. Inoltre filwaqt li fir-Rikors Maħluf l-atturi qegħdin jitlobu li l-konvenuti jaddivjenu għall-kuntratt finali, fir-realtà fix-xhieda tiegħu u anki in kontroeżami, l-attur stqarr illi jrid biss li jingħata d-depożitu ta' €10,000 u l-ispejjeż li nefaq f'kirjiet, meta fir-rigward tal-kirijiet li tħallsu mill-atturi lanqas biss hemm talba għalihom fir-Rikors Maħluf tal-atturi. L-atturi jaslu saħansitra biex jinsinwaw li kien hemm xi kollużjoni bejn il-konvenuti u l-perit maħtur mill-bank jew saħansitra mal-bank innfisu. Il-Qorti tqis illi dawn it-tip ta' insinwazzjonijiet għandhom jiġu skartati għalkollox ladarba mhumiex sostanzjati bl-ebda mod mill-provi. Fuq kollox il-Qorti trid

tiddeċiedi skont il-liġi abbażi tal-provi li jiġu ppreżentati quddiemha. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, min jallega jrid jipprova dak li jallega, ossija *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12. L-atturi ma jistgħux jitfgħu allegazzjonijiet bl-addoċċ fuq il-konvenuti, anki ta' *mala fede*, sempliċement għax inħoloq intopp biex jingħata self mill-bank lill-konvenuti. Dan aktar u aktar meta kienu l-atturi stess li xehdu dwar kemm kienu ħerqanin il-konvenuti biex jixtru l-post tagħhom. Ma tressqu ebda provi da parti tal-atturi biex jissostanzjaw l-imsemmija allegazzjonijiet tagħhom u din il-Qorti ma tistax tibbaża fuq sempliċi insinwazzjonijiet mixħutin addoċċ, kif ingħad fis-sentenza **Dr. H. Lenicher *vs.* J. Camilleri:**[30]

> "F'kawżi ċivili l-attur li jallega li xi ħaġa ġratlu b'tort tal-konvenut irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jġibx din il-prova l-azzjoni tiegħu ma jistax ikollha eżitu favorevoli, anke jekk il-konvenut ma jipprovax - għaliex legalment mhux obbligat li jipprova - li l-inċident ikun ġara tort tal-attur. Dan mhux għaliex it-tort għall-inċident ikun tal-attur imma sempliċement għaliex ma jkunx irnexxielu jipprova dak li allega bħala bażi tal-azzjoni tiegħu".

Kwantu għall-provi li tressqu dwar il-valutazzjoni li għamel il-perit inkarigat mill-bank HSBC, il-perit Cleavan Tabone, skont dak li xehed ir-rappreżentant tal-HSBC, Brian De Gray, fl-aħħar mill-aħħar il-bank qagħad fuq din il-valutazzjoni meta ddeċieda li ma javvanzax is-self lill-konvenuti. Tqis illi l-provi li tressqu dwar jekk l-istima tal-perit Cleavan Tabone kinitx korretta jew le meta kkomparata mal-prezzijiet mitluba għall-proprjetajiet simili li kienu fuq il-kotba tal-aġenzija Remax, mhumiex daqstant rilevanti biex tinħall il-

[30] P.A., 31.05.1972.

vertenza odjerna, għax finalment dak li jħoll u jorbot f'din il-kawża huwa li l-bank irrifjuta li javvanza s-self mitlub mill-konvenuti għax il-perit tal-bank iċċertifika li l-proprjetà inkwistjoni kienet tiswa €63,000 inqas mill-prezz miftiehem mill-partijiet fuq il-konvenju. Il-qofol tat-talbiet kemm fir-rikors promotur u kemm fil-kontrotalba huma bbażati fuq jekk kienx hemm ksur tal-konvenju da parti tal-konvenuti, f'liema każ huma xorta marbutin li jaddivjenu għall-kuntratt finali, jew inkella jekk il-konvenju kienx suġġett għal kundizzjonijiet li jekk ma javverawx ruħhom, il-konvenuti ma jkunux obbligati jidħlu għall-kuntratt finali, anzi jkollhom id-dritt għar-rimborż tad-depożitu mħallas minnhom.

Illi għar-rigward ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, f'dan il-każ speċifiku ta' konvenju, insibu rassenja ta' ġurisprudenza, li ġiet miġbura tajjeb ħafna minn din il-Qorti kif diversament preseduta, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Gemini Holdings Limited *et vs.* Paul Busuttil *pro et noe et***[31]:

> "F'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, il-prinċipju regolatur huwa dak stabbilit fl-Art. 1002 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalment illi:
>
> "Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni."
>
> Art. 1003 imbagħad ikompli:
>
> "Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha kif ikun jidher ċar mill-partijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."

[31] 02.02.12 (Ċitaz. 513/2005).

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **John Spiteri *et vs*. Popeye Investments Limited**[32] ingħad illi kif:

> "Ravviżat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef *vs*. E. Ciantar** (Vol.X.345) deċiża fit-3 ta' Jannar, 1884 "*quando sorgono difficoltà sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge fornisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la libertà del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso*"".

Hawnhekk huwa opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti l-kuntratti –

i) F'materja kuntrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (l-artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili);[33]

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt hu ċar, m'hemmx lok għal interpretazzjoni. L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali.

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. F'dan ir-rigward, din il-Qorti kif diversament preseduta, spjegat illi:

> "din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li tkun jista' biss jiġi nterpretat b'mod univoko ghax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li

[32] Q.A., 03.11.2006.
[33] **Carmelo Bajada *noe vs*. Fr. S. Cachia *et noe,* App. Kumm.,** 16.07.1973.

kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien."[34]

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li huwa importanti "hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot."[35]

L-artikolu 1357 tal-Kap. 12 jipprovdi kif ġej dwar il-konvenju:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Fuq l-istregwa tat-tagħlim hawn fuq riportat applikat għall-provi miġjuba quddiem il-Qorti, jirriżulta li l-kuntratt finali ma kienx sar unikament għax

[34] **J. Bartolo *et vs*. A. Petroni,** Q.A., 07.10.1997.
[35] **J. Zammit *vs*. Michael Zammit Tabone *et noe,*** Q.A., 28.02.1997.

kien soġġett għall-kundizzjoni illi biex ikun jista' jsir il-kuntratt kellu jingħata self mill-bank biex tinxtara l-proprjetà mertu tal-kawża, liema self ma ġiex approvat mill-bank. F'dan ir-rigward il-klawsola relattiva tal-konvenju hija ċar ħafna:

> *"The present promise of sale shall be subject to:*
>
> *The Buyers being granted a bank loan to purchase the property. The Buyers shall bring a sanction showing the bank's intention to grant the said loan within four (4) weeks from today."*[36]

Hu veru li s-*sanction letter* tal-bank inħarġet wara li kienu għaddew l-imsemmija erba' ġimgħat imma il-partijiet baqgħu għaddejjin bil-ħsieb li jidħlu għall-kuntratt finali, tant hu hekk fl-14 ta' April, 2015 kienet saret estensjoni għall-konvenju fejn il-partijiet qablu li jestendu l-konvenju sat-30 ta' Ġunju, 2015, kif ukoll:

> *"The parties wish to extend the time period within which the sanction letter may be issued until the 15/05/2015, whilst leaving all other terms and conditons unaltered and unchanged".*[37]

Is-*sanction letter* tal-bank inħarġet fis-27 ta' April, 2015 u ċjoè qabel id-data stipulata fil-ftehim fejn kien ġie estiż il-konvenju. Imma l-imsemmi konvenju ma kienx soġġett biss għall-ħruġ tas-*sanction letter* mill-bank, imma kien soġġett ukoll għal li l-konvenuti jingħataw is-self mill-bank biex ikunu jistgħu jixtru l-proprjetà inkwistjoni. Mid-depożizzjoni kemm tal-impjegati tal-bank, tan-nutar Spiteri Debono li rrediġa l-konvenju u l-estensjoni tiegħu u tax-xhieda prodotti mill-atturi, jirriżulta li l-unika raġuni għalfejn ma setax isir il-

[36] *A fol.* 8.
[37] *A fol.* 10.

kuntratt finali, kienet proprju minħabba li l-bank fl-aħħar mill-aħħar irrifjuta li jagħti self. Il-bank mexa fuq valutazzjoni tal-perit li għażel hu, u għalkemm il-bank kien wiegħed permezz tas-*sanction letter* li kien ser javvanza self lill-konvenuti, din *sanction letter* kienet soġġetta għal kundizzjonijiet riżoluttivi, fosthom valutazzjoni tal-perit magħżul mill-Bank "with no unfavourable comments"[38], li f'dan il-każ ma kinitx hekk għax il-perit tal-bank fl-istima tiegħu waqqa' l-valur tal-fond b'€63,000.

Illi ladarba l-konvenju waqa' bla tort ta' ebda waħda mill-partijiet, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tal-atturi biex iġiegħlu lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt finali, għax il-ftehim skont il-konvenju kien li kuntratt kien soġġett għal li l-konvenuti jingħataw self mill-bank biex jixtru l-proprjetà inkwistjoni. Min-naħa l-oħra ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti m'għandhiex tilqa' l-kontrotalba tal-konvenuti biex jiġi ritornat lilhom id-depożitu mħallas minnhom li sal-lum għadu miżmum min-nutar George Spiteri Debono, li kkonferma li qed jistenna direzzjoni mill-Qorti dwar lil min għandu jirrilaxxa l-isemmi depożitu. Skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, jekk l-ammont imħallas fuq il-konvenju kien depożitu akkont tal-prezz, ġaladarba jkun waqa' l-konvenju, kollox għandu jmur lura għall-istat anteċedenti għall-konvenju, għall-i*status quo ante*. Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Brincat *et vs.* Victor Galea *et*** [39] il-Qorti kienet daħlet fil-fond tad-distinzjoni li trid issir bejn depożitu akkont tal-prezz u kapparra:

> "Diversi kienu s-sentenzi tal-qrati tagħna (ara **Cassar *noe vs.* Camilleri**: Appell Ċivili : 6 ta' Ġunju, 1986 : Kollez. Vol. LXX.II.326; **Mamo *et vs.* Penza *et*** : Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (PA/RCP): 17 ta' Jannar, 2001; u

[38] Ara *fol.* 13.
[39] P.A. (JZM), 17.01.2013.

Galea Pace *vs.* Dimech *noe* : 11 t'Ottubru, 1989, Kollez. Vol. VLXXIII.II.379) fejn ingħad illi fil-każi fejn id-depositu jkun jikkonsisti f'*'forfeitable deposit'*, is-sitwazzjoni tkun totalment differenti minn dik fejn id-depożitu jkun sar bħala akkont tal-prezz. Jekk kuntratt ma jiġix konkluż u d-depożitu jkun tħallas bħala kapparra (*forfeitable deposit*), dak id-depożitu jinżamm mill-prospettiv venditur purchè l-kumpratur ma jkollux raġuni valida skont il-liġi biex ma jersaqx għall-kuntratt. Sempliċi depożitu akkont tal-prezz għandu jintradd lill-kumpratur fi kwalunkwe każ.

Fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Novembru 1988 fil-kawża **Ciantar *vs.* *V*ella**, il-Qorti tal-Kummerċ irriteniet illi :-

"F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validità tiegħu, u lanqas ma jieħdu l-miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-*istatus quo ante.* Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju.

Dan hu l-każ meta d-depożitu jkun akkont tal-prezz biss u ma jkunx ukoll depożitu penitenzjali li meta ssir, tfisser infatti li l-venditur ikollu d-dritt li f'każ li l-kompratur jonqos mill-obbligi tiegħu li jakkwista, huwa jinkamera d-depożitu riċevut, bħala penali għan-nuqqas mill-obbligazzjoni li jakkwista."

Il-qrati tagħna qalu wkoll illi għalkemm ġieli tintuża l-kelma 'deposit' minflok 'kapparra', dak ma jfissirx li d-depożitu ma jkunx jammonta għal kapparra partikolarment meta d-depożitu jista' jiġi '*forfeited'*. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Ġunju, 1995 fil-kawża **Cassar *vs.* Grech** (Kollez. Vol LXXIX.I.575) ingħad hekk –

" … fil-każ in eżami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa Ingliża. Għalhekk ma setgħetx tintuża l-kelma kapparra. It-test Ingliż tal-artikolu msemmi juża l-kelma '*earnest'* bħala ekwivalent tal-kelma Maltija 'kapparra'. Biss jekk id-depożitu jintilef kemm-il darba l-elementi ta' 'kapparra', ċjoè li dak id-depożitu jintilef kemm-il darba min ikun għamlu ma jersaqx, għandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anki fil-konfront tal-venditur.

Fil-każ in eżami, l-kelma 'deposit' ġiet ikkwalifikata bil-kelma '*forfeitable*' u ċjoè l-attur kien jitlef l-ammont imħallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan fl-opinjoni tal-Qorti huwa ekwivalenti għal meta f'konvenju jingħad li qed jitħallas ċertu ammont bħala 'kapparra'.

Fil-pubblikazzjoni ta' Butterworths, *Words and Phrases Legally Defined,* jingħad hekk dwar il-kelma '*earnest'*:

'The thing given [as earnest] must be given by the contracting party who gives it, as an earnest or token of good faith and as a guarantee that he will fulfil his contract, and subject to the terms that if, owing to his default, the contract goes off, it will be forfeited.'

Id-definizzjoni ta' '*earnest*' fid-dizzjunarju nsibuha bħala '*money paid in advance to bind a contract'*.

In vista ta' dan, *'earnest'* hija *'a forfeitable amount paid in advance'* ossia *'forfeitable deposit'*."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ġunju, 1991 fil-kawża "**Mifsud *vs.* Mifsud**" saret din l-osservazzjoni :-

"Per eżempju, għalkemm il-konvenju juża' l-kelmiet 'akkont tal-prezz' u *'deposit'* meta saret riferenza għas-somma ta' Lm1,000 li għaddiet mingħand id l-attriċi għal id il-konvenut fuq l-istess konvenju, dina s-somma kellha 'tintilef favur il-venditur fil-każ li l-kompratriċi (sic) terġa' lura minn dana l-ftehim mingħajr raġuni valida u dina l-kondizzjoni allura tfisser li l-ammont ta' Lm1,000 tqiegħed f'idejn John Mifsud bħala 'kapparra'; u l-Qorti, fl-interpretazzjoni li qegħdha tagħti lil dana l-kliem ma għandhiex għalfejn tirrikorri għal għejun oħra barranin għal konvenju stess."

Ingħad mill-qrati tagħna illi anke meta d-depositu jkun kapparra, irid ikun hemm interpellazzjoni sabiex tkun tista' ssir restituzzjoni. Fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Ottubru 2004 fil-kawża **Cassar Torregiani *vs*. Gauci Maistre *noe***, kien deċiż minn din il-Qorti (PA/GV) [u konfermat mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-25 ta' Mejju 2007] illi –

" ... fis-sentenza PA/JSP, **Hutchinson *vs*. P. Cortis**, 5/2/1992 il-Qorti ddeċidiet li l-parti li teżiġi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi neċessarji biex jipprovokaw it-telfin tal-

kapparra, u ċjoè l-inadempjenza tal-parti l-oħra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilità tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq għall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-oħra li tagħmel dan. Dan ir-rifjut jista' jiġi biss pruvat definittivament bin-nuqqas tagħha li tersaq fuq il-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-oħra li tagħmel dan. Dan ir-rifjut jista' jiġi biss pruvat definittivament bin-nuqqas tagħha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun ġiet debitament interpellata uffiċjalment skond il-każ, biex tagħmel dan."

Fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru, 2011 fil-kawża **Is-Soċjetà Buz-Dov Properties Limited *et vs.* Attard *et*** din il-Qorti (PA/LFS) tgħid hekk:

"L-artikolu 1359 tal-Kap 16 igħid hekk : "Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terġa' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra." Ara **Cecila Galea Pace *vs.* Thomas Dimech**, Appell Superjuri Ċivili, tal-11 ta`Ottubru, 1989 [LXX111-11-37], u **Lawrence James Cappello *vs.* John Muscat**, deċiża fis-7 ta' Ottubru, 1997 [LXXXI-II-731].

Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili Superjuri fis-16 ta' Ġunju, 1995, fl-ismijiet **George Cassar *vs.* Christopher Grech** ingħad li anke jekk il-partijiet ikunu rrikorrew għall-kelma depożitu flok għall-kelma kapparra, jekk iċ-ċirkostanzi jkunu hekk, juru li din għandha tiġi kunsidrata bħala kapparra, u mhux bħala depożitu.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li fil-każ **Paolina Portelli *vs.* Grazia Scicluna** deċiża fil-21 ta' April, 1959 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, ingħad li "Il-kapparra hi konfermatorja meta l-iskop tagħha jkun li tassikura l-eżekuzzjoni tal-obligazzjoni; hi penitenzjali meta dak l-iskop hu li toffri mezz ta' skamp jew ħelsien mill-obbligazzjoni."

Il-liġi tagħna tikkontempla l-kapparra fil-każ biss ta' promessa ta' bejgħ, fejn lill-kapparra, skont dawn il-prinċipji, tingħata l-effett penitenzjali. Fil-kawża deċiża fit-2 ta' Ġunju, 2003 per Imħallef Sciberras, Appell Inferjuri Ċivili fl-ismijiet **Saviour Fiteni *et vs.* Louis Mazzitelli *et***, ingħad li jekk f`konvenju jiġi dikjarat li qiegħed isir ħlas akkont bħala kapparra l-Qorti ma tistax ma tinterpretax dan il-ħlas unikament ħlief bħala kapparra. Fil-kawża fl-ismijiet **D and D Developments Limited *vs.***

> **Salvina Bartolo *et***, deċiża fis-7 ta' Ottubru, 2008 minn din il-Qorti kif presjeduta ngħad : "L-artikolu 1359 tal-Kap 16 jittratta dwar wegħda ta' bejgħ li tkun ġiet mogħtija bil-kapparra u l-effetti legali ta' dan għall-partijiet. Għalhekk, il-kelma kapparra għandha tingħata s-sinifikat li tagħtiha l-liġi, u dan billi minn eżami tal-kliem użat fil-konvenju, ma jirriżultax li l-partijiet użaw il-kelma f`xi sinifikat differenti minn dak previst mil-liġi."

Tenut kont ta' din ir-rassenja mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, m'hemmx dubju li s-somma ta' €10,000 li qed jintalab il-ħlas lura tagħha mill-konvenuti, kienet tħallset minnhom bħala depożitu akkont tal-prezz *("a deposit on account of the final price")*. Ladarba l-konvenju waqa', l-imsemmi depożitu jrid jintradd lura lill-konvenuti. Ovvjament l-atturi ma jistgħux irodduh lura huma direttament dan id-depożitu għax qatt ma wasal għandhom, u kien inżamm min-nutar George Spiteri Debono għan-nom tal-partijiet, liema nutar għad li mhuwiex parti f'din il-kawża, huwa tenut li jrodd l-imsemmi depożitu skont kif tidderiġi l-Qorti f'din il-kawża.

Fl-aħħar nett kwantu għall-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti li r-Rikors Maħluf sa fejn jikkonċerna lill-attriċi huwa null minħabba li ma hemm ebda indikazzjoni li r-Rikors Maħluf huwa tagħha wkoll u għax mhuwiex maħluf minnha, skont l-artikolu 156(5) tal-Kap. 12, meta jitressqu diversi azzjonijiet flimkien huwa biżżejjed jekk mill-inqas wieħed mill-atturi jikkonferma r-rikors bil-ġurament u ma hemmx għalfejn jaħilfuh l-atturi kollha. Minħabba *lapsus calami* jingħad li r-Rikors Maħluf huwa ta' Renato Aquilina, imma fl-okkju tal-kawża hemm indikat b'mod ċar li f'din il-kawża l-atturi huma Renato Aquilina u Doreen Aquilina u evidentement ir-Rikors Maħluf huwa kemm tal-attur kif ukoll ta' martu, l-attriċi.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Filwaqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tal-konvenuti;**

2. **Tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi;**

3. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-atturi rikonvenzjonati fir-Risposta Maħlufa tagħhom għall-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti;**

4. **Tilqa' l-ewwel kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti fis-sens illi tiddikjara li l-konvenuti għandhom dritt li jitħallsu lura d-depożitu ta' għaxart elef Euro (€10,000) li kien tħallas minnhom ai termini tal-konvenju tal-14 ta' Marzu, 2015, liema somma hija depożitata fil-*general clients' account* tan-nutar George Spiteri Debono; u**

5. **Tilqa' t-tieni talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti fis-sens li tordna lin-nutar George Spiteri Debono jħallas lura lill-konvenuti l-imsemmi depożitu ta' għaxart elef Euro (€10,000), liema somma hija depożitata fil-*general clients' account* tan-nutar George Spiteri Debono.**

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 30 ta' Ġunju, 2015, kontra l-atturi, ħlief għall-ispejjeż rigward l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, li jibqgħu a karigu tal-istess konvenuti.

Moqrija.