



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 26 ta' Novembru, 2018**

**Rikors Guramentat Nru: 240/2016 AF**

**Kevin Samuel Bonnici u Suzanne Helen Bonnici**

**vs**

**Pierre Cassar u Nicholas sive Nicky Cassar**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Kevin Samuel Bonnici u Suzanne Helen Bonnici li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' zewg konvenji separati, datati 3 ta' Awwissu 2015, l-esponenti dahlu f'akkordju separat sabiex jixtru proprjetajiet minghand il-konvenuti Pierre u Nicholas sive Nicky Cassar, li minn naha tagħhom ippromettew li jbieghu appartament numru 1 sitwat fl-elevated ground floor u appartament numru 4, sitwat fir-raba' sular, formanti blokka ta' hames appartamenti

u garage sovrastanti, liema nbnew fuq siti numerati 142 u 143 fi Triq San Gwann, Cospicua lil Kevin Samuel Bonnici (minn hawn il-quddiem maghrufa bhala "Proprjetà A") u appartement numru 2, sitwat fit-tieni sular, formanti blokka ta' hames appartamenti u garage sovrastanti, liema nbnew fuq siti numerati 142 u 143 fi Triq San Gwann, Cospicua lil Suzanne Helen Bonnici (minn hawn il-quddiem maghrufa bhala "Proprjetà B").

*(Kopja tal-konvenji qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. 1)*

In vista tal-konvenji sopracitati, l-esponenti Kevin Samuel Bonnici qabel li jhallas is-somma ta' mija, seba' u sebghin elf, u hames mitt Ewro (€177,500) sabiex jixtri l-proprjetà precedentement indikata bhala Proprjetà A, filwaqt li l-esponenti Susanne Helen Bonnici qablet li thallas l-ammont ta' tnejn u tmenin elf Ewro (€82,000) sabiex tixtri il-proprjetà precedentement deskritta bhala Proprjetà B.

In oltre, u kif inhi l-prassi f'dan it-tip negozju, l-esponenti Kevin Samuel Bonnici hallas is-somma ta' sbatax il-elf, sebgha mija u hamsin Ewro (€17,750) raprezentanti depozitu akkont tal-prezz in kwantu ghall-Proprjetà A, filwaqt li l-esponenti Suzanne Helen Bonnici hallset is-somma ta' tmint'elef u mitejn Ewro (€8,200) raprezentanti depozitu akkont tal-prezz in kwantu ghall-Proprjetà B, liema depozitu kien maqbul li ghandhom jinzammu ghand in-Nutar Hugh Grima, senjatament in-Nutar imqabbad sabiex inter alia jikteb il-konvenji u jirregistra l-istess mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Il-konvenju fi klawsola numru 7 il-partijiet qablu fuq is-segwenti kundizzjoni, senjatament li entru sitt (6) gimghat iridu jinfurmaw dwar jekk hux ser ikollhom ghad-dispozizzjoni l-finanzjament neccessarju:

*"This sale is subject to the Purchaser obtaining Banking finance from a local banking institution. Within six (6) weeks from today the Purchaser has to inform the Vendors whether he has been*

*successful in securing the loan or otherwise. If the answer is negative, the Purchaser shall have the right to terminate the validity of this agreement and be reimbursed the deposit held on account by the undersigned Notary."*

*(ara kopja tal-konvenju - klawnsola numru 7)[emfasi mizjud]*

Il-vendituri qua konvenuti, jew min minnhom, f'din il-kawza permezz ta' komunikazzjoni verbali gew infurmati, entru t-terminu indikat, (terminu ta' sitt gimghat kien jiskadi fl-erbatax (14) ta' Settembru, 2015), u tali komunikazzjoni giet sussegwentement supplimentata permezz ta' komunikazzjoni bil-mitkub, kif gej:

*"As you may recall, in the telecomm you had with Notary Grima a couple of days ago, he had asked you for a meeting to be set up regarding the extension of the finance by a further week or ten days."*

*(Kopja tal-komunikazzjoni ged tigi hawn anessa u mmarkati bhala Dok. 2)*

Sussegwentement u in vista tal-fatt li l-finanzjament ma kienx possibli, kif talvolta kien digà precedentement gie ddikjarat, in-Nutar Hugh Grima ipprepara ftehim ta' kancellazzjoni tal-konvenji msemmija (rigwardanti kemm "Proprietà A" kif ukoll "Proprietà B") datat 24 ta' Settembru 2015, izda minkejja dan, il-vendituri qua konvenuti fil-kawza odjerna jirrifjutaw li jiffirmaw.

*(Kopja tal-ftehim datat 24 ta' Settembru 2015, qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. 3)*

Dana kollu wassal sabiex, ai termini ta' klawnsola numru 7 tal-konvenji rispettivi, l-elementi relattivi ghat-terminazzjoni tal-konvenju jiskattaw, inkluz li d-depoziti jigu rimborsati lil esponenti.

In-Nutar Hugh Grima gie interpellat diversi darbi sabiex jirilaxxa l-depoziti relatati ma' Proprjetà A u Proprjetà B, gialadarba sehhew il-kundizzjonijiet indikati fi klawnsola numru 7, izda minkejja dan il-vendituri *qua* konvenuti impedew dan milli jsir - anzi ghamlu talba lill-istess Nutar sabiex jirilaxxa favurhom id-depozitu, bi ksur lampanti tal-akkordji.

Sussegwentement saru diversi tenattivi ulterjuri sabiex id-depoziti jigu rilaxxati, izda il-konvenuti jew min minnhom, baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi sehhet u/jew sehhew il-kundizzjonijiet kollha u/jew in parte, indikati fi klawnsola numru 7 tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu 2015 iffirmit bejn Suzanne Helen Bonnici bhala kompratricsi u Pierre u Nicholas ahwa 'Cassar' bhala vendituri, u per konsegwenza d-depozitu imhallas ghandu jigi rimborsat.
2. Tiddikjara illi sehhet u/jew sehhew il-kundizzjonijiet kollha u/jew in parte, indikati fi klawnsola numru 7 tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu 2015 iffirmit bejn Kevin Samuel Bonnici bhala kompratricsi u Pierre u Nicholas ahwa 'Cassar' bhala vendituri, u per konsegwenza d-depozitu imhallas ghandu jigi rimborsat.
3. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex jawtorizzaw ir-rimbors u/jew ihallsu lura, skont il-kaz, id-depoziti imhallsa minn Kevin Samuel Bonnici u Suzanne Helen Bonnici, kif hekk precedentement iddikjarat.
4. Tiddikjara illi in vista tal-agir u komportament da parti tal-intimati, jew min minnhom, l-esponenti soffrew danni pekunarji.
5. Tikkundanna, okkorrendo bl-opera ta' esperti nominanti minn din l-Onorabbli Qorti, lill-intimati, jew min minnhom, sabiex ihallsu d-danni li gew ikkawzati permezz ta' l-agir u l-komportament taghhom.

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut u bl-interessi bir-rata ta' 8% skond il-Ligi dekorribbli mill-15 ta' Settembru 2015 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-istess konvenut, li minn issa qed jigu ingunti in subbizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Pierre u Nicholas sive Nicky Cassar li permezz tagħha eċċepew illi:

In via preliminari, l-esponenti jeċċepixxu illi din l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara li hemm nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju f'din il-kawża, stante illi l-kawża giet istitwita kontra l-konvenuti *qua* vendituri, mentri sabiex ikun hemm ekonomija tal-ġudizzju u sabiex il-ġudizzju jkun wieħed integru, din l-Onorabbli Qorti għandha tassigura li f'din il-kawża jigu msejha l-partijiet kollha nteressati, u senjalatament għandu jigu msejjaħ ukoll in-Nutar Hugh Grima li min-naħa tiegħu qiegħed iżomm id-depożiti miġbura minnu mal-iffirmar tal-konvenji, liema depożiti għadhom fil-pussess tiegħu sal-lum.

Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni preliminari, din il-Qorti għandha ssib li l-kawża kif proposta mhix konformi mal-ligi tal-proċedura, u dana stante li ladarba kien hemm żewġ konvenji separati, kellhom isiru żewġ rikorsi, u mhux jingħaqdu t-talbiet tal-partijiet differenti, fir-rigward ta' żewġ proprjetajiet differenti u żewġ konvenji differenti, f'rikors wieħed.

## **MERTU**

Mingħajr preġudizzju għall-predett, fil-mertu u minn eżaminazzjoni tal-fatti kif ġraw, lil din l-Onorabbli Qorti għandu jirriżultalha li t-talbiet tal-atturi huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jigu miċhuda bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan għas-segwent i raġunijiet:

1. Illi nhar it-tlieta (3) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-atturi, *qua* xerrejja prospettivi, u kull wieħed

separatament, resqu għal żewġ konvenji separati quddiem in-Nutar Hugh Grima, għax-xiri

- (i) tal-appartament internament markat **numru wieħed (1)** fl-elevated ground floor level, u l-appartament **numru erbgha (4)**, fir-raba' sular, formanti parti minn blokka ta' ħames appartamenti u garage sovrastanti, liema appartamenti nbnew fuq is-siti bin-numri mija u tnejn u erbghin (142) u mija u tlieta u erbghin (143), Triq San Ġwann, Cospicua, fil-każ ta' **Kevin Samuel Bonnici**; u
  - (ii) l-appartament **numru tnejn (2)** fil-livell tat-tieni sular, li wkoll jifforma parti mill-istess blokka ta' ħames appartamenti u garage sovrastanti, u mibni fuq is-siti bin-numri mija u tnejn u erbghin (142) u mija u tlieta u erbghin (143), Triq San Ġwann, Cospicua, fir-rigward tal-attriċi l-oħra **Suzanne Helen Bonnici**.
2. Illi, kif irritjenew l-atturi fir-rikors promutur tagħhom, tali bejgħ kien suġġett għall-kundizzjoni espressa li ż-żewġ xerrejja prospettivi jottjenu l-finanzjament neċessarju għax-xiri ta' dawn il-fondi permezz ta' self minn **istituzzjoni bankarja lokali**. Testwalment, il-klawsola rilevanti fil-kuntratt taqra hekk: *"This sale is subject to the Purchaser obtaining Banking finance from a local banking institution. Within six (6) weeks from today, the Purchaser has to inform the Vendors whether he has been successful in securing the loan or otherwise. If the answer is negative, the Purchaser shall have the right to terminate the validity of this agreement and be reimbursed the deposit held on account by the undersigned Notary."*
3. Illi kalkolu sempliċi li jwassal għad-data ta' meta r-rikorrenti f'din il-kawża kellhom jinfurmaw lill-konvenuti dwar jekk din il-kundizzjoni kienitx ser tiġi riżolta jew le, u għaldaqstant, l-eventwali kuntratti kinux ser jiġu ppubblikati jew le, twassal għad-data tal-erbatax (14) ta'

Settembru elfejn u ħmistax (2015), sa liema ġurnata l-atturi kellhom jagħtu risposta definittiva lill-intimati, dwar jekk il-finanzjament meħtieġ għax-xiri ta' dawn l-appartamenti kienx inkiseb jew le. Madanakollu, f'*email* mibgħuta mill-uffiċċju legali tan-Nutar Hugh Grima lill-intimati nhar is-sittax (16) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), f'data meta allura kienu diġà skadew is-sitt ġimgħat pattwiti bejn il-partijiet, saret riferenza għal inkontru verbali li kien sar bejn in-Nutar Grima u l-konvenuti, fejn kienet intalbet estensjoni għas-sitt ġimgħat pattwiti entro liema żmien kellha tingħata risposta definittiva mix-xerrejja prospettivi dwar l-ottjeniment tal-finanzjament meħtieġ, u ġie żvelat li l-bank ma kienx dispost li jagħti s-self meħtieġ lil Kevin Bonnici, wieħed mir-rikorrenti, fir-rigward ta' wieħed mill-appartamenti biss.

4. Illi sa minn qabel ġew iffirmati l-konvenji, l-aġent Aaron Borg mill-aġenzija Frank Salt, kien ikkonferma mal-konvenuti li r-rikorrenti, allura xerrejja prospettivi tal-fondi in kwistjoni, kien diġà kellhom indikazzjoni ċara li l-bank kien ser jiffinanzja x-xiri relattivu għalhekk ukoll kienu ser ikunu f'qagħda li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali, kemm il-darba jkun hemm ftehim dwar liema fondi kellhom jinxtraw.
5. Illi minkejja dan, f'*email* oħra, din id-darba tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), mibgħuta minn Pierre Cassar, wieħed mill-konvenuti, lil Isabelle Attard, segretarja fl-uffiċċju legali fejn jaħdem in-Nutar Hugh Grima, saret riferenza għal laqgħa miżmuma fl-uffiċċji ta' Frank Salt f'San Ġiljan nhar l-erbgha u għoxrin (24) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), f'data meta allura anki l-estensjoni fuq is-sitt ġimgħat maqbula mal-konvenuti kienet għaddiet, u f'liema laqgħa l-konvenuti ġew infurmati, li l-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien ser isir minħabba li ma kienx ġie ottjenut finanzjament għall-ebda wieħed mill-appartamenti. F'din l-*email* (kopja annessa ma' din ir-risposta), Pierre Cassar, konvenut f'din il-kawża, talab kopji tas-sanction letters rilevanti bir-rifjut tal-banek.

6. Illi t-talba tal-konvenuti għal kopji tas-sanction letters rilevanti baqgħet mhix imwiegħba, u *email* sussegwenti tas-sebgha u għoxrin (27) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mibgħuta minn Pierre Cassar lil Isabelle Attard mill-uffiċċju tan-Nutar Hugh Grima tagħmel riferenza għal dan il-fatt, u għall-fatt li d-depożiti relattivi mħallsa mal-konvenju kienu għadhom miżmuma min-Nutar Grima. Il-konvenut Cassar indika b'mod ċar li hu kien tal-fehma li l-kuntratti relattivi għall-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni kienu ser jiġu ffirmati fix-xahar ta' wara (Novembru), u dan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju.
7. Illi l-eżitu għal din l-*email* kienet *email* oħra tan-Nutar Hugh Grima datata t-tlieta (3) ta' Novembru elfejn u ħmistax (2015) li fiha nforma lill-konvenuti li l-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien ser jiġi ffirmat, u dan b'riferenza għal ittra ta' rifjut mill-ANZ (bank fi New Zealand), minn fejn Suzanne Helen Bonnici ppruvat tottjeni finanzjament għax-xiri ta' dan l-appartament, u dan bi ksur ċar tal-kundizzjoni espressa fil-konvenju li l-faċilitajiet finanzjarji kellhom jinkisbu minn **istituzzjoni finanzjarja lokali**, u ittra oħra mill-BOV fejn Kevin Bonnici ġie nformat li l-bank kien lest jiffinanzja x-xiri ta' appartament wieħed (l-appartament numru erbgħa (4), 143, Triq San Ġwann, Bormla), filwaqt li kien hemm rifjut għal finanzjament tax-xiri tal-appartament l-ieħor.
8. Illi l-konvenuti nterpellaw lill-atturi jersqu għall-kuntratt finali tax-xiri tal-proprjetà in kwistjoni permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati s-sebgha u għoxrin ta' Novembru 2015, ai termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ittri baqgħu mhux imwiegħba. Ittra bid-data tat-tmintax (18) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mibgħuta lin-Nutar Hugh Grima għar-rilaxx tad-depożiti miżmuma minnu favur l-intimati Pierre u Nicholas Cassar ukoll baqgħet mhux imwiegħba.
9. Illi hekk illustrati l-fatti li jagħtu stampa ċara ta' x'wassal għall-intavolar tar-rikors promutur da parti tal-atturi, il-konvenuti jwiegħbu li t-talbiet magħmula mill-atturi fir-



rikors promotur tagħhom għandhom jiġu miċhuda fil-fatt u fid-dritt, u dan minhabba li l-atturi naqsu li juru *good faith* matul il-perijodu li fih kien qed jiġi nnegożjat it-trasferiment permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-tliet appartamenti in kwistjoni. Fl-ewwel lok, Suzanne Helen Bonnici naqset li almenu tipprova tikseb finanzjament minn istituzzjoni finanzjarja lokali, kif pattwit bl-aktar mod ċar fil-konvenju, u minflok għażlet li tagħmel użu minn istituzzjoni finanzjarja fi New Zealand sabiex tipprova tikseb il-finanzjament rikjest. Naturalment dan sar ad insaputa tal-konvenuti, li kellhom aċcertazzjoni bil-miktub mingħand l-aġent ta' Frank Salt, li l-finanzjament meħtieġ kien qiegħed jiġi negożjat saħansitra minn qabel l-iffirmar tal-konvenji rispettivi.

10. Illi tant il-konvenuti aġixxew u għadhom qed jaġixxu *in bona fede*, li huma għadhom disposti li jagħtu l-kunsens tagħhom għar-rilaxx tad-depożitu miżmum min-Nutar Hugh Grima favur l-atturi, u dan fir-rigward tal-appartament bin-numru wieħed (1), li l-bank irrifjuta li jagħti faċilitajiet ta' self għalih. Madanakollu, l-konvenuti jirrilevaw li Suzanne Helen Bonnici naqset milli tonora l-obbligi tagħha li tinfirmahom li ma kienitx kisbet faċilitajiet finanzjarji għax-xiri tal-appartament li ffirmat konvenju għalih fiż-żmien stabbilit fil-konvenju, u li Kevin Bonnici qiegħed jonqos milli jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt għax-xiri tal-appartament numru erbgħa (4) b'mod kapriċċuż għall-aħħar, u dan stante li l-Bank of Valletta hu dispost li jagħti faċilitajiet ta' self għax-xiri ta' dan l-appartament.
11. Illi dan ifisser li kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi li seħhew il-kundizzjonijiet kollha ndikati fil-klawsola sebgħa (7) tal-konvenju tat-3 ta' Awwissu 2015, u per konsegwenza d-depożiti mħallsa u miżmuma min-Nutar Hugh Grima għandhom jiġu rimborsati lilhom, fil-verità hemm ksur lampanti tal-imsemmija kundizzjoni, stante li m'hemmx raġuni valida biex l-attur Kevin Bonnici ma jersaqx għall-kuntratt finali rigward l-appartament li għalih inkiseb il-finanzjament meħtieġ, filwaqt li Suzanne

Bonnici aġixxiet ukoll bi ksur tal-kundizzjoni msemmija fil-konvenju.

12. Illi l-konvenuti jirrilevaw li l-atturi ma jistgħux legġerment imorru lura minn dak espressament miftiehem fil-konvenju għax-xiri tal-proprjetajiet in kwistjoni, mingħajr ma jsofru l-konsegwenza tal-aġir tagħhom. Huwa prinċipju rassodat fil-liġi u fil-ġurisprudenza tagħna li persuna tista' biss ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt meta ma tkunx tista' ssejtn kundizzjoni li fuqha jkunu ftiehem l-partijiet. Għaldaqstant l-ewwel tliet talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċhuda.
13. Illi l-atturi, fir-rikors promotur tagħhom, talbu wkoll lill-Qorti tiddikjara li huma sofrew danni pekunarji u talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni (mingħajr ma għamlu talba għal-likwidazzjoni ta' tali danni). Birrispett kollu dovut, l-atturi ma għabu ebda ġustifikazzjoni għat-talba tagħhom għal danni pekunarji, u dan minhabba li, fl-ewwel lok, m'hemm assolutament l-ebda danni li ġew sofferti minnhom, anzi għall-kuntrarju, kienu huma li kkawżaw danni lill-intimati li għal perijodu ta' żmien kellhom il-proprjetajiet in kwistjoni 'ffriżati' u ma setgħux la juruhom lil xerrejja potenzjali li setgħu urew interess fihom u lanqas jidhlu fi trattattivi għall-bejgħ tal-imsemmija proprjetajiet. Mhux biss, iżda l-atturi obligaw lill-konvenuti li sad-data meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali għat-trasferiment tal-imsemmija proprjetajiet, kellu jiġi installat lift fil-*common areas* għas-servizz tal-appartamenti, liema lift fil-fatt ġie installat mill-konvenuti. L-atturi, kuntrarju għal dan, ma sofrew l-ebda telf pekunarju, u lanqas m'huma f'pożizzjoni li jilmentaw li ma setgħux jużaw il-flus iddepożitati man-Nutar sabiex jixtru proprjetà oħra, minhabba li huma għandhom diffikultajiet jottjenu faċilitajiet finanzjarji għax-xiri ta' proprjetà. Dak li jistgħu jilmentaw minnu jammonta biss għal *self inflicted hardship*, sitwazzjoni li għabu fuqhom b'idejhom stess u htija tan-nuqqas ta' adempiment mal-obbligi kontrattwali li ntrabtu bihom fil-konvenju. It-talba tal-atturi hi għal danni prekontrattwali, li għandhom ikunu likwidati u stabbiliti bi preċizzjoni meta jintalbu, u mhux

jintalbu mingħajr ma jiġi stabbilit x'danni huma li ġew sofferti jew almenu l-*quantum*. Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiċhad ir-raba' u l-ħames talba li l-atturi għamlu fir-rikors promutur tagħhom, stante li tali talba hi għal kollox prematura u spekulattiva.

14. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat il-kontro-talba maħlufa tal-konvenuti li permezz tagħha wara li ġie premiss illi:

1. Nhar it-tlieta (3) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-atturi rikonvenuti, *qua* xerrejja prospettivi, u kull wieħed separatament, resqu għal żewġ konvenji separati quddiem in-Nutar Hugh Grima, għax-xiri

(i) tal-**appartament internament markat numru wieħed (1)** fl-elevated ground floor level, u l-**appartament numru erbgħa (4)**, fir-raba' sular, formanti parti minn blokka ta' ħames appartamenti u garage sovrastanti, liema appartamenti nbnew fuq is-siti bin-numri mija u tnejn u erbgħin (142) u mija u tlieta u erbgħin (143), Triq San Ġwann, Cospicua, fil-każ ta' **Kevin Samuel Bonnici**; u

(ii) l-**appartament numru tnejn (2)** fil-livell tat-tieni sular, li wkoll jifforma parti mill-istess blokka ta' ħames appartamenti u garage sovrastanti, u mibni fuq is-sit bin-numri mija u tnejn u erbgħin (142) u mija u tlieta u erbgħin (143), Triq San Ġwann, Cospicua, fir-rigward tal-attriċi rikonvenuta l-oħra **Suzanne Helen Bonnici**.

2. Illi tali bejgħ kien sugġett għall-kundizzjoni espressa li ż-żewġ xerrejja prospettivi jottjenu l-finanzjament neċessarju għax-xiri ta' dawn il-fondi permezz ta' self minn **istituzzjoni bankarja lokali**. Testwalment, il-

klawsola rilevanti fil-kuntratt taqra hekk: *“This sale is subject to the Purchaser obtaining Banking finance from a local banking institution. Within six (6) weeks from today, the Purchaser has to inform the Vendors whether he has been successful in securing the loan or otherwise. If the answer is negative, the Purchaser shall have the right to terminate the validity of this agreement and be reimbursed the deposit held on account by the undersigned Notary.”* (sottolinear miżjud).

3. Illi dan ifisser li sad-data tal-erbatax (14) ta’ Settembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-atturi rikonvenuti kellhom jagħtu risposta definittiva lill-konvenuti rikonvenjenti dwar jekk l-eventwali kuntratti għax-xiri tal-proprjetà in kwistjoni kinux ser jiġu ppubblikati jew le. Madanakollu, f’*email* mibgħuta mill-uffiċċju legali tan-Nutar Hugh Grima lill-intimati nhar is-sittax (16) ta’ Settembru elfejn u ħmistax (2015), f’data meta allura kienu diġà skadew is-sitt ġimgħat pattwiti bejn il-partijiet, saret riferenza għal inkontru verbali li kien sar bejn in-Nutar Grima u l-konvenuti rikonvenjenti, fejn kienet intalbet estensjoni għas-sitt ġimgħat pattwiti entro liema żmien kellha tingħata risposta definittiva mix-xerrejja prospettivi dwar l-ottjeniment tal-finanzjament meħtieġ, u ġie żvelat li l-bank ma kienx dispost li jagħti s-self meħtieġ lil Kevin Bonnici, l-attur rikonvenut, fir-rigward ta’ wieħed mill-appartamenti biss. F’dan l-istadju, l-atturi rikonvenuti ma pprevalixxewx ruħhom mid-dritt li jgħid il-ftehim għax-xiri ta’ dawn l-appartamenti.
4. Illi sa minn qabel ġew iffirmati l-konvenji, l-aġent Aaron Borg mill-aġenzija Frank Salt, kien ikkonferma mal-konvenuti li l-atturi rikonvenuti kienu diġà qegħdin f’negozjati sabiex jottjenu l-finanzjament meħtieġ mill-bank, u l-indikazzjonijiet kienu li tali self kien ser jingħata biex b’hekk kienu ser ikunu f’qagħda li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali, kemm il-darba jkun hemm ftehim dwar liema fondi kellhom jinxtraw.
5. Illi minkejja dan, f’*email* oħra, din id-darba tad-disgħa u għoxrin (29) ta’ Settembru elfejn u ħmistax (2015), li

Pierre Cassar, rikonvenut f'din il-kawża, baġhat lil Isabelle Attard, segretarja fl-uffiċċju legali fejn jaħdem in-Nutar Hugh Grima, saret riferenza għal laqgħa miżmuma fl-uffiċċji ta' Frank Salt f'San Ġiljan nhar l-erbgha u għoxrin (24) ta' Settembru elfejn u ħmistax (2015), f'data meta allura anki l-estensjoni fuq is-sitt ġimgħat maqbula mal-konvenuti kienet għaddiet, u f'liema laqgħa l-konvenuti ġew infurmati, li l-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien ser isir minħabba li ma kien ġie ottjenut finanzjament għall-ebda wieħed mill-appartamenti. F'din l-*email* (kopja annessa ma' din ir-risposta), Pierre Cassar, rikonvenut f'din il-kawża, talab kopji tas-sanction letters rilevanti birrifjut tal-banek.

6. Illi t-talba għal kopji tas-sanction letters rilevanti baqgħet mhix imwiegħba, u *email* sussegwenti tas-sebgha u għoxrin (27) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mibgħuta minn Pierre Cassar lil Isabelle Attard mill-uffiċċju tan-Nutar Hugh Grima tagħmel referenza għal dan il-fatt, u għall-fatt li d-depożiti relattivi mħallsa mal-konvenju kienu għadhom miżmuma min-Nutar Grima. Ir-rikonvenut Cassar indika b'mod ċar li hu kien tal-fehma li l-kuntratti relattivi għall-bejgħ tal-proprjetajiet in kwistjoni kienu ser jiġu ffirmati fix-xahar ta' wara (Novembru), u dan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju.
7. Illi l-eżitu għal din l-*email* kienet *email* oħra tan-Nutar Hugh Grima datata t-tlieta (3) ta' Novembru elfejn u ħmistax (2015) li fiha nforma lill-konvenuti li l-ebda wieħed mill-kuntratti ma kien ser jiġi ffirmat, u dan b'riferenza għal ittra ta' rifjut mill-ANZ (bank fi New Zealand, minn fejn Suzanne Helen Bonnici, attriċi rikonvenuta, ppruvat tottjeni finanzjament għax-xiri ta' dan l-appartament), u dan bi ksur ċar tal-kundizzjoni espressa fil-konvenju li l-facilitajiet finanzjarji kellhom jinkisbu minn **istituzzjoni finanzarja lokali**, u ittra oħra mill-BOV fejn Kevin Bonnici ġie nfurmat li l-bank kien lest jiffinanzja x-xiri ta' appartament wieħed (l-appartament numru erbgha (4), 143, Triq San Ġwann, Bormla, filwaqt li

kien hemm rifjut għal finanzjament tax-xiri tal-appartament l-ieħor.

8. Illi l-atturi rikonvenuti ġew interpellati jersqu għall-kuntratt finali tax-xiri tal-proprjetà in kwistjoni permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati s-sebgha u għoxrin ta' Novembru, 2015, ai termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema ittri baqgħu mhux imwiegħba. Ittra bid-data tat-tmintax (18) ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) mibgħuta lin-Nutar Hugh Grima għar-rilaxx tad-depożiti miżmuma minnu favur l-intimati Pierre u Nicholas Cassar ukoll baqgħet mhux imwiegħba.
9. Illi d-depożiti mħallsa fuq il-konvenji għadhom miżmuma min-Nutar Hugh Grima sal-lum.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi hemm ksur jew nuqqas ta' risolviment tal-kundizzjoni indikata fi klawsola numru sebgha (7) tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu, 2015, iffirmit bejn Suzanne Helen Bonnici bħala kompratriċi u Pierre u Nicholas aħwa Cassar, bħala vendituri, u per konsegwenza, stante li dan il-ksur jew nuqqas ta' risolviment ta' kundizzjoni hu unikament attribwibbli lill-attriċi rikonvenuta, id-depożitu mħallas fuq dak il-konvenju għandu jiġi rilaxxat favur il-konvenuti rikonvenjenti;
2. Tiddikjara illi hemm ksur jew nuqqas ta' risolviment tal-kundizzjoni indikata fi klawsola numru sebgha (7) tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu, 2015, iffirmit bejn Kevin Samuel Bonnici bħala kompratur u Pierre u Nicholas aħwa Cassar bħala vendituri, u per konsegwenza, stante li dan il-ksur jew nuqqas ta' risolviment ta' kundizzjoni hu unikament attribwibbli lill-attur rikonvenut, id-depożitu mħallas fuq dak il-konvenju fir-rigward tal-appartament numru erbgħa (4) għandu jiġi rilaxxat favur il-konvenuti rikonvenjenti;

3. Tordna u tikkundanna lill-atturi rikonvenuti, jew min minnhom, sabiex jawtorizzaw ir-rimbors u/jew iħallsu, skont il-każ, id-depożiti mħallsa fuq il-konvenji fir-rigward tal-appartamenti numru tnejn (2), li kellu jiġi akkwistat minn Suzanne Helen Bonnici u fir-rigward tal-appartament numru erbgħa (4) li kellu jiġi akkwistat minn Kevin Samuel Bonnici.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi rikonvenuti li jibqgħu minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-atturi għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

1. L-ewwel talba tal-atturi rikonvenuti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li sehew l-kundizzjonijiet kollha u/jew in parte, indikati fi klawsola numru 7 tal-konvenju datat 3 ta' Awwissu 2015, iffirmit bejn Suzanne Helen Bonnici bhala kompratrici u Pierre u Nicholas ahwa 'Cassar' bhala vendituri, u per konsegwenza d-depożitu mħallas ghandu jiġi rimborsat.
2. It-tieni talba tal-atturi rikonvenuti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li sehew il-kundizzjonijiet kollha u/jew in parte, indikati fi klawsola numru 7 tal-konvenju, datat 3 ta' Awwissu 2015, iffirmit bejn Kevin Samuel Bonnici bhala kompratrici u Pierre u Nicholas ahwa 'Cassar' bhala vendituri, u per konsegwenza d-depożitu mħallas ghandu jiġi rimborsat.
3. It-tielet talba tal-atturi rikonvenuti, ghandha per konsegwenza tigi rifjutata, stante li precedentement l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi rikonvenuti gew michuda.
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attur illi qieghed minn issa jiġi ingunt in subizzjoni.

Rat is-sentenza preliminari tat-30 ta' Novembru 2016 li permezz tagħha ġew miċhuda l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu jew jawtorizzaw ir-rifużjoni tad-depożitu mħallas mill-istess atturi fuq żewġ skritturi ossia konvenji separati. Dan peress illi l-atturi jgħidu li seħħet il-kundizzjoni riżoluttiva miftehma fil-konvenji fejn ġie stipulat li l-bejgħ huwa soġġett għall-otteniment ta' finanzjament minn bank lokali, liema finanzjament ma ġiex approvat mill-bank.

Da parti tagħhom, il-konvenuti jinsistu li kienu l-atturi li kissru din il-kundizzjoni stipulata fil-konvenji u li kwindi, huma għandhom dritt li jiġi rilaxxat favurihom id-depożitu mħallas fuq tnejn mit-tlett appartamenti li huma l-mertu ta' dawn il-konvenji. Għalhekk, huma ressqo kontro-talba f'dan is-sens.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi iffirmaw mal-konvenuti konvenju kull wieħed nhar it-3 ta' Awwissu 2015. Dawn il-konvenji kienu redatti minn Nutar Hugh Grima. Permezz tal-konvenju tiegħu, l-attur obbliga ruħu li jixtri mingħand il-konvenuti, li da parti tagħhom obligaw ruħhom li jbiegħu lill-attur, iż-żewġ appartamenti numerati 1 u 4, mibnija fuq 142/143, Triq San Ġwann, Cospicua, għall-prezz globali ta' €177,500 li minnhom l-attur ħallas €17,750 bħala depożitu akkont tal-prezz finali. Permezz tal-konvenju tagħha, l-attriċi obligat ruħha li tixtri mingħand il-konvenuti li da parti tagħhom obligaw ruħhom li jbiegħu lill-attriċi l-appartament bin-numru 2, mibni fuq 142/143, Triq San Ġwann, Cospicua,



għall-prezz ta' €82,000 li minnhom l-attriċi ħallset €8,200 bħala depożitu akkont tal-prezz finali. Fiż-żewġ konvenji ġie stipulat li l-att finali ta' bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru 2015.

Klawsola numru 7 taż-żewġ konvenji kienet tipprovdi illi:

*"This sale is subject to the Purchaser obtaining Banking finance from a local banking institution. Within six (6) weeks from today the Purchaser has to inform the Vendors whether (s)he has been successful in securing the loan or otherwise. If the answer is negative, the Purchaser shall have the right to terminate the validity of this agreement and be reimbursed the deposit held on account by the undersigned Notary."*

Jidher illi ftit qabel ma għalqu dawn is-sitt ġimgħat, l-atturi kkomunikaw man-Nutar li da parti tiegħu informa lill-konvenuti li l-atturi kellhom bżonn aktar żmien sabiex jottjenu l-finanzjament meħtieġ. Din il-konversazzjoni ġiet segwita b'e-mail datata 16 ta' Settembru 2015 mingħand Isabelle Attard għan-nom tan-Nutar lill-konvenut Pierre Cassar li taqra hekk:

*"As you may recall, in the telecomm you had with Notary Grima a couple of days ago, he had asked you for a meeting to be set up regarding the extension of the finance by a further week or 10 days. He had also mentioned that the bank (with regards to Mr Kevin Bonnici only) would not be able to finance both flats which he had agreed to buying but would only finance the property valued at €101,000."*

Jidher li din il-laqgħa seħħet fl-24 ta' Settembru 2015. Dakinhar l-atturi infurmaw lill-konvenut illi huma ma kienux ser jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-ebda appartement peress illi l-bank ma kienx lest jiffinanzja tnejn mit-tlett appartamenti u fir-rigward tal-aħħar appartement, minkejja li kienet ħarġet is-sanction letter, l-attur ma kienx lest li jaċċetta l-kundizzjonijiet li ried jimponi l-bank. Dakinhar, in-Nutar ipprepara ftehim ta' kancellament tal-konvenji sabiex jirrilaxxa d-depożitu favur l-atturi. Madanakollu, il-konvenuti baqgħu jirrifjutaw li jiffirmaw.

Dwar il-wegħda ta' xiri u bejgħ, l-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 jgħid hekk:

*"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaga bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jigi stabbilit minn persuna waħda jew izjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*

*(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicca meta jagħlaq iz-zmien 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-accettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi zmien."*

Riferibbilment għall-appartament bin-numru 1, jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li ladarba l-bank irrifjuta li jiffinanzja l-bejgħ, id-depożitu għandu jigi rilaxxat favur l-attur.

Dwar l-appartament bin-numru 4, l-attur jgħid li minkejja li ħarget is-*sanction letter*, huwa ma kienx lest joqgħod għall-kundizzjonijiet li ried jimpona l-bank. Madanakollu, l-argument tal-attur li a tenur tal-klawsola numru 7 tal-konvenju huwa allura kellu dritt ma jersaqx għall-att finali ta' bejgħ hija mingħajr bażi in vista tas-segwenti osservazzjonijiet:

- i. Il-Qorti issibha diffiċli biex temmen illi l-attur ma kienx jaf il-kundizzjonijiet x'inhuma qabel ħarget is-*sanction letter*. L-ipoteka ġenerali li talab il-bank fuq sieħeb l-attur żgħur li giet diskussa mal-attur qabel;
- ii. Li l-bank jitlob rahan ta' polza t'assigurazzjoni fuq ħajjet id-debitur hija kundizzjoni *standard*. F'dan il-kaz l-attur

lanqas biss wera li b'xi mod ipprova joħroġ din il-polza fuq ħajtu.

Fir-rigward tal-attriċi giet esebita biss kopja ta' ittra ta' rifjut maħruġa minn bank esteru. Fl-affidavit tagħha tgħid li hija kienet applikat mal-Bank of Valletta imma li l-applikazzjoni giet rifjutata għaliex mhijiex residenti hawn Malta. Madanakollu, ma gābet l-ebda prova ta' dan kollu. Din il-Qorti ssib għalhekk li lanqas l-attriċi m'għandha raġun tgħid li kienet ġustifikata ma tersaqx għall-kuntratt finali ta' bejgħ.

Il-konvenuti imbagħad ressqu kontro-talba li permezz tagħha talbu lill-Qorti tiddikjara li minħabba li kienu l-atturi li kissru kundizzjoni stipulata fil-konvenju, huma għandhom dritt li jiġi rilaxxat favurihom id-depożitu miżmum min-Nutar.

Mill-atti jirriżulta li l-konvenuti interpellaw lill-atturi sabiex jersqu għall-att finali ta' bejgħ permezz ta' ittra ufficjali. Madanakollu, din ma gietx segwita b'kawża sabiex titwettaq il-wegħda kif trid il-liġi u allura l-konvenju ma nżammx fis-seħħ. Fil-fatt, mill-inqas wieħed mill-appartamenti in kwistjoni inbiegħ lil terzi. B'żieda ma dan, jirriżulta illi l-flus li ħallsu l-atturi kienu akkont tal-prezz tal-bejgħ u mhux kapparra. Konsegwentement, kif irriteriet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anthony Mamo et vs Joseph Penza et tas-17 ta' Jannar 2001:

*"Illi dan allura ifisser li skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1357 (2) "l-effett ta' din il-wegħda jispicca" għalhekk l-effetti tal-istess huwa dak "li l-partijiet jitpoggew fil-posizzjoni tagħhom qabel ma sar il-konvenju".*

*Illi kif intqal fis-sentenza "Carmelo Sciberras et vs Nazzareno Muscat et" (deciza fl-20 ta' Ottubru 1999, Cit Nru 2485/97/RCP) "dan ifisser li l-ammont li thallas mill-atturi lill-konvenuti bhala depozitu u 'akkont tal-prezz' għandu jiġi mħallas lura mill-konvenuti lill-atturi, u dan anke peress li la darba dan thallas bhala akkont tal-prezz, u l-bejgħ bejn il-partijiet ma sarx, allura huwa ovvju li ma hemm ebda prezz x'jithallas". "Victor Cini vs Andrew Agius" – AC 9 ta' Marzu 1998 - Vol VLXXII.II.464; "Aldo Ciantar vs*

*Alfred Vella" – P.A. GMB 18 ta' Novembru, 1998 – Vol VLXXII.IV.828)."*

Il-Qorti tal-Appell kellha wkoll okkazzjoni tishaq fuq dan il-punt fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited, deciza fl-1 ta' Frar 2008, fejn qalet hekk:

*"Din il-Qorti hi inklinata li taqbel mat-tezi attrici. Biex parti fuq konvenju jzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, irid izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Del Negro v. Grech, deciza fl-10 ta' Jannar 1994,*

*"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, filkaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettag il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq limsemmi zmien."*

*Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva. Fil-kawza fl-ismijiet Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et, deciza mill-Prim tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:*

*"Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Civili 22 ta' Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz*

*li kuntratt ma jkunx jista' isir. Skond is-sentenza fl- ismijiet L. Abela vs. T. Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artiklu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit- terminu tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depositu li jkun hallas fuq il- konvenju (ara wkoll A. Ciantar vs A. Vella LXII - pt ii-pagna 828 u J. Cassar vs V. Farrugia: XXVII - pt ii-pagna 316)."*

*Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili, kawza Cauchi v. Vassallo, deciza fil-11 ta' Dicembru 2003,*

*"Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."*

*Tant hi importanti din il-procedura, li l-htiega taghha giet rikonoxxuta anke f'kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra. Dan il-punt kien diskuss funditus minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza Spiteri v. Xuereb, deciza fit-23 ta' Gunju 1994, u l-Qorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista' tirreklama xi beneficcju taht konvenju, jekk qabel xejn ma tkunx zammet fis-sehh l-istess konvenju tramite l-procedura kontemplata fil-ligi.*

*Is-socjetà konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali*

*kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.*

*Din il-Qorti tosserva, però, li l-effett ta' l-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjetà konvenuta. L-effett ta' l-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, però, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza Bianchi v. JMA Developments Ltd, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li:*

*"a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."*

*Kwindi, biex is-socjetà konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li tiflew id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Brownrigg v. Camilleri imsemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali d-depozitu mhallas fuq konvenju."*

Fuq skorta tal-gurisprudenza citata fuq, kif applikata għall-kawza odjerna, din il-Qorti ssib li ladarba l-konvenji skadew mingħajr ma l-konvenuti nqđew bil-procedura stabbilita fl-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, u cioè li jsegwu l-ittra ufficcjali interpellatorja b'kawza sabiex jitolbu lill-Qorti tordna lill-kompraturi jersqu fuq l-att finali, kwalunkwe ammont imħallas akkont tal-prezz għandu jiđi rilaxxat favur l-atturi li għandhom jigu b'hekk imqegħda fis-sitwazzjoni precedenti.

Għalhekk filwaqt illi l-ewwel talba fil-kawza prinċipali ser tiđi miċħuda u t-tieni talba ser tintlaqa' biss in parte, sabiex jigu evitati multiplikazzjoni ta' kawzi, it-tielet talba attriċi ser tintlaqa' u t-talbiet rikonvenzjonali miċħuda għar-rađunijiet li ġew spjegati f'din is-sentenza. L-atturi għamlu wkoll talba għal likwidazzjoni u ħlas ta' danni. Madanakollu, huma ma ġabu l-ebda prova ta' danni li setgħu sofrew minħabba l-ađir tal-konvenuti u għalhekk, l-aħħar żewđ talbiet tal-atturi se jrin ukoll jigu miċħuda.

Għalhekk u għal dawn ir-rađunijiet, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tiċħad l-ewwel talba;
2. Tilqa' tieni talba limitatament fir-rigward tal-appartament bin-numru 1, mibni fuq 142/143, Triq San Ġwann, Cospicua;
3. Tilqa' t-tielet talba attriċi għar-rađunijiet li ġew spjegati f'din is-sentenza;
4. Tiċħad ir-raba' u ħames talba;
5. Tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż tal-kawża prinċipali għandhom jithallsu kwantu għal żewġ terzi mill-atturi u terz mill-konvenuti. L-ispejjeż tal-kontro-talba għandhom jithallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG