QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 27 ta` Frar 2020

Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 948/2016 JZM

Raymond (I.D. 82958M) u Joan (I.D.120762M) Costa

kontra

1) **Ta` Dernis Properties Limited (C 45644)**

2) **Martin (I.D. 012067M) u Jacqueline Chetcuti (I.D. 0068369M)**

3) **Leone (I.D. 0136875M) u Alice Cuschieri (I.D. 0153576M)**

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-21 ta` Ottubru 2016 li jaqra hekk :–

1 Illi l-esponenti dahlu f`konvenju mal-intimati datat 25 ta` Settembru 2015 u li permezz tieghu l-intimati ippromettew li jbieghu u jittrasferixxu lill-esponenti, l-appartament numru 1 fil-livell tal-ground floor fil-blokk A, b`entratura komuni bla numru u bla isem minn Triq Siniskalk, iz-Zejtun (kopja tal-konvenju annessa u immarkata Dok A).

2. Illi dan il-konvenju kellu validita` sal-31 ta` Marzu 2015.

3. Illi irrizulta illi hadd mill-intimati ma kien sid tal-proprjeta` de quo u dan l-istat ta` fatt ipperdura sal-gurnata tal-iskadenza tal-konvenju u per konsegwenza u bin-nuqqas taghhom li jakkwistaw il-proprjeta` de quo entro t-terminu miftiehem, l-intimati effettivament impossibilitaw il-bejgh prospettat.

4. Illi l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt u dan permezz ta` ittra ufficjali tat-28 ta` Marzu 2016 (kopja annessa u mmarkata Dok B), izda l-intimati baqghu inadempjenti u `irritaljaw` huma b`ittra ufficjali ghall-addivjeniment ipprezentata nhar it-30 ta` Marzu 2016 (kopja annessa u mmarkata Dok C) u dan meta kienu jafu li l-bejgh minnhom imwieghed ma setax isir minhabba li huma l-proprjeta` in vendita ma kinux akkwistawha.

5. Illi dan kollu ikkawza danni kbar lill-esponenti li kellhom jidhlu fi spejjez ikbar biex jixtru proprjeta` alternattiva, spejjez ta` kera ta` proprjeta` ohra minhabba li l-bejgh imwieghed mill-intimati ma setax isir u telf ta` beneficcji socjali minhabba li l-esponenti spiccaw b`kapital f` idejhom rizultanti mill-bejgh tar-residenza precedenti taghhom li ma setax jigu re-investit fil-proprjeta` li l-bejgh taghha kien prospettat fil-konvenju ta` mal-intimati.

6. L-esponenti nterpellaw lill-intimati ghall-hlas tad-danni kagunati minhabba l-inadempjenza taghhom, inkluz bi protest gudizzjarju tal-15 ta` Lulju 2016 (kopja, annessa u mmarkata Dok D), izda baqghu inadempjenti.

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ighidu l-konvenuti ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja :

1. Tiddikjara u tiddeciedi li bl-agir taghhom, u senjatament bil-fatt illi l-intimati naqsu milli jonoraw l-obbligi assunti permezz tal-konvenju tal-25 ta` Settembru 2015 huma rrendew ruhhom responsabbli versu l-atturi ghad-danni sofferti mill-istess atturi.

2. Tillikwida l-istess danni jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimati, solidament bejniethom, biex ihallsu lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta` Marzu 2016 u tat-protest gudizzjarju tal-15 ta` Lulju 2016, kontra l-intimati minn issa ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda, u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata pprezentata fit-22 ta` Novembru 2016 li taqra hekk :-

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzonijiet sussegwenti, it-talbiet attrici huma legalment improponibbli u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, billi l-istess atturi naqsu milli jzommu fis-sehh il-konvenju de quo stante illi naqqsu milli jintavolaw il-proceduri gudizzjarji fit-terminu stabbilit fl-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta u ghaldaqstant il-konvenju de quo tilef l-effikacja tieghu u kwindi bl-istess mod li l-atturi ma jistghux jinsistu ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju, l-istess atturi ma jistghux jitolbu d-danni minhabba l-allegat nuqqas ta` ezekuzzjoni. [Vide `Brownrigg vs Camilleri` (Appell Civili, 22 ta` Frar 1990)]

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ghalkemm fit-tielet premessa tar-rikors guramentat, l-atturi jallegaw illi `irrizulta illi hadd mill-intimati ma kien sid tal-proprjeta` de ùuo`, (enfasi mizjud) l-istess atturi fid-data tal-iffirmar tal-konvenju de quo mal-eccipjenti, kienu ben konsapevoli illi l-eccipjenti kienu ghadhom ma akkwistawx il-proprjeta` li fuq l-istess konvenju obbligaw ruhhom illi jbieghu lill-atturi u dan kif jirrizulta mill-ewwel kundizzjoni li ghalih kien suggett l-istess konvenju. Illi ghaldaqstant l-atturi hadu riskju kalkolat meta ffirmaw il-konvenju de quo. Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti ai termini tal-ewwel kundizzjoni, li ghalih kien suggett il-konvenju bejn il-partijiet kontendenti, id-depozitu akkont tal-prezz kellu jinzamm min-Nutar li rrediga l-konvenju sad-data illi fiha l-eccipjenti `jakkwistaw il-blokka kollha li minnha l-proprjeta` in vendita tifforma parti, peress illi ghadhom fuq konvenju`. Illi ladarba r-rilaxx tad-depozitu kien suggett ghall-akkwist tal-proprjeta` mill-eccipjenti, ghaldaqstant isegwi illi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali kienet ukoll soggetta ghal tali kundizzjoni, liema kundizzjoni kif jiddikjaraw l-istess atturi fir-rikors guramentat taghhom, ma avveratx ruhha u b`hekk il-konvenju ma baqax fis-sehh. Illi ghal din ir-raguni ukoll it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, kif ser jigi pruvat matul il-kors tal-proceduri, l-eccipjenti ma resqux ghall-att finali ta` bejgh u trasferiment favur l-atturi, minhabba impedimenti legali u fattwali li ma kinux fil-kontroll taghhom u li certament mhumiex imputabbli lilhom u dan stante illi minhabba diversi ostakli anke legali, huma ma setghux u ghadhom sal-gurnata prezenti ma jistghux, jakkwistaw il-blokk li minnu tifforma parti l-proprjeta` mertu tal-konvenju mal-atturi. Ghaldaqstant l-eccipjenti kellhom raguni valida biex ma jersqux ghall-att finali ta` bejgh u trasferiment favur l-atturi u m` ghandhomx jigu ritenuti responsabbli ghall-ebda danni.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, peress illi l-impedimenti legali u fattwali msemmija fil-paragrafi precedenti kienu imputabbli lil terzi persuni, l-eccipjenti jirriservaw li jikkjamaw fil-kawza terzi persuni u dan anke ghall-ekonomija tal-gudizzju, jekk ikun il-kaz.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-atturi iridu jgibu prova tal-allegati danni minnhom subiti u kif ukoll prova tan-nexus bejn l-allegati danni u l-konvenju u l-eccipjenti. Illi inoltre l-eccipjenti jeccepixxu illi fi kwalunkwe kaz huma ma rrekaw ebda dannu lill-atturi.

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi u b` rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri kontra l-istess atturi jew l-aventi kawza taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-23 ta` Frar 2017 fejn laqghet it-talba tal-attrici sabiex jigu allegati l-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni fl-ismijiet `Perit Duncan Mifsud vs Joseph Vella`, Rikors numru 1186/15 GCD kif ukoll l-atti tar-rikors ghar-revoka ta` dak il-mandat numru 1224/15 MH.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tas-16 ta` Ottubru 2018 fejn kien mahtur il-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar iz-zewg talbiet kif dedotti fir-rikors tal-intimati tat-3 ta` April 2018 u cioe`: (a) dwar il-valur fis-suq ta` one-bedroom apartment simili ghal dak indikat fil-pjanta annessa mal-istess rikors u mmarkata bhala `Dok. TD1` fi stat *finished* fil-*ground floor* level fiz-Zejtun fix-xhur ta` April, Mejju u Gunju 2016; u (b) dwar id-differenzi bejn appartament kif indikat fl-istess pjanta u mezzanin f`Marsascala kif indikat fil-pjanta a fol. 165-166 tal-process u jekk tali differenzi ghandhomx impatt fuq il-prezz/valur.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku, u li kkonferma bil-gurament il-kontenut taghha fl-udjenza tad-19 ta` Frar 2019.

Semghet u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **Provi**

1. **Xiehda**

L-atturi kienu jabitaw fil-fond 64, Triq il-Pellegrinagg tar-Roti, Zabbar, fejn rabbew il-familja taghhom. Billi dehrilhom li d-dar kienet saret kbira wisq ghalihom, bdew ifittxu post izghar li jkun adattat ghall-bzonnijiet taghhom.

L-attur xehed illi fil-kaz tieghu, minhabba problemi ta` sahha li kellu, id-daqs tad-dar inkluz it-tarag ma kienx ta` gid ghalih.

Jirrizulta li s-sensar ha lill-atturi jaraw l-appartament nru 1, sitwat fil-livell tal-pjan terran, fil-blokk A, Triq is-Siniskalk, iz-Zejtun.

Billi dan il-fond kien jilhaq il-bzonnijiet u l-aspettattivi tal-atturi ghamlu l-hsieb illi jixtru l-appartament.

Wara li tkellmu mas-sensar, waslu fi ftehim dwar il-prezz.

Jirrizulta li sar appuntament man-Nutar Mark Coppini sabiex jithejja l-konvenju dwar il-kompravendita tal-fond.

L-attur jixhed illi l-ewwel inkontru mal-vendituri sehh propju dakinhar li kien iffirmat il-konvenju, u cioe` fil-25 ta` Settembru 2015.

Kontestwalment mal-firma tal-konvenju, l-atturi ghamlu kuntratt ta` appalt mal-intimati ghat-tlestija tax-xoghol fl-appartament.

L-att finali tal-bejgh kellu jsir sal-31 ta` Marzu 2015.

Jirrizulta li fid-data tal-konvenju l-intimati ma kienux ghadhom akkwistaw il-proprjeta`.

Klawsola 1 tal-konvenju tghid :-

*Bil-prezz ta` hamsa u sittin elf Ewro (€65,000) pagabbli kwantu ghal sitt elef u hames mitt Ewro (€6,500) ma` dan il-konvenju bhala deposit akkont tal-prezz, liema deposit jinzamm min-Nutar Dottor Mark Coppini sad-data meta **l-vendituri jakkwistaw il-blokka kollha** li minnha l-proprjeta` in vendita tifforma parti, peress illi ghadhom fuq konvenju; u kwantu ghall-bilanc kontestwalment mal-att finali."*

(enfasi u sottolinear ta` din il-qorti).

Billi *jidher* illi l-konvenuti accertaw lill-atturi li l-bejgh tal-appartament de quo seta` jsir minghajr xkiel fiz-zmien miftiehem, l-atturi bieghu d-dar taghhom b`kuntratt tas-16 ta` Settembru 2015 fl-atti tan-Nutar Amanda Grech.

Bi thejjija ghal meta jakkwistaw l-appartament minghand l-intimati, l-atturi bdew jaraw l-ghamara sabiex jghammru l-appartament. Fis-17 ta` Novembru 2015 l-atturi ghamlu ordni ta` ghamara minghand id-ditta Construct Furniture li jirrizulta li baghtet mpjegati taghha sabiex jiehdu l-kejl, billi hafna mill-ghamara kellha tkun *custom made*.

L-attur xehed illi xi xhur wara li sar il-konvenju, ircieva telefonata minghand in-Nutar Coppini li staqsieh jekk kienx interessat iwaqqa` l-konvenju. Ighid li nhasad b`dik it-telefonata u staqsa jekk kienx hemm xi problema. In-Nutar Coppini wiegeb fin-negattiv. Stqarr li min-naha tieghu ma kellu ebda nteress iwaqqa` l-konvenju.

Tajjeb jinghad li ftit qabel ghalaq iz-zmien stipulat fil-konvenju, il-konvenut Leone Cuschieri beda jcempel lill-attrici fejn gharrafha li kellu xi dizgwid dwar il-proprjeta` liema disgwid kien pero` ser jitranga. Kien sahansitra ppropona lill-atturi li jhallsu l-prezz kollu tal-bejgh qabel isir l-att finali. Kien talabhom ukoll jissaportu tlett (3) xhur ohra, u fil-frattemp kien ser izomm l-ghamara taghhom ghandu u jhallashom tal-ispejjez u tal-kera ghal dawk it-tlett (3) xhur.

L-atturi hadu parir legali.

Saru ricerki u rrizulta li kien sar mandat ta` inibizzjoni fl-ismijiet `*Perit Duncan Mifsud vs Joseph Vella*`[1].

Irrizulta wkoll illi sa dak iz-zmien il-proprjeta` kienet ghadha tidher bhala ta` Joseph Vella.

Talba ghar-revoka tal-mandat kienet respinta[2].

Ghalhekk sal-31 ta` Marzu 2016 u cioe` id-data tal-gheluq tal-konvenju, il-konvenuti kienu ghadhom ma akkwistawx il-proprjeta` u kwindi ma setghux jottemperaw ruhhom mal-obbligi taghhom skont il-konvenju.

B`ittra ufficjali tat-28 ta` Marzu 2016 l-attrici nterpellaw lill-intimati sabiex jersqu ghall-kuntratt finali. Fl-istess waqt ghamluha cara lill-konvenuti li jekk sad-data tal-att finali ma jkunux akkwistaw il-proprjeta`, kienu ser jirrendu ruhhom passibbli ghad-danni.

Il-konvenuti wiegbu b`ittra ufficjali tat-30 ta` Marzu 2016 fejn interpellaw lill-atturi sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali,

[1] Rikors Numru 1186/15 GCD
[2] Rikors Numru 1224/15 MH

anke jekk bhala fatt sat-30 ta` Marzu 2016 l-konvenuti kienu ghadhom ma akkwistawx il-fond li kellu jkun mibjugh lill-atturi.

L-atturi pprezentaw protest gudizzjarju kontra l-konvenuti fejn talbu minghandhom risarciment ta` danni.

Id-danni reklamati mill-atturi jammontaw ghal **<u>€32,693.25</u>** maqsuma hekk :-

i) **<u>Sospensjoni fil-hlas ta` beneficcji tas-sigurta` socjali</u>** :

Peress li kien hemm trapass ta` zmien bejn id-data tal-bejgh tad-dar ta` residenza tal-atturi u dik tal-akkwist ta` proprjeta` ohra, id-Dipartiment tas-Sigurta` Socjali, b`ittra tat-3 ta` Mejju 2016, baghat javza lill-atturi li l-beneficcji kienu ser jieqfu ghaliex *"il-kapital li ghandu ghadu tali li jeccedi l-ammont stabbilit mil-ligi sabiex ikun jista` jikkwalifika ghal din l-ghajnuna."*[3]. Intilef beneficcju socjali fl-ammont ta` €92 fil-gimgha ghal disa` gimghat bejn il-31 ta` Marzu 2016 (skadenza tal-konvenju) u t-3 ta` Gunju 2016 (akkwist ta` proprjeta` alternattiva). Dan it-telf ta` beneficcji kien jammonta ghal **<u>€828</u>**.

ii) **<u>Differenza fil-prezz tal-ghamara</u>** :

L-ordni tal-ghamara ghall-appartament mertu tal-konvenju kienet stmata li ser tiswa` €7986. Minhabba differenzi fil-konfigurazzjoni tal-proprjeta` effettivament akkwistata mill-atturi, l-ghamara giet tiswa s-somma ta` €9130. Dan issarraf fi spiza addizzjonali ta` **<u>€1144</u>**.

[3] Dok. B a fol. 30 tal-process.

iii) **Differenza fil-prezz tal-akkwist tal-propjeta`** :

Il-prezz ta` l-appartament mertu tal-konvenju kien ta` €65,000 waqt li l-prezz ta` l-*finishing* kien ta` €15,000. Il-proprjeta` finalment akkwistata mill-atturi kienet ta` €103,000. L-atturi spiccaw hargu **€23,000** aktar.

iv) **Hlas ta` kera** :

Wara li bieghu d-dar taghhom fis-27 ta` Settembru 2015, l-atturi krew post sakemm jakkwistaw l-appartament. Peress li l-att finali ta` kompravendita tal-appartament baqa` ma sarx, l-atturi kellhom jestendu z-zmien tal-kirja sakemm sabu proprjeta` alternattiva. Ghalhekk qeghdin jippretendu li jithallsu tal-kera li nkorrew ghaz-zmien ta` bejn il-31 ta` Marzu 2016 u t-30 ta` Gunju 2016. Skont kuntratt ta` kera tas-27 ta` Settembru 2015[4], il-kera kienet ta` €500 fix-xahar. It-talba tal-atturi tammonta ghal **€1500** (€500 x 3 xhur).

v) **Spejjez notarili :**

L-atturi hallsu l-ammont ta` **€221.25** lin-Nutar Coppini fuq il-konvenju de quo[5].

vi) **Senserija** :

Sabiex akkwistaw il-fond alternattiv, l-atturi hallsu senserija ta` **€6,000**[6].

Fil-kontroezami, l-atturi xehdu li huma kienu nkarikaw lin-Nutar Coppini sabiex ihejji l-konvenju. Meta dehru ghall-konvenju l-konvenuti

[4] Dok. F a fol. 38 et seq. tal-process.
[5] Dok. G a fol. 42 tal-process.
[6] Dok. H a fol. 43 tal-process.

assikurawhom li l-kuntratt kien ser isir kif pattwit. Dakinhar ukoll in-Nutar qara l-konvenju u spjega dak li gie maqbul.

L-attur zied jghid li ghalkemm l-att inqara, in-Nutar ma kienx fissrilhom li l-blokka tal-appartamenti kienet ghadha mhix proprjeta` tal-intimati. Qal illi skont ma fehem l-affarijiet, mill-konvenju kellhom jghaddu ghall-kuntratt. Ikkonferma li sema lin-Nutar jaqra l-klawsola numru 1 dwar iz-zamma tad-depozitu min-Nutar sal-mument meta l-venditturi jakkwistaw il-blokka.

L-attrici spjegat illi meta dehru ghall-konvenju hija ghaddiet rimarki dwar jekk il-proprjeta` kinitx tal-konvenuti.

Kompliet tixhed fil-kontroezami li l-konvenut Leone Cuschieri assikuraha li l-proprjeta` kienet tieghu. Wara li sar il-konvenju, Cuschieri talabhom jestendu l-konvenju bi tlett xhur ghaliex kellu problema. Hija wegbitu fis-sens li ma setghux jintennew ghaliex kienu waslu biex johorgu minn darhom u kellhom l-ghamara ordnata. Cuschieri offra li jikrilhom jew jaghtihom garaxx fejn ipoggu l-ghamara. Sahansitra talabhom ihallsu l-prezz intier qabel ma jerqsu ghall-kuntratt, izda huma rrifjutaw illi jaghmlu.

L-attur fisser li d-depozitu akkont tal-prezz thallas b`cheque. In-Nutar Coppini tahom lura ic-cheque wara li skada l-konvenju. Qabel skada, u wara tlett xhur minn meta sar il-konvenju, in-Nutar kien jistaqsih jekk riedx iwaqqa` l-konvenju bla ma tah ebda raguni ghal dan. Lanqas hu ma talab spjegazzjoni lin-Nutar. Staqsa biss ghaliex kienu ghadhom ma sarux ir-ricerki u n-Nutar kien iwiegeb li kien ghadu ma bediex jezamina r-ricerki.

L-attrici stqarret illi meta kien wasal biex jaghlaq il-konvenju n-Nutar Coppini qalilha li kien ser jghaddilhom lura d-depozitu peress illi, kif kien fisser hu, l-intimati kienu tilfu l-post bil-qorti. Ikkonfermat li kienet taf li n-Nutar kellu jzomm id-depozitu ghandu sakemm il-konvenuti jsiru

s-sidien tal-appartament. Kull meta kienet tikkomunika man-Nutar kien jghidilha li kien ghadu qieghed jara r-ricerki. Eventwalment, ftit gimghat qabel ghalaq il-konvenju, in-Nutar tahom lura d-depozitu u qalilha biex jibdew ifittxu band`ohra fejn joqghodu. Wara li kellmet ukoll mal-avukat taghhom, saru jafu li l-post kien intilef bil-qorti.

L-attur xehed illi kienu marru jaraw il-post li eventwalment akkwistaw ftit granet qabel skada l-konvenju mal-konvenuti. Dak iz-zmien raw li kien ser ikollhom problema ta` likwidita` bejn ghaliex kienu qeghdin ihallsu kera ta` €500 fix-xahar, kif ukoll ghaliex waqfu jithallsu l-beneficcji socjali ; ghalhekk hasbu biex jixtru post alternattiv. Fil-fatt f`temp ta` sitt gimghat sar konvenju segwit mill-akkwist ta` mezzanin. Ghalkemm il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono[7] sar fit-3 ta` Gunju 2016, dahlu jghixu fil-post fl-ahhar ta` Gunju ghaliex il-post kien semi-finished, u kien hemm xi xogholijiet xi jsiru qabel il-post ikun abitabbli, fosthom it-tqeghid tal-kmamar tal-banju, t-tqeghid tal-madum tal-parapett, u z-zebgha tal-post.

Stqarr illi s-sensar kien Clint Bondin u kellu jithallas minghand senserija ta` 1% tal-prezz. Is-senserija kienet inkluza fil-prezz tal-akkwist.

Fil-kors tal-**kontroezami** taghhom, **l-atturi** kkonfermaw illi l-proprjeta` in kwistjoni kienet appartament fil-livell terran b`access ghalih minn partijiet komuni fi blokka ta` appartamenti. Il-post li eventwalment akkwistaw kien mezzanin b`entratura ghalih, li jifforma parti minn blokk residenzjali ta` sitti appartamenti u penthouse. Ma ghandhomx spejjez ta` partijiet komuni billi ghandhom access indipendenti u ma jaghmlux uzu mill-komun.

L-attrici xehdet li l-importanti ghalihom kien li l-post li kienu ser jakkwistaw ikun fil-livell tal-pjan terran u ma jkollux tarag.

---

[7] Ara Dok. JCD 1 a fol. 158 et seq.

Fissret illi meta sfumat l-opportunita` li jixtru l-appartament minghand il-konvenuti, huma kienu mghagglin sabiex isibu proprjeta` ohra x`jixtru billi kienu qeghdin ihallsu kera ta` €500 fix-xahar. Ghal dan il-ghan irrikorrew ghand l-agenzija immobiljari u kellhom ihallsu senserija.

Qalet illi huma bieghu d-dar li kellhom ghall-prezz ta` €207,000. Meta bieghu id-dar kienu ghadhom ma ghamlux il-konvenju mal-konvenuti. Dak iz-zmien kellhom konvenju ghall-akkwist ta` appartament ghall-valur ta` €76,500. Gara pero` li dak il-bejgh ma rnexxiex ghaliex il-venditur kellu xi problemi ma` huh dwar il-post u ghalhekk ma setax isir il-bejgh. F`dak il-kaz, il-venditur mill-ewwel kien gharrafhom li kellu problema.

Xehdet illi ghalkemm bid-differenza bejn ir-rikavat mill-bejgh tad-dar u l-ispiza tax-xiri ta` dar gdida kienet ser thallil f`idejhom bilanc tajjeb, dak il-bilanc kapitali kellhom bzonn tieghu sabiex jaghmlu tajjeb ghal spejjez personali li kellhom kif ukoll sabiex jghammru r-residenza l-gdida taghhom.

Fissret illi kieku l-kuntratt mal-konvenuti sar fiz-zmien kif kien miftiehem, ma kienux igarrbu d-danni li kienu mfissra aktar kmieni.

Martin Buhagiar mid-Dipartiment tas-Sigurta` Socjali xehed illi l-ghajnuna socjali tinghata skont test tal-mezzi. Fil-kaz tal-atturi, irrizulta li dawn bieghu post u kienu ser jakkwistaw iehor. Peress li l-akkwist baqa` ma sarx, l-atturi kien baqghalhom f`idejhom kapital sostanzjali u ghalhekk tilfu d-dritt ghall-ghajnuna socjali. L-attur kien ircieva b`kollox zewg pagamenti : wiehed fil-21 ta` Novembru 2015 ghall-ammont ta` €4,757.51 u kien ikopri arretrati mill-24 ta` Jannar 2015 ; it-tieni pagament sar fid-19 ta` Dicembru 2015. L-attur kien intitolat jircievi beneficcji socjali fl-ammont ta` €92.72 fil-gimgha.

Fil-kontroezami xehed li l-attur r-rikorrenti applika ghall-ghajnuna socjali fl-20 ta` Jannar 2015. Mill-istatements bankarji kien irrizulta li kellu dejn mal-bank ta` €7,041. Billi kien jikkwalifika ghall-ghajnuna socjali rcieva zewg pagamenti. Sabiex persuna mizzewga tikkwalifika ghall-ghajnuna socjali ma jridx ikollha aktar minn €24,000 fil-kont taghha. Meta titwaqqaf l-ghajnuna, il-persuna tircievi ittra f`dak is-sens u jkollha jedd tinterponi appell quddiem l-arbitru. Fil-kaz tal-lum, gara li wara li biegh id-dar ta` residenza tieghu, il-mezzi tal-attur kienu jeccedu l-kriterji stabbiliti fil-Kap 318. Ghalhekk fis-26 ta` Jannar 2016 kien deciz mid-Dipartiment li l-attur ma kienx ghadu jikkwalifika ghall-ghajnuna socjali. Id-decizjoni kienet soggetta ghal revizjoni. Fil-fatt l-attur ipprezenta sensiela ta` ricevuti u cheques sabiex isostni talba ghal revizjoni. Meta tqiesu l-ispejjez li kienu nkorsi mill-attur, rega` beda jikkwalifika ghall-ghajnuna socjali b`effett mis-6 ta` Mejju 2017. Qabel din id-data, l-attur mar diversi drabi d-Dipartiment sabiex jitlob il-hlas tal-beneficcju biss ma thalliex japplika ghaliex ma kienx qieghed jipprezenta dokumentazzjoni sufficjenti sabiex jikkwalifika ghall-ghajnuna.

B`rabta mal-pretenzjoni tal-atturi kontra l-konvenuti ghar-risarciment tal-beneficcji socjali li kienu ntilfu, stqarr illi kieku kien il-kaz li l-attur biegh id-dar tieghu ghall-prezz ta` €207,000, minnhom naqqas is-somma ta ` €80,000 ghall-appartament li kellu jixtri minghand l-konvenuti, dan kien jifdallu bilanc kapitali sostanzjali. F`dak il-kaz, dment li ma jipprezentax ricevuti ohra li jikkonfermaw spejjez addizzjonali nkorsi, u allura ghal tnaqqis fil-kapital tieghu, l-attur ma kienx jikkwalifika ghall-hlas tal-beneficcji socjali.

Il-konvenut Leone Cuschieri xehed illi permezz ta` konvenju tal-1 ta` Dicembru 2014 fl-atti tan-Nutar Dr Malcolm Mangion, Joseph Vella obbliga ruhu li jbiegh lill-konvenuti blokka bini li fiz-zmien kienet ghadha tinsab qeghda tinbena. Il-binja kienet tikkonsisti f`diversi garaxxijiet, mezzanin, appartamenti u penthouses inkluz il-bejt u l-arja tal-blokka. Eskluz mill-bejgh kien il-mezzanin numru 1 sitwat fil-livell tal-pjan terran kif ukoll il-garaxx numru 10. Il-konvenju kellu validita` sal-1 ta` Gunju 2015.

Kompla jixhed illi ghalkemm meta sar il-konvenju Vella kien gharrafhom li kien hemm ipoteki fuq il-proprjeta` registrati favur APS Bank, mir-ricerki rrizulta li kien hemm ukoll ipoteka favur il-Bank of Valletta, kif ukoll mandat u subbasta.  Meta sar il-konvenju l-intoppi kollha li kienu diga` ezistenti u maghrufa tant li kienu riflessi fil-konvenju stess bi klawzoli appoziti li addirittura fissru x`kellu jigri ghar-rigward ta` kull intopp. Fil-konvenju nkiteb ukoll li Vella kellu mal-konjugi Spagnol ghall-ammont ta` €30,000 liema somma kellha tithallas mid-depozitu ta` €50,000 li thallas mal-konvenju. Fuq l-istess konvenju Vella ghamel garanizija li ma kienx hemm aktar pendenzi jew litigazzjoni fuq il-binja.

Kompla jixhed illi minn ricerka rrizulta li parti mill-proprjeta` li kellha tigi akkwistata minghand Vella kienet registrata mad-Dipartiment tal-Artijiet bhala proprjeta` tal-Gvern. Kien hemm ghalhekk overlap ghaliex adjacenti ghall-proprjeta` li huma kienu sejrin jakkwistaw kien hemm art tal-Gvern.  Qabel inbniet il-blokka il-proprjetajiet kienu separati biss b`hajt tas-sejjieh u bejniethom kien hemm dizlivell ta` aktar minn zewg metri.  Joseph Vella bena il-proprjeta` tieghu sal-wicc ta` barra tal-hajt tas-sejjieh.

Fisser li minhabba dawn l-intoppi kollha l-konvenju taghhom ma` Vella kien estiz sal-1 ta` Awissu 2015, u rega` kien estiz sat-30 ta` Settembru 2015. Fil-frattemp kien awtorizzat ir-rilaxx tad-depozitu sabiex b`hekk setghu jithallsu l-konjugi Spagnol.  In segwitu dawn cedew il-kawza li kienu pprezentaw kontra Vella, irtiraw il-mandat ta` inibizzjoni li kellhom fis-sehh kontra tieghu, u kkancellaw kemm l-ipoteki.

Stqarr illi l-konvenju rega` kien estiz sal-ahhar ta` Ottubru 2015.

Kompla stqarr illi billi kien ghad hemm pendenzi mal-APS Bank il-konvenuti obbligaw ruhhom li jaghmlu tajjeb ghal dawk il-pendenzi u b`hekk tkun evitata estensjoni ohra. Fil-frattemp, ghalkemm id-Dipartiment tal-Artijiet baghat javza li kienet sejra ssir il-korrezzjoni mehtiega fil-pjanti, il-korrezzjoni baqghet ma saritx. Gara wkoll illi

konsegwenza ta` l-overlap lanqas il-permessi tal-bini ma kienu jirriflettu l-bini kif sar. Dan issarraf f`aktar dewmien.

Xehed illi fl-24 ta` Lulju 2015 il-Perit Duncan Mifsud ipprezenta rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kif ukoll kawza kontra Joseph Vella fejn ressaq pretensjoni fl-ammont ta` €260,000. Kien biss f`Ottubru 2017 illi l-kawza kienet ceduta.

Konsegwenza ta` dan kollu il-kuntratt finali ma` Vella ma setax isir.

Kompla jghid illi ghalkemm il-proceduri gudizzjarji kienu stitwiti mill-Perit Mifsud f`Lulju 2015, huma saru jafu bihom f`Dicembru 2015. Ghalhekk, fil-mument illi kien iffirmat il-konvenju mal-atturi, ma kienux jafu bil-procedimenti tal-Perit Mifsud kontra Vella.

Dwar il-konvenju mal-atturi, xehed illi dakinhar li kien iffirmat il-konvenju, il-konvenuti kienu ghamluha cara li huma ma kienux is-sidien tal-blokka li kien jifforma parti minnha l-appartament li kellhom jakkwistaw l-atturi. Meta n-Nutar Coppini, in-Nutar maghzul mill-atturi, spjega li l-konvenuti ma kienux is-sidien tal-blokka, l-attrici rrimarkat li kienet qed tispera li ma jergax jigrilhom l-istess bhal ma kien gralhom ftit tax-xhur qabel meta sfratta konvenju iehor ma` haddiehor. Il-fatt li huma ma kienux is-sidien tal-blokka gie wkoll rifless fil-klawzola numru 1 tal-konvenju fejn kien miftiehem li r-rilaxx tad-depozitu jsir biss wara li huma jakkwistaw il-blokka. Minhabba l-problemi kollha li nqalghu ma` Vella, ma setghux jidhru fuq l-att finali tal-bejgh tal-appartament lill-atturi.

<u>Fil-kontroezami</u>, stqarr li ghalkemm fil-mument tal-iffirmar tal-konvenju huma kienu jafu li Vella kellu dejn kemm mal-APS Bank kif ukoll mal-bennej li kien bena l-blokka, kien biss wara l-iffirmar tal-konvenju li sar maghruf sewwa sew dan id-dejn mal-bennej u ghal kemm kien jammonta. Imbaghad kien biss wara li saru r-ricerki li n-Nutar Mangion gharrafhom b`ittra tas-6 ta` Jannar 2015 dwar il-mandat ta` inibizzjoni

u l-kawza. Fil-mument li kien iffirmat il-konvenju mal-atturi, il-konvenuti ma kellhomx hjiel la tal-mandat u lanqas tal-kawza. Il-problemi tad-dejn li kellu Vella kienu diga` risolti.

Thomas Mifsud – direttur ta` l-konvenuta Ta` Dernis Properties Ltd – xehed illi fl-1 ta` Dicembru 2014 sar konvenju bejn il-konvenuti u Joseph Vella ghall-akkwist tal-proprjeta`numru 7, 8 u 9 fi Triq is-Siniskalk, iz-Zejtun, konsistenti fi blokka ta` bini li kienet ghadha tinsab fi stat ta` kostruzzjoni. Il-konvenju kellu jibqa` validu sal-1 ta` Gunju 2015.

Stqarr li meta sar dan il-konvenju, huma kienu jafu li Vella kellu pendenzi kemm mal-APS Bank kif ukoll mal-konjugi Spagnol. Il-konvenju haseb x`kellu jsir dwar dawn il-pendenzi. Irrizulta li d-dejn ma` Spagnol kien aktar minn dak li kien gharrafhom dwaru Vella biss anke dwar dan sabu soluzzjoni. Meta Spagnol thallsu ghas-saldu tal-pretensjonijiet taghhom, hareg kontromandat ghall-mandat ta` inibizzjoni bin-numru 1458/2015. Ghalhekk l-uniku kreditur li kellu drittijiet ipotekarji fuq il-proprjeta metru tal-konvenju kien l-APS Bank. Anke ma` dan il-bank saar ftehim. Fl-14 ta` Settembru 2015 kienet iffirmata estensjoni tal-konvenju sal-ahhar ta` Ottubru 2015. Fuq din l-estensjoni Vella ddikjara li l-uniku kreditur li kellu ipoteki registrati fuq il-binja kien il-bank APS. Il-hsieb tal-partijiet kien li l-kuntratt finali jsir sal-ahhar ta` Ottubru biex tigi evitata estensjoni ohra.

Kompla jixhed illi mir-ricerki rrizulta li kien hemm overlap fil-pjanta tas-sit tal-binja li kienet registrata mar-Registru tal-Artijiet billi parti mill-proprjeta` rrizulta li kienet art tal-Gvern. Ghalhekk saret talba ghal korrezzjoni tal-pjanti. Il-konferma li l-korrezzjoni setghet issir waslet fis-16 ta` Gunju 2015 u cioe` qabel kien iffirmat il-konvenju mal-atturi. Il-korrezzjoni kienet iffinalizzata fit-23 ta` Marzu 2016 u ghalhekk qabel l-iskadenza tal-konvenju mal-atturi. Peress illi huma raw li kien ghad fadal biss kreditur wiehed, u cioe l-APS Bank, hadu d-decizjoni li jibdew jidhlu f`konvenji dwar il-fondi differenti li kienu jifformaw il-kumpless ta` bini.

Dwar il-konvenju mal-atturi, xehed illi dakinhar tal-firma huma ghamluha cara mal-atturi li huma kienu ghadhom ma sarux is-sidien tal-fond mertu tal-konvenju. Dan il-fatt kien imfisser anke min-Nutar Coppini li kien maghzul mill-atturi. Dan il-fatt kien anke rifless fil-klawzola numru 1 tal-konvenju li rabat ir-rilaxx favur taghhom tad-depozitu li sar mill-atturi mal-akkwist tal-binja mill-konvenuti.

Stqarr illi l-akkwist tal-blokka kien ippjanat ghall-ahhar ta` Novembru 2016. Meta saret update tar-ricerki rrizulta li kien hemm mandat ta` inibizzjoni kif ukoll kawza li kienu jolqtu l-blokka kollha. Il-procediment gudizzjarju kien istitwit mill-Perit Duncan Mifsud kontra Joseph Vella dwar hlas dovut. Ir-rikors ghall-hrug tal-mandat kien prezentat fl-24 ta` Lulju 2015 izda kien nofitikat lil Vella fit-3 ta` Novembru 2015. Il-hrug tal-mandat kien milqugh. B`digriet tas-16 ta` Marzu 2016, kienet milqugha talba ta` Vella ghar-revoka tal-mandat. Il-konvenju mal-attur kien jaghlaq fl-ahhar ta` Marzu 2016. Konsegwenza tal-mandat u tal-kawza relattiva, l-att finali ta` bejgh tal-blokka tal-bini ma setax isir. Ghalhekk lanqas ma seta jsir il-kuntratt ghall-bejgh tal-appartament lill-konjugi Costa.

Fisser illi fid-data tal-konvenju mal-atturi, huma ma kienux jafu bil-mandat u bil-kawza. Saru jafu wara. Huma gabu ruhhom b`buona fede mal-atturi. Saz-zmien meta sar il-konvenju mal-konjugi Costa kien ghad fadal biss kreditur wiehed li kellu drittijiet registrati fuq il-blokka, u ghal din il-pendenza kienet diga` nstabet soluzzjoni. Il-kwistjoni tal-overlap ukoll kienet ser tigi rizolta qabel l-iskadenza tal-konvenju mal-atturi. Ghalhekk sa meta sar il-konvenju mar-rikorrenti ma kienx hemm intoppi li setghu ixekklu l-pubblikazzjoni tal-att finali.

<u>Fil-kontroezami,</u> xehed illi minkejja li kien hemm xi problemi li xekklu l-akkwist tal-proprjeta` minghand Vella, dawn kienu gew rizolti sad-data tal-konvenju mal-atturi. Spjega li l-kredituri Spagnol kienu thallsu u l-kwistjoni tal-overlap kienet ser tinghalaq qabel l-iskadenza tal-konvenju. Kien fadal biss pendenza li kellu Vella mal-APS Bank.

Charles Massa mill-APS Bank plc xehed illi l-Bank kien hareg zewg sanction letters dwar l-akkwist tal-blokka in kwistjoni. L-ewwel wahda

harget fid-9 ta` Marzu 2015 favur Ta` Dernis Properties Ltd, Martin u Josephine Chetcuti u Leone u Alice Cuschieri. Kienet dwar self mill-bank ghall-akkwist ta` blokk ta` bini fi stat *shell form* gewwa Triq is-Siniskalk, iz-Zejtun. It-tieni sanction letter harget fit-2 ta` Gunju 2017 favur Dernis Properties Limited, Nara Limited u Galileo Investments Limited. Is-self kien ta` €457,000 ghall-akkwist ta` proprjeta` fi stat *shell form* gewwa Triq is-Siniskalk, iz-Zejtun. Fisser illi d-differenza bejn iz-zewg sanction letters hija li meta harget it-tieni sanction letter Martin u Jacqueline Chetcuti kienu hargu mix-xena. Fil-kaz ta` Leone u Alice Cuschieri dawn kienu waqqfu l-kumpannija Galileo Investments Limited. Nara Limited hija socjeta` li tappartjeni lill-Avukat Dr Michael Grech. It-tieni sanction letter serviet sabiex twaqqa` l-ewwel wahda.

Xehed illi l-kont mal-Bank ghar-rigward il-proprjeta` fiz-Zejtun kien originarjament f`isem Joseph Vella li kien il-proprjetarju tal-blokka. Dan Vella kien ha self fl-ammont ta` €100,000 sabiex jizviluppa l-art fi blokk bini konsistenti f`appartamenti u garaxxijiet. Dan is-self inghata fid-9 ta` Novembru 2005. In segwitu qamu diversi problemi. Vella waqa` lura fil-pagamenti. Intant saru kawzi minn Vella kontra l-perit u l-kuntrattur billi Vella allega li x-xoghol ma sarx sewwa. Il-kawza kienet deciza kontra Vella fl-2014.

Kompla jixhed illi in segwitu rrizulta li parti mill-art li fuqha sar il-bini kienet tappartjeni lill-Awtorita` tal-Artijiet. Ghalhekk l-izvilupp li sar minn Vella kien rifes fuq proprjeta` tal-Gvern. B`hekk ma setax ibiegh sakemm il-korrezzjoni tal-pjanti. Meta din il-kwistjoni giet rizolta, saru jafu li l-Perit Duncan Mifsud kien ipprezenta mandat ta` sekwestru u mandat ta ` inibizzjoni kontra Vella ghall-hlas ta` €260,000. Fic-cirkostanzi l-Bank sab ruhu kostrett jintavola proceduri ghall-bejgh tal-proprjeta` bis-subbasta.

Stqarr illi meta l-konvenuti gew biex jakkwistaw il-proprjeta` minghand Vella, sar ftehim maghhom fejn huma hadu self mill-Bank biex

jaqtghu is-self li kien ha Vella. Eventwalment il-konvenuti xtraw il-propjeta` wara li kien rizolti l-pendenzi kollha.

Neville Busuttil mid-Dipartiment tal-Taxxi pprezenta kopja tar-registrazzjoni tal-konvenju de quo li kellu terminu sal-31 ta` Marzu 2016. Il-konvenju ma kienx estiz. Kemm id-depozitu kif ukoll il-boll provvizjorju kienu rifuzi.

Nutar Dr. Jean Carl Debono xehed illi permezz ta` kuntratt fl-atti tieghu tat-3 ta` Gunju 2016 l-atturi xtraw u akkwistaw mezzanin minghand il-konjugi Perit Paul u Helen Micallef. Fuq dan l-att kienet ukoll thallset senserija lil JK South Limited liema hlas kien a karigu tal-vendituri fuq l-att. Il-kuntratt sar wara konvenju li kien registrat fl-14 ta` April 2016. Ghalkemm ma sarx rapport dwar it-titolu, ir-ricerki saru xorta.

Piero Fiorini xehed dwar kirja ta` mezzanin lill-atturi. Il-kirja bdiet tiddekorri fis-27 ta` Settembru 2015 u kienet taghlaq fl-ahhar ta` Marzu 2016. Meta waslet l-iskadenza tal-kera, l-atturi talbu estensjoni ta` tliet xhur. B`hekk il-kirja damet ghaddejja disa` xhur. Il-kera baqghet l-istess tul il-perijodu kollu.

Alex Calleja minn Construct Furniture xehed illi fis-17 ta` Novembru 2015 l-attur ordna minghandhom kcina u kamra tas-sodda. Il-prezz kien ta` €7986. Gara l-attur hassar l-ordni u ghamel ordni ohra. Id-depozitu fl-ammont ta` €3500 li kien hallas fuq l-ewwel ordni mar fuq ordni gdida. Iz-zewg ordnijiet kienu ghal appartamenti differenti. It-tieni ordni saret fid-9 ta` Mejju 2016 u kienet ser tiswa €9130. Id-differenza bejn l-ewwel u t-tieni ordni kienet ghaliex fit-tieni ordni zdiedu bibien interni. Il-prezz tal-ghamara bejn iz-zewg ordnijiet baqa` l-istess. Kien hu li ha l-kejl fiz-zewg positijiet.

Nutar Dr. Mark Coppini xehed illi l-konvenju mertu ta` din il-kawza kien jaghlaq fil-31 ta` Marzu 2016.

Xehed illi hu ma jafx x`kienet ir-raguni ghaliex il-kuntratt finali baqa` ma sarx. Jiftakar li darba minnhom cempel lill-attur u dan gharrfu

li l-kuntratt ma kienx ser isir ghaliex il-konvenuti kienu waqghu lura fix-xogholijiet. Lanqas ricerki ma kienu ghadhom saru. Wara dik it-telefonata ma sar xejn aktar, lanqas il-kancellament tal-konvenju. Huwa baghat lill-atturi kont fl-ammont ta` €221.25 ghal spejjez li kienu lahqu saru, liema kont l-atturi hallsu. Min-naha tieghu huwa applika ghar-rimbors tal-hlas tal-boll provvizjorju.

__Fil-kontroezami,__ xehed illi l-ammont ta` €6500 li kien thallas b`cheque bhala depozitu fuq il-konvenju baqa` ma ghaddiex ghand il-konvenuti. Ic-cheque baqa` ma ssarrafx.

Xehed illi meta kien qed isir il-konvenju huwa qara u spjega l-att, inkluz il-klawsola numru 1. Fisser din il-klawsola dakinhar billi qal lill-partijiet illi l-bejgh lill-atturi kien jiddependi mill-akkwist tal-proprjeta` mill-konvenuti. Il-konvenju kien marbut bi skadenza u allura ma kien hemm ebda riskju fis-sens li jekk il-konvenuti ma jakkwistawx sad-data tal-iskadenza tal-konvenju, l-atturi ma kienux ser jixtru l-appartament u allura kull parti tinhall mill-konvenju minghajr inkwiet.

__Charles Grasso__ mill-Ufficcju Kongunt xehed illi fil-21 ta` Mejju 2015 kienet saret talba mill-Av. Dr Michael Grech ghal Martin Chetcuti, Jacqueline Chetcuti, Leone Cuschieri, Alice Cuschieri u Ta` Dernis Properties Ltd sabiex issir korrezzjoni ghar-rigward overlap li kien hemm fuq art maghrufa bhala Tal-Maghtab fiz-Zejtun adjacenti ma` proprjeta` fi Triq is-Siniskalk, iz-Zejtun. Irrizulta li parti minn din l-art kienet tal-privat u parti ohra kienet tal-Gvern. Il-korrezzjoni saret fit-23 ta` Marzu 2016. Spjega illi l-*first registration* tal-art kienet saret fis-26 ta` Frar 1997.

__Mario Magro__ mill-Awtorita` tad-Djar xehed illi l-Awtorita` m`ghandha ebda proprjeta` fiz-zona maghrufa bhala Tal-Maghtab fiz-Zejtun. Fisser illi prezentement il-porzjon art indikata ghadha tidher

bhala tal-Gvern. Din l-art kienet ilha sa mill-2003 tidher li sejra tghaddi ghand l-Awtorita` tad-Djar sabiex fuqha jsir zvilupp ta` djar socjali.

Dr Claude Sapiano, Registratur tal-Artijiet, xehed illi l-art maghrufa bhala Tal-Maghtab fiz-Zejtun hija proprjeta` tal-Gvern. Jirrizulta illi kienet saret korrezzjoni fuq il-pjanta wara talba f`dan ir-rigward mid-Dipartiment tal-Ufficcju Kongunt.

Nutar Dr Malcolm Mangion xehed illi fl-1 ta` Dicembru 2014 kien sar konvenju bejn Joseph Vella u Ta` Dernis Properties Limited dwar blokka bini fl-indirizz 7, 8 u 9 fi Triq is-Siniskalk, iz-Zejtun. L-iskop tal-bejgh kien sabiex mir-rikavat il-venditur seta` jhallas id-djun li kellu.  Il-proprjeta` in vendita fi stat ta` *shell form*.  Id-dejn pendenti kien mal-APS Bank u ma` Saviour u Catherine konjugi Spanjol. Dakinhar stess illi sar il-konvenju thallas depozitu fl-ammont ta` €50,000.  Dan il-pagament ghadda direttament ghand il-venditur biex b`hekk seta` jhallas lill-kredituri Spagnol ghas-saldu ta` kull pretesjoni li kellhom.

Stqarr illi il-konvenju kien estiz sal-31 ta` Ottubru 2015.

In kwantu ghall-pendenza mal-APS Bank xehed li din kienet ser tigi rizolta fuq l-att finali. Il-kompraturi kienu wkoll ser jiehdu self mill-istess Bank sabiex jixtru l-blokka bini u jlestu l-progett. Meta wasal iz-zmien sabiex isir l-att finali tal-bejgh irrizulta li precedentement kien hemm divergenzi serji bejn il-venditur Joseph Vella u l-Perit Duncan Mifsud li kien il-Perit li ha hsieb il-progett sal-fazi ta` bini tal-blokka f`*shell form*. Dan id-dizgwid wassal ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni da parti tal-Perit Mifsud minhabba danni pretizi f`ammont sostanzjali.  Il-kwistjoni tal-mandat kienet ghadha mhux maghrufa meta saret l-estensjoni tal-konvenju.  Eventwalment il-kwistjoni bejn Vella u l-Perit Mifsud giet rizolta u saret il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh.  Thallas ukoll id-dejn kollu li bih kienet iggravata l-propjeta`.

2. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

a) <u>Il-kostatazzjonijiet u l-konkluzjoniijiet peritali</u>

Perit Mario Cassar kien mahtur bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar zewg talbiet li kienu dedotti f`rikors li pprezentaw il-konvenuti fit-3 ta` April 2018 u cioe`:

(a) dwar il-valur fis-suq ta` one-bedroom apartment simili ghal dak indikat fil-pjanta annessa mal-istess rikors u mmarkata bhala `Dok. TD1` fi stat *finished* fil-*ground floor* level fiz-Zejtun fix-xhur ta` April, Mejju u Gunju 2016 ; u

(b) dwar id-differenzi bejn appartament kif indikat fl-istess pjanta u mezzanin f`Marsascala kif indikat fil-pjanta a fol. 165-166 tal-process u jekk tali differenzi ghandhomx impatt fuq il-prezz/valur.

Fis-16 ta` Novembru 2018 sar access f`zewg fondi :-

i) l-appartament mertu ta` din il-kawza ; u

ii) l-mezzanin fl-indirizz M1, `Mammina`, fi Triq il-Qrempuc, Marsascala, liema proprjeta` kien akkwistata mir-rikorrenti minghand terzi.

Fir-relazzjoni, l-appartment mertu ta` din il-kawza huwa deskritt bhala li jikkonsisti f`terran li ghandu access minn hames targiet mill-livell ta` Triq is-Siniskalk, iz-Zejtun, liema tarag jaghti ghall-komun ta` blokk bini li minnu hemm access ghall-appartement de quo. L-appartament jinsab fi stat ta` gebel u saqaf. Ghandu *footprint* ta` cirka 129 metri kwadri.

Wara li ha in konsiderazzjoni t-tip, id-daqs, il-lok u l-istat attwali tal-fond liberu u frank, kif ukoll il-valur fis-suq ta` proprjetajiet fl-inhawi, il-perit tekniku kkonkluda li l-valur tal-fond fis-suq fi stat ta` gebel u saqaf huwa ta` **<u>€140,000</u>**.

Il-fond attwalment akkwistat mill-atturi minghand terzi kien deskritt mill-perit tekniku bhala konsistenti f`mezzanin fil-livell tal-basement b`access ghalih minn tarag li jinsab fil-*front garden*. Il-proprjeta` hija fi stat abitabbli, lesta minn kollox bil-finituri, u bis-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Ghandu kienet fi stat abitabbli. Il-mezzanin ghandu *footprint* ta` cirka 112 metru kwadru.

Wara li ha in konsiderazzjoni t-tip, id-daqs, il-lok u l-istat attwali tal-fond liberu u frank, kif ukoll il-valur fis-suq ta` proprjetajiet fl-inhawi, il-perit tekniku kkonkluda li l-valur tal-fond fis-suq fi stat *finished* huwa ta` **<u>€185,000</u>**.

Il-perit tekniku kkostata li l-finituri jammontaw ghal circa **<u>€30,000</u>**. Ghalhekk il-valur tal-mezzanin fi stat ta` gebel u saqaf kien ta` **<u>€155,000</u>**.

b) <u>L-eskussjoni</u>

Il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

<u>Fil-qosor</u> fisser illi appartament fiz-Zejtun **<u>oggettivament</u>** jiswa anqas minn mezzanin sitwat Marsaskala. Il-lokalita` fejn tkun tinsab proprjeta` taghmel differenza notevoli.

Spjega illi huwa naqqas 10% mill-valur ghaliex il-mezzanin jinsab taht il-livell tat-triq. Li kieku kien fil-livell tal-*ground floor* kien ikollu valur fis-suq aktar oghli. Dik kienet ukoll is-sitwazzjoni fl-2015.

III. <u>L-ewwel eccezzjoni preliminari</u>

Kien eccepit illi t-talbiet attrici huma mproponibbli ghaliex, skont il-konvenuti, l-atturi ma qaghdux mad-dettami tal-Art 1357 tal-Kap 16 bil-konsegwenza li l-konvenju tilef l-effikacja tieghu u allura ma setghtx tkun promossa azzjoni ghal danni minhabba nuqqas ta` ezekuzzjoni.

<u>L-Art 1357 tal-Kap 16</u> ighid :-

(1) Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda,jekk tigi accettata, iggib, f`dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu lijhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista` jsir, 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, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Il-gurisprudenza tal-qrati taghna hija fis-sens illi jekk ma jkunx hemm osservanza ta` dak li jrid l-Art 1357 tal-Kap 16, il-konvenju ma jibqax ighodd u l-partijiet jerghu lura ghall-i*status quo ante* l-firma tal-konvenju.

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et</u>**, li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta` Mejju 2001, u li ma kenitx appellate, l-atturi kienu talbu lura l-hlas tad-depozitu li thallas mal-konvenju. Il-konvenuti eccepew li kienu nterpellaw lill-atturi b`att gudizzjarju sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali biss dawn baqghu inadempjenti u kkagunawlhom danni.

Il-Qorti ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet :-

"Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri App Civ 22/2/90 gie deciz li 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 ghal konsegwenzjali danni f`kaz li l-kuntratt ma jkunx jista` jsir.

Illi skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs T. Spiteri App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403 jekk il-formalitijiet rikjesti f`dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal 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-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.)

…

Indipendentement minn xi htija ta` l-attrici, jekk il-konvenuti vendituri riedu li l-kuntratt isir, jew li l-attrici kompratrici, issofri l-konsegwenzi (danni li l-konvenuti allegatament batew) huma kellhom a tenur ta` l-artikolu 1357(1)(2) tal-Kap. 16 jinterpellaw ufficjalment lill-attrici biex tersaq ghall-kuntratt bil-konsegwenza li jekk allura hija tibqa` inadempjenti, hi kienet tbati l-konsegwenzi. Skond dan l-artikolu l-konvenuti kellhom jipprezentaw ittra ufficjali qabel jiskadi t-terminu tal-konvenju li biha jsejhu l-parti l-ohra biex tersaq ghall-bejgh in kwistjoni u fin-nuqqas li l-parti l-ohra tersaq, jipprezentaw citazzjoni fi zmien tletin gurnata minn dak in-nhar li jkun skada l-istess terminu.

Fil-fatt fil-kaz in ezami l-konvenuti allegaw li ghamlu xi ittri ufficjali (prova dwar dawn m`hemmx) imma jidher li jekk saru, huma waqfu hemm. Il-konvenuti ma kkawtelawx il-posizzjoni taghhom ulterjorment skond il-ligi biex ma jippregudikawx irrimedjabbilment id-drittijiet taghhom. Dan ma setghux jaghmluh per via d`eccezione."

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghigo et</u>** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta` Frar 2004, u li ma kenitx appellata, sar konvenju li ghalaq bla ma kien ippubblikat l-att finali ta` bejgh. L-atturi talbu r-rifuzjoni tad-depozitu li kienu hallsu mal-konvenju. L-intimati wiegbu b`ittra ufficjali fejn interpellaw lill-atturi sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Billi l-atturi baqghu inadempjenti l-kuntratt finali ma setax jigi ppubblikat. Ghalhekk il-konvenuti ressqu kontrotalba fejn talbu danni konsegwenzali ghall-agir tal-atturi.

Il-Qorti osservat hekk :

"*Gie diversi drabi deciz li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b`att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti ta` l-Appell - 22 ta` Frar 1990 - "M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Novembru 1998 - "Carmelo Silvio vs Loreta Casha"). Ghalhekk jekk il-konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jghamlu c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jistghux jghamlu talba bhal dik li ghamlu fil-kontrotalba;*

Skond il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe` l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu

ovvju li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li tghatihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh;"

Il-Qorti laqghet it-talba attrici u cahdet il-kontrotalba.

Kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza **Portelli vs Cassola** li kienet deciza fit-30 ta` April 2004 u li ma kenitx appellata :

"*Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta` interpellazzjoni ufficjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga` ghall-istatus quo ante. Ara decizjonijiet fl-ismijiet: Loreto Abela v. Teresa Spiteri, Appell Civili 30 ta` Otturbu 1989; Pauline Manche` vs Joseph Farrugia et., Appell 6 ta` Ottubru 1999, fost bosta ohrajn*;"

Fil-kaz tal-lum, il-bazi tal-azzjoni attrici huwa l-konvenju bejn il-partijiet tal-25 ta` Settembru 2015 li kien jaghlaq fil-31 ta` Marzu 2016. Ghall-fini tal-vertenza odjerna, jehtieg qabel xejn illi tkun determinata l-effikacja o meno ta` dan il-konvenju ladarba mill-provi rrizulta li ghalkemm ir-rikorrenti nterpellaw b`att gudizzjarju lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, huma ma segwewx dik l-interpellazzjoni b`kawza fi zmien tletin (30) jum mill-iskadenza tal-konvenju kif ighid l-Art 1357(2) tal-Kap 16. Infatti jirrizulta li ghalkemm l-ittra ufficjali kienet ipprezentata fit-28 ta` Marzu 2016 ir-rikors guramentat odjern kien prezentat fil-21 ta` Ottubru 2016.

Fin-nota ta` sottomissjoniet taghhom, ir-rikorrenti jaghmlu l-argument illi d-dettami tal-Art 1357 tal-Kap 16 ghandhom isibu applikazzjoni biss f`dawk il-kazijiet meta parti tkun qeghda tipprova

tezegwixxi dak il-konvenju u allura tipprocedi sabiex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Ighidu ghalhekk illi din id-dispozizzjoni ma tistax issib applikazzjoni f`kazi bhal dak ta` llum fejn il-bejgh mhuwiex aktar possibbli u fejn l-uniku rimedju disponibbli ghar-rikorrenti huwa dak illi jfittxu ghad-danni. In sostenn ta` din il-posizzjoni, l-atturi jaghmlu referenza ghal gurisprudenza fejn il-qrati taghna rritenew li meta l-bejgh ma jkunx jista` jsehh, mhux mehtieg illi tigi segwita l-procedura kontemplata bl-Art 1357(2) tal-Kap 16.

Fin-nota ta` sottomissjoniet taghhom, il-konvenuti jirrikonoxxu li jissussisti stat ta` dritt kemxejn ambigwu dwar dan il-punt propju ghaliex hemm zewg skejjel ta` hsieb kontrastanti ghar-rigward. Filwaqt illi jirreferu ghal dik il-gurisprudenza li ssostni t-tezi taghhom, jirrimettu ruhhom ghall-gudizzju tal-qorti dwar x`ghandu japplika ghall-kaz tal-lum.

Il-Qorti taccetta li bhala fatt hemm konflitt fl-iskejjel ta` hsieb.

Tirrileva li l-iskejjel ta` hsieb iwasslu ghal konsegwenzi ben distinti.

Jekk il-Qorti tiddikjara li r-rikorrenti kellhom jadempixxu strettament mad-dettami tal-Art 1357(2) tal-Kap 16 allura jkun ifisser li kellhom izommu haj il-konvenju sabiex ikunu jistghu jitolbu danni fil-kaz li l-bejgh ma jsirx. Fil-kaz tal-lum, jekk tkun segwita din il-linja, ikun ifisser li ma setghux jitolbu danni.

Mill-banda l-ohra, jekk ser tkun akkolta l-linja l-ohra ta` hsieb u cioe` li fejn il-bejgh ma jkunx jista` jsir, il-prosegwiment sal-ahhar tal-procedura skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16 tkun inutili, allura l-atturi jkunu jistghu jitolbu risarciment ta` danni.

Tajjeb illi ssir referenza ghall-gurisprudenza.

Fil-kawza fl-ismijiet **Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et** li kienet deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Lulju 2005, il-partijiet riedu jaslu ghall-att finali tant li l-konvenju baqa` fis-sehh. Id-diffikulta` li jsir l-att finali kienet relatata esklussivament ma` problemi bil-permessi tal-bini.

Rilevanti huma l-osservazzjonijiet li saru dwar x`jigri meta l-bejgh ma jkunx jista` jsir :

> *"Mill-provi prodotti jirrizulta li qabel ma skada l-konvenju tas-7 ta` Dicembru 1985, kemm l-atturi kif ukoll l-konvenuti riedu jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` trasferiment ta` l-appartament in kwistjoni. B`dana kollu jidher li kien hemm xi problemi ghall-pubblikazzjoni ta` l-istess att. Da parti ta` l-atturi dawn ma kienux ghandhom ottenew l-facilitajiet bankarji biex ihallsu l-bilanc tal-prezz, kif miftiehem, mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-offerta taghhom li jhallsu ratealment jew li jzommu parti mill-prezz sakemm jkun sodisfatt, minn naha tal-konvenuti, l-obbligu tal-garanzija tal-pacifiku pussess, ma gietx accettata mill-konvenuti vendituri. Da parti tal-konvenuti, ghalkemm dawn ighidu li huma xtaqu li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali ta` trasferiment a tenur ta` dak li kien gie miftiehem fil-konvenju, l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligi taghhom kollha hemm kontenuti, senjatament il-kondizzjoni kontenuta fil-paragrafu tnejn (2) ta` l-istess konvenju fejn kien gie miftiehem li t-trasferiment isir "Bil-garanzija tal-pacifiku pussess …" u dana billi sakemm skada l-istess konvenju l-konvenuti kienu ghandhom ma rregolarizzawx il-posizzjoni taghhom dwar il-permessi mehtiega ma` l-awtoritajiet kompetenti ghall-kostruzzjoni ta` l-appartament li kien ser jigi akkwistat mill-atturi. Kien hemm ghalhekk il-perikolu li, f`kaz li dan il-permess ma jinghatax, l-istess atturi kienu ser jixtru fond li seta` jigi demolit fuq ordni ta` l-awtorita` - possibilita` din li certament tilledi l-garanzija mwieghda filklawsola tnejn (2) fuq imsemmija.*
>
> *Il-konvenuti jsostnu li kienu l-atturi li waslu ghas-sitwazzjoni fejn il-kuntratt ma setghax jigi pubblikat billi, skond huma,*

dan il-kuntratt seta` facilment isir kieku l-atturi kellhom il-fondi mehtiega biex jersqu ghall-kuntratt finali. Izda, fil-fehma ta` din il-Qorti, dan l-addebitu ta` inadempjenza jirrifletti b`mod avvers fuq l-istess konvenuti nkwantu kienu l-istess konvenuti, meta ttantaw jittrasferixxu appartament mibni minghajr il-permessi necessarji, u bil-fatt li hbew dan in-nuqqas mill-atturi waqt l-iffirmar tal-konvenju, li holqu s-sitwazzjoni fejn l-istess atturi ma setghux jottjenu l-finanzjament mehtieg. Kien, ghalhekk, fil-fehma ta` din il-Qorti n-nuqqas ta` l-istess konvenuti hawn fuq imsemmi li wassal ghas-sitwazzjoni li l-kuntratt ma setax jigi pubblikat.

Dan premess jirrizulta cert li sad-data ta` l-iskadenza tal-konvenju l-kuntratt ma setghax jigi pubblikat billi ma setghetx tigi sodisfatta l-klawsola tnejn (2) tal-konvenju fuq imsemmija u fic-cirkostanzi, anke jekk l-istess atturi ottenew finanzjament mill-bank jew xort` ohra, certament li ma kienux jersqu ghall-kuntratt bix-xabla ta` Damokle imdendla fuq rashom. X`kien ghalhekk ir-rimedju miftuh lill-atturi f`dawn ic-cirkostanzi?

L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta jitkellem dwar il-`Weghda ta` bejgh` u fis-subartikolu wiehed (1) jiddisponi hekk:

"Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f`dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. (Sottolinear ta` din il-Qorti).

Mhux kkontestat li l-konvenju tas-7 ta` Dicembru, 1985 jammonta ghall-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat. Dan il-konvenju ghalhekk impona obbligu fuq il-vendituri li jaghtu ezekuzzjoni ghal dik il-weghda bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm kontenuti. La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligi taghhom assunti fil-konvenju, u cioe` li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-

bejgh ma setghax isir u konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta` risarciment ta` danni minhabba l-inadempjenza ta` l-istess konvenuti.

L-atturi, pero`, jidher li ghazlu t-triq li hija prospettata fis-subinciz tnejn (2) ta` l-istess artikolu billi interpellaw lill-konvenuti, qabel l-iskadenza ta` l-istess konvenju, biex dawn jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "taht il-pattijiet u kondizzjonijiet u fit-termini tal-konvenju tas-7 ta` Dicembru, 1985." Din l-interpellazzjoni saret ghalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu assunt fil-klawsola tnejn (2) tal-konvenju billi l-`permess` ghall-kostruzzjoni ta` l-istess appartament, mehtieg mill-awtorita` kompetenti, ma kienx jezisti, u ghalhekk il-kuntratt qatt ma seta` jigi pubblikat b`mod li jirrifletti dak li kien hemm fil-konvenju. Isegwi li din l-interpellazzjoni kienet wahda fiergha u bla bazi legali billi `a priori` l-istess atturi kienu konxji mill-fatt li dak li kienu qeghdin jitolbu ma kienx possibbli. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehema li kemm l-ittra ufficjali msemmija, kif ukoll l-proceduri gudizzjarji li segwewha, kienu irriti u legalment skorretti billi ebda qorti adita bit-talba kif proposta ma setghet taghti ezekuzzjoni ghall-konvenju."

L-appell kien michud.

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Ignatius Attard vs Dr Paul Coppini noe</u>** li kienet deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fit-18 ta` Mejju 2007, inghad hekk :-

5. Huwa fatt maghruf li meta konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jiehu mizuri gudizzjarji li tikkontempla l-ligi sabiex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproci pattwiti fil-konvenju, dak il-konvenju jitlef l-effett tieghu u l-partijiet jitqieghedu fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw (ara f`dan is-sens sentenzi riportati fil-Volum LXXII.ii.828 u LXXXVII.ii.316).

6. Il-gurisprudenza hi fis-sens li talba ghad-danni m`hijiex sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha kontemplata fl-Artikolu 1357 u cioe` li ssir l-interpellazzjoni b`att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi z-zmien pattwit, u tigi prezentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. F`dan ir-rigward issir riferenza ghall-kawzi fl-ismijiet:-

(a) ***Aldo Ciantar vs Alfred Vella*** *deciza mill-Qorti tal-Kummerc (Onor. Imhallef G. Mifsud Bonnici) fit-18 ta` Novembru 1988.*

(b) ***M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-22 ta` Frar 1990;*

(c) ***Anthony Vella noe vs Alan Clifford Jones*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef J. Said Pullicino) fit-28 ta` Frar 1992.*

d) ***Amabile Gatt et vs Joseph Mary Vassallo et*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef Franco Depasquale) fis-16 ta` Lulju 1996.*

(e) ***Carmelo Silvio vs Loreta Casha*** *deciza millPrim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Valenzia) fit30 ta` Novembru 1998.*

(f) ***Perit Anthony Camilleri vs Josephine Agius et*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Valenzia) fit-30 ta` Novembru 1998.*

(g) ***Karl Bonello nomine vs Emanuel Baldacchino et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-6 ta` Ottubru 1999.*[8]

---

[8] *"L-appellant minn naha tieghu u in risposta ghall-appell qanqal il-punt legali l-iehor, li ma jissemma` xejn mill-appellanti, li qabel ma skada l-konvenju, dawn naqsu milli jinterpellawh a tenur ta` l-artikolu 1357 tal-Kap. 16, bir-rizultat kwindi li l-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet kontraenti ghalhekk. Ghalhekk ukoll il-Qorti ma tifhimx kif l-appellanti qeghdin jippretendu u jirreklamaw hlas ta` danni konsegwenzjali (ara wkoll l-artikolu 1137 tal-Kap. 16 citati millappellat)".*

(h) ***Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Valenzia) fit-30 ta` Mejju 2001;*

(i) ***James Stagno Navarro vs Diana Carson*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef A. Magri) fit-30 ta` Mejju 2001.*[9]

(j) ***Carmelo Schembri et vs Paul Micallef et*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef A. Lofaro) fit-28 ta` Frar 2007.*

(k) ***Paul Tanti proprio et noe et vs Sammy Mifsud et*** *proprio et noe deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef Tonio Mallia) fis-27 ta` April 2007.*

Fil-kawza fl-ismijiet ***Dominic Cutajar et vs John Debono et*** *deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhallef G. Caruana Demajo) fit-28 ta` Frar, 2003, il-Qorti ddikjarat li kien hemm dritt li jintalab il-hlas tad-danni fejn il-venditur biegh il-proprjeta` lil terzi waqt li kien ghadu marbut mal-atturi. F`tali cirkostanzi, il-Qorti kkonkludiet li l-kompraturi kienu gustifikati li jfittxu ghar-rimedju alternattiv (dak ghad-danni minflok ghat-twettiq tal-bejgh) peress li l-bejgh ma setax iktar isir minhabba l-ghemil tal-venditur li fil-frattemp kien biegh il-proprjeta` lil terzi.*

7. Minn qari tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jidher bic-car li l-ligi tikkontempla danni f`kaz ta` konvenju ghall-bejgh ta` proprjeta` meta l-bejgh ma jkunx jista` jsir izjed. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li parti tirrifjuta li tersaq ghall-kuntratt

---

[9] *"....Is-subinciz (2) ta` l-artikolu citat jghid x`ghandu jsir sabiex l-parti interessata izzomm ferm l-effetti tal-weghda - fosthom l-obbligu ghall-hlas tad-danni. Dan l-artikolu jobbliga l-parti interessata li, fl-ewwel lok, entro it-terminu tal-konvenju, tinterpella lillparti inadempjenti biex tersaq ghall pubblikazzjoni tal-kuntratt u fin-nuqqas, taghmel talba gudizzjarja sabiex titwettaq dik il-weghda. Fil-kaz in ezami ghalhekk kien jinkombi l-atturi li jiehdu dawk l-passi kollha mehtiega a termini tas-subinciz (2) ta` l-artikolu 1357 u f`kaz li jirrizulta, minn dawk il-proceduri, li l-weghda ma tkunx tista` tigi attwata b`xi nuqqas tal-konvenuta odjerna, l-obbligu talhlas tad-danni kontemplati fl-artikolu citat jiehu effett. Dawn il-proceduri huma mehtiega sabiex jigi stabbilit jekk l-inadempjenza tal-konvenuta kienx legittimu jew le. U fil-kaz ta` nuqqas mhux gustifikat li l-istess konvenuta ghandha tigi kundannata thallas xi danni. Hawn izda jidher li l-atturi ma ghamlu xejn minn dan – kull ma jghidu hu li l-konvenuta naqset milli tersaq fuq l-att definittiv kif kienet obbligata li taghmel bil-konvenju u li konsegwentement hija responsabbli ghad-danni. Dan fil-fehma ta` din il- Qorti ma jissodisfax l provvedimenti ta` l-artikolu citat".*

*finali m`huwiex fih innifsu bizzejjed biex wiehed jargumenta li l-bejgh ma jistax isir peress li l-ligi taghti rimedju sabiex min jirrifjuta jigi mgieghel jonora l-konvenju. L-attur isostni li huwa fittex ghad-danni ghaliex il-konvenuti jghixu barra minn Malta u m`ghandhomx x`jaghmel tajjeb ghall-hlas tal-prezz. Fil-fehma tal-Qorti din l-allegazzjoni (jigi rilevat ukoll li f`dan ir-rigward ma tressqux provi) wahedha m`hijiex bizzejjed biex wiehed jasal ghal konkluzjoni li dan huwa kaz fejn "**il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir**" (Artikolu 1357 tal-Kodici Civili), apparti l-fatt li m`hemmx prova ta` dan. Il-Qorti fehemet, li l-attur ghazel din it-triq ghaliex hu stess kien qieghed fuq konvenju biex jixtri din il-proprjeta` u ma riedx jixtriha peress li l-konvenuti kienu qeghdin jirrifjutaw li jixtru ghaliex kienu qeghdin jippretendu li l-konvenju kien skada u ghalhekk ma kienux ghadhom marbutin li jixtru l-proprjeta`. Gialadarba l-attur kellu l-mezzi legali sabiex jinforza l-bejgh u hu ghazel li ma jaghmilx uzu minnhom ghar-ragunijiet tieghu, ma jistax jippretendi l-hlas ta` danni. Il-Qorti m`hijiex konvinta li mill-provi li tressqu fiz-zmien meta giet intavolata din il-kawza (2 ta` Jannar 1992), il-bejgh ma setax isir. Li hu cert hu li iktar `il quddiem il-bejgh ma setax isir ghaliex l-attur kien diga` ddecida li gialadarba l-konvenuti kienu qeghdin jirrifjutaw li jixtru l-proprjeta`, ma kellux jakkwista l-fond minghand is-sid. Kieku wiehed kellu jaddotta r-ragunament tal-attur ikun ifisser li kull meta kompratur jirrifjuta li jersaq fuq l-att finali, allura l-bejgh ma jistax isir u awtomatikament l-venditur ikollu d-dritt li jitlob id-danni minghajr ma jsegwi l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili. Fil-fehma tal-Qorti din m`hijiex l-interpretazzjoni korretta tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16). Ir-rimedju li toffri l-ligi huwa dak li ggiehel lill-kompratur li jersaq ghall-kuntratt. Id-dritt li wiehed jitlob id-danni huwa biss ta` natura sussidjarja fejn il-bejgh ma jkunx jista` jsir, u dan indipendentement mill-volonta` tal-venditur li bhall-attur ikun ghazel it-triq li ma jakkwistax il-proprjeta` minghand is-sid attwali tal-proprjeta` ghaliex isostni li l-kompratur ma ghandux x`jaghmel tajjeb ghall-prezz. Certament li l-attur ma jistax jillamenta li l-bejgh ma setax isir, ghaliex kif rajna kellu l-mezzi legali a disposizzjoni tieghu sabiex igieghel li jsehh. Kif wara kollox gie osservat fil-kawza*

Anthony Vella noe vs Alan Clifford Jones *deciza millPrim`Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` Frar 1992, "il-Qorti ma tarax taht liema figura legali l-attur nomine jista` javvanza pretenzjoni ghall-kundanna ta` danni prekontrattwali meta ex admissis ma usufruwiex mir-rimedju li l-ligi stess taghtih ex contractu".* (enfasi mizjuda)

Issir referenza wkoll ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Novembru 2011 fil-kawza fl-ismijiet **Curmi and Partners Limited et vs MJS Limited** liema sentenza ma kenitx appellata.

Il-fatti ta` dak il-kaz kienu simili ghal dawk tal-lum.

L-atturi ghamlu kawza ghal danni wara li l-konvenju ma kienx ezegwit. Il-konvenuta eccepiet l-improponibilita` tal-azzjoni billi la kienet interpellata mill-atturi sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u lanqas ma ntavolaw kawza fi zmien tletin jum mill-iskadenza tal-konvenju.

Il-Qorti kienet liberali fl-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghall-Art 1357 tal-Kap 16.

L-eccezzjoni kienet respinta.

Il-konsiderazzjonijiet tal-qorti kienu dawn :-

"*L-ewwel eccezzjoni.*

1. Il-konvenuta qeghda tibbaza din l-eccezzjoni fuq innuqqas tax-xerrej milli jipprocedi ghat-twettiq tal-weghda skond il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili.

*2. Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni, hemm gurisprudenza favur it-tezi tal-konvenuta (ezempju - **Brownrigg vs Camilleri** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta` Frar 1990, **Bonello nomine vs Baldacchino** deciza mill-istess qorti fis-6 ta` Ottubru 1999 u **Said et vs Ghio et** (1043/97) deciza mill-Qorti Civili fl-20 ta` Frar 2004). Filfehma tal-qorti dak l-nsenjament hu bazat fuq interpretazzjoni rigida ta` dak li tghid il-ligi, jekk kellu jigi applikat f`dawk il-kazijiet fejn ikun hemm raguni valida biex ma jsirx il-bejgh, bhal per ezempju jekk il-bejjiegh ikun biegh il-fond lil terzi, jew il-fond inbena minghajr permess ta` zvilupp, jew il-fond ma jkunx inbena fiz-zmien pattwit fil-konvenju.*

*Min-naha l-ohra hemm ukoll gurisprudenza fejn jinghad li fejn jirrizulta li l-bejgh ma jistax isir, m`hemmx htiega li tigi segwita l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) talKodici Civili. F`dan is-sens huma l-kawzi **S. Cachia et vs N. Cutajar et** (665/86) deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta` Lulju 2005 u **D. Cutajar vs J. Debono** deciza mill-Qorti Civili fit-28 ta` Frar 2003. Fl-ewwel kaz il-qorti osservat li l-ittra ufficjali u c-citazzjoni li segwiet kienu irriti, ghaliex l-ebda qorti ma setghet tilqa` t-talba ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju peress li l-bejjiegh ma kienx f`posizzjoni li jiggarantixxi l-pacifiku pussess. Il-qorti kkonkludiet li f`dawk ic-cirkostanzi l-uniku rimedju li kellu x-xerrej kien li jitlob ir-rizarciment tad-danni.*

Jekk persuna thalli weghda ta` bejgh tiskadi minghajr ma tiehu azzjoni, il-partijiet isibu ruhhom fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw il-konvenju. F`dan il-kuntest l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili jipprovdi li l-weghda titlef l-effett kif ighaddi t-terminu pattwit bejn il-partijiet li fih kellu jsir il-bejgh jew fit-terminu stabbilit mil-ligi, skond liema japplika ghall-kaz. Min iwieghed ghandu obbligu li jwettaq il-weghda, u f`kaz li l-bejgh ma jistax isir irid ihallas id-danni [Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili]. L-azzjoni tal-attrici hi bazata fuq dan il-provvediment tant li fl-ewwel talba qeghda titlob dikjarazzjoni li:-

"il-kumpannija intimata kkawzat danni lir-rikorrenti billi naqset milli tikkonsenja dak li wieghdet bil-konvenju datat dsatax (19) ta` Frar 2008, u dan bi ksur tal-Artikolu 1357(1) tal-Kap. 16, liema danni jammontaw ghal wiehed u tmenin elf hames mija u hamsa u ghoxrin Euro (€81,525) rapprezentanti lkumpens li thallas lill-gabillotti sabiex jivvakaw l-art de quo.".

Fil-fehma tal-qorti, fejn bejgh ma jistax isir m`hemmx utilita` li wiehed jaghmel il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili. B`daqshekk ma ghandux ifisser li l-parti leza titlef il-jedd li titlob rizarciment tad-danni jekk il-bejgh ma jistax isir. F`dan il-kuntest wiehed ma jridx jinsa li fil-gurisprudenza hu accettat li jekk hemm raguni valida ghalfejn wiehed ma jonorax il-weghda ta` bejgh, dak li wieghed ma ghandu l-ebda dritt li jgieghel lill-accettant li jaghmel il-bejgh billi jsostni li r-raguni ma baqatx tezisti wara li skada t-terminu tal-konvenju (ara per ezempju* ***Galea et vs Calleja proprio et nomine*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta` Mejju 2001).

F`dan il-kaz il-konvenuta ma reditx tixtri l-art ghaliex waqt il-konvenju saret taf li s-service road ma kenitx ser issir bil-mod kif tidher fil-pjanta annessa mal-konvenju. Ghalkemm fuq dan il-punt il-provi huma limitati fuq dak li xehedu Zahra, Camilleri u Curmi, il-parti l-ohra ma ressqitx xi prova kontradittorja u lanqas ma kkontestat tali verzjoni. Il-qorti m`ghandix dubju li l-attrici riedet tixtri l-art biex tkun tista` tizviluppaha bil-mod muri fil-pjanta annessa mal-konvenju. Gialadarba dan ma kienx possibbli minhabba s-service road, il-konkluzjoni hi li kien hemm raguni valida biex l-attrici ma tixtrix.

Il-qorti tqies li jkun iktar korrett li l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili tkun fis-sens li jekk ma jsirux l-ittra ufficjali u l-kawza kontemplati f`dak il-provvediment fiz-zmien li jissemma, l-effett tal-weghda li jispicca hu li l-accettant ma jkunx jista` jgieghel lil dak li wieghed li jwettaq il-weghda. Tant hu hekk l-istess

provvediment l-att gudizzjarju li jrid isir qabel jiskadi l-konvenju hu sabiex jinterpella dak li wieghed "jaghmel ilbejgh" u wara jigi segwit b`rikors guramentata "sabiex titwettaq il-weghda" tal-bejgh. F`dan il-provvediment m`hemm l-ebda riferenza li trid issir xi sejha biex dak li wieghed jaghmel tajjeb ghad-danni f`kaz li ma jonorax l-obbligu li jaghmel il-bejgh."

L-istess linja ta` hsieb harget fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited** et li kienet deciza fis-27 ta` April 2012.

Sar appell.

Fis-sentenza taghha tas-27 ta` Mejju 2016, il-Qorti tal-Appell hadet linja diversa ta` hsieb :

"That in this case, the plaintiff is seeking reimbursement of the deposit paid by virtue of a promise of sale agreement of the 27th November, 2008, relative to the purchase of a penthouse at Urban Court, Tiben Street, Swieqi, together with interests and damages sustained arising as a consequence of the defendant companies` failure to honour the conditions arising out of the promise of sale, relative to the property being duly covered by all the building permits necessary, according to building and sanitary laws and regulations.

The defendant companies on the other hand contend that the plaintiff does not have a right to pursue such a claim, given that the procedure stipulated in Article 1357 of the Civil Code was not adhered to. Thus in view of the fact that the defendants had offered to refund the deposit, they reject the claims for interests and damages as unfounded and exaggerated, given that plaintiff incurred expenses on an apartment which was not as yet her property.

The First Court held that plaintiff was justified in refusing to purchase the property in question, considering that the defendants could not transfer such property, since it was not covered by the relative building permits, and that plaintiff was under no obligation to accept the alternative property offered by vendors, by way of an adjacent, larger apartment. Moreover, it decided that the fact that the plaintiff did not sue for the enforcement of the promise of sale did not preclude her from suing for damages, notwithstanding the fact that the Court was fully aware of the extensive jurisprudence retaining such enforcement to be a prerequisite to making a claim for damages. The Court based its decision on the wording of Article 1357 (1) of the Civil Code and sustained that the default of the seller to honour his obligations within the agreed timeframes and under the terms and conditions of the private writing entitle the plaintiff to request damages and consequently acceded to plaintiff`s request for reimbursement of deposit paid, together with interests, as well as the damages.

In their appeal, the appellants raise a number of grievances relative to the judgement under appeal.

The first grievance of the appellant companies relates to the fact that when the First Hall of the Civil Court condemned the defendant companies to pay the plaintiff damages, including expenses incurred by the plaintiff, this went contrary to the dispositions of Article 1357 (2) of the Civil Code, which provides that the effects of a promise of sale are extinguished unless the procedure specified therein is followed. Consequently, appellants contend that plaintiff`s claim for damages should not have been acceded to, once plaintiff failed to adhere to the procedure established by law and as expounded upon extensively under local jurisprudence.

…

This Court is of the opinion that the first paragraph of the said article should not be examined in isolation, and

therefore if either the enforcement of the obligation on the part of the promisor to carry out the sale is being requested, <u>or</u> if the sale can no longer be carried out, <u>a request to make good the damages to the promise can only be sustained if the effect of such promise of sale is kept in force</u>, as stipulated in the second paragraph, namely if the promisee sends a judicial intimation to the promisor, prior to the expiry of the promise of sale, ***<u>and</u>*** *in the case of promisor`s continued default, files a sworn application within thirty days from the last extended period.*

The effects of the above mentioned judicial letter are solely to extend the effects of the promise of sale by a period of thirty days. Before this last extended period expires, in order for the effects of the promise of sale to be retained and for the purposes of safe guarding the rights arising therefrom, the appropriate lawsuit has to be filed as set out in the said provision of the law. The above mentioned sub-articles of the law are there to establish the procedure to be adopted in the quest for the safeguard of a party`s rights and interests arising out of a promise of sale in the case that the other party has failed to adhere to its obligations, as arising out of the promise of sale.

In this case under review, it is uncontested between the parties that whereas the plaintiff did send the defendants a judicial letter on the 30th of April, 2010, this being the day the promise of sale was due to expire, the sworn application was filed, well over five months after such judicial intimation. It thus follows that the defendants` grievance is well-founded in terms of Article 1357 (2) of the Civil Code, in that the plaintiff failed to abide by the relevant dispositions of the law. Failure to act in accordance with the provisions of Article 1357 of the Civil Code, will lead to the end of the promise of sale, in that no party can then insist on either its execution by having the contract published, nor can a party request consequential damages arising from the fact that the contract could not be published.

This affirmation is also being made on the basis of the extensive jurisprudence in this regard, which this Court sustains and holds as its own. Reference is made to a series of judgements listed, by this Court in its judgement dated 1st February, 2008, in the names ***Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited****, whereby it was held that:*

"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 littra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Kif osservat ilPrim`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>u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`citazzjoni sabiex titwettaq ilweghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq limsemmi zmien</u>."

"Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta` obbligazzjoni. 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`Awla talQorti 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 flArtikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq lezekuzzjoni 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 iddrittijiet 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 ilkonvenju, 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 fitterminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid illigi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk ilkompratur 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 lQorti 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-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lillattrici, 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, pero`, li l-effett ta` l-ittra ufficjali mhux dak sottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett ta` l-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta` xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa` jgorr leffetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din ilQorti 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 ixxahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li laccettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

*"****...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 Appeal. Number: 1015/10 17 bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili****;" (emphasis made by this Court)*

Moreover, in a more recent judgement by the First Hall Civil Court, dated 31st October, 2011, in the names ***Avant Garde Design and Management Technologies Limited v. E & M Bajada Limited****, which also had a claim for damages following the expiration of a promise of sale agreement and which had a background of circumstances similar to the one under examination, it was held:*

*"Illi fir-rigward tad-danni pero` ma jistghax jinghad l-istess haga u dan ghaliex kif sewwa eccepew il-konvenuti, kif per ezempju ntqal fissentenza "****Jenkins vs Bianco****" fuq riportata, min ma jimxix skond l-Artikolu 1357 ma jistghax imbaghad jitlob danni. F`dan is-sens wiehed anke jista` jirreferi ghas-sentenza "****Brownrigg vs Camilleri****" (Appell*

Civili 22 ta` Frar 1990) u s-sentenzi fl-ismijiet "**Ciantar vs Vella**" u "**Cassar vs Farrugia**" gia` msemmija. Fil-fatt anke jekk wiehed japplika verbatim dak li hemm fil-konvenju, it-talba attrici ma hijiex sostenibbli ghaliex id-danni huma pagabbli f`kaz li l-futuri bejjiegha ma jersqux ghall-att finali. Naturalment f`dan il-kaz kienu l-atturi u allura xxerrejja li ma resqux ghall-kuntratt, purke ghal ragunijiet gusti. Il-fatt allura jibqa` li din l-eventwalita` indikata fil-konvenju xorta ma sehhitx u naturalment wiehed ghandu japplika strettament dak li hemm miktub. Dan japplika mhux biss ghall-hlas tal-ghaxart elef lira (Lm10,000) meqjusa fil-konvenju bhala danni pre likiwidati, izda anke ghal flus li ssocjeta` attrici hallset biex johorgu l-permessi. L-argument tal-atturi propost fin-nota ta` sottomissjonjiet taghhom, li dan jikkostitwixxi arrikkiment mhux gustifikat da parti tas-socjeta` konvenuta ma jreggix ghaliex dan il-kuncett legali jrid ikollu certi rekwisiti legali li f`dan il-kaz kjarament ma japplikawx; infatti trattandosi ta` talba li ghandha ssir bl-hekk imsejjha actio de in rem verso, ma jridx ikun hemm rimedji ohra legali biex din tigi proposta meta huwa car li fil-fatt hija talba ghal danni."

This Court confirmed this position in a recent judgment delivered on the 29th May, 2015, in the case ***Gerit Co. Ltd. v. A M Developments Ltd.*** *In view of the foregoing, it is held that the first grievance put forward by the appellant defendants is justified and consequently merits being upheld*."

Meqjusa l-fatti kollha tal-kaz tal-lum, fil-kuntest tal-gurisprudenza traccjata, hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti li m`ghandhiex tiddipartixxi mil-linja ta` hsieb abbraccjata mill-qrati taghna u li hija centrata fuq dak li jghid l-Art 1357 tal-Kap 16. Tghid dan propju ghaliex id-disposizzjoni hija cara. Talba ghal risarciment ta` danni trid issir fil-kuntest ta` konvenju illi jkun ghadu validu kif imfisser skont l-imsemmi disposizzjoni tal-ligi. Jekk dan ma jkunx il-kaz allura ma tkunx tista` tigi proposta azzjoni b`talbiet ghal risarciment u hlas ta` danni.

Fil-kaz tal-lum kollox idur mal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju de quo bejn il-partijiet li kien validu sal-31 ta` Marzu 2016. Meta kien iffirmat il-konvenju l-atturi kienu jafu li l-konvenuti kienu ghadhom m`akkwistax il-proprjeta`. Cio` nonostante m`gharrfux jikkawtelaw ruhhom billi jinsistu fuq l-inkluzjoni fil-konvenju ta` patt jew kondizzjoni espressa li kienet torbot it-twettieq tal-konvenju mal-akkwist tal-proprjeta` mill-konvenuti. Barra minn dan, jibqa` l-fatt li ghalkemm l-atturi pprezentaw ittra ufficjali qabel il-konvenju kien wasal biex jaghlaq, u b`hekk kienet sodisfatta l-ewwel parti ta` dak rikjest fl-Art 1357 tal-Kap 16, ma komplewx bit-tieni parti ta` dak rikjest mid-disposizzjoni ghax ma pprezentawx il-kawza fit-terminu ta` tletin (30) jum indikat fid-disposizzjoni. Huwa minnu li l-interpellazzjoni gudizzjarja ma kenitx se tkun utili sabiex iggib maghhom it-trasferiment tal-fond billi fid-data tal-iskadenza tal-konvenju l-konvenuti kienu ghadhom mhux proprjetarji, fl-istess waqt l-interpellazzjoni kienet isservi biex izzomm il-konvenju haj u jipprocedu b`azzjoni ghal danni, bhala alternattiva ghall-bejgh tal-post.

Il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni preliminari.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li qeghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni preliminari, qeghda tichad it-talbiet tal-atturi, spejjez ghall-atturi.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur