QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX)
GURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI GENERALI

Magistrat Dr. Brigitte Sultana LL.D. LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Eccl. Melit.

Seduta ta' l-Erbgha, 4 ta' Marzu 2020

Rikors guramentat numru 2/2019 BS

Sammy Mercieca

-vs-

Administration Investment Management Services Limited u Kevin Zammit

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' Sammy Mercieca fejn bil-gurament tieghu kkonferma:

1. *Illi l-konvenut Kevin Zammit fil-kwalita' tieghu ta' direttur tal-kumpanija kummercjali s-socjeta' konvenuta Administration Investment Management Services Limited permezz ta' konvenju datat tmienja (8) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) li sar ghand in-Nutar Anna Maria Mizzi obbliga ruhu li jbiegh u jitrasferixxi lill-attur Sammy Mercieca "l-penthouse fi stat ta' gebel u saqaf imma bil-partijiet komuni u esterjuri kompluti, inkluz l-aluminium tal-aperturi esterni, internament u mhux ufficcjalment immarkata bin-numru erbgha (4), li tifforma parti mill-blokka bini bla numru u bl-isem 'Hilary Court' li nbena fis-sit gia okkupat mid-dar bl-isem 'Joslin' fi Triq Borg Gheritu, Victoria, Ghawdex, liema penthouse tinsab fil-hames sular u cioe' sovraposta ghal sular ta' garages u tliet (3) sulari ta' appartamenti, inkluza l-arja relattiva taghha kif soggetta ghal servitujiet ta' terzi kif elenkat fl-anness Dokument 'D', sovraposta proprjeta' ta' terzi, libera u franka, bil-pussess battal u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, u nkluz sehem indiviz pro rata skont in-numru ta' units residenzjali li jkunu ezistenti*

fil-blokk minn zmien ghal zmien, mill-partijiet komuni kollha tal-blokk residenzjali, li jinkludu inter alia, il-bieb principali tal-blokk, l-entrata, it-tarag u l-kaxxa sal-oghla bejt ezistenti minn zmien ghal zmien, il-lift u l-lift shaft, is-sistema tad-drenagg, is-sistema tad-dawl tal-komun u s-sistema tal-intercom. L-imsemmija penthouse, hawn aktar 'il isfel imsejha 'il-proprjeta' hija murija u delinata bl-ahmar fuq l-annessi pjanti markati Dokument 'A' u 'B' filwaqt li s-sit li minnu tifforma parti huwa delinat bl-ahmar fuq l-anness site plan Dokument 'C'. Illi kopja ta' dan il-konvenju qed tigi annessa ma' dan ir-rikors guramentat bhala Dokument SM1.

2. *Illi dan il-konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Nterni kif titlob il-ligi u dan kif jirrizulta mid-Dokument SM2 anness ma' dan ir-rikors guramentat;*

3. *Illi dan il-konvenju gie estiz diversi drabi bl-ahhar estensjoni issir fil-hdax (11) ta' Dicembru 2018 u liema estensjoni kienet sa gimgha wara u cioe' sat-tmintax (18) ta' Dicembru 2018. Kopja ta' din l-estensjoni qed tigi annessa ma' dan ir-rikors bhala Dokument SM3;*

4. *Illi wara li sat-tlettax (13) ta' Lulju 2018 il-konvenuti naqsu li jersqu ghall-kuntratt finali dwar il-proprjeta' ndikata fil-paragrafu numru wiehed (1) il-partijiet ftehmu li l-attur ikollu ghazla li jersaq ghall-kuntratt finali u jakkwista l-proprjeta' ndikata u deskritta hawn fuq jew li jikkancella l-konvenju u mill-ewwel (1) ta' Ottubru 2018 il-konvenuti jhalsuh is-somma ta' mija u hamsa u tmenin elf euro (EUR 185,000) li kienu diga' thalsu mill-attur lill-konvenuti u li jibdew jirrikorru mghax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena sad-data tal-effettiv pagament a favur tal-attur. Wara l-ewwel (1) ta' Ottubru 2018 l-attur zamm id-dritt li jipprocedi legalment biex jigbor il-bilanc dovut lilu. Dan il-ftehim sar fil-prezenza u bix-xhieda tan-Nutar Anna Maria Mizzi. Kopja ta' dan il-ftehim qed tigi annessa bhala Dokument SM4.*

5. *Illi fid-dsatax (19) ta' Ottubru 2018 il-konvenut halsu s-somma ta' erbatax-il elf euro (EUR 14,000) - kopja ta' l-ircevuta rilaxxata annessa bhala Dokument SM 5 – lill-attur akkont l-ammont dovut minnhom lill-attur skont l-iskrittura tat-tlettax (13) ta' Lulju 2018, izda minn dakinhar sal-lum minkejja diversi promessi baqa' ma thallas xejn izjed. Ghalhekk fadal dovut il-bilanc ta' mija u wiehed u sebghin elf euro (EUR 171,000) oltre l-imghaxijiet bi tmienja fil-mija (8%) mill-ewwel ta' Ottubru 2018 sad-data*

tal-effettiv pagament kif ukoll imghax ta' tmienja fil-mija (8%) fuq il-pagament ta' erbatax-il elf li sar fid-19 ta' Ottubru 2018 b'effett mill-ewwel ta' Ottubru sad-19 ta' Ottubru 2018;

6. *Illi l-ahhar estensjoni ta' dan il-ftehim tat-tlettax (13) ta' Lulju 2018, saret nhar il-hdax (11) ta' Dicembru 2018, ghal darb ohra fil-prezenza tan-Nutar Anna Maria Mizzi. Dakinhar il-konvenuti obbligaw rwiehhom li jhalsu l-bilanc dovut sa mhux aktar tard mit-tmintax (18) ta' Dicembru 2018 flimkien mal-imghax bi 8% b'effett mill-ewwel (1) ta' Ottubru 2018. Kopja ta' dan il-ftehim qed tigi annessa bhala Dokument SM6.*

7. *Illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet minn naha ta' l-attur kif ukoll promessi minn naha tal-konvenuti sallum baqa' ma thallas xejn mill-bilanc u mghaxijiet dovuti;*

8. *Illi l-attur kien kostrett jintavola Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 70/2018 fl-ismijiet 'Sammy Mercieca u Administration Investment Management Services Ltd et' u Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet 'Sammy Mercieca vs Administration Investment Management Services Ltd et'.*

Talab ghalhekk lil din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom ghandhom ihallsu lill-attur is-somma ta' mija wiehed u sebghin elf euro (EUR 171,000) oltre l-imghaxijiet bi tmienja fil-mija (8%) mill-ewwel ta' Ottubru 2018 sad-data tal-effettiv pagament ta' dan l-ammont kif ukoll imghax ta' tmienja fil-mija (8%) fuq il-pagament ta' erbatax-il elf euro (EUR 14,000) li sar fid-19 ta' Ottubru 2018 b'effett mill-ewwel (1) ta' Ottubru sad-19 ta' Ottubru 2018;*

2. *Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom biex ihallsu dan l-ammont u l-imghaxijiet;*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 70/2018 fl-ismijiet 'Sammy Mercieca vs Administration Investment Management Services Ltd et' u tal-Mandat ta' Sekwestru fl-ismijiet 'Sammy Mercieca vs Administration Investment Management Services Ltd et' u ta' l-ittra ufficcjali tal-11 ta' Dicembru 2018, bl-imghaxijiet skont il-ligi u bl-ingunzjoni tar-rapprezentanti

tas-socjeta' konvenuta kif ukoll tal-konvenut Kevin Zammit li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat illi kemm ir-rikors guramentat kif ukoll l-avviz ghas-smigh gew debitament notifikati lill-konvenuti li minn naha taghhom baqghu kontumaci.

Rat in-nota ta' l-attur Sammy Mercieca datata 18 ta' Novembru 2019[1] li permezz taghha qed jirriduci t-talba minn mija u wiehed u sebghin elf ewro (Eur 171,000) ghal mija u sitt elef ewro (Eur 106,000) stante li fil-mori tal-kawza saru pagamenti.

Hadet konjizzjoni ta' l-atti kollha nkluz id-dokumenti kollha pprezentati.

Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Dicembru, 2019 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

FATTI.

Mill-atti pprezentati jirrizulta illi l-konvenut Kevin Zammit qua direttur tal-kumpanija Administration Investment Management Services Limited, permezz ta' konvenju redatt ghand in-Nutar Dr. Anna Maria Mizzi, liema konvenju jgib id-data 8 ta' Novembru, 2017 intrabat illi jbiegh u jitrasferixxi a favur tar-rikorrent Sammy Mercieca l-penthouse fi stat ta' gebel u saqaf imma bil-partijiet komuni u esterjuri kompluti, inkluz l-aluminium tal-aperturi esterni, internament u mhux ufficcjalment immarkata bin-numru erbgha (4), li tifforma parti mill-blokka bini bla numru u bl-isem 'Hilary Court' li nbena fis-sit gia okkupat mid-dar bl-isem 'Joslin' fi Triq Borg Gheritu, Victoria, Ghawdex, liema penthouse tinsab fil-hames sular u cioe' sovraposta ghal sular ta' garages u tliet (3) sulari ta' appartamenti, inkluza l-arja relattiva taghha kif soggetta ghal servitujiet ta' terzi kif elenkat fl-anness Dokument 'D', sovraposta proprjeta' ta' terzi, libera u franka, bil-pussess battal u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, u nkluz sehem indiviz pro rata skont in-numru

[11] A fol 31 tal-process.

ta' units residenzjali li jkunu ezistenti fil-blokk minn zmien ghal zmien, mill-partijiet komuni kollha tal-blokk residenzjali, li jinkludu inter alia, il-bieb principali tal-blokk, l-entrata, it-tarag u l-kaxxa sal-oghla bejt ezistenti minn zmien ghal zmien, il-lift u l-lift shaft, is-sistema tad-drenagg, is-sistema tad-dawl tal-komun u s-sistema tal-intercom.

Jirrizulta illi dan il-konvenju sar fit-8 ta' Novembru, 2017[2]. Dan kellu jigi estiz ghal darbtejn u cioe' fil-11 ta' Dicembru, 2017 u fit-18 ta' Dicembru, 2018. Fil-konvenju hemm imnizzla numru ta' kundizzjonijiet fosthom illi l-bejgh qed isir versu l-prezz ta' €125,000. Hawnhekk il-venditrici illi skont il-konvenju hija l-kumpanija ntimata, iddikjarat illi kienet irceviet din is-somma msemmija minghand il-kumpratur illi jirrizuta illi huwa r-rikorrent. Il-konvenju jghid ukoll illi l-att finali kellu jigi ppubblikat sa mhux aktar tard mill-ahhar ta' Frar 2018.

Fid-9 ta' Dicembru, 2017, il-konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxa[3].

Fit-13 ta' Lulju, 2018, il-partijiet regghu resqu quddiem in-Nutar Dr. Anna Maria Mizzi, u ghal darb ohra ffirmaw ftehim[4] fejn gie miftiehem illi sa l-ahhar ta' Settembru, 2018 il-venditrici kellha tirrifondi lura s-somma kollha li thallset mir-rikorrent liema somma hija dikjarata bhala €185,000, u simultanjament jikkancellaw l-istess konvenju. Il-partijiet qablu wkoll illi jekk il-kumpanija ntimata ma tkunx hallset lura l-ammont imsemmi lir-rikorrent, dan ikollu dritt jew li jersaq ghall-kuntratt finali u jakkwista l-proprjeta' jew inkella jikkancella l-konvenju. Jekk jaghzel din ta' l-ahhar il-kumpanija ntimata tibda tinkorri mghax ta' 8% mill-1 ta' Ottubru, 2018 sad-data meta jsir il-pagament effettiv tas-somma dovuta lir-rikorrent. Ir-rikorrent ikollu d-dritt ukoll illi jipprocedi gudizzjarjament sabiex jigbor dak dovut lilu.

Il-kumpanija ntimata fid-19 ta' Ottubru, 2018 ghaddiet €14,000 lir-rikorrent u giet iffirmata ricevuta[5].

---

[2] A fol. 7 tal-process
[3] A fol.10 tal-process
[4] A fol 12 tal-process
[5] A fol. 14 tal-process

Fil-11 ta' Dicembru, 2018 il-partijiet iffirmaw skrittura fejn jiddikjaraw illi qed jestendu l-validita' tal-konvenju sat-18 ta' Dicembru, 2018. Fl-istess gurnata ffirmaw skrittura ohra u fil-waqt li ghamlu referenza ghall-iskritturi kollha ffirmati bejniethom minn Lulju 2018 sa Dicembru, 2018 qablu illi billi s-somma ta' €185,000 ma thalsitx mill-kumpanija ntimata sad-data miftehma bejniethom ghaddew biex jaqblu fuq is-segwenti kundizzjonijiet:

"1. Li mill-imsemmija somma ta' mija u hamsa u tmenin elf ewro (€185,000), thallset is-somma ta' erbatax–il elf Ewro (€14,000);
2. Li l-bilanc ghandu jithallas mill-Venditrici lill-Kompratur sa nhar it-18 ta' Dicembru, 2018;
3. Li mill-1 ta' Ottubru, 2018 il-Venditrici bdiet tinkorri mghax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena sad-data ta' effettiv pagament a favur tal-kumpratur fuq is-somma ta' mija u hamsa u tmenin elf ewro (€185,000) jew kwalunkwe bilanc li jibqa' minnha skont il-kaz;
4. F'kaz li ma tkunx thallset l-imsemmija somma sad-data stabbilita, il-Kompratur ikollu d-dritt jaghzel li jersaq ghall-kuntratt finali u jakkwista l-proprjeta' hawn fuq deskritta, jew li jikkancella l-konvenju;
5. Wara t-18 ta' Dicembru, 2018 il-kompratur ikollu dritt li jipprocedi legalment biex jigbor il-bilanc dovut lilu;
6. Li mal-hlas tas-somma kollha dovuta nkluz l-imghax, il-partijiet jikkancellaw l-imsemmi konvenju."

Infatti r-rikorrent ipprezenta r-rikors guramentat fl-10 ta' Jannar, 2019 fejn qed jitlob il-hlas tal-bilanc dovut ammontanti ghal €171,000. Aktar tard intavola nota illi permezz taghha naqqas l-ammont ghal €106,000.

DRITT.

Fil-Ligi taghna l-konvenju jew weghda ta' bejgh huwa trattat taht l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap.16). Dan l-artikolu jipprovdi illi:

"1357. (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 li jhallas 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 dak inhar 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-Ligi ghalhekk l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca jew:

a) Meta jaghlaq iz-zmien illi jkun specifikat fil-konvenju u dan ifisser illi l-konvenju jkun validu ghal terminu fiss; jew

b) Meta ma jkunx hemm data specifika, it-terminazzjoni ssehh ma' l-iskadenza ta' tliet xhur minn meta seta' jsir il-bejgh. F'dan il-kaz izda min ikun ser jixtri jista' jzomm il-konvenju attiv billi jipprezenta att gudizzjarju qabel jghaddu t-tliet xhur, u jekk min wieghed il-bejgh jonqos illi jersaq ghall-kuntratt, ix-xerrej prospettiv ghandu jipprezenta talba permezz ta' rikors guramentat fi zmien tletin gurnata mill-iskadenza tat-tliet xhur.

IKKUNSIDRAT

Il-Qorti l-ewwel nett tinnota illi l-kawza giet intavolata kontra Kevin Zammit personalment, u kontra l-Kumpanija Adminisatration Investment Management Services Limited (C19809). Mill-iskritturi kollha pprezentati in atti jirrizulta illi l-intimat Kevin Zammit kien qed jidher fuq dawn l-iskritturi *qua* direttur tal-kumpanija kif debitament awtorizzat permezz tal-*Memorandum and Articles of Association*. F'kull skrittura huwa car illi huwa kien qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija kummercjali ntimata u fl-ebda hin ma deher f'ismu personali.

Barra minn hekk il-Qorti tinnota illi hadd mill-intimati ma pprezenta risposta ghar-rikors guramentat ta' l-attur. Ghalkemm ghas-seduti deher il-legali taghhom pero' ebda risposta ma giet intavolata. Irid jinghad illi l-fatt illi l-intimati naqsu milli jipprezentaw risposta dan ma ghandux jitqies bhala ammissjoni da parti taghhom. L-oneru xorta jibqa' fuq ir-rikorrent illi jipprova dak minnu allegat sal-grad rikjest mil-ligi[6]. Ghaldaqstant jinkombi fuq din il-Qorti illi tezamina l-atti kollha pprezentati, il-validita' o meno tal-konvenju, ta' l-estensjonijiet u tat-termini tal-ftehim li sar fil-frattemp bejn il-partijiet u d-data ta' l-intavolar tal-kawza odjerna.

Rigward ir-responsabbilita' tal-konvenut Kevin Zammit, ir-rikorrent ma pprezenta ebda dokument illi juri illi dan il-konvenut f'xi hin assuma r-responsabbilita' huwa ghall-hlas ta' l-ammont pretiz mir-rikorrent. Infatti anke l-ircevuta mahruga mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni tidentifika lill-Kumpanija bhala l-venditrici. Huwa minnu illi Kevin Zammit kien il-firmatarju fl-iskritturi pprezentati izda dan ghamlu kif deskritt fil-kwalita' tieghu ta' direttur tal-kumpanija ntimata. Barra minn hekk ir-rikorrent innifsu fit-talbiet tieghu jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara *"..illi l-konvenuti jew min minnhom.."* ikun responsabbli ghall-hlas pretiz. Fid-dawl ta' dan kollu hija l-fehma ta' din il-Qorti illi Kevin Zammit personalment ma hux legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri.

Mill-atti jirrizuta wkoll illi fis-seduta tal-5 ta' Marzu, 2019 ir-rikorrent fil-prezenza ta' l-avukat ta' l-intimati nforma lill-Qorti illi kienet giet iffirmata tranzazzjoni u li kien sar parti mill-pagament. Fis-seduti sussegwenti l-Qorti

---

[6] F. Advertising Limited vs Tano Farrugia et" deciza fit-30 ta' Novembru 2011, App. Inf ; Visual and Sound Communications Limited vs Mario Camilleri et", deciza fit-28 ta'Frar 2002

kienet qed tigi nfurmata illi kienu qed isiru pagamenti u li kien hemm possibilita' ta' tranzazzjoni. In fatti fit-18 ta' Novembru, 2019 ir-rikorrent permezz ta' nota ta' riduzzjoni[7] naqqas l-ammont pretiz minnu, minn €171,000 ghal €106,000. Il-Qorti tinnota illi dan l-ammont illi r-rikorrent jiddikjara dovut lilu bl-ebda mod ma gie kkontrastat mill-intimati.

Fir-rikors tieghu r-rikorrent jitlob illi tintradd lura lilu s-somma flus illi hallas fuq il-konvenju. Sabiex jigi determinat jekk ir-rikorrent ghandux dritt illi jitlob il-flus lura l-Qorti trid tevalwa l-validita' tal-konvenju illi sar bejn il-partijiet. Gie ritenut illi jekk konvenju jiskadi ghax ma jkunx gie riattivat, il-qaghda tirritorna ghall-istat *quo ante* u l-intimati vendituri jkollhom l-obbligu illi jirritornaw l-ammont illi jkunu rcevew fuq il-konvenju.

Fil-Kaz odjern il-konvenju gie ffirmat fit-08 ta' Novembru, 2017. Dan l-att ma jaghmel ebda referenza ghal data ta' skadenza specifika izda jghid illi:

"L-att finali ghandu jigi ppublikat mhux aktar tard mill-ahhar ta' Frar elfejn u tmintax (2018)".

A bazi ta' din il-klawsola u ai termini ta' l-Artikolu 1357 (2), billi l-kaz odjern jitratta konvenju illi jorbot l-iskadenza ma' data ta' meta kellu jsir l-att finali tal-bejgh, l-iskadenza hija meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh seta' jsir, jigifieri tliet xhur mill-ahhar ta' Frar, 2018 u ghalhekk il-konvenju kien jiskadi fl-ahhar ta' Mejju, 2018. Biex il-konvenju ma jiskadix ir-rikorrent kumpratur kellu permezz ta' att gudizzjarju li jkunipprezentat qabel l-ahhar ta' Mejju, isejjah lill-intimati vendituri sabiex isir il-bejgh miftiehem. Jekk imbaghad l-intimati vendituri jibqghu ma jersqux ghall-kuntratt ir-rikorrent kumpratur kellu zmien tletin gurnata mill-ahhar ta' Mejju, 2018 biex jintavola talba tieghu permezz ta' rikors guramentat. Mill-atti jirrizulta illi dan il-process ma sarx u ghalhekk il-Qorti tqis illi l-konvenju skada f'Mejju, 2018. L-iskritturi li saru wara ma setghux jirriattivaw konvenju skadut.

[7] A fol 31 tal-process

Li jmiss jigi trattat issa huwa jekk ir-rikorrent kumpratur ghandux id-dritt illi jigbor lura l-flus li hallas lill-intimati vendituri. Dan il-punt gie trattat mill-Qrati taghna li osservaw fost l-ohrajn illi:

"Bhala punt ta' principju, huwa zgur li meta konvenju jiskadi, il-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat precedenti ghall-istess konvenju w allura, min ikun ser ibiegh, jirritorna kull depozitu li jkun ircieva."[8]

Di piu' intqal ukoll illi:

" Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Civili 22 ta'Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri ndikati fl-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-esekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir. Skond is-sentenza fl-ismijiet L Abela vs T Spiteri (Appell 30 ta'Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu 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 reciproci stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk, il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur, iddepozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara ukoll sentenzi A Ciantar vs A Vella LXII - pt ii-pagna 828 u J Cassar vs V Farrugia :XXVII - pt ii-pagna 316)."[9]

Hekk ukoll iddecidiet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Cauchi v. Vassallo[10],

"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."

---

[8] Alfred Galea et vs Perit anton Zammit et App. Civ. 5 ta' marzu, 2010

[9] Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et, deciza 30 ta' Mejju, 2001, App. Civ.

[10] Deciza 11 ta' Dicembru, 2003

Tant hi mportanti 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* mill- Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Spiteri v. Xuereb**[11], fejn il-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. Minn dan isegwi ghalhekk illi ladarba konvenju jithalla jiskadi, partijiet iridu jitqieghdu fil-pozizzjoni li kienu qabel[12].

Rigward l-ammont illi r-rikorrent jghid illi ghandu jigbor lura minghand l-intimati, il-Qorti tosserva illi kemm fil-konvenju kif ukoll fl-ircevuta rilaxxata mid-Dipartiment tat-Taxxa l-ammont huwa jdentifikat bhala €125,000. Fi skrittura ohra pero' pprezentata fl-atti tissemma' s-somma ta' €185,000, li l-partijiet qed jaqblu li thalset u li tirraprezenta akkont tal-konvenju u ta' parti mill-appalt[13]. Il-Qorti tinnota wkoll illi l-intimati vendituri qed jobbligaw ruhhom illi jirrifondu lura l-ammont ta' €185,000. Fil-kaz illi jonqsu li jhallsu lura din is-somma r-rikorrent inghata l-opportunita' illi jew jersaq ghall-kuntratt finali jew li jikkancella l-konvenju u l-intimati vendituri jibdew jinkorru mghax ta' 8% liema mghax jibda jiddekorri mill-1 ta' Ottubru,2018 sad-data tal-effettiv pagament.

Huwa minnu illi f'Lulju, 2018 il-konvenju kien gia skada izda f'din l-iskrittura l-intimati vendituri qed jirrikonoxxu s-somma dovuta minnhom versu r-rikorrent kumpratur. L-istess jaghmlu fl-iskrittura tal-11 ta' Dicembru, 2018, fejn il-partijiet qed jaqblu li mill-ammont ta' €185,000 thalsu €14,000 mill-intimati lir-rikorrent. Dawn id-dikjarazzjonijiet huma sufficjenti sabiex il-Qorti tikkonkludi illi l-intimati ghandhom iroddu lura l-flus illi hallas ir-rikorrent.

Rigward l-ammont attwalment dovut, il-Qorti hadet konjizzjoni ta' l-atti fl-assjem taghhom u tinnota illi l-ammont ta' €185,000 gie mnaqqas ghal €106,000 permezz ta' nota pprezentata mir-rikorrent.

---

[11] Deciza 23 ta' Gunju, 1994

[12] Pont vs J.L.J. Construction Limited ,1 ta Frar 2008, App. Civ.

[13] Skrittura tal-11 ta' Dicembru, 2018 A fol. 15 tal-process

DECIDE

Ghaldaqstant, il-Qorti ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija tiddikjara u tiddeciedi billi:

a) Tilqa' l-ewwel talba unikament fil-konfront tas-socjeta' konvenuta Administration Investment Management Services Limited u tiddikjara li l-istess socjeta' ghandha thallas lir-rikorrent is-somma ta' €106,000 kif ukoll l-imghaxijiet ta' 8% mill-1 ta' Ottubru 2018 sad-data ta' l-effettiv pagament, kif ukoll l-imghax ta' 8% fuq is-somma ta' €14,000, mill-1 ta' Ottubru, 2018 sad-19 ta' Ottubru, 2018 ;

b) Tiddikjara lil Kevin Zammit personalment mhux legittimu kontradittur u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju;

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mis-socjeta' konvenuta.

Dr. Brigitte Sultana
Magistrat.