



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

**Illum 24 ta' Gunju, 2020**

**Rikors Guramentat Nru: 838/2011 AF**

**Joseph Zammit**

**Jennifer Gauci**

**Walter Zammit**

**Alexander Zammit**

**Simone Zammit u**

**John Noel Zammit**

**vs**

**Avukat Dr. Harry Vassallo ghan-nom tal-assenti Clive  
John Avison (Passaport Malti 598744) u martu Marie  
Salette Avison (Passaport Malti 832211)**

**u**

**Nutar Dr. Joseph Abela**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Joseph Zammit, Jennifer Gauci, Walter Zammit, Alexander Zammit, Simone Zammit u John Noel Zammit, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' konvenju ffirmat fid-19 ta' Ottubru 2010 (anness u mmarkat Dok. A) il-"vendituri" (rikorrenti odjerni) Joseph Zammit, Jennifer Gauci, Walter Zammit, Alexander Zammit, Simone Zammit u John Noel Zammit obligaw ruhhom li jittrasferixxu lill-intimati Clive John Avison u martu Marie Salette Avison (hemmhekk rappreżentati mill-Avukat Dr. Harry Vassallo) l-appartament fil-pjan terren internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru ufficcjali mija u tnejn u disghin (192), Tower Road, Sliema; "Included with the said property are the two (2) internal yards and one (1) back yard. Also included with the said flat is one-tenth (1/10) undivided share of the common parts of the said block of apartments, which include the lift, the lift-well, the main entrance, the stairs, the stairwell up to the roof, together with all the other parts and services intended for common use. The roof and airspace of the block are not deemed to be part of the common parts, however, included with the said apartment is the right to install and maintain a water tank on the topmost roof of the said block. The Purchasers and the Vendors agree that this Promise of Sale is subject to all the rights agreed to on the promise of sale agreement dated the 10<sup>th</sup> September 2010 relative to the sale of the airspace."

Dan it-trasferiment ghandu jsir għall-prezz ta' tlett mija u dsatax-il elf u mija erbgħa u ghoxrin Ewro (€319,124.00).

Minn dina s-somma l-kompraturi ddepożitaw somma ekwivalenti għal għaxra fil-mija (10%) mill-imsemmi prezz kif gej: "The amount of fifteen thousand nine hundred and fifty-six Euro (€15,956) is to be deposited by the Purchasers with the Notary within 15 days from today; A further amount of €15,956 is to be deposited by the Purchasers with the Notary by the 15<sup>th</sup> November 2010; for a total of thirty-one thousand nine hundred and twelve Euro (€31,912) which sum is to be

deposited as part of the purchase price. The balance is to be settled on the date of the definitive deed.”

Ghal xi zmien l-intimati bdew isemmu li kien hemm xi ostakoli skond ir-ricerki li minhabba fihom ma setax isir il-kuntratt finali. Minhabba f’hekk ir-rikorrenti ftehm u ma’ Bay Street Holdings Limited, rapprezentata mill-Avukat Dr. William Cuschieri, sabiex tidher ukoll ghal kuntratt finali sabiex tiddikjara li ma kien ghad fadlilha l-ebda interess u li kienet pjenament sodisfatta. Difatti, Bay Street Holdings Limited iccirkolat abbozz tal-ftehim li kellu jigi ffirmat f’dan is-sens.

L-intimati, li ma kien ghad fadlilhom l-ebda bazi legali biex jopponu li jigi ffirmat il-kuntratt finali ghat-trasferiment tal-imsemmija proprjeta, accettaw li l-kuntratt finali jigi ffirmat fid-29 ta’ Lulju 2011, li kienet l-ahhar gurnata qabel ma jaghlaq il-konvenju. Izda, minghajr ma taw ebda preavviz lir-rikorrenti, huma naqsu li jattendu fil-jum, hin u post tal-appuntament ghall-iffirmar tal-att finali, u taw preavviz biss lill-Avukat Dr. William Cuschieri. Effettivament, meta Dr. William Cuschieri rceva l-imsemmi preavviz, baghat jinforma lill-intimati permezz tan-Nutar Joseph Abela illi kienu qeghdin jesponu ruhhom ghall-konsegwenzi legali b’din l-inadempjenza taghhom.

Dakinhar stess, jigifieri, fid-29 ta’ Lulju 2011, ir-rikorrenti odjerni pprezentaw ittra ufficcjali fir-Registru tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Dok. B) li permezz taghha interpellaw lill-intimati biex jersqu minnufih ghall-iffirmar tal-kuntratt finali skont il-kundizzjonijiet u partijiet imsemmija fil-konvenju tad-19 ta’ Ottubru 2010, u widdbuhom illi fin-nuqqas huma kienu sejrin jiprocedu skond il-ligi.

Fit-18 ta’ Awwissu 2011, l-Avukat Dottor William Cuschieri ghan-nom ta’ Bay Street Holdings Limited iffirma ftehim mar-rikorrenti li b’rizultat tieghu gew irtirati l-mandati li kien hemm fis-sehh, gew irtirati l-atti ta’ subbasta, u gew ikkancellati ipoteki li kien hemm registrati fir-Registru Pubbliku, li kienu jirrigwardaw il-kreditu dovut lil Bay Street Holdings Limited.

In-Nutar Dr. Patrick Critien irrilaxxa dikjarazzjoni: *“This is to confirm that by a deed in my records of the 18<sup>th</sup> August 2011 all*

*matters pending with the creditor "Bay Street Holdings Limited" were settled and existing hypothecs cancelled.*" Dina d-dikjarazzjoni ntbaghtet lin-Nutar Joseph Abela, li wieghed li kien ser jghaddiha lill-intimati.

In vista tal-fatt li l-intimati baqghu ma jridux jonoraw l-obbligi assunti minnhom permezz tal-imsemmi konvenju Dok. A, ir-rikorrenti m'ghandhomx triq ohra ghajr li jipprocedu iqisu l-konvenju bla effett.

F'pagna 5 tal-imsemmi konvenju, il-partijiet ftehm u illi: *"Should the Purchasers fail to come forward for the definitive deed, for a reason which is not deemed valid at Law, the Purchasers shall forfeit in favour of the Vendors, an amount equivalent to the 10% deposit, and this by way of pre-liquidated damages, in termination and in liquidation of the rights of the parties arising from this agreement."*

Fic-cirkostanzi ghalhekk ghandha tidhol fis-sehh dina l-klawsola miftehma bejn il-partijiet, u konsegwentement in-Nutar Dr. Joseph Abela ghandu jigi ordnat jirrilaxxja l-ammont ta' wiehed u tletin elf disa' mija u tnax-il Ewro (€31,912), li bhalissa jinsab ghandu bhala depozitu akkont tal-prezz, lir-rikorrenti, u dan in forza tal-precitata klawsola tal-istess konvenju.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenju Dok. A ghadu fis-sehh bil-kundizzjonijiet u pattijiet kollha tieghu, u dan bis-sahha tal-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili.
2. Tordna t-twettiq tal-weghda illi *"Should the Purchasers fail to come forward for the definitive deed, for a reason which is not deemed valid at Law, the Purchasers shall forfeit in favour of the Vendors, an amount equivalent to the 10% deposit, and this by way of pre-liquidated damages, in termination and in liquidation of the rights of the parties arising from this agreement."*
3. Tordna lin-Nutar Dr. Joseph Abela jirrilaxxja b'effett immedjat l-ammont ta' wiehed u tletin elf disa' mija u tnax-

il Ewro (€31,912), li bhalissa tinsab ghandu bhala depozitu, akkont tal-prezz, lir-rikorrenti, u dan in forza tal-precitata klawsola tal-istess konvenju, u tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom titolu validu ghaz-zamma tad-depozitu.

4. Tiddikjara okkorrendo illi l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet mid-29 ta' Lulju 2011 u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti. L-intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Harry Vassallo nomine li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, peress illi l-procedura addotata mill-atturi, mal-prezentata tar-rikors odjern nhar id-29 ta' Awwissu 2011, ma tinkwadrax ruhha fid-dettami tal-ligi tal-procedura għall-prezentata ta' rikors ġuramentat, u dan peress illi dan ir-rikors mhux mahluf skond il-ligi, qed tigi nvokata in-nullità u l-irritwalità tal-istess rikors ipprezentat mill-atturi, u għalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Għalhekk, konsegwentement, l-azzjoni attrici ma gietx ipprezentata entro t-terminu ta' tletin (30) jum mill-31 ta' Lulju 2011, u dan ai termini d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, bil-konsegwenza illi l-effetti tal-konvenju datat 19 ta' Ottubru 2010, bejn il-partijiet issa spiccaw, u b'hekk il-partijiet tpoggew fl-istat li kienu fih qabel il-konvenju, bil-konsegwenza li l-atturi ma fadlilhomx triq ohra hlief li immedjatament jirrilaxxaw a favur tal-esponenti s-somma ta' wiehed u tletin elf, disa' mija u tnax-il Ewro (€31,192) li bhalissa tinsab depozitata ghand il-konvenut l-iehor in-Nutar Joseph Abela, bhala depozitu akkont tal-prezz.

Sekondarjament, u bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti kellu ragunijiet validi skond il-ligi sabiex ma jersaqx għall-att finali tal-akkwist tal-fond appartament fil-pjan terren internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-

blokk ta' appartamenti bin-numru ufficcjali mija u tnejn u disghin (192), Tower Road, Sliema, flimkien ma' zewg btiehi interni, u bitha fuq wara, kif ukoll is-sehem ta' decima (1/10) indiviza tal-partijiet komuni tal-istess blokka ta' appartamenti, u dan stante difett serju fit-titolu tal-imsemmija proprjetà, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

Ghalhekk, bl-ebda mod l-atturi m'ghandhom id-dritt illi favur taghhom tigi rilaxxata is-somma ta' wiehed u tletin elf, disa' mija u tnax-il Ewro (€31,912), kif qed jitolbu fil-kawza odjerna, liema somma bhalissa tinsab depozitata ghand il-konvenut l-iehor in-Nutar Joseph Abela, bhala depozitu akkont tal-prezz, izda in vista tas-suecceptit, din is-somma ghandha tigi ritornata lill-esponenti.

Ghalhekk l-azzjoni attrici hija nfondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv risposti ulterjuri.

Il-konvenut fil-kwalità tieghu premessa qed jipprevalixxi ruhu mill-azzjoni attrici, sabiex jaghmel il-kontro-talba tieghu.

Rat il-kontro talba tal-Avukat Dottor Harry Vassallo nomine li permezz taghha wara li gie premiss illi:

Permezz ta' konvenju li jgib id-data tad-19 ta' Ottubru 2010, l-esponenti ghan-nom u fl-interess tal-konjugi Clive John, (Passaport Malti 598744), u Marie Salette (Passaport Malti 832211), konjugi Avison bhala kumpraturi, u l-atturi rikonvenzjonati bhala vendituri, wieghdu illi jittrasferixxu bejniethom il-fond ossia appartement fil-pjan terran internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru ufficcjali mija u tnejn u disghin (192), Tower Road, Sliema, flimkien ma' zewg btiehi interni, u bitha fuq wara, kif ukoll is-sehem ta' decima (1/10) indiviza tal-partijiet komuni tal-istess blokka ta' appartamenti, u dan bil-prezz ta' tlett mija u dsatax-il elf, mija u erbgha u ghoxrin Ewro (€319,124).

L-esponent iddepozita favur l-atturi rikonvenzjonati s-somma ta' wiehed u tletin elf, disa' mija u tnax-il Ewro (€31,192) bhala depozitu akkont tal-prezz u cioè ghaxra fil-mija (10%), u li giet imhollija ghand il-konvenut l-iehor in-Nutar Joseph Abela.

Sa dakinhar li kellu jigi ppubblikat l-att finali tal-akkwist mill-esponenti, tal-fond indikat fil-konvenju datat 19 ta' Ottubru 2010, u cioè sal-31 ta' Lulju 2011, kienu, jezistu diversi difetti serji, illi jolqtu it-titolu tal-fond ossia appartament fil-pjan terran internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru ufficcjali mija u tnejn u disghin (192), Tower Road, Sliema, flimkien ma' zewg btiehi interni, u bitha fuq wara, kif ukoll is-sehem ta' decima (1/10) indiviza tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta' appartamenti, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

In vista ta' dawn id-difetti serji, l-esponenti deherlu illi ma kellux jersaq ghall-att finali sabiex jigi akkwistat l-imsemmi fond.

Ghalhekk, peress li kienu jezistu ragunijiet validi skond il-ligi, sabiex l-esponent ma jersaqx ghall-att finali, is-somma ta' wiehed u tletin elf, disa' mija u tnax-il Ewro (€31,192), li giet imhollija ghand il-konvenut l-iehor in-Nutar Joseph Abela, ghandha tigi rifiuza lill-esponenti.

L-agir tal-atturi rikonvenzjonati, ikkaguna diversi danni lill-esponenti, kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

Ghalhekk, jezistu ragunijiet bizzejjed sabiex din l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati responsabbli ghad-danni, jigu likwidati l-istess danni, u konsegwentement tikkundanna lill-istess atturi rikonvenzjonati sabiex ihallsu dawn id-danni lill-esponenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kontro-talba.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi kienu jezistu ragunijiet validi skond il-ligi sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ghall-akkwist tal-fond ossia appartament fil-pjan terran

internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru ufficcjali mija u tnejn u disghin (192), Tower Road, Sliema, flimkien ma' zewg btiehi interni, u bitha fuq wara, kif ukoll is-sehem ta' decima (1/10) indiviza tal-partijiet komuni tal-istess blokka ta' appartamenti; u

2. Konsegwentement tordna illi s-somma ta' wiehed u tletin elf, disa' mija u tnax-il Ewro (€31,192), depozitata ghand in-Nutar Joseph Abela, tigi rilaxxata favur l-esponenti; u
3. Tiddikjara illi bl-agir taghhom l-atturi rikonvenzjonati huma responsabbli ghad-danni kagunati lill-esponenti; u
4. Tillikwida dawn id-danni; u
5. Tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati ihallsu dawn id-danni hekk likwidati lill-esponenti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra taghhom skond il-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tan-Nutar Dottor Joseph Abela li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In linea preliminari, r-rikors prezentat ma giex mahluf minn xi wiehed mir-rikorrenti u ghaldaqstant l-odjerna procedura hija nulla u rritwali u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

L-esponent mhux il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti stante illi huwa m'ghandu l-ebda interess legali fl-odjerni proceduri.

L-esponent m'ghandu l-ebda *locus standi judicio* f'dawn il-proceduri stante li l-inkarigu tieghu kien limitat ghal redigar tal-konvenju u depozitarju tal-flus imhallsa mill-intimat l-iehor u sabiex jagħmel ir-ricerki dwar it-titolu u l-passiv tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-istess konvenju.

Kif jirrizulta mill-istess premessi tar-rikors guramentat l-esponent mhuwiex parti fil-kontestazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-



intimat l-iehor u huwa indikat limitatament fit-tielet talba fejn ghandu jigi ordnat jirrilaxxja l-flus.

L-inkluzjoni tal-esponent bhala parti fil-kawza fil-kwalità ta' intimat hija superfluwa stante li fit-terminazzjoni tal-odjerni proceduri l-esponent jirregola ruhu u joqghod ghad-dettami ta' dina l-Onorabbli Qorti skond is-sentenza minnha moghtija.

Ghar-rigward tal-kap tal-ispejjez ghandu jigi soffert mir-rikorrenti stante li l-esponent gie inkluz f'dawn il-proceduri inutilment u huwa m'ghandux ibati l-ebda spejjez.

B'riserva ta' risposti ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-atturi rikonvenzjonati għat-talbiet rikonvenzjonali tal-Avukat Dottor Harry Vassallo nomine li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tal-konvenuti kontenuti fil-kontro-talba huma bla bazi fil-fatt u fid-dritt peress li mhuwiex minnu li l-konvenuti kellhom ragunijiet validi fil-ligi biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali – tant hu hekk illi l-konvenuti ftehm appuntament għall-pubblikazzjoni tal-att finali għall-ahhar jum, u ma resqux. L-Avukat Dr. William Cuschieri li kien qed jassisti lil terzi bagħat e-mail lin-Nutar konvenut fejn widdeb lin-naha konvenuta dwar il-konsegwenzi tan-nuqqas li jattendu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt wara li huma stess kienu ftehm l-appuntament.

Fil-kontro-talba tagħhom lanqas biss jispjegaw jew imqar jaccennaw liema kienu dawn id-“difetti serji” li allegaw li kienu jezistu li suppost “jolqtu t-titolu tal-fond”.

Il-fatti juri li l-konvenuti rega' bdielhom u riedu jirtiraw mill-konvenju a kwalunkwe kost u vvintaw skuzi fiergha filwaqt li ftehm appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt imbagħad ma resqux, bit-tama li l-konvenju jkun skada. Izda l-esponenti kienu pronti u dakinhar stess ipprezentaw ittra ufficcjali għall-finijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 u wara pprezentaw rikors mahluf skond il-procedura prevvista fl-istess Kodici. U issa, wara li naqsu li jattendu għall-appuntament iffissat, qeghdin

jippretendu li jieħdu rifuzjoni tad-depożitu u dan kontra l-klawsola fl-istess konvenju fis-sens li d-depożitu kellu jintilef.

It-talbiet tal-konvenuti huma mhux biss infondati izda huma fiergħa u vessatorji u għalhekk il-konvenuti għandhom jigu kkundannati jhallsu spejjeż doppji.

Rat is-sentenza preliminari tat-30 ta' Ottubru 2014 li permezz tagħha ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ordnat il-prosegwiment tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija azzjoni għad-danni u rilaxx ta' flus imħallsa bħala kapparra wara konvenju. L-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenut Nutar Dottor Joseph Abela jirrilaxxa favur tagħhom is-somma ta' €31,912 miżmuma għandu akkont tal-prezz tal-bejgħ, liema somma l-partijiet fteħmu li għandha tiġi rilaxxata favur il-bejjiegħa f'każ illi x-xerrejja ma jersqux għall-att finali ta' bejgħ mingħajr raġuni tajba fil-liġi. Da parti tiegħu, il-konvenut Avukat Dottor Harry Vassallo noe jeċċepixxi li l-mandanti tiegħu kellhom raġuni valida sabiex ma jersqux għall-att finali ta' bejgħ. Huwa ressaq ukoll kontro-talba li permezz tagħha qiegħed jitlob lill-Qorti tordna r-rilaxx tal-imsemmija somma ta' €31,912 favur il-mandanti tiegħu kif ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni peress illi l-kuntratt finali ta' bejgħ ma setax isir minħabba raġunijiet imputabbli lill-atturi rikonvenzjonati.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi u l-konvenut noe kienu ffirmaw konvenju fid-19 ta' Ottubru 2010 redatt min-Nutar Clarissa Cuschieri li permezz tiegħu l-atturi obligaw ruħhom solidalment li jbiegħu u jittrasferixxu lill-konvenut nomine, li da parti tiegħu obbliga ruħu li jixtru, l-appartament fil-livell tat-triq, internament immarkat bin-numru 1, formanti parti mill-blokk ta'

appartamenti uffiċjalment numerat 192, Triq it-Torri, Sliema, għall-prezz ta' €319,124, minn liema prezz il-konvenut noe ħallas is-somma ta' €31,912 akkont tal-prezz. Din is-somma qiegħda tinzamm min-Nutar konvenut. L-att finali ta' bejgħ kellu jsir sa mhux iżjed tard mill-31 ta' Lulju 2011. Għe stipulat ukoll li:

*"Should the purchasers fail to come forward for the definitive deed, for a reason which is not deemed valid at Law, the Purchasers shall forfeit in favour of the Vendors, an amount equivalent to the 10% deposit, and this by way of pre-liquidated damages, in termination and in liquidation of the rights of the parties arising from this agreement."*

Ftit wara li għe ffirmat il-konvenju, n-Nutar Clarissa Cuschieri sabet li kien hemm diversi ostakoli legali biex isir l-att finali ta' bejgħ. Peress illi ma xtaqitx aktar li tkompli hi tiegħu ħsieb il-*file* relattiv, in-Nutar għaddietu lin-Nutar konvenut, li minn dakinhar beda jiegħu ħsieb il-każ hu. Permezz ta' affidavit dettaljat, in-Nutar Abela spjega l-kronoloġija tal-fatti.

Irriżulta li l-attur Walter Zammit u martu kienu debituri tas-soċjetà Baystreet Holdings Limited fis-somma ta' madwar €24,000. Fil-mori tal-konvenju n-Nutara skoprew li:

1. Fit-23 ta' Frar 2010 kienet għet registrata ipoteka fuq nofs indiviż tal-appartament mertu tal-kawża wara digriet tal-Qorti fl-atti tar-rikors 25/2009 JRM. Il-kreditriċi kienet Baystreet Holdings Limited u d-debitriċi kienet Josephine Zammit, (omm l-atturi), illum mejta;
2. L-appartament in kwistjoni ma kienx interament tal-atturi aħwa Zammit għaliex fit-13 ta' Awwissu 2008 l-attur Walter Zammit kien ta b'donazzjoni irrevokabbli lis-soċjetà Calamari Limited sehemu ta' 1/12 indiviż tal-proprjetà. Calamari Limited hija kumpannija ta' iben Walter Zammit;
3. Fis-16 ta' Marzu 2009 din il-Qorti diversament presjeduta kienet laqgħet it-talba ta' Baystreet Holdings Limited għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra Calamari Limited u

b'hekk l-imsemmija soċjetà ġiet inibita milli titrasferixxi s-sehem tagħha mill-proprjetà;

4. Permezz ta' digriet tal-1 ta' April 2010, din il-Qorti diversament presjeduta ordnat il-bejgħ bl-irkant ta' 1/12 indiviż tal-proprjetà li kienet tappartjeni lil Walter Zammit;
5. Josephine Zammit mietet fis-6 ta' Lulju 2010 u permezz tal-aħħar testament tagħha innominat lis-sitt uliedha, atturi f'din il-kawża, bħala eredi universali assoluti tagħha. Il-kuntratt ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* ma ġiex ippublikat;
6. Fid-29 ta' Ottubru 2010, ingħatat sentenza minn din il-Qorti diversament presjeduta fejn ħassret il-bejgħ ta' 1/12 sehem indiviż lil Calamari Limited. Madanakollu, Calamari Limited intavolat appell li kien għadu ma ġiex appuntat għas-smiġħ. Konsegwentement, il-mandat ta' inibizzjoni msemmi kien għadu fis-seħħ.

Fit-3 ta' Diċembru 2010, in-Nutar konvenut bagħat ittra lill-attur Walter Zammit fejn infurmah bl-affarijiet li hemm bżonn isiru qabel seta' jsir il-kuntratt finali u cioè:

1. Emenda għall-konvenju peress illi 1/12 sehem mill-proprjetà fil-fatt kienet tappartjeni lil Calamari Limited u mhux lilu;
2. Iż-żewġ ipoteki registrati fuq il-proprjetà kellhom jiġu kancellati jew konferma bil-miktub tal-kreditriċi li ser jiġu kancellati malli jithallas l-ammont dovut lilha;
3. Id-digriet tal-Qorti tal-1 ta' April 2010 li bih il-Qorti ordnat il-bejgħ bis-subbasta ta' nofs (1/2) indiviż tal-proprjetà kellu jithassar.

Din l-ittra ntbagħtet ukoll lill-attur Alexander Zammit. Jidher li sa dak iż-żmien, il-konvenuti kienu għadhom ma jafux bil-mandat ta' inibizzjoni u kawża pendenti kontra Calamari Limited.

In-Nutar ma rċieva l-ebda twegiba għall-ittra tiegħu u għaldaqstant, permezz ta' ittra tas-16 ta' Diċembru 2010, il-konjuġi Avison avżaw lin-Nutar Clarissa Cuschieri li ma xtaqux ikomplu bil-konvenju. Da parti tiegħu, in-Nutar konvenut bagħat ittra lill-atturi kollha fejn infurmahom li minħabba l-ostakoli legali li kien hemm li kienu qegħdin jimpedixxu l-bejgħ, il-konjuġi Avison kienu ser jirtiraw mill-konvenju.

Din l-ittra qanqlet reazzjoni mingħand l-atturi u permezz ta' *e-mail* datata 23 ta' Diċembru 2010, l-Avukat Dottor Tonio Azzopardi bagħat risposta lin-Nutar li kienet tirrigwarda l-ostakoli għall-bejgħ li dan tal-aħħar kien elenka fl-ewwel ittra tiegħu. Dottor Azzopardi wieġeb lin-Nutar li dawn it-tlett ostakoli identifikati ma kienu problemi xejn għaliex:

1. Calamari Limited kienet kumpannija tat-tifel ta' Walter Zammit, ċertu Mark Zammit, li sempliċiment kien imsiefer dakinhar tal-konvenju u li lin-Nutar Clarissa Cuschieri l-atturi kienu qalulha li huwa kien ser jiffirma l-konvenju malli jirritorna Malta;
2. Iż-żewġ ipoteki kienu transatti u sadanittant, l-Avukat Dottor William Cuschieri (għall-kreditriċi Baystreet Holdings Limited) kien ikkanċellahom;
3. Is-subbasta kienet ġiet irtirata mill-kreditriċi.

Madanakollu, jidher li dan ma kien minnu xejn u dawn il-kwistjonijiet baqgħu kollha pendent. Magħhom żdiedet ukoll il-kwistjoni tal-mandat ta' inibizzjoni u l-kawża *actio pauliana* li Baystreet Holdings Limited kienet għamlet kontra Calamari Limited u Walter Zammit.

Nonostante l-ittra tagħhom li biha l-konjuġi Avison ddikjaraw li riedu jirtiraw mill-konvenju, jidher li huma baqgħu jittamaw li l-pendenzi kollha jiġu transatti u jkun jista' jsir il-bejgħ. Fil-fatt, fil-mori tal-konvenju huma bieġu l-proprjetà li kellhom hawn Malta sabiex ikunu jistgħu jiffinanzjaw il-bejgħ tal-appartament peress li ma xtaqux jisselfu mill-bank.

Madanakollu, l-atturi baqgħu ma għamlu xejn u l-kwistjonijiet kollha baqgħu pendenti. Jirriżulta li Baystreet Holdings kienet lesta li tirtira kollox kif titħallas mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetà. Fil-fatt, Dottor Cuschieri kien ser jidher fuq il-kuntratt finali ta' bejgħ f'isem l-imsemmija soċjetà. Madanakollu, in-Nutar konvenut baqa' jinsisti li l-bejgħ ma setax isir jekk l-affarijiet jibqgħu kif inhuma. Fl-istess ħin, jidher li l-atturi u l-konjuġi Avison kienu qegħdin jikkomunikaw tramite s-sensara li wasslu lill-partijiet għall-bejgħ b'dan illi ma jirriżultax illi qatt ikkomunikaw bejniethom dwar l-ostakoli li ltaqa' magħhom in-Nutar.

Minkejja dan kollu, jidher li l-partijiet ftehm u li l-kuntratt finali ta' bejgħ isir dakinhar tad-29 ta' Lulju 2011, u cioè jumejn qabel l-iskadenza tal-konvenju (peress li l-għada kien is-Sibt). Dan minkejja li permezz ta' *e-mail* tas-26 ta' Lulju in-Nutar konvenut informa lis-sensara li l-kuntratt ma setax isir peress li ma kien inbidel xejn. Sa dakinhar, l-uniku ħaġa li saret kienet id-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-sehem fil-proprjetà li l-atturi wirtu mingħand ommhom.

Jidher li lejlet li kellu jsir il-kuntratt, fit-28 ta' Lulju 2011, il-konjuġi Avison marru għand l-Avukat tagħhom li quddiemhom ċempel lin-Nutar konvenut. Il-parir tal-Avukat u tan-Nutar kien illi l-kuntratt ma jistax isir. Għaldaqstant, dakinhar fil-għaxija stess, in-Nutar konvenut baġhat *e-mail* lis-sensara u lil Dottor Cuschieri fejn qalilhom li l-kuntratt ma kienx se jsir. Għar-raġunijiet li ma jirriżultawx mill-atti, in-Nutar ma baġhatx din l-*e-mail* la lill-atturi u lanqas lill-Avukat tagħhom.

Dottor Cuschieri wieġeb għal din l-*e-mail* ftit minuti wara fejn kiteb li l-kreditriċi ta' Walter Zammit, u cioè Baystreet Holdings Limited, kienet disposta li malli jsir il-kuntratt u titħallas, tirtira l-mandati, ipoteki u kawżi jew anke '*prior as needed*'. Meta xehed quddiem din il-Qorti, Dottor Cuschieri spjega li ħadd ma avvicinah sabiex jintlaħaq kompromess u huwa jċedi kollox qabel isir il-kuntratt. Speċifikament, huwa xehed illi ħadd ma tah risposta għall-offerta tiegħu li jħassar kollox. Jekk din l-offerta saritx qabel il-komunikazzjoni tat-28 ta' Lulju, ma jirriżultax mill-atti.

Xehed ukoll Dottor Azzopardi li spjega li huwa kien involut fil-kwistjoni minn wara li sar il-konvenju. Jgħid illi huwa kien infurmat illi qegħdin jieħdu ħsieb l-atturi biex tissolva l-problema. Ikompli jispjega li ftit qabel ma skada l-konvenju, l-atturi qalulu li l-kuntratt se jsir fid-29 ta' Lulju fil-binja tal-Qorti u talbuh sabiex jattendi. Dakinhar fil-għodu, sar jaf mingħand Dottor Cuschieri li l-kuntratt mhux se jsir għaliex il-kompraturi ma kienux ser jattendu. Dakinhar stess saret l-ittra ufficjali interpellatorja.

Wara li għalaq il-konvenju l-atturi waslu għal ftehim bejniethom u l-aħwa xtraw is-sehem ta' Walter Zammit sabiex b'hekk, Baystreet Holdings tħallset dak dovut lilha u ċediet il-proċeduri kollha u kkanċellat l-ipoteki. Sar ukoll kuntratt ta' rexxisjoni tal-bejgħ ta' 1/12 sehem indiviż tal-proprjetà lil Calamari Limited fit-18 ta' Awwissu 2011. Jidher li dan il-kuntratt sar qabel ma sar il-kontro-mandat iżda l-kawża li saret minn Baystreet Holdings kontra Calamari Limited ġiet ċeduta permezz ta' nota dakinhar stess.

Dakinhar ukoll, Dottor Azzopardi bagħat jinforma lin-Nutar konvenut permezz ta' *e-mail* illi l-pendenzi kollha bejn Baystreet Holdings u Walter Zammit ġew transatti. Huwa kompla billi spjegalu li din kellha tkun parti mill-kuntratt li kien ser jiġi ffirmat fid-29 ta' Lulju 2011 kif ukoll li Mark Zammit għal Calamari Limited kien iddikjara li huwa lest li jattendi għall-kuntratt u jiffirma, kif kien dejjem lesta li jagħmel. Huwa interpella lin-Nutar sabiex javża lill-konjuġi Avison li jista' jsir il-kuntratt. Għal din l-*e-mail*, in-Nutar ma wegibx.

Jirriżulta li eventwalment il-proprjetà in kwistjoni inbiegħet lill-terzi. Fil-fatt, l-atturi m'għamlux din il-kawża sabiex isir il-bejgħ imma biss sabiex tiġi rilaxxata favur tagħhom is-somma flus li qiegħda tinzamm għand in-Nutar peress illi jgħidu li l-konjuġi Avison ma kellhomx raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-kuntratt finali. Da parti tagħhom, il-konjuġi Avison jinsistu li dawn l-ostakoli kollha kienu jimpedixxu l-bejgħ u allura kellhom raġuni tajba biex ma jersqux. Għalhekk, qegħdin jitolbu li l-imsemmija somma flus tiġi rilaxxata favurhom, kif ukoll danni.

L-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

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

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

Rilevanti wkoll huwa l-artikolu 1359 li jiddisponi li:

*"Jekk b'wegħda ta' bejgħ tkun ġiet mogħtija kapparra, kull waħda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titef din il-kappara, u l-parti li tkun irċevietha, bili trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm użu xort'oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun ġiet mogħtija l-kapparra."*

In linea ta' prinċipju ġenerali, din il-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għal dak li ntqal fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Peter William Menhennet et vs Vanessa Pace, deċiża fil-11 ta' Frar 2013:

*"Irid jiġi l-ewwel individwat in-natura tad-depożitu li thallas mill-atturi billi fl-ewwel parti tal-klawsola rilevanti tal-konvenju jingħad li d-depożitu hu akkont tal-prezz però aktar 'l isfel jingħad illi l-atturi jtilfu dan id-depożitu jekk ma jersqux għal kuntratt minghajr raguni valida.*



*Il-kawza **Reginald Vella et vs Angela Galea pro et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju 2010 indirizzat dan il-punt preciz, b'fattispecie identici ghad-dicitura ta' dan il-konvenju. F'dik is-sentenza intqal hekk:*

*Il-Qorti hija konxja mill-fatt li l-gurisprudenza lokali in materja mhux dejjem imxiet bid-dovuta nettezza f'dik li hija enuncjazzjoni ta' ligi dwar dan il-punt bir-rizultat li jezistu decizjonijiet li m'humix univoci jew kompatibbli f'kollox ma' xulxin. Dan maghdud, din il-Qorti hija tal-fehma li ghal dak li huwa sinjifikat u portata tat-terminologija adoperata, il-pozizzjoni legali korretta ghandha tkun kif giet già enuncjata, fost ohrajn, fid-decizjoni fl-ismijiet: George Cassar v. Christopher Grech, Qorti tal-Appell, 16 ta' Gunju 1995, fejn gie ritenut inter alia hekk:*

*"Issa fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma 'kapparra'. It-test ingliz tal-artikolu msemmi juza l-kelma 'earnest' ghal ekwivalent tal-kelma Maltija 'kapparra'. Biss jekk id-depozitu jissejjah 'earnest' jew b'xorta ta' kliem ohra, kemm-il darba l-elementi ta' kapparra, cioè li dak id-depozitu jintilef kemm-il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami l-kelma deposit giet ikkwalifikata fil-kelma forfeitable u cioè l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-Qorti, huwa ekwivalenti ghal meta f'konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala 'kapparra' u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn li l-partijiet joqghodu jispjegaw fil-konvenju x'kien jigri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx".*

*Il-Qorti tal-Appell kompliet izzid dan li gej u li din il-Qorti tqis bhala importanti hafna ghas-soluzzjoni ta' din il-vertenza:*

*Trattandosi hawn ta' kapparra, iqum allura punt iehor ta' kontroversja dwar min mill-partijiet ghandu l-obbligu, f'kazi simili, mhux biss li jinterpella ufficjalment lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-att tal-bejgh imma, f'kaz ta' nonottemperanza, li tagixxi wkoll b'azzjoni ad hoc entro t-*

*terminu stipulat fil-ligi fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16. Il-kontroversja tidderiva mill-fatt li hemm sentenzi li jirritjenu li jkun bizzzejjed għall-parti, li tkun fl-istess pozizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontroparti b'ittra ufficjali biex tersaq għall-kuntratt u xejn aktar, filwaqt li sentenzi ohrajn li jqisu li l-import ta' ittra ufficjali simili huwa biss dak li jestendi l-effetti tal-konvenju għal zmien ta' xahar, li f'kull kaz, l-ittra ufficjali trid tigi segwita wkoll b'azzjoni (citazzjoni) ad hoc.*

*Fl-ewwel tip ta' enuncjazzjoni, kif hawn fuq espost, gie hemm ritenut li l-applikazzjoni tal-Artikolu 1357 f'sitwazzjoni fejn id-depożitu hu fin-natura tiegħu wiehed penitenzjali, hija guridikament kontradittorja, anzi tmur kontra l-principju li pacta sunt servanda. Ghalkemm tirrikonoxxi li hemm argumenti validi kemm fuq naha u kemm fuq ohra, din il-Qorti hi tal-fehma li għandha tipprevali l-ewwel enuncjazzjoni. Fi kliem iehor, darba li l-partijiet ikunu ftehm u li l-kapparra tintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx għall-kuntratt, wara li tkun giet debitament interpellata, u dan għal raguni mhux gustifikata, allura m'hemmx il-htiega li tigi intavolata kawza ad hoc sabiex hija zzomm il-kapparra. Sta sè mai għall-parti l-ohra, li allura tkun giet imqieghda in mora li tintavola hi l-kawza opportuna fil-kaz biss li jidhrilha li kellha raguni valida li għaliha ma resqitx għall-att finali u b'hekk tkun tista' tiehu lura d-depożitu li jkun effettwat.*

*Din il-Qorti, kif illum komposta, tikkondividi pjenament din l-enuncjazzjoni tal-ligi. Isegwi, mela, kif tajjeb gie sottomess mill-appellanta, illi d-depożitu mholli għand in-Nutar kien jikkonsisti f'kapparra u mhux f'depożitu akkont tal-prezz kif ippretenda l-attur appellat. Dan hu sewwa sew hekk għar-raguni li l-istess partijiet jiddefinuh bħala wiehed "forfeitable" – u dan dejjem fil-kaz li l-att finali ma jkunx sar bla raguni valida.*

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Natalina Mifsud vs John Mifsud, tas-26 ta' Ġunju 1991, ikkonkludiet illi minkejja li fil-konvenju ntużaw il-kliem 'akkont tal-prezz' u 'depożitu' xorta waħda d-depożitu mertu ta' dik il-kawza kellu jiġi kkunsidrat bħala kapparra in kwantu li dan kien marbut mat-telf

ta' dawn il-flus jekk il-parti terġa lura mill-ftehim mingħajr raġuni valida. Intqal hekk:

*"Per eżempju, għalkemm il-konvenju juza' l-kelmiet "akkont tal-prezz" u "deposit" meta saret riferenza għas-somma ta' Lm1,000 li għaddiet minn id l-attrici għal id il-konvenut fuq l-istess konvenju, dina s-somma kellha tintilef favur il-venditur fil-kaz li l-kompratrici terġa' lura minn dana l-ftehim mingħajr raġuni valida u dina l-kondizzjoni allura tfigħer li l-ammont ta' Lm1,000 tqiegħed f'idejn John Mifsud bħala 'kapparra'; u l-Qorti fl-interpretazzjoni li qiegħda tagħti lil dana l-kliem ma għandiex għalfejn tirrikorri għal ghejjun oħra barranin għal konvenju stess - ..... wiehed isib illi l-partijiet stess kienu qiegħdin jifteħmu li l-ammont imsemmi kien gie mqiegħed f'idejn l-istess John Mifsud bħala "kapparra"."*

Mill-evalwazzjoni tal-ġurisprudenza<sup>1</sup> fuq is-sugġett, kif applikata għall-kaz tal-lum, huwa ċar li fil-konvenju in kwistjoni id-depożitu li tħallas kien intiż sabiex jintilef jekk l-konjuġi Avison ma jersqux għall-kuntratt finali għal raġuni li ma tkunx valida fil-liġi. Għalhekk, dan id-depożitu għandu jitqies bħala 'kapparra' jew 'forfeitable deposit' minkejja li fil-konvenju gie riferut ukoll bħala depożitu akkont tal-prezz.

Għaldaqstant, irid jiġi stabbilit jekk il-konjuġi Avison kellhomx raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-kuntratt finali. Sabiex parti jkollha raġuni tajba sabiex ma tersaqx għall-kuntratt finali, irid jirriżulta xi fatt jew ċirkostanza li ssejtni wara li jkun sar il-konvenju jew illi ma kienx magħruf lill-parti meta tkun saret il-wegħda tal-bejgħ. Jekk konvenju jkun soġġett għall-kundizzjoni li ma tavverrax ruħha, kull parti tkun intitolata illi ma tersaqx għall-kuntratt finali (Edgar Cachia et vs Prestige Apartments Limited et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Lulju 2014).

---

<sup>1</sup> Għall-rassenja tal-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati dwar in-natura tad-depożitu jew kapparra mħallsa fuq konvenju, ara s-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Carmel Brincat vs Victor Galea et**, deċiża fis-17 ta' Jannar 2013.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ralph Atenhoener et vs Christopher Grech noe, tat-8 ta Marzu 2002, din il-Qorti diversament presjeduta osservat illi:

*"minkejja l-klawsola ta' telfien tad-depożitu mħallas fuq konvenju, tali telf ma jseħħx jekk ikun hemm raġuni valida fil-liġi."*

Fil-każ fl-ismijiet Carmelo Cassar Limited vs Joseph Bezzina et, tat-30 ta' Mejju 2002, din il-Qorti diversament presjeduta waslet għall-konklużjoni li:

*"hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minħabba l-fatt li ma tkunx tista' sseħħ kundizzjoni li fuqha jkunu ftehm u l-partijiet."*

Tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet Joeffrey Austin Pleasant et vs Carmelo sive Lino Caruana, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Lulju 1988, fejn ingħad li hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minħabba l-fatt li ma tkunx tista' sseħħ kundizzjoni li fuqha jkunu ftehm u l-partijiet, u f'dan il-każ ma avveratx ruħha l-kundizzjoni li r-riċerka fuq il-proprjetà tipproduċi riżultat sodisfaċjenti.

L-istess Qorti fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet Adam Galea et vs Tarcisio Calleja pro et noe ,tal-25 ta' Mejju 2001, qalet hekk:

*"...il-Qorti sostniet li l-kompratur ma jistax jigi kostrett jaffronta periklu, jkun kemm ikun mbieghed, ta' evizzjoni jew molestja. Il-kompratur ma ghandu ebda obbligu li qabel jiffirma l-konvenju jaccerta ruhu jekk il-fond huwiex kopert mill-permessi tal-bini. In-natura tal-konvenju fiha innfisha timplika zmien ta' accertament sabiex jigi verifikat li dak li kien qed jigi garantit lilu mill-venditur ikun rejalment ser jigi moghti lilu fuq il-kuntratt ta' akkwist, b'dan li meta wiehed ghandu motiv biex jirrecedi minn dik il-promessa, il-parti l-oħra ma tistax tobbliga l-esekuzzjoni tal-promessa anke jekk il-motiv ikun tnehha wara li jiskadi iz-zmien tal-konvenju, ghaliex kompratur ghandu l-jedd li jesigi mhux biss garanzija tajba imma wkoll trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjetà fil-mument tal-kuntratt ta' akkwist. Hekk kif jiskadi l-*

*konvenju, l-effetti tieghu jispickaw kollha u kull parti terga' takkwista dik il-libertà li kellha."*

Din il-Qorti fliet bir-reqqa l-atti kollha ta' din il-kawża u b'applikazzjoni tal-ġurisprudenza citata, qiegħda tasal għall-konkluzjoni li fil-mument tal-iskadenza tal-konvenju, l-atturi ma kienux f'posizzjoni li jersqu għall-kuntratt. Dan peress illi:

1. L-atturi ma ġabu l-ebda prova li fil-mori tal-konvenju Calamari Limited ddikjarat li kienet lesta tbiegħ is-sehem tagħha fil-proprjetà;
2. Anke jekk Calamari Limited dejjem kienet lesta biex tbiegħ, dan ma setgħetx tagħmlu qabel ġiet ċeduta l-kawża li saret kontriha minn Baystreet Holdings u konsegwentement, irtirat il-mandat ta' inibizzjoni li kien qiegħed iżomm lil Calamari Limited milli tbiegħ lill-terzi. Il-Qorti ma tifhimx kif l-atturi kienu qegħdin jippretendu li l-kompraturi jersqu għall-att finali ta' bejgħ meta sehem ta' 1/12 mill-proprjetà, legalment, ma setax jiġi trasferit.

Il-Qorti tqis ukoll illi l-ipoteka u subbasta kienu tassew ostakoli validi, għalkemm Dottor William Cuschieri kien se jidher fuq il-kuntratt għan-nom ta' Baystreet Holdings, u jobbliga ruħu li jirtira kollox malli jitħallas. Galadarba fil-mument tal-kuntratt kienu ghandhom in vigore, il-bizà ta' problema, għalkemm setgħet dehret remota, kienet ghadha hemm.

Il-Qorti ma tistax ma tkunx imħassba wkoll dwar ir-raguni għaliex Calamari Limited qatt ma rratifikat il-konvenju, sabiex għall-inqas il-kompraturi u n-Nutar seta' jkollhom moħhom mistrieħ li s-sidien kollha tal-proprjetà kienu impenjati li jbiegħu.

Tant hu minnu li kien hemm ostakoli serji li jsir il-bejgħ, li ftit tal-ġranet wara li skada l-konvenju, l-atturi transigew il-pendenzi kollha li kien hemm, sabiex eventwalment bieghu lill-terzi. Il-Qorti ma tistax ma tistaqsix għalfejn dak li kien hemm bżonn isir, ma sarx qabel, biex b'hekk kien ikun jista' jsir il-bejgħ lill-konjuġi Avison.

B'żieda ma dan kollu, il-Qorti hija inklinata li tagħti raġun lill-konvenuti fejn jgħidu li mill-bidu nett, l-atturi ma kienux *in buona fede*, u ħbew il-problemi kollha mix-xerrejja u min-Nutar, bil-pretest illi jissolva kollox dakinhar tal-kuntratt. Il-pendenzi riedu jiġu riżolti qabel il-kuntratt. Mhux hekk biss, iżda matul l-għaxar xhur tal-konvenju, l-atturi baqgħu passivi għall-aħħar minkejja l-insistenza tan-Nutar li l-kuntratt ma setax jiġi ppublikat.

Il-liġi tagħna hija mibnija fuq il-*buona fede*, u a tenur tal-artikolu 993 tal-Kap. 16, il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-*buona fede* u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġgħib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. Sa mill-bidu nett meta ffirmaw il-konvenju u naqqsu milli jpingu stampa ċara tal-problemi kollha li għalihom kellha tinstab soluzzjoni qabel isir il-kuntratt, l-atturi wrew illi l-*buona fede* kienet l-aħħar ħaġa fuq moħhom. Ċertament, il-konjuġi Avison kellhom kull raġun li jitilfu l-fiduċja kollha fil-bejjiegħa u jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ.

Il-Qorti tal-Appell, fil-każ ta' Salvina Bugeja vs Albert Debono et, tas-27 Settembru 2019, qalet hekk:

*"Sid li jkun ser jiddisponi minn fond ghandu obbligu li jagħti l-informazzjoni korretta lill-akkwiredent qabel ma jsir il-kuntratt u dan b'rispett għall-principju li l-kuntratti ghandhom isiru in buona fede."*

Oltre minn hekk, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Spettur Sandro Camilleri vs E & C Contractors Limited, tat-3 ta' Mejju 2012:

*"L-obbligu kien tal-konvenuta li tirranġa mat-terzi u tbiegħ il-fond skond il-wegħda li daħlet għaliha."*

Il-konjuġi Avison *qua* xerrejja kellhom allura mottiv ġust biex jirtiraw mill-impenn minnhom assunt.

L-atturi jargumentaw illi fi kwalunkwe każ, il-pendenzi kollha fuq il-kuntratt ġew riżolti sat-18 ta' Awwissu 2011. Madanakollu, sa

dakinhar il-konvenju kien laħaq skada, u nonostante li l-atturi kienu żammew il-konvenju 'ħaj' billi għamlu l-ewwel proċedura li titlob il-liġi, u cioè ppreżentaw l-ittra ufficjali interpellatorja kontra l-kompraturi, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li dak li jiswa hu li l-kompraturi kellhom raġuni valida sabiex ma jersqux għall-att finali ta' bejgħ dakinhar illi skada l-konvenju, u dak li ġara wara huwa irrelevanti u ma jistax jintuża bħala argument favur it-teżi tagħhom li l-kompraturi ma ressqux għall-kuntratt mingħajr raġuni tajba.

Fil-każ fl-ismijiet Dr Christian Farrugia noe vs Highrise Co. Limited, tal-20 ta' Mejju 2010, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

*"biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini wara li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt."*

Rilevanti wkoll huwa s-segwenti bran meħud mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Carmelo Byers et vs Paul Caruana et, tas-6 ta' Frar 2015:

*"f'kull każ, wiehed irid iħares lejn l-ezegwibilità o meno ta' konvenju fil-mument li kellu jsir il-kuntratt, u cioè, sad-data tal-gheluq tiegħu. Hekk, per eżempju, permessi tal-bini li johorgu wara li jiskadi l-konvenju jew xoghlijiet ta' tiswija fil-fond li wkoll isiru wara dik id-data, ma jrendux konvenju li ma setax isir fid-data tal-iskadenza tiegħu, esegwibbli (ara Galea v. Calleja deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Mejju 2001 u Vella v. Farrugia deciza wkoll minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru 2001, fejn intqal li bdil ta' cirkostanzi wara li l-pozizzjoni tkun kristallizzata fil-mument ta' skadenza tal-konvenju, ma jbidel xejn mis-sitwazzjoni tal-każ).*

*Darba li l-konvenuti sad-data tal-iskadenza tal-konvenju baqghu ma jistghux ibieghu l-fond imsemmi fil-konvenju ghax ma sehhilhomx li jiksuh, ikollhom iwiegbu ghad-danni."*

Kwistjoni simili giet trattata fil-kawża fl-ismijiet Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-21 ta' Ġunju 2002. Dik il-Qorti qalet hekk meta kienet qed titratta l-effetti tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili:

*"Dawn id-disposizzjonijiet qeghdin hemm sabiex jistabilixxu procedura kif parti għall-konvenju tista tissalvagwardja d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess konvenju fil-kaz li l-parti l-oħra tkun qed tirrifjuta li tersaq għall-att definittiv ta' bejgh kif obbilgat ruha li tagħmel fil-konvenju. Parti wahda f'konvenju ma tistax tuza dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minhabba xi nuqqas tagħha stess."*

Finalment, kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża William Gatt vs Realco Development Ltd, deċiża fit-23 ta' Ottubru 2011, fejn hemm raġuni valida l-kompratur mhux tenut jersaq għall-kuntratt. Il-konvenju qiegħed hemm għal verifiki u meta l-kompratur għandu mottiv validu jista' ma jersaqx għall-kuntratt anki jekk wara li jiskadi l-konvenju l-ostakolu jitneħħa. Dan in omaġġ fost l-oħrajn għall-prinċipju tal-*buona fede*. Intqal ukoll li:

*"Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza meta wiehed għandu motiv gust biex jirreselixxi minn dik il-promessa ma tistax il-parti l-oħra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv wara li jkun skada z-zmien tal-promessa, tobbligah jezegwiha." (Volum XLVIII.i.336).*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-raġunament u żżid illi d-debituri ta' obligazzjoni, u f'dan il-kaz il-bejjiegħa, ma jistghux jabbużaw minn proċeduri fil-liġi biex jgħattu n-nuqqas tagħhom li jittransiġu diversi pendenzi li kienu jimpedixxu li jsir il-kuntratt finali.



Il-kompratur għandu dritt mhux biss għall-garanzija tajba imma għat-trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjetà fil-mument tal-kuntratt tal-akkwist biex huwa jkun jista' jimxi b'moħħu mistrieħ u, in difett ta' dan, meta jiskadi ż-żmien l-effetti kollha tal-iskrittura jispicaw u kull parti takkwista dik il-libertà li kellha qabel (Rebecca Aquilina ma' Guzeppi Aquilina vs Emanuela Baldacchino, deċiża fil-Prim'Awla fit-28 ta' Gunju 1968). Konsegwentament, is-somma li qiegħda tinzamm f'idejn in-Nutar għandha tiġi rilaxxata favur il-konvenut noe.

Ladarba l-kuntratt finali ta' bejgħ ma setax isir unikament minħabba raġunjet imputabbli lill-atturi *qua* bejjiegħa, huma responsabbli għad-danni li sofrew il-konjuġi Avison konsegwenza diretta tal-ksur tal-obbligi kuntrattwali tagħhom.

Huwa minnu li l-konvenut rikonvenzjonant *noe* ma segwiex il-proċedura li trid il-liġi sabiex iżomm ħaj il-konvenju. Madanakollu, huwa mhuwiex qiegħed ifittex li jenforza l-kuntratt finali, għaliex illum, ċertament ma jistax isir, u allura ma kien hemm l-ebda skop li jiftaħ kawża sabiex il-Qorti tordna lill-atturi jersqu għall-att finali. F'sitwazzjoni bħal din, kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-każ fl-ismijiet Silvana Fanalista vs Michael Caruana Smith, tat-3 ta' Lulju 2017:

*"L-effett tal-wegħda ta' bejgħ hu l-obbligu f'dak li wiegħed sabiex jagħmel il-bejgħ. Effett li jispicca kif jiskadi l-konvenju.*

*Hu fatt li fejn il-wegħda tal-bejgħ tkun skadiet u l-accettant ma jkunx ipproceda skont subinciz (2), min wiegħed ma jistax jigi mgieghel jagħmel il-bejgħ għaliex "l-effett ta' din il-wegħda jkun spicca". Però b'daqshekk m'għandux ifisser li l-accettant m'għandux rimedju jekk il-bejgħ ma setax iktar isir minħabba li min wiegħed ma jistax ibiegħ taht il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju.*

*Fejn jirrizulta li l-bejgħ ma jkunx jista' isir fit-termini pattwiti fil-konvenju, il-logika ukoll tghid li m'hemmx skop li x-xerrej iharrek lill-bejjiegħ sabiex jigi kkundanant jersaq biex iwettaq dak li jkun wiegħed. Il-bejgħ irid ikun jista' jsir sad-data li jagħlaq il-konvenju u mhux sal-gurnata li tinqata' l-*

*kawza sabiex min wieghed jigi mgieghel iwettaq il-weghda. Ovvjament xorta hi l-qorti li ser tiddeciedi jekk il-bejgh setax isir jew le, irrispettivament hemmx talba jew le sabiex il-bejjiegh jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh."*

Dwar danni naxxenti minn konvenju, kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kaz ta' Brinx Limited vs Francis Said et, tat-23 ta' Novembru 2005:

*"Jibda biex jigi registrat b'osservazzjoni preliminari illi l-weghda ta' bejgh taghti lok ghal rapport obligatorju li permezz tieghu l-partijiet kontraenti huma mpenjati ghall-manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volontà li joperaw l-effett traslattiv tal-haga permezz ta' kuntratt definittiv. Huwa pacifiku, in linea ta' principju generali, illi d-debitur ta' l-obbligazzjoni hu tenut jese gwixxi l-prestazzjoni minnu assunta skond il-modalità miftehma u fiz-zmien prefiss. Innuqqas ta' tali obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment ta' l-obbligazzjoni u min hu hekk imputabbli jista' jigi mgieghel jadempixxi ruhu in forma specifika, fejn dan ikun ghadu hekk possibbli, jew li jwiegeb in via rizarcitorja ghad-danni kagunati skond in-normi tal-Kodici Civili. Dan johrog mill-Artikolu 1125, Kodici Civili relattiv ghall-"Effetti ta' l-Obbligazzjonijiet" in generali u, b'mod partikulari, mid-dispost ta' l-Artikolu 1357 (1) ta' l-istess Kodici."*

Hekk ukoll, kif kien gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993:

*"...fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontropromessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obligat jese gwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob*

*li l-parti li tkun wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni tagħha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obligat li jitransferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id- danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh."*

Kif spjegat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Angelo Zahra noe vs Carmelo Vella, tad-29 ta' Settembru 2016:

*"Il-ligi tahseb għal danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed. Din il-Qorti hija tal-fehma li jekk il-kuntratt ta' bejgh ma setax izjed isir, allura hemm lok għal risarciment ta' danni kkagunati lix-xerrejja prospettivi, ai termini ta' dak stipulat fl-Art 1357(1) tal-Kap 16. Id-danni għalhekk jintalbu fil-kuntest ta' nuqqas ta' adempiment ta' obbligi assunti skont l-istess disposizzjoni tal-ligi."*

Isegwi għalhekk li l-impossibilità li l-wegħda ta' bejgħ titwettaq tħalli disponibbli lill-imwiegħed mhux sodisfatt ir-rimedju tad-danni f'kaz li jkun bata telf attwali bi htija ta' min jinstab li jahti għall-impossibilità li titwettaq dik il-wegħda. Dan b'applikazzjoni wkoll tar-regola sostantiva dwar l-effetti tal-obbligazzjonijiet li:

*"Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obligat għad-danni."* (artikolu 1125 tal-Kodici Civili).

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Carmelo Zahra et noe vs Anthony Cutajar, tal-25 ta' Frar 2005:

*"Il-wegħda ta' bejgħ hija valida anke jekk min ikun qed iwiegħed li jbigħ ma jkunx is-sid tal-ħaga li fuqha jkun sar il-qbil u zzid li f'kaz simili l-venditur prospettiv għandu l-obbligu li jakkwista l-ħaga mwiegħda biex ikun jista' jbigħha."*

*Jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-obbligazzjoni tiegħu izda jkollu jwiegeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed. Il-kreditrici għandha wkoll l-għzla li ggiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli."*

L-istess Qorti, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Dottor Anthony Gruppetta et vs San Salvatore Limited, tal-25 ta' Novembru 2016, żiedet tgħid ukoll li:

*"Il-ligi tobbliga lil min ma jonorax il-wegħda ta' bejgħ sabiex jagħmel tajjeb għad-danni irrispettivament minn jekk kienx hemm jew le l-elementi ta' qerq, malizzja jew ingann."*

Il-Qorti tqis illi huma ġustifikati l-ispejjeż li inkorrew il-konjuġi Avison biex inkarigaw perit sabiex jispezzjona l-fond. Huma ġustifikati wkoll l-ispejjeż inkorsi sabiex krew garaxx għal sena sabiex ikollhom fejn jahznu l-għamara.

Il-konjuġi Avison qegħdin jitolbu rifużjoni għall-ispejjeż li nkorrew sabiex għamlu diversi vjaġġi lejn Malta u kif ukoll tal-akkomodazzjoni li kellhom iħallsu meta kienu hawn. Dawn mhumiex meqjusa ġustifikati. Fejn kellhom jiġu Malta minħabba raġunijiet relatati mal-bejgħ tad-dar tagħhom il-Mosta, dawn ma jammontawx għal danni li sofrew konsegwenza diretta tal-fatt illi l-kuntratt finali ta' bejgħ mal-atturi ma setax isir. Fejn ġew Malta għal din il-kawża, dan għamluh għax riedu, ladarba kellhom mandatarju speċjali sabiex jidher għall-interessi tagħhom. Żgur illi ma kellhomx għalfejn jiġu għal kull seduta. Wieħed ma jridx jinsa li huwa l-obbligu tad-danneggjat li jimmitiga l-ħsara. Il-Qorti tinnota li ċertu spejjeż lanqas huwa ċar għalfejn qegħdin jiġu riklamati bħal per eżempju meta Clive Avison ġie Malta f'April tal-2012 (meta lanqas biss kien hawn seduta) sabiex jipprepara l-karozza.

Dwar:

- L-ispejjeż relatati mal-bejgħ tad-dar tal-Mosta;
- Telf fil-prezz tal-bejgħ tad-dar tal-Mosta;
- L-ispejjeż relatati mal-applikazzjoni mal-bank għall-*bridge loan*; u

- Telf ta' salarju minhabba *unpaid leave*

Il-Qorti tqis li ma hemmx lok fil-principju illi jigu likwidati danni ta' din ix-xorta. Dan apparti illi l-Qorti mhux sodisfatta illi tirrizulta sodisfaċentement il-prova kwantifikata u n-ness ta' kawza u effett bejnhom u l-fatti li taw lok għall-preżenti vertenza. Jekk il-konjuġi Avison sofrew xi telf mill-bejgħ tad-dar tal-Mosta, dwar dan ma jistgħux ħlief ilumu lilhom infushom ukoll. Il-konvenju mertu tal-kawza kien twil għaxar xhur u l-konjuġi Avison ukoll baqgħu passivi minkejja li kellu jkun ċar għalihom ukoll illi ma kienu qegħdin jaslu mkien mal-atturi.

Mhumieq ġustifikati lanqas l-ispejjeż imħallsa lill-konsulent legali tagħhom. Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Salvina Bugeja vs Albert Debono et, tal-14 ta' Lulju 2014 ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru 2019:

*"Dawn ukoll ma fihom ebda fundament legali. Kull somma mħallsa mill-attrici lil konsulent legali tagħha u li ma humieq kontemplati mill-ligi bhala spejjeż rikonnoxxuti b'taxxa tad-drittijiet gudizzjarji jew extra gudizzjarji hi biss kwistjoni ta' hlas magħmul volontarjament lil avukat ta' fiducja tagħha li ma għandhiex dritt skond il-ligi titlob risarciment għalihom."*

Il-konvenut *nomine* qiegħed jippretendi imgħax bit-tmienja fil-mija fuq it-taxxa proviżorja li ħallas lill-Kummissarju tat-Taxxi. Mill-atti ma jirrizultax għalfejn il-konjuġi Avison ma talbux rifużjoni tat-taxxa proviżorja li huma ħallsu, ladarba l-konvenju kien skada u ma saritx kawza sabiex jiġi enforzat il-bejgħ. Isegwi għalhekk li imgħax fuq din is-somma mhuwiew dovut. Madanakollu, il-Qorti tqis illi huma għandhom dritt għall-imgħax fuq is-somma li nżammet min-Nutar, u li allura ġew imtellfa milli jgawdu, a tenur tal-artikolu 1047(1) tal-Kap. 16. Dan l-imgħax għandu jiddekorri mit-13 ta' Ottubru 2011, u cioè d-data meta l-atturi ġew notifikati bir-risposta maħlufa u talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut noe, sad-data tas-sentenza.

Mill-bqija, dak li ma kienx konfermat b'riċevuta jew fattura korrispondenti għall-ispiża, kif ukoll dak li ma ġiex muri li huwa konsegwenza diretta tal-aġir tal-atturi, mhuwiew qed jiġi

akkordat. Fil-maġġor parti l-Qorti ma ssibx ness ta' kawżalità bejn l-aġir tal-atturi u l-ispejjeż inkorsi.

Finalment, il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjonijiet tan-Nutar konvenut li jistgħu jingabru f'waħda fis-sens li huwa ġie mħarrek inutilment f'dawn il-proċeduri. Din il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument ladarba l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tordna lin-Nutar jirrilaxxa favurihom is-somma flus miżmuma għandu. Madanakollu, ċertament illi huwa m'għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-kawża.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tiċhad it-talbiet attriċi. Riferibbilment għat-talbiet rikonvenzjonali:

1. Tilqa' l-ewwel talba;
2. Tilqa' t-tieni talba;
3. Tilqa' t-tielet talba;
4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida d-danni fl-ammont ta' elf, sitt mija u wieħed u tletin Ewro (€1,631) kif ukoll l-imgħax legali fuq is-somma ta' wieħed u tletin elf, disgħa mija u tnax-il Ewro (31,912) mit-13 ta' Ottubru 2011 sad-data tas-sentenza;
5. Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati jħallsu lill-konvenut rikonvenzjonant *nomine* s-somma ta' elf, sitt mija u wieħed u tletin Ewro (€1,631) kif ukoll l-imgħax legali fuq is-somma ta' wieħed u tletin elf, disgħa mija u tnax-il Ewro (31,912) mit-13 ta' Ottubru 2011 sad-data tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża nkluz dawk relatati mas-sentenza in parte jithallsu mill-atturi li ghandhom ihallsu wkoll l-ispejjeż tal-kontrotalba.

IMHALLEF

DEP/REG