FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 30 ta' Ġunju, 2020

Kawża Nru. 23

Rik. Nru. 571/14JRM

David **ABELA** flimkien ma' martu Jennifer Abela

vs

Michael **DEBONO** flimkien ma' martu Jane Debono

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-30 ta' Ġunju, 2014, bil-proċedura sommarja speċjali li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi jitolbu li din il-Qorti (i) taqta' u tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ għall-finijiet tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u (ii) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom is-somma ta' ħamsa u tletin elf erba' mija u sitta u erbgħin Euro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€35,446.26) rappreżentanti r-radd lura ta' depożitu ta' tmienja u għoxrin elf u ħames mitt euro (€ 28,500) imħallas akkont tal-prezz fuq att ta' konvenju li waqa' u kif ukoll is-somma ta' erbat elef ħames mija u disgħa u disgħin (€ 4,599) rappreżentanti nofs in-nefqa għall-ħruġ ta' permessi għall-iżvilupp u s-somma ta' elfejn tliet mija u sebgħa u erbgħin euro u sitta u għoxrin ċenteżmi (€ 2,347.26) bħala ħlas ta' drittijiet nutarili. Talbu wkoll l-ispejjeż tal-ittra ġudizzjarja u taxxa fuq il-valur miżjud fuq id-drittijiet professjonali, flimkien ma l-imgħaxijiet;

Rat il-verbal tas-7 ta' Ottubru, 2014[1], li bih il-Qorti tat lill-imħarrkin żmien biex iressqu r-Risposta Maħlufa, dan wara li sabet li l-imħarrkin tawha raġunjiet biż-żejjed biex tħallihom jikkontestaw il-kawża;

Rat ir-Risposta Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fl-14 ta' Ottubru, 2014, li biha laqgħu fil-mertu billi tefgħu l-ħtija fuq l-atturi li naqsu li jidhru fuq il-kuntratt mingħajr raġuni tajba u għaldaqstant tilfu kull jedd fuq id-depożitu minnhom mitlub;

Rat il-verbal tal-5 ta' Novembru, 2014[2], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Jannar, 2017[3], li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet it-talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tas-17 ta' Novembru, 2016, biex tordna t-tneħħija mill-atti tal-kawża tat-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin;

Rat il-verbal tal-15 ta' Marzu, 2017[4], fejn il-partijiet qablu quddiem l-Assistent Ġudizzjarju li ser iressqu s-sottomissjonjiet tagħhom tal-għeluq bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tat-30 ta' Awwissu, 2017, ta' l-atturi[5];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet mressqa mill-imħarrkin fit-13 ta' Novembru, 2017[6], bi tweġiba għal dik ta' l-atturi;

Rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għar-radd lura ta' ammont mgħoddi mill-atturi lill-imħarrkin bħala depożitu fuq att ta' konvenju li għalaq bla ma sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ . L-ispejjeż mitluba mill-atturi jinkludu wkoll spejjeż notarili u s-sehem

[1] Paġ. 26 tal-proċess
[2] Paġ. 45 tal-proċess
[3] Paġġ. 359 tal-proċess
[4] Paġ. 389 tal-proċess
[5] Paġġ. 405 – 412 tal-proċess
[6] Paġġ. 417 sa 432 tal-proċess

tagħhom minn ħlas li sar lill-Awtorità responsabbli mill-iżvilupp għall- ħruġ ta' permess fuq is-sit mertu tal-konvenju. Għalkemm il-konvenju ġie mġedded darbtejn, l-atturi jixlu lill-imħarrkin b'nuqqas ta' interess li wassal biex il-bejgħ waqa'. L-atturi jridu lura l-flus li ħallsu akkont, flimkien mal-ispejjeż l-oħra;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin jilqgħu billi jgħidu li nterpellaw lill-atturi biex jersqu fuq il-kuntratt u huma naqsu li jagħmlu dan bla ma kellhom raġuni tajba, għaldaqstant ebda ammont ma hu dovut lilhom legalment;

Illi bħala fatti relevanti li joħorġu mill-atti jirriżulta li l-imħarrkin huma s-sidien ta' fond bin-numru 105-107, "*Villa Albatross*", fi Triq il-Belt Valletta, f'Ħ'Attard. Fit-30 ta' Awwissu, 2012, resqu fuq skrittura privata fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi, fejn intrabtu li jbiegħu w jittrasferixxu lill-atturi nofs indiviż tal-fond, bl-arja miegħu, li għandu kejl ta' madwar tliet mija u erbgħin metri kwadri (340m^2) u li hija murija fuq in-naħa tal-lemin tal-pjanta mehmuża mal-istess kitba[7];

Illi l-partijiet qablu, fost oħrajn, li (i) x-xerrejja għandhom iħallu f'idejn in-Nutar is-somma ta' tmienja u għoxrin elf, u ħames mitt euro (€28,500), bħala akkont tal-prezz miftiehem, liema ammont kellu jgħaddi għand il-bejjiegħa meta (a) jiġi aċċertat mir-riċerki li ma hemmx irregolaritajiet jew problemi ta' titolu; (b) tinħareġ is-*sanction letter* mill-bank li kien ser isellef lix-xerrejja; u (ċ) tkun intefgħet applikazzjoni għall-iżvilupp mill-Perit tax-xerrej u l-Perit ikollu ħjiel ċar li ma hemmx problemi ta' ħruġ ta' permess għall-iżvilupp kif mixtieq mix-xerrejja[8]; (ii) ix-xerrejja ingħataw il-jedd jirtiraw mill-konvenju w jieħdu lura l-ammont depożitat (a) kemm-il darba sal-31 ta' Ottubru, 2012, ma tinħariġx is-*sanction letter* mill-bank[9]; (b) sa żmien sitt ġimgħat mid-data tal-konvenju, jekk il-permess ma kienx se jinħareġ kif mixtieq mix-xerrejja[10]; (ċ) l-ispejjeż tal-Perit marbuta mal-applikazzjoni għandhom jinqasmu bejn il-partijiet[11]; (d) kull parti għandha tħallas it-taxxa dovuta minnha skond il-liġi[12]; (e) l-ispejjeż notarili marbuta mal-kuntratt għandhom jitħallsu mix-xerrejja[13]; u (f) l-att finali għandu jsir sat-30 ta' Awwissu, 2013[14];

Illi fuq l-att tal-konvenju, l-atturi miżżewġin Abela għaddew f'idejn in-Nutar id-depożitu fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf, u ħames mitt euro (€28,500), kif ukoll taxxa fl-ammont ta' elfejn, tmien mija u ħamsin ewro (€2,850)[15]. Il-

[7] Dok. "A" f'paġġ. 60-64 tal-proċess
[8] Kundizzjoni numru 1 f'paġ. 61 tal-proċess
[9] Kundizzjoni numru 2 f'paġ. 61 tal-proċess
[10] Kundizzjoni numru 3 f'paġġ. 61-62 tal-proċess
[11] Kundizzjoni numru 4 f'paġ. 62 tal-proċess
[12] Kundizzjoni numru 8 f'paġ. 62 tal-proċess
[13] Kundizzjoni numru 9 tal-proċess f'paġ. 62 tal-proċess
[14] Kundizzjoni numru 13 tal-proċess f'paġ. 63 tal-proċess
[15] Dok. "B" f'paġ. 65 tal-proċess

konvenju ġie reġistrat min-Nutar fil-5 ta' Settembru, 2012[16], u d-depożitu għadda f'idejn l-imħarrek Michael Debono fis-17 ta' Mejju, 2013[17];

Illi fit-3 ta' Lulju, 2013[18], il-Bank APS ħareġ is-*sanction letter* favur il-konjugi Abela li biha setgħu jingħataw faċilità bankarja mitluba minnhom. Din is-*sanction letter* ġiet irtirata mill-Bank fit-12 ta' Frar, 2014[19]. Il-miżżewġin Abela għaldaqstant fittxew li jingħataw faċilità finanzjarja minn band'oħra, u fil-11 ta' April, 2014[20], il-Bank BOV approva favurihom self marbut mal-iżvilupp tal-fond mertu ta' din il-kawża. Il-Bank jikkonferma li dawn il-flejjes qatt ma ntużaw mill-atturi[21];

Illi l-applikazzjoni għall-iżvilupp fuq is-sit mertu tal-kawża ddaħlet mal-awtorità responsabbli mill-iżvilupp fl-24 ta' Lulju, 2013. Kienet issejjaħ bħala applikant lill-imħarrek Debono u bħala Perit lil Philip Micallef. Il-partijiet bejniethom ħallsu lill-MEPA l-ammont ta' disat elef, u mija u sebgħa u disgħin euro u sebgħa u sittin ċenteżmi (€9,197.67) bħala spejjeż marbuta mal-applikazzjoni[22]. Il-permess relattiv inħareġ fit-8 ta' April, 2014[23];

Illi l-konvenju ġie mġedded darbtejn, fid-28 ta' Lulju, 2013[24] u fit-28 ta' Novembru, 2013. Dan ta' l-aħħar kellu jagħlaq fit-28 ta' Frar, 2014[25]. Fit-18 ta' Frar, 2014, l-atturi Abela għarrfu lill-imħarrkin miżżewġin Debono li ma xtaqux jersqu fuq tiġdid ta' konvenju ieħor. Għaldaqstant talbuhom jattendu għal laqgħa fl-uffiċju tal-Avukat tal-fiduċja tagħhom biex il-kwestjoni tiġi riżolta bl-aħjar mod possibbli, imma dakinhar la l-imħarrkin Debono u lanqas l-avukat tagħhom ma setgħu jattendu[26];

Illi fil-21 ta' Frar, 2014[27], l-imħarrkin Debono bagħtu ittra uffiċjali biex jitolbu lill-atturi Abela jersqu fuq l-att finali ta' xiri-u-bejgħ. L-atturi baqgħu ma laqgħux in-notifika ta' dak l-att ġudizzjarju, u sa dakinhar li laħaq għalaq l-att tal-konvenju, l-atturi Abela ma resqux fuq il-kuntratt pubbliku ta' xiri-u-bejgħ;

Illi l-imħarrkin ma segwewx l-imsemmi att ġudizzjarju b'kawża kontra l-atturi għall-eżekuzzjoni tal-konvenju;

[16] Dok. "C" f'paġ. 66 tal-proċess
[17] Ara l-affidavit tan-Nutar Mary *sive* Mariella Mizzi f'paġ. 48 tal-proċess u Dok. "F" f'paġ. 71 tal-proċess
[18] Dok. "J" f'paġġ. 75-86 tal-proċess
[19] Dok. "N" f'paġ. 93 tal-proċess
[20] Dok. "JC1" f'paġġ. 196 sa 207 tal-proċess
[21] Ara x-xhieda ta' Johanna Bartolo f'paġ. 217 tal-proċess
[22] Dokti. "G" sa "I" f'paġġ. 72 – 4 tal-proċess
[23] Ara x-xhieda ta' Oliver Magro f'paġ. 158 tal-proċess
[24] Dok. "L" f'paġ. 89 tal-proċess
[25] Ara l-affidavit tan-Nutar Mary *sive* Mariella Mizzi f'paġ. 48 tal-proċess
[26] Dok. "O" f'paġ. 94 tal-proċess
[27] Dok. "E" f'paġġ. 41 – 2 tal-proċess

Illi l-atturi Abela ħallsu l-kont tal-ispejjeż notarili mibgħut min-Nutar fl-ammont ta' elfejn tliet mija sebgħa u erbgħin euro u sitta u għoxrin ċenteżmi (€2347.26)[28];

Illi fil-11 ta' Ġunju, 2014, l-atturi talbu uffiċjalment lill-imħarrkin Debono sabiex jħallsuhom l-ammont ta' ħamsa u tletin elf, erba' mija u sitta u erbgħin Euro, u sitta u għoxrin ċenteżmi (€35,446.26) marbuta mal-konvenju tat-30 ta' Awwissu, 2012 u spejjeż oħra. Din it-talba ġiet miċħuda mill-konjugi Debono permezz ta' ittra uffiċjali tal-4 ta' Lulju, 2014[29] bħala mhix mistħoqqa;

Illi sadattant, fit-30 ta' Ġunju, 2014, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi fil-31 ta' Lulju, 2014[30], l-imħarrkin Debono resqu fuq konvenju ma' ħaddieħor għall-bejgħ ta' l-istess ġid mertu tal-konvenju li kellhom mal-atturi;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-kawża, il-Qorti hija tal-fehma illi dak li għandu jiġi mistħarreġ huwa jekk kienx hemm raġuni tajba sabiex l-atturi ma jersqux fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, fid-dawl ukoll ta' dak li l-liġi titlob minn min ikun irid jeżegwixxi l-konvenju kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Din il-Qorti għandha tistħarreġ u tqis ukoll l-effetti li jinħalqu ladarba l-konvenju li sar bejn il-partijiet skada, u l-konsegwenzi li dan iġib fuq il-ħlas li jkun għadd mal-konvenju u xi spejjeż oħra li jistgħu jkunu marbuta miegħu;

Illi l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili huwa maħsub biex iżomm fis-seħħ id-dritt ta' min ikun irid jeżegwixxi wegħda maħluqa f'att ta' konvenju kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fit-terminu legali jew miftiehem. Il-proċedura maħsuba f'dak l-artikolu hija meħtieġa u ssir permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma jagħlaq iż-żmien applikabbli sabiex il-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ skond kif miftiehem, u jekk dan ma jseħħx, tipproċedi sabiex titwettaq il-wegħda billi tiftaħ kawża fi żmien tletin (30) jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien;

Illi l-kliem "*att ġudizzjarju*" fl-artikolu 1357(2) ġie mfisser mill-ġurisprudenza bħala illi ma jillimitax ruħu għal ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju, iżda saħansitra għall-att innifsu li bih tinbeda kawża (illum il-ġurnata r-Rikors Maħluf) meta l-persuna tkun ippruvat bonarjament tasal mal-parti l-oħra iżda ma jseħħilhiex. F'dan l-aħħar każ, il-kawża tkun trid tinfetaħ qabel ma jagħlaq il-konvenju[31]. Dawn l-atti kollha jikkwalifikaw bħala "*att ġudizzjarju*"[32] għall-finijiet tal-imsemmi artikolu;

[28] Dok. "J" f'paġġ. 20 – 2 tal-proċess
[29] Dok. "D" f'paġġ. 40 – 1 tal-proċess
[30] Dok. "K f'paġġ. 268 sa 277 tal-proċess
[31] App. Kumm. **16.3.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Neville Anthony Curmi vs Anton Camilleri et noe*** (mhix pubblikata)

Illi fil-każ tal-lum, il-konvenju (kif imġedded) kien iddikjarat espressament li kellu jagħlaq fit-28 ta' Frar, 2014, u kien mistenni mill-imħarrkin li qabel dik id-data li jew isejħu lill-atturi biex jersqu għall-kuntratt permezz ta' ittra uffiċjali (jew protest) f'liema każ il-konvenju jkun estiż bi tletin jum; setgħu wkoll jipproċedu bil-ftuħ tal-kawża mill-ewwel mingħajr intimazzjoni permezz tal-att ġudizzjarju kemm-il darba jipprovaw li riedu jaslu bonarjament u ma rnexxilhomx;

Illi mill-provi jirrizulta illi qrib dakinhar li kien ser jagħlaq il-konvenju, il-partijiet tkellmu biex jippruvaw jaslu fuq id-divergenzi li kien hemm bejniethom, iżda ftehim ma ntlaħaqx. L-imħarrkin għaldaqstant, fil-21 ta' Frar, 2014, sabiex jimxu ma' dak li titlob minnhom il-liġi, bagħtu ittra uffiċjali fejn talbu lill-atturi jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

Illi l-effett ta' dik l-ittra uffiċjali kien li ttawwal l-konvenju bi tletin (30) jum ieħor u dan ukoll fil-konfront tal-atturi u ta' kull pretensjoni tagħhom. L-imħarrkin ma pproċedewx bil-ftuħ ta' kawża u minflok, f'Lulju resqu fuq konvenju ma' ħaddieħor għall-bejgħ ta' l-istess art li dwarha kienu ftehmu mal-atturi Abela. L-atturi qed jitolbu li jiġu kumpensati tal-ispejjeż li daħlu fihom peress li l-kuntratt ta' bejgħ ma seħħx[33];

Illi l-Qorti għaldaqstant sejra tgħaddi biex tqis jekk l-atturi kellhomx raġuni tajba biex jagħżlu li ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Illi r-raġuni li jsemmu l-atturi bħala dik li żammithom milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienet il-problemi finanzjarji li l-imħarrkin kellhom mal-bank (BOV) kif ukoll mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Dan wassal biex il-Bank APS, ftit ġranet qabel l-iskadenza tat-tieni tiġdid tl-konvenju, irtira s-*sanction letter* li kien ħareġ lill-atturi, u l-atturi kellhom ifittxu self minn bank ieħor;

Illi l-imħarrkin, min-naħa l-oħra, jgħidu li din mhix raġuni tajba biex ma jersqux fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ għaliex l-imħarrkin kienu laħqu ftehim mal-Bank (BOV) u mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni li, mid-dħul tal-bejgħ, kienu ser jiġu saldati d-dejn li huma kellhom magħhom[34];

Illi meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex

---

[32] App. Civ. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Noel Manġion Camilleri vs Reuben Farruġia et***
[33] Premessa numru 3 fir-Rikors Ġuramentat f'paġ. 1 tal-proċess
[34] Ara affidavit ta' Michael Debono f'paġ. 224 tal-proċess

tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[35], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[36], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Tajjeb li jingħad ukoll li raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[37]. Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[38];

Illi 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, ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[39];

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilità bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, x-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[40];

Illi mill-atti tal-kawża ħareġ li sad-data tal-għeluq tat-tieni tiġdid tal-konvenju, dik tat-28 ta' Frar, 2014, l-atturi ma kellhomx f'idejhom "*sanction letter*" maħruġa minn ebda bank, għaliex dik maħruġa mill-Bank APS fit-3 ta' Lulju, 2013, ġiet irtirata fit-12 ta' Frar, 2014. Lanqas kellhom f'idejhom permess maħruġ mill-MEPA għall-iżvilupp li huma xtaqu. Jirriżula wkoll li għalkemm ma hemmx klawżola speċifika, kif ħafna drabi titniżżel fi skrittura jew konvenju, li l-bejgħ huwa suġġett għal ħruġ ta' self minn bank, il-paragrafu (b) għal kundizzjoni numru 1 hija ndikattiva li dik kienet il-fehma bejn il-partijiet għaliex mingħajr dik is-"*sanction letter*", in-Nutar ma kenitx awtorizzata tgħaddi l-ħlas akkont tal-prezz lill-bejjiegħ[41]. L-istess għandu jingħad dwar il-ħruġ ta' permess mill-MEPA[42];

[35] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et vs Paċifika Masini et***
[36] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)
[37] Ara, per eżempju P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***
[38] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***
[39] Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.324**)
[40] Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borġ et*** (mhix appellata)
[41] Ara paġ. 7 tal-proċess
[42] Ara paragrafu (c) tal-kundizzjoni numru 1 f'paġ. 7 tal-proċess

Illi jirriżulta li l-approvazzjoni mill-Bank BOV għal għoti ta' self inħareġ biss fil-11 ta' April, 2014[43], u l-permess għall-iżvilupp inħareġ mill-MEPA fit-8 ta' April, 2014[44], għalkemm id-direttorat tal-MEPA ta indikazzjoni favur il-ħruġ tal-permess għal-iżvilupp permezz tar-rapport tiegħu li jġib id-data tas-6 ta' Frar, 2014[45];

Illi l-Qorti ma tistax tilqa' l-argument mressaq mill-imħarrkin meta jgħidu li l-atturi naqsu li jidhru fuq il-kuntratt kappriċċożament għaliex kienu mgħarrfa bil-ftehim li l-imħarrkin kienu laħqu mal-Bank u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Lil hinn minn kull arranġament li l-imħarrkin setgħu laħqu mal-kredituri tagħhom, jibqa' l-fatt li l-mandati u ipoteki kienu għadhom ma tneħħewx sad-data tal-iskadenza tat-tieni tiġdid, u kif intqal aktar 'il fuq, l-bank (BOV) ma kienx għadu ħareġ is-"*sanction letter*" favur l-atturi. L-istampa tidher li ċċarat ruħha aktar minn xahar wara t-28 ta' Frar, 2014, id-data meta l-partijiet kellhom jidhru fuq il-kuntratt, u mill-iskambju tat-telefonati li għaddew bejn il-partijiet. Minkejja li l-atturi baqgħu interessati li jixtru l-art mertu tal-kawża li kieku tneħħew il-problemi li sabu, l-imħarrek ma damx ma poġġa d-dar fis-suq għall-bejgħ u resaq fuq konvenju għal prezz ogħla f'Lulju tal-2014;

Illi il-Qorti tistrieħ ukoll fuq ix-xhieda mogħtija min-Nutar Mizzi meta tistqarr li l-bejgħ bejn il-partijiet ma setax jiġi konkluż minħabba mandati (Mandati ta' Sekwestru) maħruġa kontra l-imħarrkin Debono[46];

Illi fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib li l-atturi jistgħu jistrieħu fuq ir-raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt;

Illi l-Qorti sejra issa tqis l-effett tal-fatt li l-konvenju għalaq bla ma l-ebda parti wettqet il-proċedura biex teżegwih. Fis-sewwa, kif ingħad aktar 'il fuq, l-imħarrkin kienu wettqu parti mill-imsemmija proċedura – kienu bagħtu lill-atturi ittra uffiċjali espressament għall-finijiet tal-artikolu 1357, iżda ma kinux komplew imexxu b'kawża;

Illi fil-fehma tal-Qorti, biex din il-kwestjoni tkun mistħarrġa sewwa, huwa ta' siwi kbir li tkun determinata sewwa n-natura tal-ħlas li l-atturi għamlu lill-imħarrkin fuq l-att tal-konvenju. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi jtennu li dan kien sempliċi ħlas akkont tal-prezz miftiehem u mhux kapparra[47]. L-imħarrkin, min-naħa l-oħra, jgħidu li dak il-ħlas kien kapparra[48]. Il-klawżoli numri tnejn (2) u tlieta (3) tiegħu jagħmluha ċara li s-somma mħallsa mill-atturi bħala akkont tal-prezz;

[43] Dok. "JC1" f'paġġ. 196 sa 207 tal-proċess
[44] Ara x-xhieda ta' Oliver Magro f'paġ. 158 tal-proċess
[45] Dok. "I" f'paġġ. 254 sa 264 tal-proċess
[46] Ara l-affidavit tan-Nutar Mary *sive* Mariella Mizzi f'paġġ. 48 – 9 tal-proċess
[47] Paġ. 407 tal-proċess
[48] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konjugi Debono f'paġ. 430 tal-proċess

Illi l-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li ladarba dak li tniżżel fil-konvenju kien ċar u ma jeħtieġ l-ebda tifsir, m'huwiex xieraq li xi parti twarrab dak li ntrabtet bih jew li tagħtih tifsira differenti minn dak li jrid il-ftehim[49]. Il-Qorti qiegħda tqis, għalhekk, li dak li ħallsu l-atturi lill-imħarrkin ma kienx kapparra;

Illi huwa minnu li, meta att ta' konvenju jagħlaq bla ma jkun sar il-kuntratt finali, l-effett legali jkun li kull parti trid terġa' titqiegħed fil-qagħda li kienet qabel dak inhar[50]. Dan iġib miegħu ukoll il-konsegwenzi li kull parti trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju[51]. B'mod partikolari, il-parti li tkun tħallset lilha parti mill-prezz akkont u li tkun naqset li twettaq l-effetti tal-konvenju bil-proċedura speċifika mfissra mil-liġi[52], ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa' żżomm għandha xi somma mħallsa lilha bħala akkont tal-prezz, ukoll jekk dak l-akkont issejjah bħala ħlas mhux rifondibbli[53];

Illi ma hemm l-ebda dubju li meta kien se' jagħlaq il-konvenju (kif imġedded), l-imħarrkin bagħtu jinterpellaw lil atturi b'ittra uffiċjali għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-imħarrkin ma segwewx dik l-ittra b'kawża għall-eżekuzzjoni. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, huma jtennu li ladarba bagħtu l-imsemmi att ġudizzjarju lill-atturi, kienu wettqu dak li trid minnhom il-liġi u ma kienx meħtieġ li huma wkoll isegwuha b'kawża ladarba kien jidher ċar li atturi ma ridux jersqu għall-kuntratt aħħari u ladarba bis-saħħa tal-konvenju nnifsu huma kellhom il-jedd li, la l-atturi naqsu li jersqu, kienu jistgħu jżommu għandhom id-depożitu li tħallas bħala kapparra;

Illi dawn l-argumenti tal-imħarrkin ma jidhirx li huma tajba. Diġà ngħad aktar qabel, li l-ħlas li sar mill-atturi kien wieħed akkont tal-prezz u mhux kapparra. Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti ssib li l-ammont għandu jintradd lura għaliex l-atturi reġgħu lura mill-kuntratt mhux għax riedu huma iżda għaliex kien hemm raġuni tajba li ġegħelithom jagħmlu dan. Id-depożitu mħolli f'idejn l-imħarrkin Debono għandu jintradd lura ladarba l-effetti tal-att tal-konvenju ntemmu;

Illi lil hinn mill-ammont imħallas mill-atturi akkont fuq il-konvenju, l-atturi jitolbu wkoll mingħand l-imħarrkin rifużjoni tal-ammont imħallas lin-Nutar Pubbliku u sehemhom mis-somma mħallsa lill-MEPA għall-ħruġ tal-permess. Tressqu provi tajbin biżżejjed li juru li l-atturi fil-fatt ħallsu dawn is-somom[54].

[49] Art. 1002 tal-Kap 16
[50] P.A. GV **30.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Portelli et vs Hector Cassola***
[51] App. Ċiv. **25.5.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Christine Cassar Torregiani vs Dr. Godfrey Gauċi Maistre***
[52] Art. 1357(2) tal-Kap 16
[53] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella noe vs Abela noe*** (Kollez Vol. **LXXXVI.ii.165)**
[54] Ara Dok. "G" sa Dok. "I" f'paġġ. 72 – 4 tal-proċess u Dok. "J" f'paġġ. 20 – 2 tal-proċess

Fid-dawl tal-prinċipju fuq imsemmi li, mat-tħassir tal-effetti tal-konvenju, kull parti terġa' titqiegħed fl-istat li kienet qabel, il-Qorti tasal għal fehma li dawn in-nefqiet għandhom ukoll jintraddu lura lill-atturi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tastjeni milli tqis l-ewwel talba attriċi** fid-dawl tad-degriet tagħha tas-7 ta' Ottubru, 2014;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom iroddu lura lill-atturi s-somma ta' ħamsa u tletin elf, erba' mija sitta u erbgħin euro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€35,446.26) flimkien mal-imgħax legali fuq l-imsemmija somma sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna li l-imħarrkin jħallsu l-**ispejjeż tal-kawża.**

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

30 ta' Ġunju, 2020

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

30 ta' Ġunju, 2020