QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021

Kawża Numru: 2

Rik. Ġur. 276/2017 RGM

Charles Cassar u Jeanette Cassar

vs.

Dr. Jeremy Debono nominat b'digriet tad-9 ta' Mejju 2017
bħala l-kuratur Deputat għall-assenti
Victoria Demanuele u Francis Borg

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Charles u Jeanette konjuġi Cassar,** preżentat fit-28 ta' Marzu, 2017 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti permezz ta' konvenju tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2015, obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minnghand l-intimati, li da

parti taghhom accettaw u obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lir-rikorrenti il-fond, u cioe id-dar numru 142, gia numerat 22, f' Main Street, Mellieha, (deskrizzjoni ta' liema tirrizulta ahjar mill-konvenju imsemmi) u soggett dan il-bejgh ghall-prezz u ghal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha l-ohra kif rizultanti mill-istess konvenju (kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 1).

2. Illi r-rikorrenti hallsu depozitu fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000) bhala depozitu akkont tal-prezz finali, oltre l-ammont ta' elfejn u hames mitt Euro (€ 2,500) bhala pagament akkont tat-taxxa pagabbli minnhom fuq l-att finali tal-kompro-vendita. Illi l-istess konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

3. Illi in segwitu l-istess terminu tal-konvenju gie imgedded bosta drabi, bl-ahhar tigdied isir permezz ta' skrittura ta' l- 1 ta' Jannar 2017 tramite liema il-validita ta' l-istess konvenju giet estiza sat- 28 ta' Frar 2017.

4. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 28 ta' Frar 2017 (kopja informali hawn annessa u mmarkata bhala Dok 2), l-istess intimati gew interpellati sabiex jaddivjenu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-trasferiment tal-fond surifferit, u dan stante diskussjonijiet li kien hemm dwar il-modalita tal-bejgh patwit, oltre problema procedurali riskontrata fil-kors tar-ricerki dwar it-titolu.

5. Illi r-rikorrenti min dejjem kellhom u ghad ghandhom l-intenzjoni illi jersqu u jaddivjenu ghall-kuntratt finali tal-bejgh u transferiment ta' l-imsemmi fond u dan skont kif patwit fl-istess konvenju.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, dina l-Onorabbli Qorti m' ghandiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati huma legalment obbligati illi jersqu u jaddivjenu ghall-iffirmar u publikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u dan skont dak

patwit fil-konvenju tas- 26 ta' Gunju 2015, relattiv ghall-fond, u cioe id-dar numru 142, gia numerate 22, f' Main Street, Mellieha, (deskrizzjoni ta' liema tirrizulta ahjar mill-konvenju imsemmi) u soggett dan il-bejgh ghall-prezz u ghal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha l-ohra kif rizultanti mill-istess konvenju u dan versu il-prezz u ghal dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha l-ohra kif rizultanti mill-istess konvenju, u tikkundannhom jersqu ghall-istess, u dan fi zmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti tistabilixxi u taht dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportuni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha timponi;

2. Tinnomina lin-Nutar Tiziana Tiziana Refalo, jew Nutar Pubbliku iehor sabiex jirredigi u jippublika l-kuntratt relattiv ta' bejgh u trasferiment tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrenti u sabiex jaghmel dawk l-atti kollha illi huma necessarji, incidentali, ancillari u/jew konsegwenzjali ghal dan il-ghan;

3. Tiffissa data, lok u hin illi fih ghandu jkun iffirmat u ppublikat dan il-kuntratt ta' bejgh u trasferiment tal-imsemmi fond a favur tar-rikorrenti bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku illi jkun nominat minn din l-Onorabbli Qorti u fil-kaz ta' mankanza fuq l-att finali, il-hatra ta' deputati kuraturi sabiex jidrhu u jiffirmaw f' isem l-intimati.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali tat- tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar 2017 kontra l-intimati illi huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Dr. Jeremy Debono nomine** preżentata fil-15 ta' Mejju, 2017 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti, kif rizultanti mir-rikors guramentat promotur, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi huma legalment u fattwalment infondati u insostenibbli, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi kuntrarjament ghal dak li gie dikjarat mir-rikorrenti fir-raba' (4) paragrafu tar-rikors promotur, l-att finali ta' kompro-vendita ma setax isir mhux minhabba "…*problema procedurali riskontrata fil-kors tar-ricerki dwar it-titolu*…" – ghaliex kemm-il darba kien hekk, allura r-rikorrenti kienu jinhallu mill-ftehim u mhux jitolbu t-twettiq tieghu – izda minhabba inadempjenza da parti tar-rikorrenti, illi ma kellhomx a disposizzjoni taghhom il-fondi finanzjarji mehtiega sabiex jithallas il-prezz pattwit u li konsegwentement ma setax jigi finalizzat il-bejgh ai termini tal-pattijiet u kundizzjonijiet rizultanti mill-att ta' konvenju datat 26 ta' Gunju 2015.

3. Illi l-eccipjenti kienu disposti illi jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, u ddikjaraw id-disponibilita' taghhom permezz ta' e-mail datata 23 ta' Marzu 2017 u ittra legali datata 24 ta' Marzu 2017 – li lkoll gew ikkonsenjati lir-rikorrenti entro t-terminu preskritt mil-ligi; illi minkejja d-disponibilita' tal-eccipjenti sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt finali, kienu r-rikorrenti illi naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, u dan minhabba li kienu fl-impossibilita' illi jwettqu l-obbligi taghhom ai termini tal-att ta' konvenju, stante illi ma kellhomx il-fondi disponibbli sabiex jixtru u jakkwistaw il-fond in kwistjoni, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi ghalhekk l-att finali ta' bejgh ma setax isir u jigi ppubblikat minhabba inadempjenza kontrattwali da parti tar-rikorrenti, u dan kif ser jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza; illi jsegwi ghalhekk illi l-effetti u l-obbligi kontrattwali naxxenti mill-att ta' konvenju datat 26 ta' Gunju 2015, iffirmat mill-partijiet, skadew u gew terminati *ipso facto* konsegwenza tal-inadempjenza da parti tar-rikorrenti li naqsu milli jaddivjenu ghall-att finali ta' xiri entro t-terminu stipulat, u dan minkejja li saret interpellazjoni lilhom f'dan is-sens.

5. Illi jsegwi ghalhekk, illi gialadarba l-kuntratt finali ma giex ippubblikat minhabba inadempjenza u nuqqas attribwibbli lir-rikorrenti, filwaqt illi l-partijiet ghandhom jergghu jitpoggew fis-sitwazzjoni *ex ante* l-iffirmar l-att tal-konvenju relattiv, l-istess rikorrenti ghandhom jigu ordnati u kkundannati

sabiex jirrilaxxjaw u jcedu a favur tal-eccipjenti d-depozitu li thallas mir-rikorrenti akkont tal-prezz, u liema depozitu huwa pagabbli a favur tal-eccipjenti bhala danni pre-likwidati ladarba kienu r-rikorrenti stess li naqsu milli jersqu ghall-att finali ta' xiri, u dan minghajr ebda raguni valida fil-Ligi. Illi ghalhekk, l-eccipjenti qed jipprevalixxu ruhhom mid-dritt koncess mil-Ligi illi, kontestwalment ma' din ir-risposta guramentata, qed jipproponu kontro-talba fil-konfront tar-rikorrenti ghall-hlas lill-eccipjenti tad-depozitu msemmi bhala danni pre-likwidati.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat il-**kontro-talba mressqa minn Dr. Jeremy Debono nomine** fil-15 ta' Mejju 2017 li biha ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi permezz ta' att ta' konvenju datat 26 ta' Gunju 2015 l-intimati rikonvenjenti intrabtu u obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur tar-rikorrenti rikonvenuti, li intrabtu li jixtru u jakkwistaw il-fond numru 142, precedentement numru 22, f'Main Street, Mellieha u dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti u rizultanti mill-istess att ta' konvenju; illi dan l-att gie estiz permezz ta' skrittura datata 1 ta' Jannar 2017; u

2. Illi sussegwentement, u permezz ta' ittra ufficjali datata 28 ta' Frar 2017, l-intimati rikonvenjenti gew interpellati sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-att finali ta' bejgh;

3. Illi permezz ta' e-mail datata 23 ta' Marzu 2017 u ittra interpellatorja datata 24 ta' Marzu 2017, li kopji taghhom qed jigu hawn mehmuza, l-intimati rikonvenjenti gharrfu lir-rikorrenti rikonvenuti dwar id-disponibilita' taghhom sabiex jersqu ghall-att finali ta' kompro-vendita; u

4. Illi ghalkemm ma kien jezisti ebda impediment legali u/jew kontrattwali sabiex l-att finali jigi ppubblikat, ir-rikorrenti rikonvenuti naqsu milli jaddivjenu ghax-xiri, u ghazlu minnflok li jipproponu azzjoni li in forza

taghha talbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna lill-intimati rikonvenjenti jersqu ghall-publikazzjoni tal-att relattiv, meta kien hemm 'gia tali disponibilita' da parti tal-intimati rikonvenjenti; illi ghandu jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza illi r-rikorrenti rikonvenuti ma kienux f' qaghda finanzjarja illi jersqu ghall-att finali ta' xiri ghaliex ma kellhomx a disposizzjoni taghhom il-fondi mehtiega sabiex ihallsu l-prezz miftiehem u rizultanti mill-att ta' konvenju, u kien ghalhekk illi ghazlu li jipproponu l-azzjoni msemmija *invece che* jersqu ghall-att ta' xiri; u

5. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta sodisfacentement illi l-att finali ta' xiri tal-fond in kwistjoni ma setax isir minhabba nuqqasijiet u inadempjenza attribwibbli unikament lir-rikorrenti rikonvenuti, senjatament li ma kienux f' qaghda li jwettqu hlas tal-prezz miftiehem; u

6. Illi ghalhekk, u b' applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Artikolu 1391 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati rikonvenjenti ma kienux tenuti illi jaddivjenu ghall-att finali tal-bejgh, u ghalhekk l-effetti tal-konvenju relattiv gew terminati *ipso facto* per konsegwenza ta' inadempjenza da parti tar-rikorrenti rikonvenuti; u

7. Illi fid-dawl tal-fatt illi kienet l-inadempjenza da parti tar-rikorrenti rikonvenuti illi wasslet ghax-xoljiment tal-obbligi kontrattwali naxxenti mill-att ta' konvenju relattiv, allura jsegwi illi d-depozitu fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€ 25,000) li thallas mir-rikorrenti rikonvenuti akkont tal-prezz u li gie depozitat ghand in-Nutar Dr Tiziana Refalo, ghandu jithallas u jigi rilaxxjat a favur tal-intimati rikonvenjenti bhala danni pre-likwidati kif kontemplat fi klawsola numru erba' (4) tal-att ta' konvenju, stante illi r-rikorrenti rikonvenuti naqsu milli jersqu ghall-att finali ta' xiri mighajr ebda raguni valida fil-ligi; u

8. Illi ghalhekk kellha tigi proposta din il-kontro-talba;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi l-effetti tal-att ta’ konvenju ffirmat bejn il-partijiet datat 26 ta’ Gunju 2015 spiccaw u gew terminati stante inadempjenza da parti tar-rikorrenti rikonvenuti li naqsu milli jaddivjenu ghall-att finali ta’ kompro-vendita mal-intimati rikonvenjenti, u dan minghajr ebda raguni valida fil-Ligi;

2. Tiddikjara illi ghalhekk id-depozitu mhallas mir-rikorrenti rikonvenuti akkont tal-prezz tax-xiri, fl-ammont ta’ hamsa u ghoxrin elf Euro (€ 25,000), ghandu jigi rilaxxjat u mhallas mir-rikorrenti rikonvenuti a favur tal-intimati rikonvenjenti, u dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-klawsola numru erba’ (4) tal-att ta’ konvenju datat 26 ta’ Gunju 2015;

3. Tordna lir-rikorrenti rikonvenuti sabiex ihallsu lill-intimati rikonvenjenti s-somma msemmija ta’ hamsa u ghoxrin elf Euro (€ 25,000).

B’rizerva ta’ kwalunkwe azzjoni spettanti lill-intimati rikonvenjenti ghal kwalunkwe danni li jistghu u ghad iridu jsofru.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra interpellatorja datata 24 ta’ Marzu 2017.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-atturi rikonvenuti** tad-29 ta’ Mejju 2017 li permezz tagħha qed jopponu għat-talbiet rikonvenzjonali.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi kollha li tressqu waqt il-prosegwiment tal-proċeduri;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fid-19 ta’ Jannar 2021[1] kif ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti ippreżentata fit-8 ta’ Marzu 2021[2];

[1] Paġna 212 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 230 et seq tal-proċess.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi u l-Azzjoni Rikonvenzjonali tal-Konvenuti.

Fis-26 ta' Ġunju 2015, l-atturi daħlu f'konvenju mal-konvenuti sabiex mingħandhom jixtru u jakkwistaw il-fond 142 ġia 22, Triq il-Kbira Mellieħa nieqes l-arja li fiha kellu jiġi żviluppat garaxx u l-arja li fiha kellu jiġi żviluppat appartament; għall-prezz ta' mitejn u ħames mitt ewro (€250,000). Il-partijiet ftehmu li l-konvenju kien validu sal-31 ta' Marzu 2016. Eventwalment il-konvenju ġie estiż sat-28 ta' Frar 2017.

Fil-kors tal-konvenju n-nutara inkarigata mill-atturi qua xerrejja prospettivi irriskontrat tlett sitwazzjonijiet li kien meħtieġ li jiġu indirizzata qabel jew kontestwalment mal-iffirmar tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ. Skond in-nutara l-ebda waħda minnhom ma kienet ta' ostakolu sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt kemm-il darba l-atturi jaċċettaw illi jiprosegwu nonostante li ma rnexxiliex tirrintraċċja kuntratt oriġinali dwar l-akkwist ta' sest (1/6) tal-proprjeta'. Iż-żewġ sitwazzjonijiet l-oħra kienu jirrigwardaw in-numru tal-fond, li skond in-nutara ma kenitx diffikulta' insormontabbli; u t-tielet waħda kienet tirrigwarda in-neċessita' li ssir korrezzjoni fil-causa mortis preċedentement magħmula mill-konvenuti li setgħat issir mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ.

Il-konvenju kien oriġinarjament validu sal-31 ta' Marzu 2016, disa' xhur u erbat ijiem. Kien soġġett fost l-oħrajn li r-riċerki jkunu sodisfaċenti; li l-atturi jottjenu faċilita' bankarja u permess ta' żvilupp.

Minn korrispondenza eżebita min-Nutara Tiziana Refalo jirriżulta illi b'riżultat tar-riżultanzi mir-riċerki kien meħtieġ aktar żmien minn dak

oriġinarjament maħsub u għalhekk il-konvenju ġie estiż diversi drabi bl-aħħar estensjoni tkun sat-28 ta' Frar 2017.

Fit-8 ta' Awissu 2016 in-Nutara Refalo bgħatet email lill-konvenuti fejn informathom bid-dettalji tar-riżultanzi tar-riċerki primarjament li ma rnexxiliex tirrintraċċja l-akkwist oriġinali u li għalhekk kienet ser tinforma lill-atturi sabiex jieħdu parir legali. Minn dik l-email sad-data tal-iskadenza tal-konvenju u ċioe' t-28 ta' Frar 2017, kważi seba' xhur, il-kuntratt ma sarx.

L-atturi jgħidu li l-kuntratt ma sarx għaliex kienu għadhom qed jiddiskutu d-diffikultajiet riskontrati fir-riċerki; il-konvenuti jgħidu li l-kuntratt ma sarx peress li l-atturi ma kienux f'posizzjoni finanzjarja sabiex jixtru l-fond.

Fit-28 ta' Frar 2017, l-aħħar jum tal-konvenju, l-atturi ippreżentaw ittra uffiċċjali jinterpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ.

Il-konvenuti irrispondew permezz tal-avukat tagħhom Dr Graziella Bezzina, sew permezz ta' korrispondenza elettronika tat-23 ta' Marzu 2017 kif ukoll b'ittra legali tal-24 ta' Marzu 2017 fejn l-atturi ġew informati mill-konvenuti bid-disponibilita tagħhom li jersqu għall-att finali a bażi tat-termini u kundizzjonijiet riżultanti mill-konvenju. Ma jirriżultax li l-atturi irrispondew għall-ittra legali imsemmija.

Fit-28 ta' Marzu 2017 ġiet intavolata l-azzjoni odjerna fejn l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jiġu kkundannati jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

B'risposta tal-15 ta' Mejju 2017 il-konvenuti qed jopponu għat-talbiet attriċi għaliex jirritjenu li kienu l-atturi li ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minħabba li ma kellhomx fondi sabiex iħallsu l-prezz. Għalhekk intavolaw kostestwalment kontro-talba fejn qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara li minħabba l-inadempjenza tagħhom l-atturi tilfu a favur il-konvenuti id-depożitu minnhom imħallas fuq il-konvenju akkont tal-prezz.

Provi

Xehdet in-**Nutar Tiziana Refalo** fejn spjegat li hija kienet ġiet avviċinata mill-atturi Charles u Jeanette Casar sabiex jixtru il-fond 142, ġia 22, Main Street, Mellieħa. Tgħid li l-vendituri kienu preżenti għall-konvenju għaliex kienu bi btala Malta u l-konvenju sar skont ix-xewqat tal-partijiet. In-Nutar ikkonfermat li kien hemm numru ta' estensjonijiet fuq dan il-konvenju. Tgħid li ltaqgħet ma' żewġ problemi fuq it-titlu tal-fond. L-ewwel waħda kienet li meta l-ismha ġew denunzjati fil-*causa mortis*, dawn ġew skorrettament iddikjarati u kien jeħtieġ li ssir emenda fil-kuntratt *causa mortis* ċioe kuntratt ta' korrezzjoni. Biex issir din l-emenda jridu jidhru l-eredi preżenti u ċioe s-sidien attwali. Ix-xhud tispjega li din hija neċessarja biex tirrifletti t-titlu kif eżattament intiret. It-tieni problema kienet li ma sabitx it-titolu oriġinali. Dwar il-problema tal-ishma hija kienet informat direttament lill-vendituri prospettivi. Tgħid li hija ma ingħatat l-ebda mandat biex tagħmel din il-korrezzjoni u sakemm baqa' jiġi estiż il-konvenju hija qatt ma ġiet informata jekk il-korrezzjoni saritx. Ix-xhud spjegat li l-kompraturi prospettivi qatt ma qalulha li ma kienux lesti li jersqu għall-kuntratt tal-akkwist. In-Nutar tgħid li l-kompraturi dejjem kellhom it-tħassib tagħhom dwar x'jiġri jekk il-vendituri ma jerġgħux jestendu.

Għall-mistoqsija jekk kienux għaddew it-tletin sena mill-akkwist, in-Nutar tikkonferma li kienu għaddew tletin sena ħlief fuq is-sehem indiviż li qiegħed jiġi dikjarat li ġie b'wirt. Tgħid li hemm sehem minn sitta li huwa mingħajr akkwist. Tikkonferma li din il-korrezzjoni tista' ssir qabel jew kontestwalment mal-iffirmar tal-kuntratt.

Ix-xhieda tan-Nutar tkompliet nhar it-13 ta' Frar 2020. Meta ġiet mistoqsija tispjega x'kienu l-problemi li hija iltaqgħet magħhom waqt ir-riċerka hija spjegat hekk:

"Kien hemm tlett issues. Kien hemm issue li l-akkwist originali tal-proprjeta ma kienx irrizulta pero' kien hemm kuntratt sussegwenti fejn akkwista l-

5/6th pero ma kienx hemm akkwist ghal 1/6th l-iehor. Jghid li kien gej b'wirt pero l-akkwist originali ma johrogx u allura *for future transfers* illum-il gurnata kif inhuma l-affarijiet *it might create a problem but it could be as well that on the basis of prescription and on the basis* li hemm indikazzjoni li din kienet fil-familja, *you can proceed* ghaliex *it is understandable* illi kien hemm akkwist bejn il-familja u allura l-akkwist tal-5/6th u dejjem kienet ghand il-familja, *that could have been solved*. Kien hemm l-*issue* ta *re-numbering* li ma kienx hemm *link* bejn in-*numbering* l-antik ghal kif inhu *re-numbering* illum fl-avvizi tal-Gazzetta tal-Gvern ma harigx pero *we could have gone through other means and channels* u jiena kont spjegajtilhom fl-*emails* tieghi fejn stajna nidentifikaw *even through old electoral registers* li fil-fatt il-proprjeta kienet tappartjeni lil dawn in-nies u kellha dak in-numru u kien hemm il-problema li meta ghamlu l-causa mortis ta' Antonia li tigi l-mama tal-vendituri, kien hemm diskrepanza fix-*share* kwotat u x-*share* li attwalment hi kellha u allura kellha ssir korrezzjoni tal-causa mortis originali."

Tikkonferma li b'dawn it-tlett problemi hija informat lill-konvenuta Victoria D'Emanuele permezz ta' korrispondenza elettronika. Tikkonferma li filwaqt li dak is-sehem minn sitta kien prerogattiva tal-kompratur, u filwaqt li n-numri tal-bibien kienet xi ħaġa teknika, tikkonferma wkoll li hija kienet informat lill-vendituri prospettivi li dwar il-problema tad-denunzja, kellha ssir denunzja addizzjonali min-naħa tal-vendituri fejn id-differenza fl-ishma tiġi dikjarata u t-taxxa relattiva tiġi mħallsa. In-Nutar spjegat li hija ma tafx għalfejn din il-korrezzjoni ma saritx però li taf huwa li f'waħda mill-*emails*, Victoria Demanuele spjegatilha hekk: "*that my mother did not know how to write and read but she was good at getting things right*."[3] Tgħid li hija informatha li huwa normali li wieħed jiddikjara sehem inqas milli fil-fatt ikollu jew jiddikjara aktar milli fil-fatt ikollu iżda tgħid li din m'hijiex xi ħaġa li ma tistax tiġi riżolta.

[3] Tikkwota minn paġna 114A tal-proċess.

Xehed l-attur **Charles Cassar** b'affidavit fejn spjega li huwa u martu Jeanette kienu daħlu f'konvenju fis-26 ta' Ġunju 2015 sabiex jixtru l-fond 142, ġia 22, Main Street, Mellieħa. Jgħid li dan il-konvenju ġie mġedded diversi drabi fejn l-aħħar tiġdid kien fl-1 ta' Jannar 2017. Jispjega li dan baqa' jiġi mġedded għal raġunijiet ta' riċerka għax il-proprjetà dejjem ġiet minn wirt u l-ebda riċerka qatt ma saret fuq dan il-fond. Ix-xhud spjega li kienu ser jagħtu appartament u garaxx mill-blokka li kienu ser jibnu minflok id-dar eżistenti u dan bħala parti mill-prezz dovut minnhom lill-vendituri. Kien hemm qbil fuq il-prezz ta' dan l-appartament; il-kumplament tal-prezz kienu ser jieħdu self. Jgħid li l-problema tfaċċat meta kien hemm problema fuq it-titolu. Ix-xhud jgħid li n-Nutar kienet spjegatilhom li kienet informat lill-vendituri permezz ta' *email* li trid issir korrezzjoni tal-*causa mortis* separatament mill-kuntratt tal-bejgħ u xiri. Jgħid li sa fejn jaf hu qatt ma saret u qatt ma ra xi aċċettazzjoni da parti tal-vendituri prospettivi li din issir. Ix-xhud spjega wkoll li apparti dik il-problema, kien hemm ukoll problema li l-akkwist oriġinali ta' xi porzjon qatt ma nstab. Jgħid li n-Nutar Tiziana Refalo kienet spjegatilhom li din hija problema speċjalment mal-banek għaliex dawn jinsistu li jaraw il-kuntratt oriġinali sew sabiex jagħtu self kif ukoll jekk jiġu sabiex jagħtu self lil ħaddieħor li jkunu ser jixtru minn għandhom.

Xhed li kien sar xi ftehim dwar tpartit ta' tieni appartament iżda dan il-ftehim sfrata ftit jiem qabel il-kuntratt finali, il-vendituri prospettivi bidlu fehmithom u riedu li jersqu bil-kumplament tal-bilanċ. L-attur jgħid li dan ma setax isir minħabba li ma kienx hemm żmien biex japplikaw il-bank għal self. Ix-xhud qal li huma ħadu parir legali u bagħtu ittra uffiċċjali lill-vendituri sabiex jirranġaw il-*causa mortis* u l-problema fir-riċerki u dan għaliex riedu u għadhom iridu jixtru dan il-fond.

Sar il-kontro-eżami tal-attur fit-3 ta' Novembru 2020 fejn ikkonferma li l-konvenju kien soġġett għal *bank loan* u għal permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar. Meta ġie mistoqsi jekk kienx għamel applikazzjoni għas-self, ix-xhud spjega li ma kienx hemm għalfejn issir applikazzjoni għal self. Jispjega li huwa qatt ma mar il-bank sabiex jieħu *loan*. Ix-xhud jikkonferma li fil-31 ta' Marzu 2016 u ċioe meta kien jiskadi l-konvenju huwa kellu likwidita ta'

€250,000 biex iħallas lill-konvenuti u dan għaliex kien hemm persuna oħra li kienet ser tidħol fiha. Ix-xhud ikkonferma li llum il-ġurnata xorta jista' jonora l-obbligu tiegħu skont il-konvenju.

Il-konvenuta **Victoria D'Emanuele** xehdet permezz t'affidavit fejn spjegat li f'isimha u f'isem ħuha Francis Borg iffirmat konvenju fis-26 ta' Ġunju 2015 sabiex ibiegħu u jittrasferixxu l-proprjetà 22, Triq il-Kbira, Mellieħa lil Charles u Jeanette Cassar. Tgħid li qabel iffirmat il-konvenju ġiet verbalment assigurata li l-konjuġi Cassar għandhom il-fondi sabiex jixtru l-proprjetà. Tgħid li ftehmu li bħala parti mill-prezz huma kienu ser jingħataw appartament u garaxx u rimanenti bilanċ fi flus dak inhar li l-kuntratt kellu jiġi ffirmat u ċioe 31 ta' Marzu 2016. Ix-xhud tispjega li l-konvenju kien jagħti sittax-il (16) ġimgħa sabiex l-attur japplikaw għal self bankarju. Tgħid li huma kkuntatjaw lil Cassar sabiex jaraw jekk ingħatawx is-self u tgħid li r-risposta kienet li "*they did not get a bank loan*"[4]. Tgħid li fid-28 t'Ottubru 2015 hija kkuntatjat lill-avukat Dr. Nicole Briffa sabiex tiddiskuti is-sitwazzjoni u tgħid li huma ġew informati sabiex jagħtu lill-kompraturi prospettivi aktar żmien. Ix-xhud tkompli hekk

"*this has been a long game of wait and see. Four years has lapsed. This is far too long. As a result this, the capital gains tax I shall be charged is going to be higher. I was advised I shall be paying tax ultimately on the market value of the property when the final deed is signed, not on the Price agreed upon our years ago. I am losing potential profit.*"[5]

Ix-xhud tgħid li fi Frar tal-2016, irċeviet telefonata minn għand il-kompraturi prospettivi li kien informahom li ma jistax jakkwista self u staqsa jekk kienux jaċċettaw ħlas tard. Ix-xhud spjegat li rċevew email fl-14 ta' Frar 2016 fejn Charles għamilhom żewġ offerti: (a) jieħdu l-appartament numru 2 u garaxx u jestendu l-kuntratt sakemm il-binja tkun lesta jew (b) jieħdu l-appartament numru 1 u 2 u żewġ garaxxijiet ġebel u saqaf u jestendu l-

[4] Paġna 97B tal-proċess.
[5] *ibid.*

kuntratt sakemm il-binja tkun lesta. Tgħid li huma nnominaw lil Fred Vella li ffirma numru ta' estensjonijiet. Tgħid li kien hemm żmien twil fejn fih Cassar suppost kellhom japplikaw għal self u żmien sabiex isiru r-riċerki. Tgħid li fit-8 t'Awwissu 2016 irċeviet *email* mingħand Dr Tiziana Refalo rigwardanti r-riċerka u bagħtitilhom kopja li ma kinitx tinqara għaliex kienet f'lingwa barranija. Tgħid li kien il-bużbużnannu li bena d-dar u li l-ġenituri tagħhom xtraw dik id-dar mingħand il-bużnannu u ma tafx x'inhi l-problema. Il-konvenuta tgħid li Charles Cassar u Dr. Tiziana Refalo qalulhom li kien hemm problema bil-*causa mortis* liema problema hija ma kinitx taf biha u li ma setgħux jifhmu x'kien hemm ħażin. Tgħid li huma ħallsu t-taxxi kollha li kellhom iħallsu. Ix-xhud spjegat li fil-15 ta' Novembru 2016 Dr Tiziana Refalo bagħtitilhom abbozz bi klawżoli ġodda u wara li ħadu parir legali iddeċidew li ma jiffirmawhx. Tgħid li żewġha Joseph D'Emanuele iddeċieda li jiġi Malta (peress li huma joqgħodu l-Awstralja) sabiex jiltaqa' ma' Charles u Jeanette Cassar. Spjegat li kemm hi u kemm ħuha ffirmaw prokura sabiex Dr Jeremy Debono jaġixxi f'isimhom u kien ġie deċiż li l-konjuġi Cassar jingħataw xahar żmien sabiex jiffirmaw il-kuntratt u jsir il-ħlas.

Xehed **Joseph D'Emanuele** permezz t'affidavit fejn spjega li huwa kien preżenti meta ġie iffirmat il-konvenju fuq il-fond mertu tal-kawża. Jgħid ukoll li l-attur Charles Cassar kien assigurah li kellu l-flus sabiex jixtri l-proprjetà. Spjega li meta ġie Malta fis-27 ta' Jannar 2017 huwa ltaqa' ma Charles u Jeanette konjuġi Cassar, Fred Vella u Brian fejn kien ġiet iffirmata estensjoni oħra sat-28 ta' Frar 2017. Jgħid li waqt din il-laqgħa huma tkellmu dwar l-appartamenti iżda ħass li ma kellux jafdah aktar u kien għalhekk li kien hemm il-ħtieġa li jiġi ngaġġat xi ħadd aħjar sabiex jaġixxi f'isimhom. Kien għalhekk li huwa inkariga lil Dr Jeremy Debono u b'dan informa lill-atturi u lil Fred Vella.

Waqt il-kontro-eżami miżmum fil-25 ta' Marzu 2019 xhed li l-konvenuti kienu awtorizzaw lil Alfred Vella, li jiġi kuġinuh, sabiex jestendi l-konvenju iżda qatt ma taw awtorizzazzjoni sabiex issir estensjoni minn Brian Vella, iben Alfred Vella. Ix-xhud ikkonferma wkoll li qabel ġie Malta fis-sena 2017

huwa tkellem bosta drabi fuq it-telefon ma' Charles Cassar. Ikkonferma wkoll li Cassar kien indikalu li kien hemm żewġ problemi. Jikkonferma wkoll li n-Nutar Tiziana Refalo kienet qiegħda tikkorrispondi ma' martu sabiex tispjegalha l-affarijiet u għalkemm huwa kellu idea ma kienx ċert x'kien qiegħed jingħad. Meta ġie mistoqsi dwar jekk kienux awtorizzaw lil xi ħadd sabiex il-problema tad-denunzja tiġi riżolta, ix-xhud jgħid li le. Jgħid li l-proprjetà qatt ma kienet inbiegħet u għalhekk ma kienx hemm problemi. Jikkonferma li n-Nutar Tiziana Refalo kienet bagħtitilhom email dettaljata dwar il-problema. Jgħid li huwa minnu li Charles Cassar kien għamilhom offerta oħra u li fuq din l-offerta kien sar konvenju iżda dak il-konvenju qatt ma ġie iffirmat. Jgħid ukoll li jiftakar li Charles Cassar kien qalilhom li kien hemm problema bis-self bankarja u jiftakar ukoll li din il-problema kienet minħabba "li kien hemm xi ħaġa fuq is-searches."[6] Meta ġie mistoqsi għalfejn il-prokura għaddiet mingħand Alfred Vella għal għand Dr. Jeremy Debono, ix-xhud spjega li r-raġuni kienet għaliex kien hemm xi firem u estensjonijiet li huma ma kienux jafu bihom.

B'affidavit xehed ukoll **Dr. Jeremy Debono** fejn qal li huwa kien ġie avviċinat minn Joseph D'Emanuele meta kien Malta fl-2017 u kien informah dwar il-konvenju li kien sar minn Victoria D'Emanuele u ħuha. Jgħid li huwa ġie nfurmat li Victoria D'Emanuele kienet tat prokura lil Alfred Vella iżda xtaqu li jappuntaw lilu bħala prokuratur u fil-fatt hekk sar. Jgħid li d-diffikultà li kellha s-Sinjura D'Emanuele kienet li Vella kien ġedded il-konvenju iżda huma ma xtaqux jibqgħu itawwlu. Jgħid li ftit qabel ma skada l-konvenju, huwa kellem lil Joseph D'Emanuele fejn informah li ma xtaqx iġedded iżda riedu li jsir il-kuntratt bil-kundizzjonijiet skont il-konvenju. Jgħid li huwa nforma lil Charles Cassar b'dan u dan tal-aħħar qallu li kien ser jikkuntattja lin-Nutar Tiziana Refalo sabiex isir dakinhar stess iżda baqa' ma sar xejn u l-konvenju skada.

Ikkunsidrat;

[6] Paġna 100B tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Din hija kawża għall-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' xiri u bejgħ u kontro-talba dwar id-depożitu akkont imħallas fuq il-konvenju relattiv.

L-atturi intrabtu li jixtru mingħand il-konvenuti, li kienu wegħdu li jbiegħu, fond 142, Main Street, Mellieħa bil-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tas-26 ta' Ġunju 2015. Il-konvenju kien soġġett għall-kundizzjoni li mir-riċerki għandu jintwera li t-titolu tal-konvenuti fuq il-proprjetà huwa wieħed regolari. Kondizzjoni oħra stipulata hi li kien soġġett għal self minn bank liema self kellu jkun approvat fi żmien sittax-il ġimgħa mid-data tal-konvenju. Il-kompraturi prospettivi rriżervaw il-jedd li jekk is-self ma jiġix approvat, huma setgħu jirtiraw mill-ftehim u d-depożitu minnhom mħallas jerġa' jingħata lura lilhom.

Fuq l-istess konvenju ġie stipulat illi eskluż mill-bejgħ kien hemm l-arja li kellha tiġi okkupata mill-garaxx numru wieħed (1) kif ukoll l-arja li kellha tiġi okkupata minn appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2); liema garaxx u appartament kellhom jiġu kostruwiti mill-atturi u jkunu proprjeta' tal-konvenuti bħala parti mill-ħlas tal-akkwist tal-immobbli suġġett tal-konvenju.

Intrabtu wkoll l-atturi fuq l-istess konvenju illi fi żmien sitt xhur kellhom jottjenu permess mill-awtorita' kompetendi sabiex jiddemolixxu l-immobbli mibni u jikkostruwixxu l-iżvilupp li kien fi ħsiebhom naturalment inkluż il-garaxx u l-appartament li l-arja fejn kellhom jiġu żviluppati mill-atturi kellha tibqa' proprjeta' tal-konvenuti.

Il-wegħda ta' bejgħ hija regolat bl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi hekk

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa 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 jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa 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 ppreżentat 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 ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża **Ciro Del Negro et vs. Victor Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994:

"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghalhekk... 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'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Fil-każ odjern filwaqt li l-atturi jinsistu li huma riedu u għadhom iridu jipproċedu bix-xiri u li r-raġunijiet li sa issa ma ġiex ippubblikat il-kuntratt ma kienx imputabbli lilhom in vista li kien meħtieġ korrezzjoni fil-kuntratt causa mortis li kienu għamlu preċedentement il-konvenuti u li kien hemm problema naxxenti mir-riċerki li għamlet in-nutar; il-konvenuti min-naħa tagħhom jallegaw li l-kuntratt ma ġiex ippubblikat tort tal-atturi fosthom li l-atturi ma kellhomx fondi sabiex jersqu għall-kuntratt u li ma kienx irnexxielhom jottjenu self bankarju u li l-konvenju skada.

Eċċezzjonijiet tal-Konvenuti.

L-Ewwel Eċċezzjoni – It-talbiet attriċi huma legalment u fattwalment infondati u insostenibbli;

It-Tieni Eċċezzjoni - L-att finali ma sarx minħabba inadempjenza da parti tal-atturi li ma kellhomx fondi sabiex jitħallas il-prezz patwit;

It-Tielet Eċċezzjoni - Il-konvenuti kienu disposti li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali;

Ir-Raba' Eċċezzjoni - L-effetti tal-konvenju skadew konsegwenza tal-inadempjenza da parti tal-atturi li jersqu għall-kuntratt finali.

Il-Ħames Eċċezzjoni - Il-partijiet għandhom jitpoġġew fil-posizzjoni anteċedenti il-konvenju u l-konvenuti iżommu d-depożitu.

Peress illi l-eċċezzjonijiet huma intrinsikament marbuta flimkien il-Qorti ser titratthom flimkien.

Il-konvenuti jsostnu illi l-atturi ma jistgħux jitolbu lill-konvenuti jersqu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ stante li l-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-att ta' konvenju skadew u ġew terminati *ipso facto* konsegwenza tal-inadempjenza tal-atturi li naqsu milli jersqu għall-att finali ta' xiri fit-terminu stipulat.

Huwa paċifiku illi minbarra mill-effetti ta' xi kondizzjoni riżolutiva inkluża f'konvenju; konvenju jispiċċa b'żewġ modi: (a) jew mal-iskadenza taż-żmien pattwit bejn il-partijiet fuq il-konvenju; jew (b) fin-nuqqas ta' żmien pattwit fi żmien tliet xhur mid-data tal-konvenju u minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista' jsir.

Fil-każ odjern il-partijiet ftehmu li l-konvenju "*is to be effective, up to 31st March 2016"*. Il-konvenju però beda jiġi estiż minħabba problemi riskontrati fir-riċerki kondotti min-nutar inkarigata u dan kif jidher mill-korrispondenza elettronika mibgħuta min-Nutar Dr. Tiziana Refalo lill-konvenuti u l-komunikazzjonijiet li n-nutar kellha mal-atturi.[7] Jirriżulta li dan il-konvenju ġie estiż diversi drabi bl-aħħar estensjoni il-validita' ġiet estiża sat-28 ta' Frar 2017.

Il-konvenut Joseph D'Emanuele fl-affidavit tiegħu xhed hekk:

"*I came to Malta on 27-1-17. I had a meeting with Charles, Jeanette, Fred Vella and Brian Vella they wanted me to sign another extension till the 28-2-17, which I did.*"[8]

L-istess ġie ikkonfermat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti meta taħt is-sezzjoni tal-fatti spjegaw li l-konvenju ġie estiż diversi drabi u li ġie mġedded għall-aħħar darba fl-1 ta' Jannar 2017 sat-28 ta' Frar 2017.

Għalhekk meta f'Jannar tal-2017, il-partijiet resqu għat-tiġdid tal-konvenju, l-intenzjoni tal-partijiet kien ċar, u ċioe li jirravvivaw il-konvenju ta' Ġunju 2015.

Sabiex il-konvenju ma jitlifx l-effetti tiegħu, l-aċċetant għandu, qabel jiskadi l-konvenju, jinterpella b'att ġudizzjarju lil dak li wiegħed sabiex jersaq għall-bejgħ.

Għalhekk fil-każ odjern l-interpellazzjoni kellha ssir sat-28 ta' Frar 2017. Fil-fatt mill-atti jirriżulta li l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata proprju fit-28 ta' Frar 2017, fit-terminu previst fil-liġi. B'din l-ittra uffiċċjali l-effetti tal-konvenju ġew estiżi bi tletin jum. Issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża **Maria Bianchi et vs. JMA**

[7] Paġna 140 tal-proċess.
[8] Paġna 98 tal-proċess.

Developments Ltd et (Rik App 210/1997) mogħtija fis-26 ta' Mejju 2006, meta qablet mal-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li:

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

In oltre jekk b'din l-interpellazzjoni dak li wiegħed ma jersaqx, l-aċċettant għandu fi żmien tletin ġurnata minn meta jagħlaq il-konvenju, jagħmel talba b'rikors ġuramentat.

Ikkunsidrat;

Il-konvenuti jeċċepixxu li l-kuntratt finali ma sarx mhux minħabba fihom iżda minħabba li kienu l-atturi li ma resqux għall-kuntratt finali.

Jeħtieġ għalhekk qabel xejn jiġi determinat min mill-partijiet ma resaqx u jekk min jirriżulta li ma resaqx kellux raġuni valida għal tali deċiżżjoni. Sabiex tiddelibera dwar dan l-aspett tal-vertenza jeħtieġ li l-Qorti tikkonsidra x'kienu l-kondizzjonijiet li għalihom il-partijiet assoġġettaw il-konvenju tagħhom.

Kondizzjonijiet Riżolutivi fil-Konvenju.

Il-konvenju jistipula diversi kondizzjonijiet riżolutivi.

Il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għal dak li jistipula l-konvenju fir-rigward tal-faċilitajiet ta' self bankarju da parti tal-kompraturi prospettivi: "*subject to the approval of a bank loan facility for the purchase of the said property, which bank loan is to be approved within sixteen (16) weeks as from today. Should the said bank loan be refused within the said sixteen (16)*

weeks, then Purchasers reserve the right to withdraw from this agreement and in such case the deposit is to be returned to the Purchasers."[9]

Skond din il-kondizzjoni l-kumpraturi prospettivi irriżervaw id-dritt illi fl-eventwalita' li t-talba tagħhom għal self mill-bank ma tintlaqax huma setgħu jinħallu mill-konvenju mingħajr ma jitilfu d-depożitu akkont tal-prezz.

In-nuqqas li l-atturi jottjenu faċilita' bankarju ma twassalx awtomatikament għar-rexxissjoni tal-konvenju in kwantu skond dak stipulat l-atturi ingħatalhom id-dritt illi anke fl-eventwalita' li ma jottjenux self bankarju xorta jżommu d-dritt li jixtru l-proprjeta'; naturalment bil-kondizzjoni li jħallsu l-prezz pattwit minn sorsi oħra. Tfisser tali kondizzjoni illi fl-eventwalita' li l-atturi ma jirnexxilhom jottjenu self bankarju, tali eventwalita' ma kentix tintitola lis-sidien jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt finali kemm-il darba l-atturi kienu lesti li jersqu għall-kuntratt finali u jħallsu l-prezz miftiehem permezz ta' fondi minn sorsi oħra.

Kif ġie dikjarat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Joseph Muscat vs. Sebastian Muscat et** (Rik Ġur 223/2013) deċiża fil-25 ta' Frar 2021 (mhux appellata):

"Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari, jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqis li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt. 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. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju;

[9] Paġna 7 tal-proċess.

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 (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;

Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għal xi kundizzjoni u dik il-kundizzjoni ma tkunx inkisbet 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, ix-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.

B'mod partikolari, meta xerrej li jwiegħed li jixtri ma jasalx biex ikollu flus biżżejjed biex iwettaq il-wegħda tiegħu, din ma tistax titqies bħala raġuni tajba biex joħroġ mir-rabta tal-konvenju jew biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. F'ċirkostanza bħal din, hija iżjed kwestjoni ta' għażla li jkollu jagħmel il-bejjiegħ jekk jibqax jisħaq fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta jaf jew jista' jaħseb li l-prezz miftiehem mhux ser jitħallas;"

Jeħtieġ li jiġu identifikati id-drittijiet u l-obbligi rispettivi tal-partijiet naxxenti mill-konvenju de quo fl-isfond tal-liġi applikabbli.

Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16.

Il-kliem ta' importanza massima fl-**artikolu 1357 tal-Kap. 16** applikabbli għall-każ odjern huma s-segwenti:

"…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 ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Sabiex jirnexxu fit-talbiet tagħhom kien meħtieġ li l-atturi iresqu provi sodisfaċenti li juru:

1. Li interpellaw lill-konvenuti b'ittra uffiċjali;
2. Li wara l-interpellazzjoni uffiċjali l-konvenuti irrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' xiri u bejgħ; u
3. Li żmien tletin jum mid-data tal-iskadenza tal-konvenju intavolaw kawża għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Għalkemm huwa minnu li l-atturi resqu l-prova li seħħew l-ewwel u t-tielet rekwiżit; naqsu milli jresqu provi li jissodisfaw it-tieni rekwiżit. Għall-kuntrarju l-provi preponderanti juru illi wara l-interpellazzjoni b'ittra uffiċjali l-konvenuti urew li kienu lesti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tant li talbu d-data u l-ħin. Għal dik it-talba b'ittra legali l-konvenuti baqgħu ma rċevew l-ebda risposta da parti tal-atturi u minflok irċevew ir-rikors ġuramentat intavolat mill-atturi li ta bidu għall-kawża odjerna.

Eżaminati l-atti l-Qorti tosserva illi fil-premessi tagħhom fir-rikors ġuramentat l-atturi imkien ma jallegaw li l-konvenuti kienu irrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ.

Difatti premessa numru 4 tgħid illi l-atturi kienu ppreżentaw ittra uffiċjali kontra l-konvenuti jinterpellawhom sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mhux għaliex dawn ta' l-aħħar kienu irrifjutaw li jersqu iżda "... stante diskussjonijiet li kien hemm dwar il-modalita' tal-bejgħ patwit, oltre problema proceduralі riskontrata fil-kors tar-ricerki dwar it-titolu."

Fil-fehma tal-Qorti l-konvenuti irnexxielhom jippruvaw sodisfaċentement illi fiż-żmien sakemm kien għadu in vigore l-konvenju huma kienu lesti li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

Illi jirriżulta mill-provi li għalkemm kienu l-atturi illi uffiċjalment interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt, fl-istess ħin, bl-aġir tagħhom, kienu qed juru li fiċ-ċirkostanzi ma kienux lesti li jersqu una volta irriżulta mir-riċerki li kien hemm diffikulta' dwar it-titolu tal-konvenuti.

Il-Qorti eżaminat ix-xhieda tal-attur Charles Cassar mogħtija b'affidavit u tqis illi kien ekonomiku mal-verita'. Fl-affidavit xhed illi ma setax jieħiu *bank loan* minħabba problema li tfaċċat fir-riċerki li għamlet in-nutar Refalo meta fil-fatt irriżulta mix-xhieda tiegħu stess mogħtija aktar 'il quddiem in kontro eżami li huwa qatt ma applika għal *bank loan*.

Jgħid hekk fis-sitt paragrafu tal-affidavit tiegħu:

"6. Kien hemm problema ohra li l-akkwist originali ta' xi porzjon li qatt ma nstab. In-Nutar spjegatilna li din hija problema specjalment mal-banek ghaliex dawn jinsistu li jaraw il-kuntratt originali sew sabiex jaghtu loan lilna kif ukoll jekk jigu sabiex jaghtu loan lil xi hadd li jkun qed jixtri minghandna. Permezz ta' din il-problema li ahna ma stajniex niehdu bank loan biex inhalsu il-kumplament tal-bilanc i................."

Din il-parti tax-xhieda tal-attur m'ghandiex mill-verita' u tverġi fuq l-isperġur. Il-problema dwar in-nuqqas ta' sejbien tal-kuntratt oriġinali tfaċċat żmien sew wara li l-atturi suppost kellhom jottjenu faċilita' bankarja. Fl-affidavit tiegħu l-attur naqas milli jixhed illi ma applikax għal *bank loan* għaliex qatt ma kellu ħsieb li jottjenu self mill-bank kif ammetta fil-kontro eżami tieghu magħmul fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2020:

"Dr Graziella Bezzina: Dan il-konvenju kien soggett kemm ghal bank loan ...

Charles Cassar: Yes.

Dr Graziella Bezzina: U wkoll ghal hrug ta’ permessi mill-MEPA ghaliex il-kontenzjoni kienet li jitwaqqa u jerga jitla proprjeta’ ohra sewwa.

Charles Cassar: Residenza.

Dr Graziella Bezzina: Ha nibdew bil-kwistjoni tal-bank loan. Applikazzjoni ghall-bank loan saret minnek?

Charles Cassar: Le ma kienx hemm ghalfejn issir applikazzjoni ghall-bank loan.

Dr Graziella Bezzina: Jigifieri dan minkejja l-fatt li parti mill-hlas lill-vendituri kien ser ikun somma flus.

Charles Cassar: Ezatt.

Dr Graziella Bezzina: Jigifieri kien hemm it-tajjeb li kien hemm likwidita’ da parti tieghek li seta’ jsir minghajr ma tapplika ghall-bank loan.

Charles Cassar: Ghal bank loan ma konniex ser napplikaw.

- Omissis -

Dr Graziella Bezzina: Okay, pero’ qed naghmillek dawn il-mistoqsijiet ghaliex inti fl-affidavit tieghek qed tghid li rrizultaw xi diffikultajiet f’dak li jirrigwarda dan it-titolu ta’ proprjeta’ u konsegwenza ta’ hekk ma stajtux tiehdu l-bank loan. Mela, ghidilna daqsxejn liema wahda hija minn dawn il-verzjonijiet.

Charles Cassar: Hu s-suggett kien ‘subject to bank loan’ dejjem, kull meta taghmel konvenju dejjem inhoss li ghandu jkun komdu li taghmel dak il-mod. Meta wasalna ghal purchase tal-property ma kellnix ghalfejn naghmlu, ma kellnix bzonn nidhlu ghall-Bank at that stage pero’ ...

Imhallef: Imma l-Bank qatt avvicinajtuh fuq dan il-konvenju?

Charles Cassar: Lil min?

Dr Graziella Bezzina: Lill-Bank.

Imhallef: Lill-Bank qatt avvicinajtuh fuq dan il-konvenju?

Charles Cassar: Le.

Imhallef: Jigifieri intom, inti qatt ma prezentajtu il-konvenju lill-Bank.

Charles Cassar: Le.

Imhallef: Qatt?

Charles Cassar: Qatt.

Imhallef: Jigifieri ghax kont diga deciz li ha taghmel il-kuntratt minghajr ma ghandek bzonn tissellef?.

Charles Cassar: Ezatt.

Imhallef: Almenu mill-Bank?.

Charles Cassar: Ezatt"

Huwa evidenti illi dak li ddikjara l-attur fl-affidavit tiegħu fejn jirrikwarda l-*bank loan* m'għandux mill-verita'.

Il-konvenuti jisħqu illi l-atturi ma kellhomx il-finanzjament neċessarju sabiex jixtru l-proprjeta' mertu tal-konvenju. Rinfaċċjati b'tali eċċezzjoni l-atturi jiċħdu li dan kien il-każ. Jgħidu li kienu ser jakkwistaw finanzjament

mod ieħor.; iżda prova fir-rigward ma resqux. In kontro-eżami l-attur isemmi b'mod vag illi kien ser jidħol ħaddieħor miegħu iżda dan il-ħaddieħor la ssemma min hu jew min huma u wisq anqas ittellgħu jixhdu biex almenu juri li verament kellu l-finanzjament neċessarju.

Tajjeb jiġi wkoll rilevat illi l-atturi mhux biss il-mitejn u ħamsin ewro (€250,000) suppost kellhom bżonn biex jiffinanzjaw dan il-proġett tagħhom iżda wkoll somma sostanzjali oħra, li probabilment tissupera s-somma imsemmija ta' €250,000 sabiex iwaqqgħu il-binja, jiskavaw u jikkostruwixxu garaxxijiet, ħwienet, u appartamenti biex b'hekk il-konvenuti jirċevu appartament u garaxx bħala parti minn dak miftiehem fuq il-konvenju.

Mhux il-kompitu tal-Qorti li toqgħod tispekola għaliex tali prova hija mankanti pero' fi kwalunkwe każ kien l-oneru tal-atturi illi jresqu provi sodisfaċenti illi fiż-żmien li intavolaw l-ittra uffiċjali kontra l-konvenuti; u mhux wara, li kellhom il-finanzjament meħtieġ mhux biss sabiex jixtru l-proprjeta' mertu tal-konvenju iżda wkoll li jagħmlu l-iżvilupp minnhom propost anke għaliex parti mill-ħlas kellu jkun garaxx u appartament li kien għad iridu jiġu kostruwiti u mgħoddija lill-konvenuti. Mhux rilevanti jekk illum fis-sena 2021 l-atturi għandhomx il-meżżi sabiex iħallsu dak minnhom pattwit fis-sena 2015; għalkemm lanqas din il-prova ma tresqet.

Il-Qorti tagħmel referenza għall-problemi li ġew riskontrati min-Nutar Dr. Tiziana Refalo wara r-riċerka relativa li hija ħejjiet. Jidher li kienu tlieta l-kwistjonijiet: (a) ma rriżultax mir-riċerka l-akkwist oriġinali; (b) kien hemm numerazzjoni mill-ġdid tal-fond li wassal sabiex ma kienx hemm rabta bejn in-numru l-antik għal dak il-ġdid; u (ċ) kien hemm diskrepanza fis-sehem kwotat fil-causa mortis ta' omm il-konvenuti. In-Nutar spjegat li l-aħħar żewġ problemi kienu faċilment sormobtabbli filwaqt s-soluzzjoni tal-ewwel problema kienet tistrieħ fuq jekk l-atturi jaċċettawx li jixtru mingħajr ma jkun instab il-kuntratt oriġinali.

Fir-rigward tal-ewwel diffikulta' in-Nutar spjegat li għalkemm il-kuntratt oriġinali tal-akkwist ma sabitux; kien jidher li għadda l-perjodu ta' preskrizzjoni ta' tletin sena mill-akkwist. Fir-rigward tan-numru tal-fond, dan seta' jiġi riżolt minn riċerka ulterjuri. Għat-tielet diffikulta' n-Nutar spjegat li din tiġi riżolta billi ssir korrezzjoni fil-*causa mortis* oriġinali, li jirriżulta mill-provi li l-konvenuti kienu lesti li jaħmluha mal-att finali tal-bejgħ tant li għaddew lin-nutar diversi dokumenti sabiex tkun tista' tipprepara l-korrezzjoni relativa.

Jirriżulta illi wara li fit-28 ta' Frar 2017 l-atturi intavolaw l-ittra uffiċjali kontra l-konvenuti jinterpellawhom sabiex jersqu għall-kuntratt; il-konvenuti irrispondew permezz ta' l-Avukat tagħhom Dr Graziella Bezzina li permezz ta' ittra legali datata 24 ta' Marzu 2017 informat lill-atturi illi l-konvenuti "huma disposti li jaddivjenu ghall-kuntratt in bazi tat-termini u kundizzjonijiet rizultanti mill-konvenju msemmi, qed bil-prezenti nerga' ninfurmakom dwar tali disponibilita', u dan ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi. Illi ghalhekk nistennew data u hin ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv."

La l-atturi u lanqas in-nutar minnhom inkarigata qatt ma informaw lill-konvenuti b'xi data u hin meta suppost kellu jigi ppubblikat il-kuntratt. Huwa evidenti illi l-atturi intavolaw l-ittra uffiċjali kontra l-konvenuti mhux ghaliex riedu jersqu ghall-kuntratt izda sabiex jippreparaw it-triq għall-intavolar tal-kawza odjerna.

Kif tajjeb spjegat in-Nutar Dr Tiziana Refalo fit-testimonjanza tagħha, jekk il-kuntratt isirx jew le kien f'idejn l-atturi li jaċċettaw li jersqu fuq il-kuntratt nonostante li l-kuntratt oriġinali tal-akkwist ma sabitux. Tant illi issuġġerit lill-atturi sabiex ifittxu parir legali dwar dik il-kwistjoni.

Il-posizzjoni tal-attur wara l-parir li ħa toħroġ mill-affidavit tiegħu fejn f'paragrafu 7 xhed hekk:

"Ahna safrattant hadna parir legali u bghatna ittra ufficjali lill-vendituri sabiex jirrangaw il-kawza mortis u il-problemi fir-riċerki li spjegat in-nutara ghaliex ahna minn dejjem ridna u ghadna irridu nixtru..........."

Minn din it-testimonjanza huwa evidenti illi l-atturi ma kienux lesti fil-jum li kien ser jiskadi l-konvenju li jersqu ghall-kuntratt minghajr ma jkunu solvuti fi kliem l-attur stess "il-problemi fir-riċerki".

Li din kienet il-posizzjoni tal-atturi ġiet ikkonfermata fil-kontro eżami tal-istess attur magħmul fit-3 ta' Novembru 2020 meta xhed :

"Ir-referenza hija li jekk ikun hemm xi proprjeta' minn dan l-izvilupp li konna ser naghmlu u riedna nbieghu mhux possibbli li jinbiegh ghax min ser imur ghal bank loan ghalih ma jkunx jista' ghax kien hemm il-problemi fit-titolu." (sottolinear tal-Qorti).

Una volta mir-riċerki ma ġiex rintraċċjat il-kuntratt tal-akkwist oriġinali, l-atturi kellhom għażla: jew jibgħu għaddejjin bil-kuntratt b'dak li sabet u b'dak li ma sabitx in-nutar jew joħorġu mill-konvenju u jieħdu d-depożitu lura. Una volta ir-rintraċċjar tal-kuntratt tal-akkwist oriġinali ma hiex xi ħaġa fil-poter tal-konvenuti, l-atturi ma setgħux jinsistu li l-konvenuti jsolvu "il-problemi fit-titolu" bin-nuqqas ta' identifkazzjoni tal-kuntratt tal-akkwist oriġinali.

Ir-Riċerki.

Kondizzjoni riżolutiva oħra li nsibu fil-konvenju hija s-segwenti:

"5. This promise of sale is subject that searches are carried out in such a manner that title to the property is found to be in order."

Permezz ta' din il-kondizzjoni il-partijiet ftehmu illi l-konvenju huwa vinkolanti kemm-il darba r-riċerki juru li t-titolu tal-konvenuti huwa in

regola. Isegwi illi jekk ir-riċerki ma jagħtux riżultat sodisfaċenti fejn jirrigwarda titolu allura l-konvenju ma hux vinkolanti.

Il-partijiet ma ddikjarawx fil-konvenju li jekk ir-riċerki ma jippruvawx sodisfaċentment it-titolu tal-konvenuti allura l-atturi ma humiex marbuta filwaqt li l-konvenuti jibqgħu marbuta li jbiegħu il-proprjeta' mingħajr problemi fit-titolu.

Ma jistgħux l-atturi jippretendu li l-konvenuti intrabtu bil-konvenju anke dwar dak li huwa fl-impossibilita' li jottjenu u dan b'mod partikolari il-kuntratt ta' akkwist oriġinali li lanqas in-nutar ma rnexxielha tirrintraċċja.

Klawsola numru 5 tal-konvenju ma hiex hemm esklussivament a benefiċċju tal-atturi iżda hija klawsola li tipproteġi kemm lill-kumpraturi prospettivi kif ukoll lill-vendituri prospettivi. Jekk il-vendituri prospettivi ma humiex f'posizzjoni li jagħtu lill-kumpraturi prospettivi "riċerki sodisfaċenti" u dan għal raġunijiet mhux fil-kontroll tagħhom, ma jistgħux il-kumpraturi prospettivi jippretendu li għandhom xi dritt jeżigu mingħand is-sidien xi ħaġa li dawn ta' l-aħħar huma fl-impossibilita' li jagħmlu u li għal dak in-nuqqas ma għandhom l-ebda ħtija. Kienet tkun storja kompletament differenti kieku d-diffikulta' riskontrata hija riżultat ta' aġir da parti tas-sidien. Kienet ukoll tkun storja differenti kieku fuq il-konvenju l-vendituri prospettivi iggarantew illi r-riċerki ser ikunu in regola. Din il-garanzija l-konvenuti ma tawhiex fuq il-konvenju u konsegwentement l-atturi m'għandhomx dritt jeżiġu mingħand il-konvenuti obbligazzjoni li ma hiex naxxenti mill-konvenju.

Il-konvenji, bħal kull ftehim ieħor, għandhom jiġu eżegwiti in buona fede.

Mar-risposta ġuramentata u l-kontro-talba tagħhom il-konvenuti annettew l-ittra legali mibgħuta mill-avukata tagħhom lill-atturi fl-24 ta' Marzu 2017 b'risposta għall-ittra uffiċjali tal-atturi tat-28 ta' Frar 2017. Il-konvenuti kienu ċari f'dik l-ittra legali b'risposta: talbu data u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ. Minflok ma tawhom id-data u ħin l-atturi intavolaw

il-kawża odjerna. Huwa evidenti għall-Qorti li sad-data tal-estensjoni tal-konvenju l-atturi ma kienux lesti li jersqu għall-kuntratt ta' xiri u bejgħ, sew għaliex ma kellhomx il-finanzjament neċessarju kif ukoll għaliex ma kienux sodisfatti mit-titolu tal-konvenuti.

Jekk kien qed jinkwethom il-fatt li fir-riċerki n-Nutar ma rriskontratx il-kuntratt oriġinali kellhom għażla, jew jaddivjenu għall-kuntratt xorta waħda jew inkella jitolbu li l-konvenju jinħall u jieħdu d-depożitu lura. Iżda mhux li la jagħmlu waħda u lanqas l-oħra u minflok jintavolaw kawża u jitolbu l-eżekuzzjoni tal-konvenju daqs li kieku n-nutar ma rriskontratx id-diffikulta' fir-riċerki.

Sabiex il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt finali l-atturi kien jeħtiġilhom jagħmlu dikjarazzjoni ċara u inekwivoka li huma kienu xorta waħda lesti li jersqu għall-kuntratt finali nonostante li klawsola numru 5 tal-konvenju ma kenitx sodisfatta. Tali dikjarazzjoni baqgħet ma saritx mill-atturi; lanqas *in extremis* fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom fejn għall-kuntrarju regħhu enfasizzaw, u bir-raġun, illi n-nuqqas tal-kuntratt ta' akkwist oriġinali kien joħolqilhom diffikultajiet notevoli sew lilhom kif ukoll lill-akwirenti futuri.

Għalhekk il-Qorti tqis illi kienu l-atturi li naqsu milli jersqu għall-kuntratt finali sew għaliex ma kellhomx il-finanzjament neċessarju kif ukoll għaliex ma riedux jixtru proprjeta' li dwarha ma kien irriżulta mir-ricerki l-ebda kuntratt ta' akkwist oriġinali.

Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma fondati u ser jiġu akkolti.

Kontro-Talba.

Permezz tal-kontro talba tagħhom il-konvenuti rikonvenzjonanti qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara li d-depożitu mħallas mill-atturi akkont tal-prezz imur favur il-konvenuti.

Issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta` Frar 2008 fil-kawza "**Pont vs JLJConstruction Company Limited**" fejn ġie dikjarat is-segwenti:-

> "Biex parti fuq konvenju zzomm id-depozitu li thallas fuq l-istess konvenju, trid izzomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittihdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta` obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depozitu li jkun ircieva. Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l- istess konvenju."

Issa kif rajna huma l-istess konvenuti li eċċepew illi l-konvenju skada. Di fatti il-ħames eċċezzjoni tagħhom hija fil-verita' kontradizzjoni meta eċċepew illi una volta l-konvenju skada il-partijiet ghandhom jitpoġġew fis-sitwazzjoni *ex ante* l-iffirmar tal-konvenju u allura d-depozitu għandhom jmur favorihom. Għal kuntrarju ta' dak pretiż mill-konvenuti; l-ewwel eventwalita' teskludi it-tieni waħda.

Una volta l-Qorti qed tiddikjara li l-atti magħmula mill-atturi ma jiswewx sabiex iżommu r-rabta mwielda bil-konvenju, u una volta li l-konvenuti ma ħadu l-ebda passi sabiex iżommu ħaj il-konvenju; il-konvenuti m'għandhomx dritt għad-depożitu mħallas fuq il-konvenju.

Konsegwentement l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi kontra t-talbiet rikonvenzjonali hija fondata u qed tiġi akkolta.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża u l-kontro-talba bil-mod segwenti:

1. Tilqa' l-ewwel, it-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi;

2. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati u tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 t'Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur