# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR IMĦALLEF
## DR FRANCESCO DEPASQUALE
**LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta**
**Sitta (6) ta' Ġunju 2023**

**Rikors Numru 821/2019 FDP**

Fl-ismijiet

**John Paul Darmanin (K.I.0090284M)**

**Vs**

**Fiona CNG Laycy (K.I.0062635A)**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' Awissu 2019, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *ILLI permezz ta' konvenju ossija wegħdiet tal-bejgħ u xiri reċiproku ffirmat fl-14 ta' Ġunju 2018 (Dok. JPDI), il-konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-attur, illi obbliga ruħu illi jixtri u jakkwista, il-fond ossija maisonette fi stat shell-form ossija ġebel u saqaf, bin-numru uffiċjali tlieta u sebgħin (73), fi Triq San Frangisk, il-Ħamrun, bl-esklużjoni tal-arja tagħha kif muri fil-pjanti mmarkati A u B illi kienu mehmuża mal-istess konvenju u dan għall-prezz imsemmi fl-istess konvenju ta' mija u tlieta u ħamsin elf Ewro (€153,000) u bil-kundizzjonijiet l-oħra mniżżla fl-istess konvenju;*

    2. *ILLI akkont tal-imsemmi prezz l-attur ħallas, ossija ddepożita, is-somma ta' ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€15,300) man-Nutar Joel Grima b' obbligu illi l-bilanċ tal-istess prezz imbagħad jitħallas fuq l-att finali;*

    3. *ILLI l-imsemmi konvenju kien validu sal-1 ta' April 2019 iżda b'kitba tat-28 ta' Marzu 2019, iż-żmien ta' validita' tiegħu iġġedded sat-28 ta' Lulju 2019 (Dok. JPD2);*

4. *ILLI fl-imsemmija kitba tat-28 ta' Marzu 2019, il-partijiet kkorreġew l-indirizz tal-fond illi bħala li huwa il-fond ossija maisonette mingħajr numru u mingħajr isem fi Triq San Frangisk, il-Ħamrun;*

5. *ILLI fil-mori tal-konvenju, l-attur kien talab u kiseb finanzjament mill-Bank tiegħu, HSBC Bank Malta plc, sabiex ix-xiri tal-propjeta' meritu tal-konvenju jiġi finanzjat (Dok. JPD3);*

6. *Illi b'ittra ġudizzjarja tat-12 ta' Ġunju 2019 numru 2184/19 (Dok. JPD4) l-attur sejjaħ lill-konvenuta sabiex tersaq għall-publikazzjoni tal-att ta' bejgħ;*

7. *Illi nonostante t-tentattivi tiegħu sabiex l-att tal-bejgħ u x-xiri pprospettat mill-imsemmi konvenju jiġi ppubblikat, l-konvenuta ma resqetx għall-publikazzjoni tal-istess att, anzi stqarret permezz tal-avukat tagħha illi ma kienx possibbli illi dana l-att jsir minħabba għadd ta' raġunijiet;*

8. *Illi jekk il-bejgħ ipprospettat mill-imsemmi konvenju ma jsirx kif maħsub, l-attur sejjer jsofri danni kbar;*

*Tgħid għaldaqstant il-konvenuta għalfejn m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:*

*i)* *Illi kemm il-darba jirriżulta mill-provi illi l-imsemmi fond ossija maisonette fi stat ġebel u saqaf, minngħajr isem jew numru fi Triq San Frangisk, il-Ħamrun, jista' jinbiegħ mill-konvenuta bil-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi konvenju tal-14 ta' Ġunju favur l-attur, inkluż illi x-xogħolijiet kollha ta' kostruzzjoni u allestiment maħsuba mill-imsemmi konvenju fil-fond illi għandu jinbiegħ u fil-partijiet komuni jkunu saru, inkluz ukoll illi l-istess fond jappartieni lill-konvenuta, u li l-konvenuta għandha d-dritt fil-Liġi illi, fuq l-att finali tal-bejgħ u flimkien mat-trasferiment tal-imsemmi fond, hija marbuta illi tikkostitwixxi favur l-attur id-drittijiet kollha illi skont l-imsemmi konvenju hija marbuta illi tikkostitwixxi favur l-attur, tiddikjara illi l-bejgħ tal-imsemmi fond jista' jsir mill-kovenuta lill-attur skont il-Liġi, jew mod ieħor u jekk hekk jirriżulta mill-provi, tiddikjara illi l-konvenuta ma tistgħax tbiegħ l-imsemmi fond lill-attur skont l-kondizzjonijiet maħsuba fil-konvenju;*

*ii)* *Kemm il-darba dina l-Onorabbli Qorti taqta' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-bejgħ tal-imsemmi fond jista' jsir mill-konvenuta skont il-Liġi u skont l-imsemmi konvenju, tordna lill-konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u xiri lill-attur, bil-kondizzjonijiet u għall-prezz imniżżla fil-konvenju, ossija wegħda tal-bejgħ u xiri, tal-14 ta' Ġunju 2018, kif mibdul bil-kitba tat-28 ta' Marzu 2019, tal-fond ossija maisonette fi stat ġebel u saqaf, mingħajr isem jew numru fi Triq San Frangisk, il-Ħamrun, mingħajr arja tiegħu u bid-drittijiet u l-pertinenzi kif aħjar deskritt fl-imsemmi konvenju, versu l-prezz u taħt it-termini u kundizzjonijiet kollha*

*imniżżla fl-istess konvenju u dan quddiem in-Nutar Joel Grima jew Nutar maħtur għal dan il-għan mill-istess Onorabbli Qorti, b' dan illi tawtorizza, għal kull buon fini, lill-attur sabiex mis-somma illi għandu jħallas lill-konvenuta skont il-konvenju, inaqqas sew l-ispejjeż u taxxi tal-bejgħ, illi skont il-Liġi għandhom jiġu mħallsa mill-konvenuta venditriċi, u kif ukoll l-ispejjeż ġudizzjarji nkorsi minnu f'din il-kawża skont it-taxxa uffiċjali illi tiġi eventwalment maħruġa;*

*iii) Tiffissa jum, ħin u post għall-pubblikazzjoni tal-att imsemmi fit-talba preċedenti u kuraturi għall-kontumaċja sabiex jiffirmaw kull dokument ta' reġistrazzjoni neċessarja, inklużi pjanti u dokumenti ta' reġistrazzjoni tal-art u dokumenti oħra, meħtieġa skont il-Liġi illi jiġu ffirmati fuq jew ma' l-att ta' bejgħ tal-propjeta' mill-venditur;*

*iv) Kemm il-darba pero' dina l-Onorabbli Qorti taqta' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-bejgħ tal-imsemmi fond ma jistgħax isir mill-konvenuta skont il-Liġi u skont il-konvenju, tiddikjara illi l-attur huwa intitolat illi jikseb u jirċievi mingħand l-imsemmi Nutar Joel Grima, l-ħlas, ossija r-rifużjoni, tas-somma ta' ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€15,300) mħallsa mill-attur kif ingħad;*

*v) Ukoll, kemm il-darba pero' dina l-Onorabbli Qorti taqta' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-bejgħ tal-imsemmi fond ma jistgħax isir mill-konvenuta skont il-Liġi u skont il-konvenju, tiddikjara illi l-konvenuta hija obbligata illi tħallas lill-attur id-danni kollha minnu sofferti bħala konsegwenza tal-fatt illi, minħabba raġunijiet imputabbli lill-istess konvenuta, l-att tal-bejgħ maħsub fl-imsemmi konvenju ma sarx;*

*vi) Tillikwida d-danni kollha hekk sofferti, okkorrendo bl-opera ta' periti illi jiġu maħtura għal dan l-iskop mill-istess Onorabbli Qorti;*

*vii) Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas lill-attur is-somma illi tiġi hekk likwidata minn dina l-istess Qorti in linea ta' danni, bl-imgħax minn dakinar illi l-istess Onorabbli Qorti tista' tistabilixxi appożitament;*

*Bl-ispejjeż legali, inklużi ta' l-ittri uffiċjali numru 2184/19 tat-12 ta' Ġunju 2019 u ta' kull att jew mandat relattiv, bl-imgħax legali, bir-riserva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi, u bl-inġunzjoni tal-konvenuta minn issa in subizzjoni.*

2. Rat illi fit-3 ta' Ottubru 2019 l-intimata irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi ma hemmx kontestazzjoni fuq il-fatti dikjarati fl-ewwel sitt paragrafi tar-rikors;*

   2. *Illi din l-azzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimata fit-28 ta' Lulju 2019 (il-konvenju tal-14 ta' Ġunju 2018 ġie estiż għat-28 ta'*

*Lulju 2019) kellha raġuni valida fil-liġi sabiex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ-u-xiri tal-propjeta 75, fi Triq San Frangisk, il-Ħamrun, liema raġuni, kif kien jaf ben tajjeb l-attur, kienet minħabba l-eżistenza ta' fattur li kien jimpedixxi t-trasferiment tal-propjeta, skond il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju preċitat;*

3. *Illi l-esponenti ma kellha l-ebda kontroll fuq dan l-impediment, u sa dak in-nhar tat-28 ta' Lulju 2019, ma kinetx f'posizzjoni li titrasferixxi l-propjeta bħala waħda libera minn xi litigazzjoni u/jew drittijiet favur terzi hekk kif kien rikjest fil-kundizzjani numru ħamsa (5) tal-imsemmi konvenju;*

4. *Illi r-rikorrent kien ilu konxju sa minn qabel ma sar il-konvenju, minn dan l-impediment u ċioe' li fuq l-imsemmija proprjeta' kien għad hemm xi kawżi pendenti il-Qorti inkluż Mandat ta Inibizzjoni fuq il-propjeta', u tant kien jaf li kien aċċetta li t-terminu tal-konvenju preliminarjament ikun ta' tmien xhur u nofs;*

5. *Illi wara li l-esponenti rċeviet l-imsemmija ittra uffiċjali kien hemm skambjament ta' ittri bejn l-avukati tal-partijiet u partikolarment f'ittra datata 18 ta' Lulju 2019, wara li ġie spjegat fid-dettal id-diffikolta' li kienet qeda tiffaċċja l-esponenti sabiex tkun f'posizzjoni li titrasferixxi l-propjeta', talbet li jkun hemm għal aħħar darba estenzjoni tal-konvenju għall-tlett xhur oħra pero' din it-talba ġiet injorata;*

6. *Illi r-rikorrenti, qabel it-28 ta' Lulju 2019, ġie avviċinat ukoll minn diversi persuni inkluż in-Nutar sabiex jiffirma estenzjoni ta' tlett xhur, pero dan baqa' ma rrispondiex u sussegwentement intavola r-rikors odjern;*

7. *Illi ġara li wara l-iskadenza tal-konvenju, illum il-ġurnata, il-kawża pendenti ġiet irtirata, ħareġ il-kontro-mandat mitlub u l-propjeta' tista' tiġi ttrasferita peress li hija waħda libera minn xi litigazzjoni u/jew drittijiet favur terzi hekk kif kien rikjest f'kundizzjoni numru ħamsa (5).*

*Tant għandha x'tiddikjara l-esponenti għas-superjuri ġudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.*

*Bl-ispejjeż kontra l-attur li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.*

**Provi:**

3. Rat fil-verbal tal-15 ta' Ottubru 2019, l-avukat difensur tal-intimata, fuq talba ta' l-avukat tal-kontro-parti, irrelevat li għalkemm fis-seba' eċċezzjoni tagħha, indikat li l-propjetà setgħet tiġi trasferita, dakinhar is-sitwazzjoni ma' kinetx hekk peress li hemm kwistjoni legali li qed tiġi dibattuta fil-Qorti.

4. Rat il-kuntratt ta' bejgħ u dikjarazzjoni *causa mortis* kif korretta fil-5 ta' Diċembru 2019, eżebita Dok FA1 (fol 41A), li permezz ta' dan il-kuntratt, il-propjetà ġiet akkwistata minn Fiona Laycy (fol 41A).

5. Rat id-dokument FA2, dikjarazzjoni tal-Perit George Farrugia (fol 48).

6. Semgħet ix-xhieda ta' **Fiona Laycy** bil-lingwa Ingliża tat-18 Novembru 2020 (fol 50).
7. Rat id-dokumenti eżebiti max-xhieda ta' Fiona Laycy (fol 61 *et sequitur*).
8. Semgħet ix-xhieda ta' Fiona Laycy bil-lingwa Ingliża tad-9 ta' Frar 2021 (fol 108).
9. Semgħet ix-xhieda ta' **Lorraine Attard**, rappreżentant tal-HSBC, tas-16 ta' Ġunju 2021 (fol 125).
10. Rat id-dokumenti eżebiti minn Lorraine Attard Dok LA1 u Dok LA2 (fol 129 *et sequitur*).
11. Rat l-affidavit tal-attur **John Paul Darmanin** ippreżentat fis-17 ta' Novembru 2021 (fol 150).
12. Rat id-dokumenti annessi mal-affidavit ta' John Paul Darmanin (fol 158 *et sequitur*).
13. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Joel Grima** tad-9 ta' Frar 2022 (fol 252).
14. Rat illi fid-9 ta' Frar 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.
15. Semgħet ix-xhieda ta' **Mark Nurton** tat-30 ta' Ġunju 2022 (fol 269).
16. Rat id-dokumenti eżebiti minn Mark Nurton fit-30 ta' Ġunju 2022 (fol 275 *et sequitur*).
17. Semgħet ix-xhieda ta' Mark Nurton in kontro-eżami tal-24 ta' Novembru 2022 (fol 340).
18. Semgħet ix-xhieda tan-Nutar Joel Grima tal-24 ta' Novembru 2022 (fol 345).
19. Rat illi fl-24 ta' Novembru 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.
20. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet tad-9 ta' Marzu 2023 (fol 347).
21. Rat illi fid-9 ta' Marzu 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

**Fatti tal-każ**

22. Jirriżulta li l-partijiet iffirmaw konvenju fl-**14 ta' Ġunju 2018** (fol 11) fejn l-intimata obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lir-rikorrent il-fond ossija maisonette fi stat '*shell form*', ġebel u saqaf bin-numru uffiċjali 73, fi Triq San Frangisk Ħamrun, versu l-prezz ta' mija u tlieta u ħamsin elf Ewro (€ 153,000), u r-rikorrent ħallas depożitu akkont tal-prezz bl-ammont ta' ħmistax-il elf u tlett mitt Ewro (€ 15,300).
23. Jirriżulta li l-imsemmi konvenju kien jiskadi fl-1 ta' April 2019, iżda b'kitba tat-28 ta' Marzu 2019, Dok JPD2 (fol 15), il-konvenju ġie estiż u ġġedded sat-**28 ta' Lulju 2019**.
24. Jirriżulta li fil-frattemp wara l-iffirmar tal-konvenju, ir-rikorrent kien talab u kiseb self mill-bank HSBC Bank Malta PLC sabiex ix-xiri ta' l-imsemmi fond fil-konvenju jiġi iffinanzjat, kif jidher mis-sanction letter eżebita Dok JPD3 fol 17.

25. Jirriżulta li b'ittra ġudizzjarja tat-12 Ġunju 2019, Dok JPD4 (fol 24), ir-rikorrent sejjaħ lill-intimata biex taddivjeni għall-kuntratt ta' bejgħ. Iżda, hi ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ għaliex irriżulta li kien hemm impediment fuq it-trasferiment, stante li l-intimata ma kinitx f'pożizzjoni li titrasferixxi il-propjetà bħala libera minn litigazzjoni u/jew drittijiet favur terzi, kif kien rikjest fil-kondizzjoni numru 5 tal-imsemmi konvenju.

**Meritu tal-każ**

26. Ir-rikorrenti qed jipproċedi b'dan il-każ sabiex l-intimata taddivjeni għall-kuntratt finali in segwitu għall-konvenju datat 14 ta' Ġunju 2018 jew inkella tħallsu danni, apparti d-depositu ta' ħmistax-il elf u tlett mitt Ewro (€ 15,300) minnu mħolli man-Nutar, f'każ illi l-Qorti tqis li l-kuntratt final ma jistax isir.

27. Min-naħa l-oħra, l-intimata sostniet li r-rikorrent kien ilu konxju sa minn qabel sar il-konvenju, dwar l-impediment li kien hemm sabiex tiġi trasferita l-proprjeta` mertu tal-konvenju in diżamina, peress li kien għad hemm kawżi pendenti il-Qorti inkluż Mandat ta' Inibizzjoni, u għalhekk it-talba rikorrenti kellha tiġi miċħuda.

**Kunsiderazzjonijiet**

28. L-argument ta' l-intimata, f'dan il-każ huwa li, fil-ħin tal-konvenju, ir-rikorrent kien jaf x'qed jixtri u kien jaf bl-impediment li kien hemm sabiex tiġi trasferita l-proprjeta` in kwistjoni.

29. Min-naħa l-oħra, fit-trattazzjoni, ir-rikorrent tramite l-avukat difensur tiegħu, jikkontendi li l-konvenju għandu żewġ effetti, fl-ewwel lok, dak li jiġi eżegwit il-konvenju billi, sussegwentement isir l-att finali skont il-liġi. Fit-tieni lok, fin-nuqqas ta' l-eżekuzzjoni tal-konvenju hemm konsegwenza tad-danni sofferti minħabba l-fatt li l-konvenju ma setax jiġi eżegwit.

30. F'dan il-każ, il-Qorti trid tara u tistħarreġ ir-riżultanzi fattwali sabiex tasal għall-konsegwenzi li jirriżultaw wara l-iffirmar tal-konvenju in kwistjoni fl-14 ta' Ġunju 2018 kif jidher f'Dok JPD1 fol 11 tal-proċess.

**Ikkunsidrat**

31. Fil-każ odjern, fil-fehma ta' din il-Qorti, irid jingħata piż lix-xhieda tan-nutar Dr. Joel Grima fid-9 ta' Frar 2022, fol 252 *et sequitur,* li xehed dwar id-depożitu u anke dwar l-estensjoni tal-istess konvenju. Rigward id-depożitu, in-nutar qal hekk:

> *"Mela fl-14 ta' Ġunju 2018, kien sar konvenju bejn Fiona CNG Laycy bħala venditur, u John Paul Darmanin bħala purchaser. Sa dakinhar l-ammont illi tħallsu kien id-depożitu ta' ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro......Dan tħallas minn John Paul Darmanin lili u għadu għandi sal-lum, mill-ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro tad-depożitu.*

Dwar il-konvenju ingħad:

> *Ir-raġuni kienet għaliex il-kuntratt tal-akkwist li sar, aħna qed ngħidu minn Fiona fil-5 ta' Diċembru imbagħad 2019, ovvjament kien għadu ma sarx, għax*

*kien hemm xi kawżi l-Qorti, kien infurmat, kienet infurmatu hi lill-purchaser. Li kien hemm xi problemi ma xi ġirien, ma dħaltx fihom għax mhiniex bħala nutar interessat nidħol f'dawk l-affarijiet. Għalhekk, kienu tawlu daqshekk. Imbagħad infatti kienu reġgħu għamlu wkoll xi extension, għax ma kienx, is-site kienet għadha ma nxtratx sal-ewwel (1) ta' April 2019.*

*Domanda: Meta saret sa l-1 ta' April dak iż-żmien, kienu jafu li dak il-kuntratt kien għadu ma ġiex konkluż tal-akkwist? Dik hi d-domanda li qed tagħmillek?*

*Risposta: Iva iva kienu jafu li għadu ma ġiex konkluż.*

*Domanda: Issa inti għidtilna illi kien jaf il-kuntrattur illi il-post ma kienx għadu ġie akkwistat?*

*Risposta :Iva*

*Domanda: B'mod dettaljat x' qalu il-proprjeta mhix tagħna?*

*Risposta: Le hekk qatt ma qalulu. Qalulu li hemm kawża li trid tiġi issortjata biex ovvjament ikunu jistgħu jagħmlu l-kuntratt.*

*Domanda : Għidt li nhar id-diskors qed tgħid int sar quddiemek?*

*Risposta: Iva kienu infurmaw*

*Domanda: Inti ċert li quddiemek qalu illi proprjetà mhix tagħna?*

*Risposta: Ħa ngħidlek ma nafx jekk hux fil-konvenju jew fl-estensjoni pero fl-estensjoni kienu infurmawni żgur."*

32. Minn din ix-xhieda tan-nutar, joħroġ ċar li kien ġie diskuss mal-partijiet quddiem in-nutar, li l-intimata bħala venditur li dehret fl-imsemmi konvenju, ma kinitx għadha akkwistat il-fond bin-numru uffiċjali tlieta u sebgħin (73) fi Triq San Franġisk il-Ħamrun. Kif spjega fix-xhieda tiegħu in-nutar, il-kumpratur kien infurmat b'dan, u kien ġie infurmat li din il-kwistjoni ser tiġi riżolta.

33. Madankollu, jiġi puntwalizzat minn din il-Qorti, li <u>fil-ħin tal-konvenju</u>, u ċioe` fl-14 ta' Ġunju 2018, l-intimata obbligat ruħha li tbiegħ il-fond mertu ta' din il-vertenza, meta dan il-fond ma kienx proprjeta ta' l-intimata fil-ħin meta sar il-konvenju.

34. Mix-xhieda tan-nutar, huwa evidenti wkoll li għalkemm dan l-impediment ġie spjegat lill-kumpratur, m'hemm l-ebda kundizzjoni dwar dan imsemmija fl-imsemmi konvenju. Dwar dan il-punt, hawnhekk ta' min jgħid ukoll, li l-eċċezzjonijiet tal-intimata, huma wkoll ammissjoni f'dan is-sens, billi hemm preċiżament indikat li kien hemm xi kawżi pendenti il-qorti fuq il-propjetà *de quo*, b'hekk ma kinitx f'pożizzjoni li titrasferixxi l-proprjetà. Kif ikkonferma l-istess nutar, fix-xhieda tiegħu, kien proprju għalhekk li saret l-estensjoni tal-konvenju, liema estensjoni datata 28 ta' Marzu 2019 hija eżebita bħala Dok JPD2 fol 15. Għalhekk, sa din l-estensjoni il-partijiet estendew il-validita tal-konvenju sat-28 ta' Lulju 2019.

35. Jigi puntwalizzat ukoll, illi meta ż-żewġ partijiet ikunu taw l-espressjoni bil-kitba tal-volonta` tagħhom, dak li kien fi ħsieb il-partijiet fil-mument tal-iffirmar m'għandux relevanza. Għaldaqstant, ladarba il-kontendenti iffirmaw il-konvenju datat 14 ta' Ġunju 2018, m'hemmx lok għal aktar interpretazzjoni, għaliex skont il-prinċipju ta' *pacta sund servanda*, jidher li dak indikat fl-iskrittura kien maqbul u miftiehem bejn il-partijiet. Għalhekk, b'referenza għal dak eċċepit mill-intimata dwar il-fatt li r-rikorrent kien a konoxxenza ta' dak li kien ser jixtri, dan bl-istess mod japplika għall-intimata, li kienet ben konsapevoli ta' dak li ser twiegħed li titrasferixxi. Għalhekk, ladarba il-konvenju ġie ffirmat, dawn ir-raġunijiet ma jistgħux jiġu kkunsidrati. Għalhekk, fid-dawl tal-iffirmar tal-konvenju mill-kontraenti, nonostante n-nuqqas ta' qbil, din il-Qorti ser tikkunsidra l-effetti legali tal-konvenju eżebit kif effettivament huwa *in scriptum*.

36. Tajjeb li jiġu enunċjati il-prinċipji saljenti dwar l-effetti ta' wegħda ta' bejgħ.

37. Jibda biex jingħad, li l-**Artikolu 1357(2) tal-Kap 16** jipprovdi hekk:

> *"L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk, jew jekk ma ikun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jgħaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' isir, 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."*

L-effetti ta' din id-disposizzjoni tal-liġi ġew affermati fil-każ **Cissa Ltd. vs Madliena Village Ltd.** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018 fejn ingħad, li l-effetti ta' din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza **Maria Bianchi et vs JMA Developments Ltd**. **et**, deċiża fit-28 ta' Marzu 2003 mill-Prim' Awla Qorti Ċivili, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2006:

> *"Jidher għalhekk li una volta li jiġi ppreżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar, sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."*

38. F'każ li konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-termini tal-validita` tiegħu, u lanqas jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u l-obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju ifisser li l-partijiet jirritornaw lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. (Ara **A. Ciantar vs A. Vella** – LXX11 p.11. p828; **J. Cassar vs V. Farrugia** – LXXVII p11 p316).

39. Fil-każ **Carmelo Byers et vs Paul Caruana et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' April 2011, ingħad:

> *"Illi din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet **Del negro vs Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk:*

*L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk ... ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ippreżentat 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'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

40. Għalhekk, biex konvenju ma jiskadix u jinżamm fis-seħħ, hemm bżonn żewġ rekwiżiti ossija il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, li jridu jsiru, u jekk ma jsirux, il-konvenju jiskadi u l-partijiet jerġgħu lura għall-*istatus quo ante*, ta' qabel il-konvenju.

41. Għandu jiġi puntwalizzat li l-effett tal-ittra uffiċjali huwa biss sabiex jestendi l-konvenju għal perjodu ta' xahar. Iżda qabel ma jiskadi dan it-terminu, kif imġedded bl-ittra uffiċjali, trid tiġi ppreżentata l-kawża. (Ara wkoll **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Ċivili deċiż fit-22 ta' Frar 1990; **Rockap Development Ltd. vs Premier Leasing & Investments Co. Ltd.** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-18 ta' Novembru 2016; **Carmel Chircop et vs John Vella et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001).

42. Jirriżulta mix-xhieda ta' Mark Nurton tat-30 ta' Ġunju 2022, il-partner tal-intimata, fejn jikkonferma li l-imsemmija proprjeta` ġiet akkwistata fil-**<u>5 ta' Diċembru 2019</u>**. Dan il-fatt jinsab korroborrat mil-prova dokumentarja eżebita Dok FA1 fol 41 A *et sequitur*, li huwa kopja tal-bejgħ u *causa mortis*, li peremzz tiegħu l-intimata akkwistat l-imsemmija proprjeta`. Dan l-istess dokument, jinsab eżebit ukoll fol 84 tal-proċess. Ġie eżebit ulterjorment ukoll, Dok FA2 fol 48 tal-proċess, dokument tal-Perit George Farrugia.

43. Il-konvenju ġie iffirmat fl-**<u>14 ta' Ġunju 2018</u>**!

44. Huwa prinċipju kardinali li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fede u jobbligaw mhux biss, għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall- konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni, skont ix-xorta tagħha bl-ekwità, bl-użu, jew bil-liġi, illi ġie soffermat fis-sentenza **Ganni Cefalu et vs Paul Gauci nomine** deċiża mill-Prim' Awla fid-19 Jannar 1996 LXXXII.ii.223 (Pacta sunt servanda).

45. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, u l-fatti kollha suesposti, ma għandu jkun hemm ebda dubju li min jitrasferixxi immobbli irid ikollu it-titolu fuq tali immobbli. Dan huwa prinċipju bażilari għal min jittrasferixxi proprjetà.

46. Għaldaqstant, ladarba jinstab ikkonfermat u stabbilit fil-provi li meta sar il-konvenju fl-14 ta' Ġunju 2018, l-intimata ma kinitx sid tal-propjetà li kellha tiġi trasferita, il-konvenju ma jistax jiġi enforzat.

47. Ma jiswiex li inġabet il-prova li l-intimata saret sid tal-proprjeta` fil-5 ta' Diċembru 2019 (fol 41A) għaliex **<u>fil-mument tal-iffirmar</u>** tal-konvenju, hija kienet għadha mhijiex sid tal-proprjeta` mertu ta' din il-vertenza. Fl-ittra tad-29 ta' April 2019, Dok JPD 14 eżebita fol 193, mibgħuta lill-intimata, tant dina l-kwistjoni kienet ta' importanza illi jingħad espressament, li "*....you are to confirm ownership of the*

*property or failing such owneship, you should detail the prospects of acquiring ownership.*”

48. Għalhekk, dak mitlub fl-ewwel tliet talbiet ta' dan ir-rikors ma jistax jintlaqa’ peress, li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt finali mhijiex possibbli, stante illi l-obbligi assunti mir-rikorrenti seħħew meta ma kellha ebda titolu fuq il-post li biegħet lir-rikorrent.

49. Apparti dak fuq konkluż, jirriżulta wkoll, mill-provi fl-atti ta' dan il-każ, illi l-pjanta sottomessa mal-konvenju ta' l-14 ta' Ġunju 2018, liema pjanta eżebita a fol 14 u 13 tal-proċess, inbidlet konsiderevolment. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent isemmi speċifikatament li il-bitħa ċkienet bi kważi metru fit-tul sabiex l-appartamenti ta’ fuq jikbru, ix-xaft ma baqax fejn kien iżda daħal iktar ‘il ġewwa fil-fond, u ttella' ħajt fil-kamra li kienet se tintuża bħala kitchen u dining room, sabiex il-kamra ġiet iżgħar u aktar mudlama.

50. Kif tajjeb sottomess mill-avukat difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni il-pjanta annessa mal-konvenju torbot b'mod li il-bejgħ tal-propjetà irid isir skont dik il-pjanta.

51. Hawnhekk, jiġi osservat li dan huwa nuqqas ieħor da parti ta' l-intimata għaliex kull tibdil fil-pjanti sottomessi mal-konvenju kellu jsir bil-kunsens tal-istess rikorrent u dan konsegwenza tal-wegħda ta' bejgħ, *in scriptum*, li jorbot.

52. Fid-dawl tas-suespost, il-partijiet ma’ jistgħux jaddivjenu għall-kuntratt finali.

53. Għalhekk, ser tiċħad l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrent f’dan ir-rigward.

**Ir-Raba’ talba – Depożitu fl-ammont ta’ ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€ 15,300).**

54. Tramite ir-raba' talba ir-rikorrent talab li, kemm-il darba jiġi dikjarat li l-bejgħ ta' l-imsemmi fond ma jistax isir mill-intimat, għandu jiġi dikjarat li r-rikorrent huwa intitolat li jikseb u jirċievi mingħand l-imsemmi Nutar Joel Grima, il-ħlas lura, ossija ir-rifużjoni, tas-somma ta' ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€ 15,300) imħallsa mir-rikorrent bħala depożitu.

55. Referibbilment għad-depożitu imħallas mir-rikorrent, in-Nutar Grima ikkonferma fix-xhieda tiegħu, kif ikkwotat aktar ‘il fuq li tħallas dan l-ammont f'depożitu li għadhom miżmum għandu.

56. Jirriżulta wkoll mit-trattazzjoni fejn l-avukat difensur tal-intimata sostniet li f'każ li l-kuntratt finali ma jiġix esegwit, hemm qbil li d-depożitu jiġi rifuż lura lir-rikorrent.

57. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u konfermi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ħlas fl-ammont ta' ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€ 15,300) imħallas mir-rikorrent bħala depożitu akkont tal-prezz, għandu jiġi rifuż lura lilu.

58. Għalhekk, tilqa' r-raba' talba tar-rikorrent u tordna li l-ammont ta’ ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€ 15,300) jitħallas lura lir-rikorrenti.

**Danni pretiżi - Il-Ħames, is-Sitt u s-Seba’ Talbiet.**

59. Fil-ħames talba kif dedotta, ġie sostnut, li kemm-il darba jiġi dikjarat li l-bejgħ tal-imsemmi fond ma jistax isir mill-intimat, għax skont il-liġi u skont il-konvenju jiġi

dikjarat li l-intimata hija obbligata tħallas lir-rikorrenti id-danni kollha sofferti bħala konsegwenza tal-fatt li minħabba raġunijiet imputabbli lill-istess intimata, għall-att tal-bejgħ maħsub fl-imsemmi konvenju baqa' ma sarx. Konsegwentement, ġie mitlub ukoll li jiġu likwidati d-danni kollha sofferti.

60. Fl-affidavit tiegħu ir-rikorrent hekk indika d-danni pretiżi minnu, liema danni ġew elenkati b'dan il-mod:

(i) **Imgħax** fuq id-depożitu mħallas fuq il-maisonette mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali tat-12 Ġunju 2019, ċioe` mit-18 ta’ Ġunju 2019;
(ii) **Loan Booking Fee** imħallsa lill-Bank HSBC (Malta) plc fl-ammont ta’ € 100.00
(iii) **Loan Processing Legal Fee** imħallsa lill-Bank HSBC (Malta) plc fl-ammont ta’ € 100.00
(iv) **Spejjeż tat-tiġdid** tal-perjodu li suppost inħarġet l-HSBC Home loan fl-ammont ta’ € 40.00.
(v) **L-ispejjeż notarili** ta' Dr. Joel Grima marbutin mal-maisonette, ċioe` konvenju datat 14 ta' Ġunju 2018, l-estensjoni tal-konvenju datat 29 ta’ Marzu 2019, u riċerki sal-lum mhux magħrufa.
(vi) **L-ispejjeż notarili** ta’ Dr. Joel Grima marbutin mar-riċerki li Dr. Stephen Thake talab biex isiru fuq Fiona Laycy fil-11 ta’ Ġunju 2019, sal-lum mhux magħrufa.
(vii) **It-telf ta' profitt** ġej mill-fatt illi jiena ma xtrajtx propjetà f'Lulju tas-sena 2019 u dik il-propjeta, ilni allura jiena ma xtrajtx, żiedet fil-valur b'mod illi llum dik il-proprjeta` tiswa madwar € 180,000, ċioe` telf ta' madwar € 25,000, illi għalih nitlob li niġi riżarċit. Dan qed ngħidu wara li qiegħed nagħmel referenza għall-indiċi tal-prezzijiet tal-bini maħruġ mill-Bank Ċentrali illi qiegħed nannetti bħala JPD31.

61. Riferibbilment għall-ewwel talba dwar l-imgħax fuq id-depożitu mħallas għal fond in kwistjoni, u dan mid-data tan-notifika ta' l-ittra uffiċjali f'Ġunju 2019, din il-Qorti taqbel illi dana għandu jitħallas u ser taħdem l-imgħax fuq l-ammont ta' depożitu ta’ €15,300 bi 8 fil-mija (8%), jammontaw għal € 1,224 għal erba’ snin (mis-sena 2019 sal-lum) = **€ 4,896**.

62. B'referenza għal dak mitlub bħala danni f’ (ii), (iii) u (iv), ossija spejjeż amministrattivi konnessi mal-“*loan*”, dawn jinsabu konfortati bil-provi u għalhekk huma dovuti. Fil-fatt, jirriżulta li s-self lir-rikorrent kien ġie approvat mill-Bank HSBC, għalhekk dawn l-ispejjeż bankarji, qed jiġu konsidrati bħala danni dovuti, u dan fl-ammont ta' **€ 240**.

63. Rigward dak mitlub, konsistenti fi spejjeż notarili tan-nutar Dr Joel Grima, dawn l-ispejjeż ma jirriżultawx ippruvat fl-atti tal-każ, u għalhekk l-Qorti ma tistax taċċetta ebda ħlasijiet f’dan is-sens. Għaldaqstant, din il-Qorti m' hijiex ser iżżid l-ispejjeż notarili mal-kumplament tad-danni pretiżi.

64. Finalment, jiġi osservat li dak pretiż f’(vii), fejn ir-rikorrent qed jilmenta minn telf ta' profitt, għaliex ma xtarax dik inhar tal-konvenju, u llum mill-proprjeta żdiedet fil-valur, hija pretenzjoni kemmxejn fl-arja u bbażata fuq presupposizzjonijiet mhux fattwali izda approssimattivi u possibbli. Għalhekk, din it-talba mhijiex waħda, la ppruvata u wisq anqas ġustifikata.

65. Din il-Qorti tosserva li m'hemm l-ebda indikazzjoni u m' hemm l-ebda provi li jindikaw li r-rikorrent kien ser jakkwista l-imsemmi fond biex jinnegozjah bi qliegħ. Di fatti, kuntrarjament għal dak li qed jagħti x'jifhem ir-rikorrent, kollox jindika mid-dokumenti fl-atti li r-rikorrent kien se jakkwista l-imsemmi fond bħala r-residenza tiegħu. Fid-dokumenti bankarji, fosthom, Dok JPD 7 a fol 177, hemm indikat preċiżament, li l-home loan inħareġ lir-rikorrent kull proprjetà hija konsidrata bħala '*Main residence*' '*loan first time buyer*'. Inoltre`, fid-dokment Dok JPD 13 a fol 187, taht is-subtitolu 'Purpose' jingħad: "*To end finance purchase and completion of future residence.*" Finalment, mis-sanction letter jirriżulta, li r-rikorrent ingħata s-self u l-imsemmi fond kien ser ikun ir-residenza tiegħu Dok JPD 3 fol 17.

66. Għaldaqstant, dak mitlub bħala danni f'telf ta' profit minħabba l-għoli tal-valur tal-proprjeta` mhuwiex ġustifikat, għaliex ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn telf ta' profitt peress li kien ser jakkwista l-imsemmija proprjeta` bħala r-residenza tiegħu.

67. Għalhekk, id-danni ta' telf ta' profitt ma humiex ser jiġu kkunsidrati

68. Abbażi tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula, għalhekk id-danni likwidati ghandhom jammontaw għal € 4,896.00 + € 240.00, li flimkien jagħmlu total ta' **€ 5,136**.

**Konklużjoni**

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata għar-raġunijiet spjegati.

**Tiċħad** l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrent għall-motivi spjegati.

**Tilqa' l-kumplament tat-talbiet** tar-rikorrent u għalhekk:

**Tiddikjara** li r-rikorrent huwa intitolat li jikseb u jirċievi mingħand l-imsemmi nutar Joel Grima, il-ħlas, ossija, ir-rifużjoni tas-somma ta' ħmistax il-elf u tlett mitt Ewro (€ 15,300) imħallsa mir-rikorrent bħala depoċitu, u għalhekk **tordna illi tali flejjes jiġu lilu rifużi minnufih**.

**Tiddikjara** illi l-intimata hija obbligata tħallas lir-rikorrent id-danni minnu sofferti, bħala konsegwenza tal-fatt li, minħabba raġunijiet imputabbli lill-istess intimata, l-att tal-bejgħ maħsub fl-imsemmi konvenju ma sarx, u għalhekk:

**Tillikwida** d-danni sofferti fl-ammont ta' ħamest elef, mija sitta u tletin euro (€ 5,136).

**Tikkundanna** lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrent is-somma likwidata il-linja ta' danni fl-ammont ta' **ħamest elef, mija sitta u tletin euro** (€ 5,136).

Bl-ispejjeż kollha, kompriżi dawn tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Ġunju 2019 fl-istess ismijiet u ta' kull mandat relattiv, ikunu a kariku tal-intimata.

**Imgħax** huwa dovut fuq is-somma hekk likwidata mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

**Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur