PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-13 TA' LULJU, 2023

Kawża Numru: 1

Rik. Ġur. 371/2019 RGM

Avv. Aron Mifsud Bonnici bħala
mandatarju speċjali tal-assenti
Jun Zhang (detentur ta' passaport Ċiniż b'numru G48254120) u
Weijie Yang (detentriċi ta' passaport Ċiniż b'numru G46867072)

vs.

Joseph Andrea Preca (K.I. 493880M)
Dhin Dok Preca (K.I. 0028842A)
Steven Neil Schembri (K.I. 0119279M)
Emmanuel Borg (K.I. 516776M)

Il-Qorti:

Din hija sentenza dwar talba tal-atturi għal rifużjoni ta' depożitu akkont tal-prezz imħallas fuq konvenju li skada u dwar talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti għall-ħlas ta' danni konsegwenzjali b'riżultat ta' allegat inadempiment ta' obbligi naxxenti minn konvenju. Il-konsegwenzi tan-nuqqas ta' osservanza tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16.

Daħla.

1. Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi assenti Jun Zhang u Weijie Yang** ippreżentat fil-15 t'April 2019 fejn il-mandatarju tagħhom Dr. Aron Mifsud Bonnici fisser li fid-29 ta' Marzu 2018 quddiem in-Nutar Sean Critien l-atturi kkonkludew konvenju mal-konvenuti fejn tal-ewwel obbligaw ruħhom li jixtru mingħand il-konvenuti li min-naħa tagħhom wiegħda li jbiegħu il-fond ossia l-blokka uffiċċjalment immarkata bin-numru 3, bla isem, fi Triq Milner, Sliema. Din il-blokka kienet tikkonsisti f'żewġ appartamenti bl-arja rellattiva u *store room*. Il-konvenju stipula li l-att finali kellu jkun iffirmat sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2018. Fuq il-konvenju l-atturi ddepożitaw man-Nutar u sussegwentament rilaxxjati favur il-konvenuti, is-somma ta' €66,500 bħala depożitu akkont tal-prezz finali. Fisser ukoll li ai termini tal-klawżola (ix)(b) tal-konvenju, dan il-konvenju kien suġġett għall-kundizzjoni li l-atturi jottjenu finanzjament minn bank lokali għax-xiri tal-proprjeta u għal dan il-għan kellhom jinfurmaw lill-konveuti jekk tali finanzjament kienx ġie ottjenut. Spjega li l-atturi ma rnexxilhomx jottjenu xi konferma da parti tal-bank għal finanzjament meħtieġ għall-akkwist. Ġara li permezz ta' ittra tat-30 t'Awwissu 2018 l-konvenuti sejħu lill-atturi biex jagħmlu depożitu addizzjonali ta' €66,500 u dan akkont tal-prezz finali u fin-nuqqas ta' dan wissewhom li kienu ser iqisu l-konvenju mitmum u ser jappropriaw l-ewwel depożitu mħallas. B'ittra tat-3 ta' Settembru 2018, l-atturi rrespinġew il-pretensjonijiet tal-konvenuti, u inoltre infurmaw formalment lill-konvenuti li kienu naqsu li jottjenu finanzjament bankarju u sejħu lill-konvenuti sabiex jirrifondu d-depożitu mħallas. In oltre ġie mfisser li l-konvenju kien suġġett li l-atturi jottjenu ċittadinanza Maltija a tenur tal-*Individual Investor Programme* (IIP) sal-31 ta' Diċembru 2018 u l-atturi effettivament ma laħqux ottjenew tali ċittadinanza. Ippremetta li minkejja li l-kundizzjonijiet tal-konvenju m'avverawx ruħhom u minkejja li l-konvenju skada mingħajr ma sar il-kuntratt finali ta' trasferiment, il-konvenuti baqgħu jirrifjutaw li jirrifondu d-depożitu miżmum minnhom. Kien għalhekk li l-atturi talbu lil din il-Qorti

   "1. Taqta' u tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-artikolu 167 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

   2. Tikkundana lill-intimati solidalment bejniethom li jirrifondu lura lill-attur nomine s-somma ta' sitta u sittin elf u ħames mitt ewro (€66,500)

rappreżentanti l-pagament akkont tal-prezz imħallas lill-intimati mill-assenti Jun Zhang u Weijie Yang *ai termini* tal-Konvenju tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) in kwantu l-kundizzjonijiet tal-konvenju ma avverawx ruħhom u l-att finali ta' trasferiment ma seħħ qatt.

Bir-riserva ta' kull azzjoni fil-liġi, bl-imgħax legali u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra legali datata t-tlieta (3) ta' Settembru 2018, kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni."

2. Rat li fit-18 ta' Ġunju 2019 l-Qorti iddekretat li l-konvenuti għandhom jitħallew jikkontestaw il-kawża u jippreżentaw risposta ġuramentata.

3. Rat li fit-**8 ta' Lulju 2019 il-konvenuti resqu r-risposta ġuramentata tagħhom** fejn eċċepew li t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu respinti fit-totalita tagħhom stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. B'referenza għat-tieni talba, il-konvenuti eċċepew li l-premessa "l-kundizzjonijiet tal-konvenju m'avverawx ruhhom" hija skorretta u żleali u dan għaliex kienu l-atturi stess li vjolaw u kissru l-obbligazzjonijiet tagħhom skont il-konvenju. Dan wassal sabiex huma soffrew danni u kien għalhekk li resqu kontro-talba fir-rigward.

4. Rat li l-konvenuti resqu wkoll **kontro-talba** fejn ppremettew li fit-28 ta' Marzu 2018 il-partijiet iffirmaw konvenju liema konvenju kien suġġett li l-atturi rikonvenzjonati jottjenu self mingħand bank lokali u fl-eventwalita illi tali self ma jiġix ottjenut minnhom, ir-rikonvenzjonati kellhom jiffurmaw lill-vendituri fi żmien tmien ġimgħat mid-data tal-iffirmar tal-konvenju. Komplew iffissru li l-kompraturi kienu infurmawhom li s-somma ta' €66,500 mħallsa fuq il-konvenju setgħu iżommuha stante li kemm-il darba huma ma kinux ser jottjenu self mill-bank, huma kienu fi ħsiebhom jiffinanzjaw ix-xiri tal-fond minn flushom stess. Tant li n-Nutar irrilaxxa din is-somma a favur tagħhom u fl-ebda mument ma kien hemm xi oġġezzjoni għal dan.

5. Jippremettu li ai termini tal-konvenju, il-kompraturi kienu obbligati jħallsu lill-konvenuti s-somma ulterjuri ta' €66,500 fi żmien ħames xhur. Ir-rikonvenzjonati naqsu milli jagħmlu tali pagament u wara li ġew debitament interpellati, taw l-impressjoni li kien jeħtiġilhom xi żmien ulterjuri sabiex jagħmlu dan il-pagament. Jgħidu li sadanittant, il-vendituri straħu fuq l-obbligi li jirriżultaw mill-ftehim in kwistjoni u ċioe li kienu ser jirċievu somom

sostanzjali ta' flus entro ż-żmien stipulat fil-ftehim u kkommettew ruħhom b'obbligazzjonijiet oħra fin-negozju tagħhom. Jgħidu li kien biss meta huma bagħtu l-ittra ufficcjali li x-xerrejja nfurmawhom li ma ottjenewx self mill-bank pero' ma ingħataw ebda prova li saret xi applikazzjoni u wisq anqas ġew infurmati fiż-żmien miftiehem fil-konvenju. In oltre ifissru li għandhom dubji serji kemm ir-rikonvenzjonati applikaw għaċ-ċittadinanza Maltija. Jgħidu li l-kompraturi daħlu fil-konvenju *in mala fede* u aġġixxew *in mala fede* b'dan illi sofrew danni konsiderevoli. Huwa għalhekk li l-vendituri qegħdin jitolbu lil din il-qorti

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikonvenzjonati kisru l-obbligi taghhom a tenur tal-ftehim tat-28 ta' Marzu 2018.
>
> 2. Tididkjara li r-rikonvenzjonati huma responsabbli għad-danni mġarrbin mir-rikonvenzjonanti b'riżultat tal-agir tal-istess rikonvenzjonati, bl-imgħaxijiet legali;
>
> 3. Tillikwida danni msemmija fil-punt preċedenti.
>
> 4. Tikkundanna u tordna lir-rikonvenzjonati sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati lir-rikonvenzjonanti".

6. Rat li **b'risposta ġuramentata ippreżentata fit-3 ta' Lulju 2019, ir-rikonvenzjonat nomine** eċċepixxa li ma kien hemm ebda danni mġarrba mir-rikonvenzjonanti kawża ta' xi aġir jew nuqqas tar-rikonvenjonati. Inoltre eċċepixxa li r-rikonvenzjonati ma kisru ebda obbligu naxxenti mill-ftehim tad-29 ta' Marzu 2018 u dan stante li l-kundizzjonijiet preżenti fil-konvenju jagħmluha ċara li huwa suġġett għall-kundizzjoni li l-atturi rikonvenzjonati jottjenu finanzjament minn bank lokali għax-xiri tal-fond in kwistjoni u kien biss wara li jottjenu t-tali finanzjament li kienu obbligati jinfurmaw lill-vendituri b'dan. Jgħid li ġaladarba l-atturi qatt ma rnexxilhom jottjenu xi konferma mill-bank għaldaqstant huma qatt ma setgħu jinfurmaw lir-rikonvenzjonanti li ottjenew is-self. In oltre, l-konvenju kien soġġett li l-atturi rikonvenzjonati jottjenu ċittadinanza Maltija a tenur tal-IIP sal-31 ta' Diċembru 2018. Kien għalhekk li ġaladarba l-kundizzjonijiet tal-konvenju ma avverawx ruħhom, il-konvenju skada mingħajr ma sar il-kuntratt finali ta' trasferiment. B'referenza għat-tielet talba, ir-rikonvenzjonati jeċċepixxu li r-rikonvenzjonanti kienu jafu sew il-kundizzjonijiet li fuqhom kien ibbażat il-

konvenju. Jgħidu wkoll li huwa l-oneru fuq ir-rikonvenzjonanti li jagħmlu prova tad-danni allegati, liema d-danni reklamati qegħdin jiġu kkontestati.

7. Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża;

9. Rat li l-attur nomine ppreżenta nota ta' sottomissjonijiet fis-17 t'Awwissu 2022[1] filwaqt li l-konvenuti ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fit-30 ta' Novembru 2022[2].

10. Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Jannar, 2023.

11. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti Rilevanti.

12. L-atturi residenti fl-esteru inkarigaw lil ċertu Sophie Chen residenti Malta sabiex tassistihom jixtru proprjeta' f'Malta, li min-naħa tagħha ikkomunikat mal-konvenut Emanuel Borg, aġent u *franchise owner* ta' Remax Malta. Borg bgħat lista ta' proprjetajiet fiż-żona li fiha kienu interessati l-atturi. L-atturi interessaw ruħhom fil-fond numru 3, Triq Milner, Sliema konsistenti fi blokk ta' żewġ appartamenti bl-arja relattiva u store room (il-Fond) .

13. L-atturi iddeċidew li jixtru din il-proprjeta' u għalhekk il-partijiet daħlu f'konvenju fid-29 ta' Marzu 2018 iffirmat quddiem in-Nutar Sean Critien li inforza tiegħu l-atturi obbligaw ruħhom li jixtru l-fond għall-prezz ta' €665,000. Fuq il-konvenju l-atturi ħallsu b'depożitu akkont tal-prezz is-somma ta' €66,500 li ġiet mgħoddija f'idejn in-Nutar Critien sakemm l-atturi jottjenu s-*sanction letter* dwar il-faċilita' bankarja mingħand il-bank tagħhom.

14. Il-kuntratt finali kellu jkun iffirmat sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2018.

---

[1] Fol 330 et seq tal-proċess.
[2] Fol 355 et seq tal-proċess.

15. Il-konvenju kien soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet fosthom li l-atturi jiksbu ċ-ċittadinanza Maltija kif ukoll li jiksbu self bankarju minn bank lokali u kellhom jinformaw lill-vendituri jekk kisbux l-imsemmi self fi żmien tmien ġimgħat mid-data tal-konvenju:

> "a. *That the title of the property is found to be in good order*
> *b. Subject that the Purchaser acquires bank finance through a local bank or institution, and the Purchaser is to inform the Vendor within eight (8) weeks from the date of this agreement if they have obtained the Bank finance. Should the Purchaser not be able to obtain the Bank finance, the Purchaser must inform the Vendor in writing and this agreement will fall through and the deposit being paid will be returned to the Purchaser without any further rights or damages accordingly in favour of the Purchaser.*
>
> *[...]*
>
> *The Agreement is finally subject to the Purchasers' obtaining their Maltese Citizenship in accordance with the Individual Investor Programme (II) and this by not later than the final deed."*[3]

Ġie miftiehem ukoll li "*A further payment of sixty six thousand and five hundred Eur (€66,5000) shall be made within five (5) months of today, and such payment shall be made directly to the Vendors*." Ifisser li l-ħlas tat-tieni pagament akkont kellu jsir sat-28 ta' Awwissu 2018.

16. L-atturi applikaw għall-faċilita' bankarja mal-Bank of Valletta plc u ġew infurmati mill-bank li sabiex l-applikazzjoni tagħhom setgħat tiġi proċessata kien meħtieġ jippreżentaw numru ta' dokumenti ewlenin fosthom *letter of reference* mill-bank tagħhom fl-esteru. L-atturi sabu diffikulta' li jottjenu dik l-ittra ta' referenza mill-bank tagħhom fl-esteru. Meta beda joqrob it-tmien ġimgħa mill-konvenju l-konvenut Borg beda jikkorrispondi ma' Sophie Chen għan-nom tal-atturi jirrikjedi informazzjoni jekk il-faċilita' bankarja kenitx ġiet ottenuta mill-attur. Chen informatu li kienu qed jirriskontraw diffikulta' u fl-istess ħin li l-atturi kienu qed jikkonsidraw finanzjament mod ieħor jekk il-faċilita' bankarja ma tissuċċediex.

---

[3] Fol 13 tal-proċess.

17. Fl-istess żmien Chen u Borg skambjaw korispondenza dwar il-possibilita' li l-konvenju jiġi estiż u jiżdiedu kondizzjonijiet ġodda inkluż l-introduzzjoni ta' jedd lill-atturi li jċedu d-drittijiet tagħhom fuq il-konvenju lil terzi u aktar pagamenti akkont fil-kors tal-konvenju estiż.

18. Fit-8 ta' Ġunju 2018 Sophie Chen għan-nom tal-atturi kienet informat lill-konvenut Emmanuel Borg li kien intlaħaq il-ftehim dwar l-estensjoni u fl-istess ħin bgħatet email lin-Nuttar Critien li taqra kif ġej:

> "*Could you please kindly operate below:*
> 1. *Transfer the 10% (€66,500) of the funds to the vendor as both parties agreed.*
> 2. *Draft an supplementary agreemet for both parties since the payment terms and conditions has changed;*
> 3. *Kindly suggest a time for both parties to meet and sign the supplementary agreemnet*."[4]

19. In-Nutar Critien fuq dawk l-istruzzjonijiet għadda d-depożitu akkont tal-prezz lill-konvenuti.

20. Għalkemm jidher li kien ġie ppreparat abbożż ta' din l-estensjoni u kondizzjonijeit ġodda, l-abbozz tal-estensjoni baqa' ma ġiex iffirmat primarjament għaliex kien hemm min fost il-konvenuti li insista li sabiex issir l-estensjoni kellha titneħħa l-kondizzjoni li l-atturi jottjenu ċ-ċittadinanza Maltija, ħaġa li l-atturi ma aċċettawx.

21. Għalkemm l-estensjoni u kondizzjonijiet ġodda ma ġewx konklużi fi skrittura ffirmata l-atturi xorta waħda kienu qed jippruvaw isibu xerrejja prospettivi tant li ħadu xi nies jaraw il-proprjeta' iżda ma kien hemm ebda offerta.

22. B'ittra tat-30 t'Awwissu 2018, il-konvenuti interpellaw lill-atturi jeffettwaw it-tieni pagament akkont. Jingħad hekk f'dik l-ittra: "*In the event that you shall remain in default following expiry of the prescribed time period, the Promise of Sale Agreement shall terminate ipso jure and ipso facto and the deposit already made by yourselves on the signing of the Promise of Sale Agreement*

---
[4] Fol 216 tal-proċess.

shall be lost in favour of our Clients by way of damages as per our Clients' rights in accordance with the Laws of Malta."[5]

23. Għal din l-ittra, Dr. Aaron Mifsud Bonnici għall-atturi rrisponda permezz ta' korrispondenza elettronika fit-3 ta' Settembru 2018 li ma kien hemm "*no basis whatsoever for your clients' declared intent to appropriate the deposit paid on account of the price by our clients, which would be illegal and would be tantamount to an arbitrary exercise of pretended rights*."[6] Kien fl-istess ittra li l-vendituri ġew infurmati li l-kompraturi "*have been unable to obtain bank finance for the intended property acquisition and this letter should be considered as formal written notification of such occurrence. Consequently, in terms of the promise of sale agreement, the deposit paid is to be returned to our clients forthwith and in any case not later than three (3) days from today*."[7]

24. Apparti li l-atturi irriskontraw diffikulta' sabiex jakkwistaw self bankarju minn bank lokali kif fuq deskritt, sal-31 ta' Diċembru 2018 kienu għadhom ma kisbux iċ-ċittadinanza Maltija.

25. Il-jum tal-31 ta' Diċembru 2018 għadda mingħajr ħadd mill-partijiet interpella b'att ġudizzjarju lill-parti l-oħra sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u għalhekk il-konvenju skada.

26. Fil-15 ta' April 2018 l-atturi intavolaw il-kawża odjerna jitolbu rifużżjoniu tad-depożitu minnhom imħallas fuq il-konvenju filwaqt li l-konvenuti rikonvenzjonanti resqu kontro-talba jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati jħallsu d-danni minħabba allegat ksur tal-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju tat-28 ta' Marzu 2018.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

27. Din hija azzjoni għal radd lura ta' flus imħallsin bħala depożitu fl-okkażjoni ta' konvenju li għalaq bla ma sar il-kuntratt ta' komprovendita. L-atturi kienu resqu fuq att ta' konvenju sabiex jixtru proprjeta mingħand il-konvenuti, u kienu ħallsu depożitu akkont tal-prezz. Billi l-konvenju għalaq bla ma seta'

---

[5] Fol 14 tal-proċess.

[6] Fol 15 tal-proċess.

[7] *ibid.*

jsir il-kuntratt, l-atturi jridu lura l-flus li mħallsa akkont rilaxxati lill-konvenuti, flimkien mal-imgħaxijiet.

28. L-azzjoni tal-attriċi m'hijiex dik imsejsa fuq l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 u ċioe m'hijiex azzjoni sabiex iġġiegħel lill-vendituri jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, iżda hija azzjoni għar-rifuzjoni ta' depożitu akkont tal-preżż imħallas fuq konvenju li skada.

29. Għal din l-azzjoni l-konvenuti laqgħu billi eċċepew illi kienu l-atturi li vvjolaw u kissru l-obbligazzjonijiet tagħhom skond il-konvenju. Isostnu l-konvenuti illi b'riżultat tan-nuqqasijiet u ksur da parti tal-atturi tal-obbligi tagħhom fuq il-konvenju, il-konvenutri sofrew danni li dwarhom resqu l-kontro talba. Permezz tal-kontro talba tagħhom il-konvenuti rikonvenzjonanti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-atturi kisru l-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju; tiddikjara lill-atturi rikonvenzjonati responsabbli għad-danni konsegwenzjali sofferti mill-konvenuti rikonvenzjonanti; tillikwida dawn id-danni u tikkundanna lill-atturi jħallsu d-danni likwidati lill-konvenuti.

30. Jiġi mill-ewwel puntwaliżżat illi l-konvenuti rikonvenzjonanti ma humiex qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li d-depożitu akkont tal-prezz lilhom imħallas mill-atturi fuq il-konvenju intilef favurihom imma qed jitolbu l-kundanna tal-atturi għad-danni li l-konvenuti jallegaw li sofrew b'konsegwenza li l-atturi allegatament kisru l-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju.

31. Il-vertenza prinċipali ta' bejn il-partijiet tirrigwarda l-effetti ta' kundizzjoni stipulata fil-konvenju liema kundizzjoni tgħid illi l-konvenju kien soġġett fost l-oħrajn għall-kundizzjoni li l-atturi jottjenu faċilita' bankarja sabiex ikunu jistgħu jixtru l-immobbli mertu tal-konvenju u li l-atturi kellhom jgħarrfu lill-konvenuti dwar l-ottjeniment ta' faċilita bankarja sa żmien tmien ġimgħat mill-iffirmar tal-konvenju.

32. Il-klawsoli fil-konvenju rilevanti għal din il-vertenza huma s-segwenti:

"i. In consideration of the price of six hundred and sixty five thousand Euro (€665,000) of which Purchasers are hereby paying by way of deposit on account the sum of sixty six thousand and five hundred Euro (€66,500) which deposit shall be retained by the undersigned Notary until the issue of the Sanction Letter by the Purchasers' Bank. A further payment of sixty six

thousand and five hundred Euro (€66,500) shall be made within five (5) months of today, and such payment shall be made directly to the Vendors. The balance shall be paid on the final deed of sale."

(...)

ix. This promise of sale shall be subject to the following:

(...)

b. Subject that the Purchaser acquires bank finance through a local bank or institution, and the Purchaser is to inform the Vendor within eight (8) weeks from the date of this agreement if they have obtained the Bank finance. Should the Purchaser not be able to obtain the Bank finance, the Purchaser must inform the Vendor in writing and this agreement will fall through and the deposit being paid will be returned to the Purchaser without any further rights of damages accordingly in favor of the Purchaser".

The final deed of sale shall be signed by not later than the thirty first (31st) of December of the year two thousand and eighteen (2018).

(...)

The Agreement is finally subject to the Purchasers obtaining their Maltese Citizenship in accordance with the Individual Investor Programme (IIP) and this by not later than the final deed."

33. L-atturi jikkontendu li ladarba l-konvenju kien soġġett li tingħata faċilita' bankarja sabiex jiffinanzjaw l-akkwist tal-proprjeta' mertu tal-konvenju u stante li l-imsemmija faċilita li applkaw għaliha mal-Bank of Valletta plc ma ingħatatx u stante li l-konvenju kien soġġett li l-atturi jottjenu ċ-ċittadinanza Maltija qabel ma jiskadi l-konvenju, liema ċittadinanza applikaw għaliha pero' ma ingħatatx qabel skada l-konvenju, l-atturi jirritjenu li l-konvenju skada u għalhekk għandhom jedd jitolbu lura d-depożitu akkont imħallas fuq il-konvenju.

34. Min-naħa tagħhom il-konvenuti isostnu fil-kontro talba tagħhom illi l-atturi rikonvenzjonati kisru diversi obbligi fuq il-konvenju, senjatament naqsu mill-

obbligu tagħhom li javżaw lill-konvenuti fi żmien tmien ġimgħat mid-data tal-konvenju f'każ li ma jirnexxilhom jottjenu self mill-bank; naqsu mill-obbligu tagħhom li jħallsu t-tieni depożitu akkont ta' €66,500 fi żmien ħames xhur mid-data tal-konvenju; illi kien biss meta qorbot id-data tal-iskadenza tal-konvenjuj u wara li l-atturi ġew interpellati b'ittra uffiċjali li l-atturi tramite l-avukat tagħhom informaw lill-konvenuti li ma kienux ottjenew self minn bank u għalhekk ma ġewx informati fiż-żmien miftiehem fil-konvenju; illi l-konvenuti għandhom "dubji serji" kemm fil-fatt l-atturi applikaw għaċ-ċittadinanza Maltija; illi l-atturi aġixxew in mala fede; illi minħabba l-obbligu tal-atturi li jħallsu lill-konvenuti l-ammonti stipulati fil-konvenju, il-konvenuti "ikkommettew ruhhom b'obbligazzjonijiet ohra fin-negozju tagħhom"; illi l-konvenuti sofrew "danni konsiderevoli" u sabiex jimminimizzaw id-danni l-konvenuti informaw lill-atturi lil minħabba l-inadempjenza tagħhom "il-ftehim kien qed jigi tterminat." Għalhekk permezz tal-kontro talba l-konvenuti rikonvenzjonanti qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara lill-atturi "responsabbli ghad-danni mġarrbin mir-rikonvenzjonanti b'riżultat tal-agir tal-istess rikonvenzjonati".

<u>Interpretazzjoni ta' Konvenzjoni.</u>

35. Tenut kont illi r-riżoluzzjoni tal-qofol tal-vertenza ta' bejn il-partijiet tinneċessita l-interpretazzjoni tal-klawsoli stipulati fil-konvenju ta' bejniethom, opportun eżami tal-ġurisprudenza in materja u l-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti.

36. Bħala punt ta' tluq sabiex nanaliżżaw il-posizzjonijiet dijametrikament opposti tal-partijiet dwar l-interpretazzjoni tal-klawsoli fil-konvenju mertu tal-kawża tajjeb jiġi sottolineat illi rigward il-prinċipju tad-dritt sostantiv fil-kamp tal-kuntratti huwa provdut fil-liġi illi l-obbligazzjonijiet għandhom jiġu eżegwiti bil-'bona fide' u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħand fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi. (**Artikolu 993 – Kodiċi Ċivili**) F'dan ir-rigward inżamm illi "L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti

jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta' kontrattwali taghhom". (**Gourmet Company Limited et vs Mariano Vella** - Qorti tal-Appell - 19 ta' Novembru, 2001).

37. Illi l-liġi tistabilixxi regoli u prinċipji dwar it-tifsir li jingħata lil ftehim milħuq bejn il-partijiet li jkunu daħlu għalih. L-ewwel prinċipju hu li fejn il-kliem ta' ftehim, meħud fit-tifsira li għandu skond l-użu fiż-żmien li jkun sar, huwa ċar, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni. (Art. 1002 Kap. 16).

38. Illi t-tieni prinċipju ta' dritt hu li meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux fissru rwieħhom b'mod ċar jew b'mod li l-ħwejjeġ imsemmija jistgħu jfissru aktar minn ħaġa waħda, jew jekk wara li jkun sar il-kuntratt tinbet xi ħaġa li l-partijiet ma kinux ħasbu għaliha u nqalgħet kwestjoni dwarha, il-Qorti trid tidħol biex tfisser il-ftehim milħuq u li dan tagħmlu billi tqis x'kienet il-fehma tal-partijiet dak inhar li laħqu l-ftehim u kif din il-fehma toħroġ mill-qafas taċ-ċirkostanzi li nisslu dak il-kuntratt. Il-liġi fiha sensiela ta' dispożizzjonijiet li jfasslu regoli, mhux assoluti, maħsuba biex jgħinu u jmexxu lill-Qrati dwar it-tifsir xieraq ta' kuntratti meta jinqala' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq daqshekk; Illi fost dawk id-dispożizzjonijiet, wieħed isib li biex kliem fi ftehim ma jingħatax it-tifsir li jkollu, trid tkun il-fehma kuntrarja identika tal-partijiet kollha fil-ftehim biex tingħata t-tifsira li fehmuha l-partijiet u mhux dik li ġġorr il-kelma miktuba. (Art. 1003 Kap. 16). Hekk ukoll, meta kliem fi ftehim jistgħu jkollhom aktar minn tifsira waħda, għandha tingħata t-tifsira li biha l-ftehim jingħata effett u mhux dik li biha l-ftehim jitlef kull effett, b'mod li kliem li jista' jfisser ħaġa jew oħra għandu jingħata t-tifsir li jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt. (Art. 1005 Kap. 16). Klawsoli fi ftehim għandhom jitfissru l-waħda bl-oħra, b'mod li lil kull waħda jingħata s-sens li jidher mill-att kollu. (Art. 1008 Kap 16). Jekk, minkejja t-tħaddim ta' dawn ir-regoli, jibqa' id-dubju dwar liema huwa t-tifsir xieraq ta' kliem fi ftehim, tingħata t-tifsira

kontra dak li favurih saret l-obbligazzjoni (il-'kreditur' tal-obbligazzjoni) u favur ta' dik mill-partijiet li ntrabtet biha (id-'debitur' tal-obbligazzjoni) (Art. 1009 Kap. 16); Illi huwa wkoll miżmum li biex wieħed jasal għat-tifsir xieraq tal-kliem fi ftehim, partikularment fil-każijiet li għadhom kemm issemmew, wieħed jista' jistrieħ ukoll fuq xhieda jew dokumenti oħrajn li jitfgħu dawl fuq il-ftehim ewlieni, u dan ukoll bi tħaris tal-prinċipji li jirregolaw x'għamla ta' xhieda tista' titressaq "kontra" dak li hu miktub. Minbarra dan, jibqgħu dejjem jgħoddu ż-żewġ regoli l-oħrajn fid-dritt tal-obbligazzjonijiet, jiġifieri dik ir-regola li trid li dak li wieħed jintrabat għalih huwa l-liġi bejn il-partijiet u jrid iwettqu u ma jħassrux jekk mhux bi qbil mal-parti l-oħra ("pacta sunt servanda"); filwaqt li t-tieni regola hi li kull min jintrabat fi ftehim jitqies li jwettqu b'bona fidi u jgħodd mhux biss għal dak li jingħad fih imma wkoll għall-konsegwenzi kollha li r-rabta ġġib magħha; (**Joseph Cini v. Muscat Motors Ltd.** - Prim' Awla - 10 ta' Ġunju, 2021).

39. Kif ġie ritenut fis-sentenza **Gloria Beacom et vs. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-5 ta' Ottubru 1998:

> "Il-principju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda".
>
> "Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746).
>
> "Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni "<u>meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment</u> li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu

parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27)

40. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) imbagħad fis-sentenza tagħha (**Terres Co Ltd et vs. L-Ghajn Construction Co. Ltd**) tat-28 t'April 2017 tirreferi għal aktar ġurisprudenza dwar il-prinċipji saljenti f'materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti:

"Il-Qorti tal-Appell Kummercjali, fil-kawza fl-ismijiet **Albert Brincat v. Anthony Saliba** deciza fl-14 ta' Novembru, 1983, osservat li jistghu jigu prodotti provi orali biex jigu elucidati punti oskuri ta' kitba, jew ghall-impunjazzjoni ta' kitba (dan dejjem sa fejn il-kliem uzat fil-konvenzjoni ma jkunx car). Hekk ukoll din il-Qorti, fis-sentenza taghha tat-13 ta' Frar, 1950, fil-kawza fl-ismijiet **Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. noe v. Perit Gustavo R. Vincenti**, qalet hekk:-

"Illi fid-dritt dwar il-materja ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni …

Fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Stanislao Cassar et vs. Chevalier Antonio Cassar** tal-15 ta' Diċembru, 1995 (Kollez Vol. LXXIX.II.704) kien ingħad:-

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili). Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita' jew ekwivocita'. . . Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16). . .

Filwaqt li din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Jannar 2002, fil-kawża fl-ismijiet **Nazzareno Vella noe et. vs. Joseph Abela noe et** qalet hekk:

*"Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto' ……. **pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu**." (enfasi mizjuda mill-Qorti tal-Appell).*

41. Applikata l-liġi u l-ġurisprudenza ċitata għall-fattispecie tal-każ odjern din il-Qorti tgħid illi minn qari tal-konvenju ta' bejn il-partijiet huwa ċar li l-partijiet rabtu l-wegħdiet rispettivi tagħhom għall-bejgħ u xiri tal-immobbli mertu tal-konvenju għal numru ta' kondizzjonijiet ewlenin fosthom li l-atturi jottjenu self minn bank lokali sabiex ikunu jistgħu jiffinanzjaw il-ħlas tal-prezz pattwit kif ukoll li l-atturi kellhom jottjenu ċ-ċittadinanza Maltija.

42. Fil-kontro talba minnhom imresqa l-konvenuti jallegaw li l-atturi kienu in *mala fede* u li kellhom dubju dwar kemm l-atturi applikaw għall-faċilita' bankarja kif ukoll kemm applikaw sabiex jottjenu ċ-ċittadinanza Maltija. Mill-provi mressqa dawn id-dubju irriżultaw infondati. Sew mix-xhieda tal-atturi kif ukoll mid-dokumenti minnhom ippreżentati jirriżulta sodisfaċentement illi huma resqu l-applikazzjoni tagħhom mal-Bank of Valletta plc sabiex jottjenu self iżda l-applikazzjoni tagħhom ma setgħatx tiġi proċessata qabel ma jottjenu ittra ta' referenza minn bank esteru, liema ittra ta' referenza l-atturi ma rnexxielhomx jottjenu.[8] Irriżulta wkoll illi huma inkarigaw avukat sabiex japplika f'isimhom sabiex jottjenu ċ-ċittadinanza liema applikazzjoni ġiet intavolata fis-sena 2018 u sat-2 ta' Marzu, 2020

[8] Ara korrispondenza ma' Ryan Liddell, *Relationship Officer* fis-sezzjoni *International Personal Banking* tal-Bank of Valletta plc a fol. 53 et seq. tal-proċess.

meta xhed l-avukat li qed jieħu ħsieb l-applikazzjoni kienet għadha pendenti.[9]

43. In tema lega ingħad

> "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, 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 min-għajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni;"[10]

44. Skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, jekk l-ammont imħallas fuq il-konvenju kien depożitu akkont tal-prezz, ġaladarba jkun waqa' l-konvenju, kollox għandu jmur lura għall-istat anteċedenti għall-konvenju, għall-i*status quo ante*, u d-depożitu akkont tal-prezz jintradd lura. Kif inżamm fis-sentenza **Carmel Brincat et vs. Victor Galea et** mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-17 ta' Jannar 2013:

> "Diversi kienu s-sentenzi tal-qrati tagħna (ara **Cassar *noe vs*. Camilleri**: Appell Ċivili: 6 ta' Ġunju, 1986: Kollez. Vol. LXX.II.326; **Mamo *et vs*. Penza *et:*** Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (PA/RCP): 17 ta' Jannar, 2001; u **Galea Pace *vs.* Dimech *noe:*** 11 t'Ottubru, 1989, Kollez. Vol. VLXXIII.II.379) fejn ingħad illi fil-każi fejn id-depositu jkun jikkonsisti f''*forfeitable deposit'*, is-sitwazzjoni tkun totalment differenti minn dik fejn id-depożitu jkun sar bħala akkont tal-prezz. Jekk kuntratt ma jiġix konkluż u d-depożitu jkun tħallas bħala kapparra (*forfeitable deposit*), dak id-depożitu jinżamm mill-prospettiv venditur purchè l-kumpratur ma jkollux raġuni valida skont il-liġi biex ma jersaqx għall-kuntratt. Sempliċi depożitu akkont tal-prezz għandu jintradd lill-kumpratur fi kwalunkwe każ."

---

[9] Ara t-testimonjanza tal-Av. Dr. Alexei Dalli a fol. 118 et. seq. u d-dokumenti relativi għall-applikazzjoni

[10] **Chain Services Ltd vs. Leo Micallef et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju 2012.

Fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Novembru 1988 fil-kawża **Ciantar *vs.* *V*ella**, il-Qorti tal-Kummerċ irriteniet illi:-

"F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validità tiegħu, u lanqas ma jieħdu l-miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-*istatus quo ante.* Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju.

Dan hu l-każ meta d-depożitu jkun akkont tal-prezz biss u ma jkunx ukoll depożitu penitenzjali li meta ssir, tfisser infatti li l-venditur ikollu d-dritt li f'każ li l-kompratur jonqos mill-obbligi tiegħu li jakkwista, huwa jinkamera d-depożitu riċevut, bħala penali għan-nuqqas mill-obbligazzjoni li jakkwista."

45. Fil-konvenju tad-29 ta' Marzu 2018 ma hemm l-ebda klawsola li tgħid li l-atturi assenti kienu qegħdin iħallsu xi kapparra li setgħet tintilef skont l-A**rtikolu 1359 tal-Kapitolu** jekk il-kuntratt finali ma jsirx. Mod ieħor, il-ħlas ta' €66,500 li sar minnhom fuq il-konvenju ġie deskritt, "*by way of deposit on account"*[11]. Jingħad ukoll li fl-imsemmi konvenju ma hemm l-ebda klawsola tgħid li l-atturi kellhom jitilfu s-somma ta' €66,500 illi huma ħallsu bħala parti mill-prezz, jekk huma ma jiffirmawx il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ.

46. Ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Pauline Debono vs. Albert Balzan** deċiża fil-5 ta' Lulju 2021 li

"[...] meta att ta' konvenju jagħlaq, bla ma jkun sar il-kuntratt, l-effetti legali jkun li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018);

28. Ifisser dan, li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara ***David Abela et v. Michael Debono et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 u

[11] Fol 10 tal-proċess.

Christine Cassar Torregiani v. Dr. Godfrey Gauċi Maistre deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007);

29. Fost il-benefiċċji li jridu jiġu mrodda lura, hemm il-flejjes kollha li jkunu ġew imħallsa bħala parti mill-prezz tax-xiri (ara *inter alia* ***Olive Gardens Investments Limited v. Charles Sant Fournier et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019, ***Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017, ***Chain Services Limited v. Leo Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017, ***Kruger Brent Development Limited v. P.A.M. Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-25 ta' Novembru, 2016, ***Gerit Company Limited v. A.M. Developments Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2015, ***Alfred Galea et v. Perit Anton Zammit et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Marzu, 2010, ***Angelo Zahra v. John Parnis England et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2009 u ***Gloria Pont v. J. L. J. Construction Company Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008)".

47. Tenut kont ta' din ir-rassenja mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, m'hemmx dubju li s-somma ta' €66,500 li qed jintalab il-ħlas lura tagħha mill-atturi, kienet tħallset minnhom bħala depożitu akkont tal-prezz *("a deposit on account of the final price")* u mhux bħala kapparra jew "forfeitable deposit". Ladarba l-konvenju skada mingħajr ħadd mill-partijiet ma ħa azzjoni ġudizzjarja sabiex iżomm l-effetti tiegħu in vigore, skatta l-obbligu fuq il-konvenuti li jroddu lura lill-atturi d-depożitu akkont imħallas fuq il-konvenju u mgħoddi eventwalment min-Nutar Critien lill-konvenuti.

48. Għall-kompletezza għandu jingħad illi effettivament id-difiża tal-konvenuti għat-talbiet attriċi ma hiex li m'għandhomx obbligu li jirrifondu d-depozitu akkont tal-prezz lilhom imħallas imma li għandhom dritt kontra l-atturi li jitolbu d-danni konsegwenzjali minħabba li jallegaw *mala fede* u ksur tal-obbligi assunti mill-atturi fuq il-konvenju.

49. L-atturi qed jitolbu li flimkien mar-rifużżjoni tad-depożitu, l-konvenuti għandhom jiġu wkoll ikkundannati jħallsu l-imgħax legali.

50. Fir-rigward tal-imgħax mitlub, tenut kont li hawn non si tratta ta' obbligazzjoni kummerċjali, l-imgħax għandu jibda minn dakinhar li l-atturi

sejħu lill-konvenuti għall-ħlas b'att ġudizzjarju u dan b'applikazzjoni tal-**Artikolu 1141(2) tal-Kap. 16.**

51. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-sentenza **Iris Dalmas vs. Ronnie German et**, deċiża fis-16 ta' Marzu, 2005:

> *"Għall-iskop tad-dekorriment ta' l-imgħax hu meħtieġ interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqiegħed in mora. Jiġifieri, «una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione» (**Kollez. Vol. XVI P I p 84**)"*

52. Fil-każ odjern, għalkemm l-atturi sejħu lill-konvenuti permezz ta' ittra sabiex jitħallsu lura d-depożitu li ħallsu fuq il-konvenju fuq il-konvenju, ma jirriżultax iżda li l-atturi segwew b'ittra uffiċjali jew protest qabel ma huma fetħu din il-kawża. Għalhekk, huwa r-rikors maħluf tagħhom li għandu jitqies bħala l-att ġudizzjarju għall-għanijiet tal-**Artikolu 1141(2)** surreferit.

53. Mill-atti tal-kawża, jirriżulta li l-konvenuti għajr għal Emanuel Borg ġew notifikati bir-rikors maħluf fit-13 ta' Ġunju 2018 u għalhekk hija minn din id-data li l-Qorti tqis li għandhom jibdew jiddekorru l-imgħaxijiet.[12] B'applikazzjoni tal-**Artikolu 1139 tal-Kap. 16** ir-rata tal-imgħax pagabbli mill-konvenuti hija ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena.

<u>Kontro-talba</u>

54. Imiss issa li tiġi meqjusa l-kontro-talba mressqa mill-konvenuti fejn talbu lill-Qorti tiddikjara li r-rikonvenzjonati kisru l-obbligi taghom a tenur tal-ftehim tat-28 ta' Marzu 2018 u tiddikjara li r-rikonvenzjonati huma responsabbli għad-danni mġarrbin mir-rikonvenzjonanti b'riżultat tal-ksur tal-obbligi assunti minnhom.

---

[12] Ara **Joseph Pisani et vs. David Mamo et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Settembru 2019 u **George Zammit et vs. Alfred Zammit et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Mejju 2019.

55. Kif rajna supra, l-konvenuti jirritjenu li l-atturi huma responsabbli għad-danni konsegwenzjali sofferti mill-konvenuti b'riżultat ta' ksur tal-obbligu da parti tal-atturi li jinfurmawhom entro tmien ġimgħat mill-konvenju li ma ottjenewx faċilita' bankarja. Il-konvenju jipprovdi hekk fir-rigward:

"*the Purchaser is to inform the Vendor within eight (8) weeks from the date of this agreement if they have obtained the Bank finance. Should the Purchaser not be able to obtain the Bank finance, the Purchaser must inform the Vendor in writing and this agreement will fall through and the deposit being paid will be returned to the Purchaser without any further rights or damages accordingly in favour of the Purchaser.*"

56. Skond din il-klawsola l-atturi kellhom jinfurmaw lill-konvenuti fi żmien tmien ġimgħat jekk ottjenewx il-faċilita bankarja. F'kaz li l-atturi ma jkunux f'posizzjoni li jottjenu l-faċilita' bankarja allura kellhom l-obbligu li jinformaw bil-miktub lill-konvenuti b'dan illi l-konvenju jaqa' u d-depożitu jiġi mħallas lura mingħajr ma l-konvenuti jkollhom jedd kontra l-atturi għad-danni.

57. Jirriżulta mill-provi mressqa illi l-komunikazzjoni mill-atturi, tramite l-avukat tagħhom, lill-konvenuti illi ma kienx irnexxielhom jottjenu faċilita' bankarja seħħet ħames xhur wara l-konvenju, proprju fit-3 ta' Settembru 2018, u mhux tmien ġimgħat wara.

58. Mill-provi mressqa jirriżulta li fit-23 ta' Mejju 2018 l-atturi kellhom diġa ħjiel tajjeb li ser ikun hemm problema biex jinfetaħ kont bankarju mal-BoV, nonostante dan Sophia Chen għan-nom tax-xerrejja ma kommettietx ruħha li l-konvenju għandu jaqa. Il-korrispondenza bejn ir-rappreżentanta tal-atturi u l-konvenut Emanuel Borg tat-23 ta' Mejju 2018 taqra hekk:

"*Emanuel Borg: Hi Sophie any update re Cindy and TT* [ismijiet użati minn Zhang u Yang ġewwa Malta) *with regards to the bank account? […]*

Sophie: Hi Manuel, bov requires mores documents, and we stuck with it now. […]

Emanuel Borg: but can they provide the documents BOV required?

Sophie: No

Emanuel Borg: so they cannot proceed with the bank?

Sophie: i can not say yes or no now. We're looking for other solutions

Emanuel Borg: ok very gd. Let me know if u need more help from my end

Sophie: many thanks Manuel."[13]

59. Meta l-attriċi ġiet mistoqsija in kontro-eżami jekk is-self mill-bank ingħatax, hija spjegat li dan kien jiddependi mill-kont bankarju, qalet ukoll li huma qatt ma semgħu xejn aktar mill-bank dwar jekk hux ser jinfetaħ il-kont bankarju. Għalkemm l-attriċi qalet li huma baqgħu jiġru wara l-bank sabiex jinfetaħ il-kont, ma ġew ippreżentati ebda korrispondenza skambjata bejn r-rappreżentant/i tal-bank u l-aġent tal-atturi u/jew l-atturi wara t-23 ta' Mejju 2018.

60. Ġara wkoll li fit-13 ta' Ġunju 2018, in-Nutar Critien fuq struzzjoni tar-rappreżentanta tal-atturi rrilaxxa d-depożitu akkont tal-prezz lill-konvenuti u dan nonostante li l-konvenju kien jistitpula li r-rilaxx favur il-konvenuti tal-imsemmija somma kellha ssir biss mal-ħruġ tas-*sanction letter*: "*which deposit shall be retained by the undersigned Notary until the issue of the Sanction Letter by the Purchasers' Bank*."[14]

61. Nonostante li sar ir-rilaxx hawn imsemmi m'hemm ebda prova li l-atturi kienu qed jirrinunzjaw għall-kundizzjoni li l-konvenju jibqa suġġett għall-ħruġ ta' faċilita bankarja u għall-otteniment taċ-ċittadinanza Maltija. Hemm biss ix-xhieda tal-konvenut Emanuel Borg fejn jgħid li r-rappreżentanta tal-atturi kienet informatu li minħabba d-diffikulta' riskontrata sabiex jottjenu self minn bank lokali, l-atturi kienu qed jikkonsidraw li jiffinanzjaw ix-xiri permezz ta' fondi alternativi.

62. Dan kollu magħdud, il-klawsola (ix)(b) tal-konvenju tagħmilha ċara li l-konvenju kien soġġett għall-kundizzjoni li l-atturi jingħataw is-self mill-bank biex ikunu jistgħu jixtru l-proprjeta inkwistjoni. Ir-rilaxx tad-depożitu lill-

[13] Fol 260 – 261 tal-proċess.
[14] Fol 10 tal-proċess.

konvenuti ma jistax jitqies bħala rinunzja għall-kondizzjoni riżolutiva marbuta mal-otteniment tal-faċilita' bankarja.[15]

63. Huwa minnu li l-atturi naqsu milli jinfurmaw lill-vendituri fi żmien tmien ġimgħat li ma kinux ottjenew il-faċilita bankarja, pero' huwa minnu wkoll li entro dawk it-tmien ġimgħat il-konvenuti, ta' lanqas tramite l-konvenut Emanuel Borg, kienu jafu tajjeb li l-atturi qed jirriskontraw diffikulta sabiex jottjenu self mill-bank lokali tant li Emanuel Borg stess kien isaqsi b'mod frekwenti lil Sophie Chen informazzjoni fir-rigward.

64. Għalkemm il-konvenju jsemmi l-obbligu fuq l-atturi li jinformaw lill-konvenuti entro tmien ġimgħat jekk ottjenewx faċilita' bankajra, ma jsemmi xejn x'ikunu l-konsegwenzi jekk l-atturi jonqsu milli jottemperaw ruħhom. Il-konvenuti stess ma jippretendux li minħabba dak in-nuqqas id-depożitu akkont intilef favur tagħhom tant li l-ebda talba f'dan is-sens ma tresqet minnhom. Jirritjenu biss illi ta' dan in-nuqqas l-atturi huma responsabbli għad-danni konsegwenzjali. Pero' anke hawn il-konvenuti m'għandhomx raġun u dan peress li sabiex setgħu javvanzaw b'suċċess talba għad-danni kien meħtieġ da parti tagħhom illi jieħdu l-passi kontemplati fil-liġi sabiex ma jħallux l-effetti tal-konvenju jispiċċaw.

65. Il-konvenuti naqsu milli jsejħu lill-atturi sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fit-termini tal-**Artikolu 1357 tal-Kap. 16** segwit b'kawża**:**

> "…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."

66. Meta konvenju jitħalla jiskadi mingħajr ma tiġi segwita l-proċedura kontemplata fl-Artikolu 1357 il-partijiet jirrevertu għall-istatus quo ante l-konvenju. Kif inżamm fis-sentenza **Alexandra Jenkins vs. Emanuel Bianco et**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju 2001:

> "Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri App Civ 22/2/90 gie deciz li jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap

[15] Ara **Renato Aquilina et vs. Christopher James Arthur Townshend et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-16 t'Ottubru 2017.

16, il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghal konsegwenzjali danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir.

Illi skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs T. Spiteri App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403 jekk il-formalitijiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.)"

67. Fil-fehma tal-Qorti sabiex setgħu jiġu kkunsidrati t-talbiet rikonvenzjonali kien meħtieġ li l-konvenuti rikonvenzjonanti iresqu provi sodisfaċenti li juru:

i. Li interpellaw lill-atturi b'att ġudizzjarju;
ii. Li wara l-interpellazzjoni uffiċjali l-atturi irrifjutaw li jersqu għall-kuntratt ta' xiri u bejgħ; u
iii. Li żmien tletin jum mid-data tal-iskadenza tal-konvenju intavolaw kawża jitolbu kundanna tal-atturi sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u fin-nuqqas li jaddivjenu kundanna għad-danni konsegwenzjali.

68. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Eighty Two Co. Ltd vs. Carmelo Stivala Group Ltd** mogħtija fit-13 ta' Lulju 2020:

"*Gie diversi drabi deciz li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b`att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti tal-Appell - 22 ta` Frar 1990 - "M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Novembru 1998 - "Carmelo Silvio vs Loreta*

Casha"). Ghalhekk jekk il-konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jghamlu c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jistghux jghamlu talba bhal dik li ghamlu fil-kontrotalba;

Skont il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe` l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu ovvju li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li tghatihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh;"

69. Aktar riċenti hemm is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Salvatore Schembri noe vs. Alfred Cachia noe** mogħtija fis-26 t'Ottubru 2022 fejn b'mod ċar u mingħajr tlaqliq irriaffermat dak li ingħad hawn fuq:

"20. Jinżel b'hekk skont dan l-artikolu tal-liġi [b'referenza għall-Artikolu 1357] li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-esekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju;

21. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u lanqas tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni."[16]

70. Iż-żewġ kondizzjonijiet huma kumulativi. Mankanti wieħed minnhom lazzjoni għad-danni minħabba allegata inadempjenza ma tistax tirnexxi.

71. Tali insenjament huwa applikabbli wkoll meta jkunu l-vendituri li qed jitolbu l-likwidazzjoni ta' danni u dan stante li l-Artikolu 1360 tal-Kapitolu 16 jipprovdi li "Id-dispożizzjonijiet dwar il-wegħda ta' bejgħ, igħoddu għall-

[16] Ara wkoll **Christine Cefai vs. JB Properties Ltd** deċiża minn din il-Qorti kif preseduta fit-28 ta' Frar 2023.

wegħda ta' xiri." Ifisser għaldaqstant li dawn ir-rekwiżiti fuq imsemmija għandhom ukoll jiġi segwieta mill-vendituri.

72. Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza fuq ċitata li trid illi sabiex parti fuq konvenju tkun tista' tfittex għad-danni minħabba inadempjenti, jeħtieġ l-ewwelnett li qabel l-iskadenza tal-konvenju tinterpella b'att ġudizzjarju lill-kontro parti sabiex taddivjeni b'hekk it-terminu tal-konvenju jiġi estiż bi tletin jum. U jekk il-parti l-oħra tibqa' inadempjenti għandha fit-terminu imsemmi ta' tletin jum tipproċedi b'kawża titlob fl-ewwel lok li l-parti l-oħra tiġi kkundannat taddivjeni u li f'każ li l-kuntratt ma jkunx possibbli li jsir għal raġunijiet imputabbli lill-parti l-oħra, talba għad-danni konsegwenzjali minħabba tali inadempjenza.

73. Fil-kaz tal-lum il-konvenuti rikonvenzjonanti jaċċettaw illi ma għamlux interpellazzjoni uffiċjali kontra l-atturi rikonvenzjonati skont l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 qabel ma skada l-konvenju.

74. Għaldaqstant il-Qorti issib illi l-konvenuti naqsu milli jottemperaw ruħhom ma' dak li jitlob Artikolu 1357 tal-Kap. 16 bil-konsegwenza li t-talba rikonvenzjonali tagħhom għall-kundanna tal-atturi għal danni naxxenti minn allegat inadempjiment ta' obbligi naxxenti mill-konvenju ma tistax tiġi kkonsidrata.

Decide

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

1. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba atturi;

2. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għat-talbiet attriċi;

3. **Tilqa** t-tieni talba attriċi, tikkundana lill-konvenuti solidament bejniethom sabiex iħallsu lill-attur nomine s-somma ta' sitta u sittin elf u ħames mitt ewro (€66,500) rappreżentanti rifużżjoni tad-depożitu akkont tal-prezz relatat mal-konvenju tad-29 ta' Marzu, 2018 imħallas mill-atturi lill-konvenuti flimkien mal-imgħax legali mit-13 ta' Ġunju 2018, id-data tan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-konvenuti, sad-data tal-pagament effettiv.

4. **Tilqa'** r-raba' eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, u tiddikjara illi l-konvenju skada peress li l-konvenuti rikonvenzjonanti naqsu milli jottemperaw ruħhom mal-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. **Tiċħad** it-talbiet rikonvenzjonali.

Bl-ispejjeż kollha, sew tat-talbiet attriċi kif ukoll tat-talbiet rikonvenzjonali, a karigu tal-konvenuti.

Robert G. Mangion
Imħallef
13 ta' Lulju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur