QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' Jannar 2024

Numru 2

Rikors numru 684/2016/1 AF

Jeffrey Farrugia
v.
Melvyn Mifsud

1. Dan huwa appell tal-attur u appell inċidentali tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Mejju 2022 illi laqgħet talba tal-attur biex il-konvenut irodd, bl-imgħax minn dakinhar li nfetħet il-kawża, depożitu mħallas mill-attur akkont tal-prezz ta' bejgħ imwiegħed illi iżda ma seħħx, u ċaħdet it-talba tal-attur biex tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, jew, jekk dan ma jistax iseħħ, iħallas danni. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba tas-17 ta' Marzu 2016 l-attur intrabat li jixtri mingħand il-konvenut, li min-naħa tiegħu ntrabnat li jbigħlu, żewġ proprjetajiet il-Floriana bil-prezz ta' mija u tlieta u għoxrin elf euro (€123,000) li minnhom l-attur ħallas tnax-il elf euro (€12,000) akkont. Fost il-pattijiet miftiehma kien hemm dawk li jgħidu hekk:

> »2. In the event that the purchaser fails to appear on the final notarial deed of sale and purchase in terms of this agreement without just cause the fifty percent (50%) of the deposit paid on this agreement shall be forfeited in favour of the Vendor. The deposit shall be forfeited by way of pre-liquidated damages, and the forfeited amount shall not be subject to review or abatement by any court or other authority. In consideration of the above the vendors [*sic*] agree that the forfeiture of the deposit in his favour shall be in lieu of any other remedy, claims or damages allowed to him by law and for all intents and purposes they [*sic*] hereby renounce to their right to sue for specific performance. In the event that the final deed of sale does not take place for a reason not imputable to the purchaser, the vendor hereby binds himself to return the deposit to the purchaser with immediate [*sic*] within one week from the termination of this preliminary agreement.
>
> »13. The final deed of sale shall be subject to the condition that the purchaser is granted a bank loan for the acquisition of the said property and the purchaser hereby undertakes to inform the vendor whether he has and/or has not received the sanction letter for the said bank loan by not later than the 30th May of the year 2016. Should the purchaser fail to be granted the said bank loan, this preliminary agreement shall lapse and shall become null and void for all purposes of law and in such an event both parties explicitly agree that the vendor is to return the deposit to the purchaser with immediate effect.«

3. Billi l-konvenju tas-17 ta' Marzu 2016 ma ngħatax avviż dwaru mal-Kummissarju tat-Taxxi kif trid il-liġi[1], il-partijiet ġeddew il-ftehim b'kitba oħra tal-4 ta' Mejju 2016 u din id-darba l-avviż ingħata lill-kummissarju fit-28 ta' Mejju 2016 u tħallset ukoll it-taxxa provviżorja.

[1] Art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364]

4. Il-ftehim iġġedded għal darbtejn u l-attur kompla ħallas depożitu ieħor ta' erbat elef euro (€4,000); b'kollox għalhekk id-depożitu akkont tal-prezz sar ta' sittax-il elf euro (€16,000).

5. L-attur igħid illi wara li saru r-riċerki irriżulta li kien hemm difett fit-titolu tal-bejjigħ u l-bank għalhekk ma riedx jagħtih is-self imsemmi fit-tieni paragrafu tal-kitba tas-17 ta' Marzu 2016. Għalhekk il-bejgħ ma setax isir.

6. L-attur iżda xorta kien interessat li jixtri l-proprjetajiet u għalhekk b'ittra ġudizzjarja tal-15 ta' Lulju 2016 sejjaħ lill-konvenut sabiex dan jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri wara li jikkorreġi d-difett fit-titolu, u, jekk jonqos, irodd id-depożitu mħallas akkont tal-prezz.

7. L-attur igħid ukoll illi bil-kunsens tal-konvenut kien ħareġ xi flus biex għamel xogħlijiet fil-proprjetajiet u għalhekk iġarrab danni jekk il-bejgħ ma jseħħx.

8. Billi l-bejgħ baqa' ma seħħx, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ … … …;
>
> »2. tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq dak l-att u tiffissa data, lok u ħin għal tali pubblikazzjoni;
>
> »3. tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-attur is-somma ta' sittax-il elf euro (€16,000) li l-konvenut ġà rċeva mingħand l-attur bħala depożitu akkont tal-prezz;
>
> »4. tiddikjara lill-konvenut responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorr-enti;
>
> »5. tillikwida … d-danni sofferti mir-rikorrenti;
>
> »6. tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati lir-rikorr-enti;
>
> »7. tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż tal-preżenti kawża.«

9. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. It-talbiet tal-attur huma inkonsistenti *stante* illi ma jistax jitlob l-esekuzzjoni tal-konvenju u fl-istess waqt ir-ritorn tad-depożitu, u għalhekk l-attur għandu jagħżel x'*via* se jieħu rigwardanti t-talbiet odjerni;

»2. it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-uniku konvenju li ġie ffirmat bejn il-partijiet huwa dak tas-17 ta' Marzu 2016 redatt min-Nutar Philip Lanfranco għall-komprovendita tal-fondi msemmija fir-rikors ġuramentat li qatt ma gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

»3. Konsegwentement ġaladarba dan il-konvenju ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata a tenur tal-artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta jirrendi dan il-konvenju null a tenur tal-liġi u dan kif digà deċiż mill-qrati tagħna b'sentenza tad-9 ta' Frar 2006 fil-kawza rikors ġuramentat numru 59/05 fl-ismijiet Catherine Galea *noe v* Joseph Saliba *et*".

»4. Il-modalità tal-avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kienet stabbilita fir-regolament 10(5) tal-Avviz Legali 98/93.

»5. Il-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma setax jaċċetta avviż ta' konvenju li ma ġiex iffirmat bejn il-partijiet u li jġib id-data tal-4 ta' Mejju 2016, meta effettivament ġie ffirmat fis-17 ta' Marzu 2016.

»6. Xi ħadd ippreżenta dokument falz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'data falza *stante* li l-uniku konvenju iffirmat bejn il-partijiet huwa dak tas-17 ta' Marzu 2016 u l-iskrittura tal-4 ta' Mejju 2016 hija l-estensjoni ta' dak il-konvenju. Konsegwentement ġaladarba l-uniku konvenju tas-17 ta' Marzu 2016 ma ġiex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi żmien wieħed u għoxrin gurnata jirrendi l-konvenju null u kull estensjoni ta' konvenju wara dik id-data huwa null ukoll għax *quod nullum est nullum producit effectum*".

»7. L-attur m'għandux *causa lecita* ġaladarba l-att tal-4 ta' Mejju 2016 ippreżentat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa null għax qatt ma ġie ffirmat bejn il-partijiet kien intiż biex iqarraq bl-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni u konsegwentement peress li hawn *si tratta* ta' ligijiet fiskali li ma ġewx segwiti mill-partijiet dak li qed jintalab b'dan ir-rikors ġuramentat ma jistax jiġi mitlub għax imur kontra d-disposizzjonijiet tal-liġi senjatament l-artikolu 990 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»8. Kif jirrizulta [mill-kitba tal-4 ta' Mejju 2016], il-konvenju "*was signed on the 17th March 2016, however it was not duly registered with the Office of the Commissioner of Inland Revenue* ..." u għalhekk, ġaladarba dan il-konvenju ma ġiex hekk reġistrat, it-tiġdida tal-4 ta' Mejju 2016 hija ineffettiva u nulla.

»9. *Oltre* t-tiġdida tal-4 ta' Mejju 2016 li qatt ma ġiet preżentata lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni, tirrendi din l-estensjoni nulla wkoll u għalhekk kull tiġdida wara dik tat-28 ta' Ġunju 2016 hija nulla wkoll.

»10. Kif jirriżulta mid-dokumenti rilaxxjati mill-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni PS 201606161, l-intimat akkwista d-dokumentazzjoni kollha *ossia* d-dokument 6161/16 tat-Tielet Skeda ipprezentat minn Nutar Philip Lanfranco fis-16 ta' Mejju 2016 lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni inkluż l-allegat konvenju tal-4 ta' Mejju 2016 li ġie varjat mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-intimat żgur fl-ewwel paġna tiegħu *stante* li l-ebda konvenju ma ġie ffirmat f'dik id-data kif jirriżulta wkoll

miċ-ċertifikazzjoni tal-istess allegat konvenju pprezentat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni li ġġib id-data tat-18 ta' Marzu 2016 2, kopja tal-estensjoni tat-28 ta' Ġunju 2016.

»11. Ġaladarba l-uniku konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet kien dak tas-17 ta' Marzu 2016 li qatt ma ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kull tiġdida sussegwenti huma wkoll nulli kif fuq spjegat.

»12. Il-konvenju minħabba l-kawża illeċita ma jiswiex u ma jorbotx u l-attur ma jistax jitlob ir-radd lura tad-depożitu li tħallas akkont tal-prezz tal-immobbli u dan anki jekk, għall-grazzja tal-argument, li mhux il-każ, l-intimat kien sħab mal-atturi f'xi ħsieb qarrieqi xorta xejn mhu dovut lill-attur mill-intimat *stante in pari turpitudinis melior est condicio possidentis* u dan għax min jidħol f'avventura bil-ħsieb li jqarraq bil-liġi m'għandux ikollu s-serħan tal-moħħ li jekk l-avventura tmurlu ħażin ikun jista' jinqeda bil-liġi biex jieħu lura dak li tilef. Il-biża' li jibqa' mingħajr il-ħarsien tal-liġi huwa diżinċentiv għal min jiġih il-ħsieb li jagħmel bħal ma għamel l-attur u m'għandhiex tkun il-liġi stess li tneħħi dan id-diżinċentiv għal min ikun irid iqarraq biha (*vide* sentenzi deċizi mill-Qorti tal-Appell, ċitaz. nru 729/91 fl-ismijiet Perit Raymond Vassallo *v.* Anthony Cuschieri *et noe* deċiża fl-14 ta' Novembru 1996 u ċitaz. nru 1676/95 fl-ismijiet *Melita Insurance Brokers Limited v.* Joseph Fenech *et* deċiża fis-6 ta' Ottubru 1999;

»13. … … …;

»14. Fil-mertu l-ebda ammont mhu dovut lill-attur *stante* li nofs is-somma talvolta mħallsa kienet bħala danni prelikwidati għan-nuqqas tal-istess attur u t-talbiet tagħhom għalhekk għandhom [*sic*] jiġu miċħuda bl-ispejjez.«

10. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»1. tiċħad l-ewwel talba u t-tieni talba;

»2. tilqa' t-tielet talba, bl-imgħax mid-data tal-intavolar tal-kawża;

»3. tiċħad ir-raba', ħames u sitt talba.

»L-ispejjeż jitħallsu kwantu għal terz mill-attur u żewġ terzi mill-konvenut.

11. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»Din tal-lum hija kawża b'talbiet alternattivi. L-attur qiegħed jitlob lill-qorti tordna lill-konvenut jersaq għall-att finali ta' bejgħ tal-*maisonette* u appartament li jagħmlu parti mill-blokk bini … Floriana, skont it-termini u kundizzjoniijet pattwiti fil-konvenju tas-17 ta' Marzu 2016 jew, f'każ illi l-bejgħ ma jistax isir iżjed, sabiex il-konvenut jiġi kkundannat jirrifondi lill-attur is-somma mħallsa fuq il-konvenju bħala depożitu akkont tal-prezz flimkien mad-danni.

»Mill-provi prodotti jirriżulta li l-partijiet iffirmaw skrittura privata *ossia* konvenju quddiem in-Nutar Philip Lanfranco nhar is-17 ta' Marzu 2016 li permezz tiegħu l-konvenut obbliga ruħu li jbigħ u jittrasferixxi lill-attur li da parti tiegħu obbliga ruħu li jixtri l-*maisonette* u appartament … …

… L-att finali ta’ bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-30 ta’ Ġunju 2016.

»Il-prezz miftiehem kien ta’ €123,000 u dakinhar tal-konvenju l-attur ħallas €12,000 direttament lill-konvenut bħala depożitu akkont tal-prezz.

»… … …

»L-attur intrabat fuq il-konvenju li jħallas is-senserija dovuta lil *Simon Mamo Real Estate Limited*. L-att finali kien soġġett għall-kundizzjoni li l-attur jottjeni fnanzjament minn bank. … … …

»Għalkemm il-konvenju kellu jiġi reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata minn dakinhar illi sar, din ir-reġistrazzjoni ma seħħitx fil-ħin u għalhekk saret skrittura oħra nhar l-4 ta’ Mejju 2016 fejn il-partijiet għamlu riferenza għall-konvenju tas-17 ta’ Marzu u għal darb’oħra awtorizzaw lin-nutar sabiex jirreġistra l-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi. Għalkemm f’din l-iskrittura ġie stipulat wkoll li l-partijiet kienu qegħdin iġeddu l-konvenju sat-30 ta’ Ġunju 2016, jirriżulta li fil-fatt ma kienu qed iġeddu xejn għaliex fuq il-konvenju tas-17 ta’ Marzu kienu diġà qablu li l-att finali ta’ bejgħ kellu jsir sa dakinhar.

»Madanakollu, il-Kummissarju tat-Taxxi rrifjuta li jirreġistra din l-iskrittura *stante* li ma kenitx il-konvenju. Għaldaqstant, in-Nutar Lanfranco informa l-partijiet illi l-uniku soluzzjoni kienet illi huma jawtorizzawh jibdel l-ewwel faċċata tal-konvenju sabiex tirrifletti d-data tal-4 ta’ Mejju 2016. B’dan il-mod, il-konvenju finalment ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi.

»Nhar it-28 ta’ Ġunju 2016 il-partijiet iffirmaw żewġ skritturi oħra: waħda sabiex iġeddu l-konvenju sal-15 ta’ Lulju 2016 u oħra li permezz tagħha qablu li l-attur kien qiegħed jgħaddi s-somma ta’ €4,000 bħala depożitu addizzjonali akkont tal-prezz finali. Ġie stipulat illi l-kundizzjonijiet dwar depożitu fuq il-konvenju kienu japplikaw ukoll għas-somma li tħallset lill-konvenut dakinhar. L-estenzjoni tal-konvenju ġiet debitament reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi.

»Ftit qabel ma kellu jiskadi l-konvenju kif estiż, in-Nutar Lanfranco informa lill-attur li kien hemm problema bit-titolu tal-konvenut. Mir-riċerki rriżulta li l-persuni li mingħandhom xtara l-proprjetà l-konvenut akkwistaw din il-proprjetà mingħand Margaret u Teodora Ferro li skont testment illi sar Malta kienu l-eredi ta’ ċertu Nella Leicester. Madanakollu, irriżulta li Nella Leicester fil-fatt għamlet testment sussegwenti barra minn Malta li permezz tiegħu rrevokat it-testmenti kollha preċedenti tagħha, inkluż allura t-testment li sar Malta, u nnominat bħala l-uniku eredi tagħha lil ċertu John Philip Martin. Minħabba f’hekk, il-bank ma riedx jislef flus lill-attur għall-akkwist tal-proprjetà.

»Għalkemm jidher illi John Philip Martin kien lest illi jiffirma kuntratt li permezz tiegħu jirratifika l-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni lill-konvenut, biex b’hekk il-bank kien ikun sodisfatt bit-titolu tiegħu u lest li jiffinanzja l-bejgħ tal-proprjetà lill-attur, il-konvenut ma riedx jiffirma estensjoni oħra tal-konvenju b’dan illi baqa’ jinsisti li ma hemm l-ebda difett fit-titolu tiegħu fuq il-proprjetà.

»Wara li skada l-konvenju, l-attur talab lill-konvenut jirritorna d-depożitu ta' €16,000 illi kien ħallas iżda il-konvenut irrifjuta u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

»… … …

»Il-konvenut ressaq diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li t-talbiet tal-attur huma inkonsistenti *stante* li l-attur ma jistax jitlob l-esekuzzjoni tal-konvenju u fl-istess waqt ir-rifużjoni tad-depożitu. Il-qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija infondata. Ma hemm xejn fil-liġi li jippreklu di lill-attur milli jressaq talbiet alternattivi.

»Fil-każ tal-lum l-attur għamilha ċara fir-rikors promotur stess illi t-talbiet tiegħu għar-rifużjoni tad-depożitu u danni tressqu 'sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibbli'. Hija l-qorti li trid tara jekk l-esekuzzjoni tal-konvenju *de quo* ghadhiex possibbli u, jekk fl-affirmattiv, allura trid tgħaddi sabiex tordna li ssir dik l-esekuzzjoni. Mill-banda l-oħra, jekk jirriżultaw raġunijiet validi li jirrendu l-esekuzzjoni impossibbli, il-qorti għandha tgħaddi sabiex tordna r-rifużjoni u tillikwida l-ħlas tad-danni.

»Fiċ-cirkostanzi, din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

»… … …

»… … … Kif diġà ntqal, mill-atti jirriżulta li l-konvenju li ffirmaw il-partijiet fis-17 ta' Marzu 2016 ma ġiex reġistrax *entro* t-terminu ta' wieħed u għoxrin ġurnata minn dakinhar illi ġie ffirmat.

»Jidher illi l-konvenut ma kienx jaf illi n-Nutar Lanfranco ma kienx ser jirreġistra l-konvenju. Il-qorti tinnota li n-Nutar Lanfranco jibdel il-verżjoni tiegħu in kwantu li filwaqt illi l-ewwel darba li xehed quddiem il-qorti stqarr illi kienu l-partijiet li qalulu biex ma jirreġistrax il-konvenju f'dak l-istadju, in kontro-eżami jippreċiża li fil-fatt ma jiftakarx illi l-konvenut kien qallu biex ma jirreġistrax il-konvenju li ffirmaw il-partijiet fl-17 ta' Marzu 2016.

»Ir-raġuni preċiża għalfejn ma saritx ir-reġistrazzjoni fil-ħin m'hijiex magħrufa. Dan qiegħed jingħad għaliex għalkemm l-attur jikkontendi li kien hemm problema bil-prezz iddikjarat fuq il-konvenju, u *cioè* li l-bank ma riedx jisilfu l-flus għas-senserija dovuta lil *Simon Mamo Estates*, il-loġika tgħidlek illi jekk l-attur ma kienx jaf b'din il-problema qabel, ma kienx ser jagħti struzzjonijiet lin-nutar sabiex ma jirreġistrax il-konvenju.

»Kienet x'kienet ir-raġuni, meta l-konvenut sar jaf illi r-reġistrazzjoni ma seħħitx, huwa ma riedx illi jiffirma konvenju ġdid biex ikun jista jiġi reġistrat imma insista li minflok issir l-iskrittura tal-4 ta' Mejju 2016 sabiex il-partijiet jawtorizzaw lin-Nutar Lanfranco jirreġistra l-konvenju oriġinali. Din l-iskrittura ma kienitx aċċettabbli għall-Kummissarju tat-Taxxi u allura permezz ta' *e-mail* tal-11 ta' Mejju 2016, in-Nutar Lanfranco bagħat jinforma lill-partijiet illi r-reġistrazzjoni ma setgħetx issir u talabhom ukoll jawtorizżawh jibdel id-data fuq il-konvenju oriġinali sabiex ikun jista' jirreġistrah.

Għal din l-*email*, il-konvenut wieġeb hekk:

> »"I am at a loss what to say. Do what you deem professionally fit and correct, in the circumstances. I contend that the fact that the second agreement refers to the original agreement, then if one

> were to amend the date, then the second agreement would not seem to make sense."

»In-nutar wieġbu hekk:

> »"I do not take this as a yes. I think we are complicating matters especially since the sanction letter has been issued and the searches are in full swing! You should be well aware of the depts and their red tape."

»Jidher illi wara li seħħ dan l-iskambju ta' korrispondenza, in-Nutar Lanfranco bidel l-ewwel faċċata tal-konvenju oriġinali biex id-dokument deher illi ġie ffirmat fl-4 ta' Mejju 2016 u pproċeda bir-reġistrazzjoni.

»Stabbiliti dawn il-fatti, il-qorti ser tibda billi tgħid illi l-eċċezzjoni tal-konvenut fis-sens illi huwa ma kienx ta l-kunsens tiegħu sabiex in-Nutar Lanfranco jibdel id-data fuq il-konvenju sabiex ikun jista' jiġi reġistrat m'għandhiex mis-sewwa. Għalkemm fl-*email* tiegħu n-Nutar Lanfranco rrikonoxxa li l-konvenut ma kienx qiegħed jgħidlu iva, mill-*email* preċedenti tal-konvenut jirriżulta li fil-fatt huwa tah permess jagħmel dak li jħoss li għandu jagħmel. Fuq kollox, il-konvenut żgur illi kien jaf x'għamel in-nutar biex eventwalment irreġistra l-konvenju.

»Tajjeb jew ħażin, il-konvenju ġie reġistrat bid-data tal-4 ta' Mejju 2016. Ix-xhud Josette Galdes in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi esebiet skambju ta' *emails* minn fejn jirriżulta li l-Kummissarju Marvin Gaerty wieġeb għall-mistoqsija li saritlu mill-konsulent legali tal-konvenut fis-sens illi d-dokument ippreżentat bħala konvenju datat 4 ta' Mejju 2016 ma kellux jiġi aċċettat għar-reġistrazzjoni ladarba fil-fatt kien ġie ffirmat mill-partijiet aktar minn wieħed u għoxrin ġurnata qabel.

»Madanakollu, xejn ma jnaqqas mill-fatt illi l-konvenju *de quo* ġie reġistrat u t-taxxa proviżorja tħallset. Ma tistax tiġi attribwita ħtija lill-attur jekk l-iskrivani fi ħdan l-Uffiċċju tal-Kummissarju tat-Taxxi ma kellhomx jaċċettaw ir-reġistrazzjoni. Isegwi għalhekk illi f'għajnejn il-liġi, dak il-konvenju kien wieħed validu u kienu validi wkoll l-iskritturi kollha li saru sussegwentement.

»Fuq kollox, żgur illi ma jistax jingħad illi l-konvenju huwa milqut minn kawża illeċita. … … …

»Bl-ebda sforz tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad illi l-ftehim bejn il-partijiet jista' jiġi kwalifikat bħala wieħed illeċitu, kontra l-morali jew kontra l-ordni pubbliku. Din il-qorti hija tal-fehma li l-aspett fiskali m'għandux rilevanza fuq il-mertu tad-dibattitu in eżami. Assolutament ma ġiex muri li l-konvenju oriġinali ma ġiex reġistrat fil-ħin bl-iskop li l-attur ma jħallasx it-taxxa.

»Finalment, it-teżi tal-konvenut fis-sens li, ladarba l-konvenju huwa null, l-attur m'għandux dritt jitlob rifużjoni ta' dak li ħallas hija infondata. Stabbilit li ma kien hemm l-ebda *causa illecita*, anke li kieku l-qorti kellha ssib illi l-konvenju kien null u bla effett in kwantu li ma ġiex validament irreġistrat, il-konvenut ma kienx ikollu dritt illi jżomm il-flus tal-attur abbażi ta' dik l-iskrittura. Huwa prinċipju kkonfermat diversi drabi li. meta għal xi raġuni l-konvenju ma jibqax jorbot, il-partijiet jerġgħu lura għal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju.

»Għaldaqstant, l-ewwel tlettax-il eċċezzjoni tal-konvenut qed jiġu respinti.

»Fil-mertu, il-konvenut jeċċepixxi li ma huwa dovut xejn lill-attur *stante* li nofs is-somma li tħallset fuq il-konvenju għandu dritt għaliha bħala danni pre-likwidati minħabba nuqqasijiet tal-istess attur.

»Kif diġà ntqal, l-att finali ta' bejgħ ma setax isir peress illi l-bank ma kienx lest jislef il-flus lill-attur minħabba difett fit-titolu tal-konvenut. Jirriżulta wkoll illi l-applikazzjoni tal-attur għal finanzjament ma kinetx kompluta peress li kien għad jonqsu jippreżenta xi dokumenti, għal-kemm is-*sanction letter* kienet ħarġet. L-attur jikkontendi li għalhekk huwa kellu raġuni tajba għalfejn ma jersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ.

»… … …

»Tajjeb li jingħad … li raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha.

»Il-qorti tibda biex tistqarr li ħasbet ħafna u fit-tul fuq din il-kawża. Il-fattispeċie tagħha huma pjuttost singulari. Stabbilit dan, il-konklużjoni tal-qorti ma tistax tkun ħlief illi ż-żewġ partijiet fil-kawża ma ġabux ruħ-hom b'dik il-korrettezza u lealtà mistennija minn *bonus paterfamilias* fl-adempiment tal-obbligazzjonijiet tagħhom.

»Jidher li għall-attur kienet aktar importanti li jara kif se jagħmel biex jikkonvinċi lill-konvenut jibdel il-prezz maqbul fuq il-konvenju meta nduna li l-bank ma kienx ser jisilfu flus biex iħallas lis-sensara. Minħabba dan in-nuqqas tiegħu, inħela ħafna ħin minflok ma bdew isiru r-riċerki fuq it-titolu tal-konvenut. Dan meta l-perjodu ta' validità tal-konvenju (anke li kieku ġie reġistrat mal-ewwel wara li ġie ffirmat fis-17 ta' Marzu 2016) kien diġa pjuttost qasir. Dan wassal sabiex dakinhar illi skada l-konvenju kif estiż fil-15 ta' Lulju 2016, l-attur kien għad jonqsu xi dokumenti x'jippreżenta lill-bank.

»L-attur qisu ma kellux ħjiel ta' kif jizvolgi l-proċess sabiex attwalment isir il-kuntratt finali ta' bejgħ meta jkun ser jiffinanzja l-bejgħ il-bank tant illi ippretenda li dakinhar li jiskadi l-konvenju, jipprova jġib id-dokumenti kollha li kienu għadhom neqsin sabiex il-kuntratt ikun jista' jsir aktar tard dakinhar.

»Il-qorti b'hekk tqis illi anke li kieku għall-grazzja tal-argument ma kienx hemm difett fit-titolu, l-attur ma kienx ser jirnexxielu jġib finanzjament mill-bank sakemm skada l-konvenju fil-15 ta' Lulju 2016. Għal dan id-dewmien jaħti l-attur li kien imissu ha hsieb l-affarijiet tiegħu sew u mhux intrabat illi jħallas lis-sensara hu mingħajr ma kellu minn fejn iħallas, imbagħad intilef jipprova jara kif ser isolvi l-problema.

»Il-qorti ma tistax ħlief tesprimi t-tħassib tagħha wkoll dwar il-fatt illi l-konvenju ma ġiex irreġistrat fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata minn meta ġie ffirmat dakinhar tas-17 ta' Marzu 2016. Mhux skuża li l-attur kien għadu ma jafx il-prezz finali li kellu jitniżżel. L-ewwelnett din hija kwistjoni li l-attur messu ħasibha qabel, u wkoll, ma hemm xejn fil-liġi li żżomm lill-partijiet milli jitolbu emenda fil-prezz ta' konvenju li jkun diġà ġie reġistrat, dment li din l-emenda tiġi reġistrata wkoll.

»Madanakollu, għal dak li ġara jaħti l-konvenut ukoll. L-ewwelnett inutli li l-konvenut jibqa' jinsisti li huwa għandu titolu tajjeb. Mill-provi rriżulta li fil-fatt dan mhux minnu u li għalhekk il-bank ma setax jiffinanzja l-bejgħ

tal-proprjetà lill-attur. Għalkemm jidher li kien hemm soluzzjoni pjuttost sempliċi sabiex il-kuntratt finali bejn il-partijiet seta' jsir, u *cioè* li l-persuna li skont il-bank u n-Nutar Lanfranco kien il-proprju werriet ta' Nella Leicester jirratifika l-kuntratt li permezz tiegħu il-konvenut akkwista l-proprjetà, il-konvenut assolutament ma riedx li jsir hekk. Dan minkejja li jidher li dan il-werriet ta' Nella Leicester kien lest illi jiffirma.

»Fil-fatt, jirriżulta li din ma kinitx l-ewwel darba illi l-konvenut ma riedx jikkopera mal-attur u man-Nutar Lanfranco. L-argument tal-konvenut li huwa ma setax jaċċetta li jsir xi tibdil fuq il-konvenju oriġinali mhuwiex tajjeb. M'hemm xejn fil-liġi li tipprekludi tibdil tal-prezz f'konvenju reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. Wisq inqas ma kien hemm xejn xi jwaqqaf lill-konvenut milli jiffirma konvenju ġdid fl-4 ta' Mejju 2016 meta sar jaf illi fuq kollox il-konvenju lanqas kien għadu reġistrat.

»Għandu jingħad ukoll illi filwaqt li fl-*affidavit* tiegħu l-konvenut jagħmel ħafna enfasi fuq il-fatt illi fl-4 ta' Mejju 2016 il-partijiet iffirmaw estensjoni ta' konvenju li lanqas biss kien ġie rreġistrat, fil-fatt jirriżulta li l-iskrittura li ffirmaw f'Mejju ma kienet estensjoni xejn imma skrittura sabiex jawtorizzaw lin-nutar jirreġistra l-konvenju. Dakinhar ma saret l-ebda estensjoni.

»Imbagħad, meta beda joqrob iż-żmien sabiex jiskadi l-konvenju kif estiż, il-konvenut bħal donnu tilef l-interess u ma riedx illi jipprova jsib soluzzjoni għad-difett fit-titolu tiegħu. Jidher ukoll illi għall-ħabta ta' dak iż-żmien kien qiegħed jipprova jbigħ il-proprjetà mertu tal-każ lil terzi għal prezz ogħla minn dak miftiehem mal-attur.

»Filwaqt illi l-qorti tikkonċedi li l-konvenut ma kienx obbligat jerġa' jġedded il-konvenju, ladarba il-problema prinċipali kienet illi l-bank ma kienx lest jislef il-flus lill-attur sakemm ma tinstabx soluzzjoni għad-difett fit-titolu tal-konvenut, żgur illi l-konvenut ma kellu l-ebda dritt jippretendi li malli jiskadi l-konvenju jżomm id-depożitu li ħallas l-attur in linea ta' danni pre-likwidati, bħal donnu l-attur ma riedx jersaq għall-kuntratt minghajr raguni valida.

»Kull parti għandha taġixxi b'lealtà u onestà fil-konfront tal-parti l-oħra. Il-qorti ma tistax ma tinnotax ukoll illi, fuq kollox, il-konvenju jistipula li jekk il-bejjiegħ ma jersaqx għall-atti finali ta' bejgħ mingħajr raġuni tajba, il-venditur ikollu dritt iżomm nofs id-depożitu bħala danni pre-likwidati u mhux id-depożitu kollu kif għamel il-konvenut.

»Finalment, fis-sottomissjonjiet tiegħu il-konvenut iqajjem argument ġdid fis-sens illi l-attur ma ġabx prova illi qabel ma saret din il-kawża huwa segwa dak illi jrid l-artikolu 1357 u jinterpellah ġudizzjarment sabiex jersaq għall-att finali. Filwaqt illi huwa minnu li kopja ta' ittra uffiċjali ma ġietx esebita mill-attur, il-qorti tagħmel riferenza għall-iskambju ta' korrispondenza *a fol.* 638 tal-proċess, eżebit mill-konvenut stess, fejn l-istess konvenut jagħmel riferenza għall-ittra uffiċjali interpellatorja li kien ippreżenta kontrih l-attur.

»Fid-dawl ta' dan kollu, għalkemm permezz tal-ewwel żewġ talbiet tiegħu l-attur qiegħed jitlob lill-qorti tordna lill-konvenut jersaq għall-att finali, ma ġiex muri li dan il-kuntratt jista' jsir in kwantu li d-difett fit-titolu tal-konvenut ma ġiex korrett u allura l-attur ma jistax iġib il-finanzjament meħtieġ mill-bank.

»Lanqas ma tista' tagħti xi ordni li tassoġġetta l-pubblikazzjoni tal-kuntratt għall-kundizzjoni li, qabel dan isir, ir-riċerki huma in regola għax din hija ċirkostanza li tiddependi minn terzi.

»Għalhekk din il-qorti, anke b'sens ta' ġustizzja, ser tiċħad l-ewwel żewġ talbiet attriċi b'dan illi tordna lill-konvenut jirritorna d-depożitu mħallas mill-attur akkont tal-prezz finali in kwantu li l-istess attur kellu raġuni tajba għalfejn ma jersaqx għall-kuntratt finali ta' bejgħ. Id-depozitu ghandu jiġi rifuż bl-imghax mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur.

»L-attur għamel talba wkoll għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni. Madanakollu, fid-dawl tal-fatt li kif diġà ngħad l-attur jista' jkun li kien parzjalment responsabbli għall-fatt illi l-partijiet ma resqux għall-att finali ta' bejgħ, m'għandhomx jiġu likwidati danni favur l-attur.«

12. L-attur appella b'rikors tal-20 ta' Ġunju 2022 li għalih il-konvenut wieġeb, b'appell inċidentali, fit-18 ta' Novembru 2022. L-attur wieġeb għall-appell inċidentali fit-13 ta' Ġunju 2023.

13. L-aggravju tal-attur jolqot iċ-ċaħda tat-talba biex isir il-bejgħ jew, fin-nuqqas, għad-danni, waqt illi fl-ewwel aggravju tal-appell inċidentali l-konvenut igħid illi l-attur ma jistħoqqlu jieħu xejn għax il-konvenju ma jiswiex. Jixraq għalhekk illi nibdew bl-ewwel aggravji tal-konvenut, li ġie mfisser hekk:

»L-attur appellant jew xi ħadd inkarigat minnu ippreżenta dokument falz lill-Kummissarju tat-Taxxl Interni b'data falza *stante* li l-uniku konvenju iffirmat bejn il-partijiet huwa dak tas-17 ta' Marzu 2016 u l-iskrittura tal-4 ta' Mejju 2016 esebita fil-proċess hija l-estensjoni ta' dak il-konvenju.

»Konsegwentement l-attur m'għandux *causa* leċita għax huwa bbaża l-kawża tiegħu fuq dokument falz li saħanistra ġie ppreżentat lill-Kummissarju tat-Taxxi.

»Ġaladarba l-att tal-4 ta' Mejju 2016 ippreżentat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni huwa null, *stante* li qatt ma gie ffirmat bejn il-partijiet, u kien intiż biss biex iqarraq bl-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni, teżisti *causa* illeċita.

»Konsegwentement peress li hawn *si tratta* ta' ligijiet fiskali li ma ġewx segwiti mill-attur appellant, anzi ġie pprezentat dokument falz f'tentattiv biex jissana dan in-nuqqas, dak li qed jintalab b'dan ir-rikors ġuramentat ma jistax jiġi mitlub quddiem qorti tal-ġustizzja għax imur kontra d-disposizzjonijiet tal-liġi senjatament l-artikolu 990 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kif jirrizulta mid-dokument JF1 [il-konvenju oriġinali], il-konvenju "*was signed on the 17th March 2016; however it was not duly registered with the Office of the Commissioner of Inland Revenue*" u għalhekk,

ġaladarba dan il-konvenju ma ġiex hekk reġistrat, it-tiġdida tal-4 ta' Mejju 2016 hija ineffettiva u nulla u kull dokument ippreżentat lill-Kummisarju tat-Taxxl Interni u sussegwentement fl-atti proċesswali odjerni huwa null u frawdolenti.

»*Oltre* dan, it-tiġdida tal-4 ta' Mejju 2016, li qatt ma ġiet preżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, tirrendi din l-estensjoni nulla wkoll u għalhekk kull tiġdida wara dik tat-28 ta' Ġunju 2016 hija nulla ukoll.

»L-allegat konvenju tal-4 ta' Mejju 2016 ġie varjat mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-intimat appellat *stante* li, kif irriżulta ampjament mill-prova, l-ebda konvenju ma ġie ffirmat f'dik id-data u dan kif jirriżulta wkoll miċ-ċertifikazzjoni tal-istess allegat konvenju pprezentat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li ġġib id-data tat-18 ta' Marzu 2016.

»Ġaladarba l-uniku konvenju li ġie ffirmat bejn il-partijiet kien dak tas-17 ta' Marzu 2016 li qatt ma gie rreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kull tiġdida sussegwenti huma wkoll nulli kif fuq spjegat.

»Il-konvenju minħabba l-kawża illeċita ma jiswiex u ma jorbotx u l-attur ma jistax jitlob ir-radd lura tad-depożitu li tħallas akkont tal-prezz tal-immobbili u dan anki jekk, għall-grazzja tal-argument, li mhux il-kaz, l-intimat kien sħab mal-atturi f'xi ħsieb qarrieqi xorta xejn mhu dovut lill-attur mill-intimat *stante in pari turpitudine melior est condicio possidentis* u dan għax min jidħol f'avventura bil-ħsieb li jqarraq bil-liġi m'għandux ikollu s-serħan tal-moħħ li jekk l-avventura tmurlu ħażin ikun jista' jinqeda bil-liġi biex jieħu lura dak li tilef.

»Il-biza' li jibqa' mingħajr il-ħarsien tal-liġi huwa disinċentiv għal min jiġih il-ħsleb li jagħmel bħal ma għamel l-attur u m'għandhiex tkun il-liġi stess li tneħħi dan id-disinċentiv għal min ikun irid iqarraq biha … … …

»… … …

»Minn dan joħroġ li kwalsiasi dokument li joħloq obbligazzjonijiet illeċiti in kwantu jikkontemplaw sitwazzjonijiet li huma projbiti mil-liġi jew kuntrarju għall-ordni pubbliku ma tista' titnissel minnu ebda azzjoni ċivili.

»… … …«

14. Il-konvenju li fuqu l-attur qiegħed isejjes it-talbiet tiegħu huwa dak tal-4 ta' Mejju 2016[2]. Dan il-konvenju sar b'kitba li tgħid hekk:

»By virtue of these presents the Vendor and the Purchaser refer to preliminary agreement [dak oriġinali tas-17 ta' Marzu 2016] … … … which was signed on the 17th March 2016, however was not duly registered with the office of the Commissioner of Inland Revenue and are hereby authorising Notary Philip Lanfranco to register this preliminary agreement with the Inland Revenue Department.

»The vendor and the purchaser are renewing the said agreement under the same terms and conditions up till the thirtieth (30th) June 2016. However, with reference to the amount of Euro six thousand (Euro 6,000.00) regarding the sale of furniture present in the property, the vendor binds himself to pay the same full amount on the contract of

2 *Foll.* 3 *et seq.*

> sale. The purchaser cannot buy the immoveable property without purchasing the same furniture.«

15. Li ġara hu illi l-partjiet effettivament għamlu konvenju ġdid bil-kitba tal-4 ta' Mejju 2016, iżda, flok niżżlu mill-ġdid il-pattijiet kollha, inkorporawhom b'referenza għall-kitba oriġinali tas-17 ta' Marzu 2016[3], ħlief għall-patt ġdid dwar ix-xiri tal-għamara. Jidher iżda illi saret kitba oħra, ukoll bid-data tal-4 ta' Mejju 2016[4], li fuqha tniżżlu espressament il-pattijiet tal-wegħda, u mhux b'referenza għall-konvenju oriġinali. Jidher iżda illi l-kopja li hemm fil-proċess hija ħażina għax, għalkemm fuq l-ewwel paġna[5] ġġib id-data tal-4 ta' Mejju 2016, fuq l-aħħar paġna[6] turi li saret fotokopja tal-kitba fit-18 ta' Marzu 2016, xahar u nofs qabel ma saret.

16. Madankollu l-ewwel kitba tal-4 ta' Mejju 2016 – dik li fuqha l-pattijiet ġew inkorporati b'referenza – hija tajba u biżżejjed biex titqies bħala konvenju li jorbot lill-partijiet.

17. Għall-Kummissarju tat-Taxxi wkoll dan kollu kien tajjeb u biżżejjed, tant illi fit-28 ta' Mejju 2016 ħareġ riċevuta[7] li biha ikkonferma li ngħata l-avviż li trid il-liġi u li sar il-ħlas tat-taxxa provviżorja.

18. Sussegwentement il-ftehim iġġedded b'kitba tat-28 ta' Ġunju 2016[8], u b'kitba oħra, ukoll tat-28 ta' Ġunju 2016[9], il-konvenut ħareġ rċevuta għall-ħlas ta' erbat elef euro (€4,000) oħra akkont. Fuq dawn iż-żewġ kitbiet tat-28 ta' Ġunju 2016 – illi l-konvenut ma huwiex jikkontesta l-firma tiegħu

---

[3] *Foll.* 5 *et seqq.*
[4] *Foll.* 28 *et seqq.*
[5] *Fol.* 28
[6] *Fol.* 33
[7] *Fol.* 11
[8] *Fol.* 12
[9] *Fol.* 14

fuqhom – issir referenza għall-“*promise of sale and purchase agreement signed by them on the fourth (4th) day of May of the year two thousand and sixteen (2016)*”.

19. Għalhekk b’kitbiet sussegwenti, iffirmati wkoll mill-konvenut, il-konvenut stqrar illi tassew illi fl-4 ta’ Mejju 2016 huwa iffirma kitba ta’ wegħda ta’ bejgħ-u-xiri.

20. Il-konvenut iżda jgħid illi l-kitba tal-4 ta’ Mejju 2016 hija falza għax ma ġietx iffirmata minnu.

21. Il-qorti iżda tosserva illi l-konvenut stess, b’dak li iffirma għalih darbtejn fit-28 ta’ Ġunju 2016, għaraf il-firma tiegħu fuq il-kitba tal-4 ta’ Mejju 2016 u għalhekk din il-qorti ma taqbilx mal-konvenut illi dik il-kitba hija falza għax ma kinitx iffirmata minnu. Tosserva wkoll illi l-Kummissarju tat-Taxxi għaraf dik il-kitba bħala waħda tajba u li tiswa għall-għanijiet fiskali, u ma saret ebda talba biex titħassar dik id-deċiżjoni tal-kummissarju; għalhekk il-qorti ma taqbilx mal-konvenut illi l-kitba ma tiswiex għax seħħ ksur tal-liġi fiskali.

22. L-ewwel aggravju tal-appell inċidentali huwa għalhekk miċħud.

23. L-aggravji l-oħra tal-appell inċidentali nqisuhom wara l-appell ewlieni.

24. L-ewwel aggravju tal-appell ewlieni jolqot iċ-ċaħda tat-talba għad-danni u t-tieni aggravju jolqot iċ-ċaħda tat-talba biex isir il-bejgħ. Billi jkun hemm raġuni għall-ħlas ta’ danni fil-każ biss illi l-bejgħ ma jkunx jista’ jsir, l-ewwel aggravju ma jibqax relevanti jekk jintlaqa’ t-tieni wieħed u jinstab illi l-bejgħ jista’ jsir. Għalhekk nibdew bit-tieni aggravju, li ġie mfisser hekk:

»L-unika raguni għaliex il-partijiet ma setgħux jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ kienet id-difett fit-titolu tal-konvenut appellat. Din kienet, u sa fejn jaf l-esponent għadha, għalkollox fil-kontroll tal-istess konvenut, Kif joħroġ mill-provi, l-eredi ta' Nella Leicester, John Philip Martin, kien lest li jirratifika l-bejgħ tal-proprjetà in kwistjoni lill-appellat: kien l-appellat li rrifjuta li dan isir. Għaldaqstant, ma kien hemm xejn li jwaqqaf lill-ewwel qorti milli tordna lill-appellat biex jagħmel dak li hu meħtieġ biex tiġi solvuta l-kwistjoni tat-titolu u konsegwentement tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

L-ewwel qorti fil-fatt tiċħad it-talba għall-pubblikazzjoni tal-att finali bis-segwenti konsiderazzjoni:

> »"… … … ma ġiex muri li dan il-kuntratt jista' jsir in kwantu li d-difett fit-titolu tal-konvenut ma ġiex korrett u allura l-attur ma jistax iġib il-finanzjament meħtieġ mill-bank.
>
> »Lanqas ma tista' tagħti xi ordni li tassoġġetta l-pubblikazzjoni tal-kuntratt għall-kundizzjoni li, qabel dan isir, ir-riċerki huma in regola għax din hija ċirkostanza li tiddependi minn terzi."

»Fl-ewwel lok, għal darb'oħra qiegħed jiġi enfasizzat li d-difett fit-titolu tal-konvenut "ma ġiex korrett" għal raġuni imputabbli fl-intier tagħha lill-konvenut innifsu, li naturalment kellu kull interess li jipprova jiżgiċċa mill-obbligu tiegħu tal-bejgħ ladarba kien ftiehem ma' ħaddieħor li jbigħ il-proprjetà għal prezz ogħla. Fit-tieni lok, mhuwiex għalkollox ċar għal min qed tirreferi l-ewwel qorti meta titkellem dwar terzi, iżda l-uniku terzi identifikabbli f'dan ir-rigward huma John Philip Martin u l-bank. Tal-ewwel kien lest li jirratifika l-bejgħ biex b'hekk tiġi riżolta l-kwistjoni tat-titolu, u tat-tieni kien lest li jagħti l-finanzjament ladarba tkun riżolta l-kwistjoni tat-titolu. Għaldaqstant, li kieku l-ewwel qorti kellha tordna lill-appellat sabiex jaċċetta s-soluzzjoni li offrewlu n-Nutar Lanfranco u John Philip Martin, ma kienx fil-fatt ikun hemm il-kwistjoni ta' sentenza li se tkun qed torbot lil terzi, għax it-terzi ma kinux se jiċċentraw f'din l-ordni tal-qorti.

»Għal kull buon fini, qiegħed jiġi rilevat ukoll li, għalkemm il-prinċipju bażilari li s-sentenzi tal-qrati ma jorbtux lil terzi li ma jkunux parti fil-kawża joħroġ mill-artikolu 237 tal-Kap. 12 u għalkemm in-nota fil-marġini tal-istess artikolu, in linea mal-ġurisprudenza stabbilita, tistabbilixxi li s-sentenzi "m'għandhomx saħħa" fuq terzi, id-disposizzjoni nnifisha hija aktar restritta rninn hekk, fis-sens li tipprojbixxi espressament li s-sentenzi jkunu "ta' ħsara" għal terzi. Din il-limitazzjoni tinsab ukoll fil-verżjoni ingliża tal-artikolu, fejn in-nota fil-margini l-ewwel tgħid "*Judgment not to operate against third parties*", imbagħad id-dispozizzjoni nnifisha tikkjarifika li "*A judgment shall not operate to the prejudice of any person ...*". Lesponent jenfasizza li l-ordni tal-qorti li l-konvenut jirrettifika d-difett fit-titolu bl-ebda mod ma kienet se tippreġudika jew tkun ta' ħsara għal terzi ġaladarba dan kien ikun qed isir appuntu bil-barka tat-terzi kkonċernati, għalkemm, ko-inċidentalment, sentenza li biha jsir it-trasferiment ta' proprjetà fil-fatt tikkostitwixxi waħda mill-eċċezzjonijiet għall-prinċipju hawn fuq imsemmi (art. 239(1)(*b*) tal-Kap. 12).

»… … … isegwi wkoll li l-ewwel qorti ma kinitx għalkollox korretta meta qieset li "…l-konvenut ma kienx obbligat jerġa' jġedded il-konvenju, ladarba il-problema prinċipali kienet illi l-bank ma kienx lest jislef il-flus lill-attur sakemm ma tinstabx soluzzjoni għad-difett fit-titolu tal-

konvenut". Ta' min ifakkar li d-difett fit-titolu rriżulta qabel ma skada l-konvenju kif estiż permezz tal-iskrittura bejn il-partijiet, u qabel ma ntbagħtet l-ittra uffiċjali. F'dan iż-żmien, il-konvenut appellat kien għadu taħt l-obbligu li jbigħ il-proprjetà kif huwa wiegħed fil-konvenju, u konsegwentement kellu wkoll l-obbligu li jsolvi l-problema tat-titolu sabiex il-bejgħ isir, ladarba kellu kull opportunità li jagħmel dan. Fin-nuqqas, iqumu appuntu suspetti serji ta' malafede, u ċjoè ta' xi ħadd li ħataf l-okkazjoni li jaħrab mill-obbligu li jersaq għall-bejgħ billi baqa' jittrattjeni milli jsolvi problema li kienet inħolqot min-naħa tiegħu u li huwa biss kellu s-setgħa li jsolvi. Naturalment, kienet tkun storja oħra li kieku l-konvenut ma kellux is-setgħa jew il-kapaċità li jsolvi l-kwistjoni tat-titolu, imma s-sitwazzjoni *de quo* kif dedotta hija appuntu ta' xi ħadd li ħoloq huwa stess ċirkostanzi sabiex jaħrab mill-obbligi li huwa ntrabat bihom.«

25. Il-kwistjoni qabel xejn hija jekk huwiex minnu illi l-proprjetà ma hijiex tal-konvenut, u mbagħad – jekk jirriżulta illi tassew il-konvenut ma għandux titolu – jekk il-qorti tistax tordna lill-konvenut ibigħ proprjetà li sa issa ma hijiex tiegħu.

26. Il-konvenut jiċħad li l-proprjetà ma hijiex tiegħu, u jfisser ir-raġunijiet tiegħu hekk:

»Fil-fatt qatt ma ġie attakkat it-titolu tal-konvenut fl-aħħar ħames snin u nofs u l-istess jingħad għal kull proprjetajru preċedenti mill-bidu tas-snin tmenin (80), meta wirtu l-aħwa Eleonora u Theodora Ferro. Ħadd mill-propjetarji ma ġew ostakolati fit-tgawdija tal-proprjetà sħiħa in kwistjoni jew irċevew xi ilment legali jew imqar verbali li b'xi mod jista' jitfa' dubju fuq it-titolu. Fil-fatt, il-kera ta' din il-proprjetà kienet ilha titħallas lis-sidein kollha preċedenti, minngħand min akkwista l-konvenut. U kienu saħansitra rikonoxxuti mid-Dipartiment tal-*Housing*. Il-proprjetà ilha f'idejn il-konvenut u ilha hekk għall-aħħar seba' snin ċirka.

»L-istess Nutar Joseph Tabone ma sab l-ebda problema fit-titolu tal-konvenut meta ippubblika l-kuntratt tiegħu datat 25 ta' Jannar 2016. L-anqas ma kellmu n-Nutar Philip Lanfranco lin-Nutar Joseph Tabone jew l-attur ma ttellgħu in kontro-eżami.

»In-Nutar Philip Lanfranco mill-bidu nett ġie mgħarraf bit-titolu u fi ftit jiem kellu d-dokumenti kollha li kellu f'idejh il-konvenut. Dawn ma ġewx ippreżentati min-nutar jew l-attur fil-kawża. Il-legati magħmula mill-eredi preċedenti għall-vendituri li bigħu lill-konvenut huma validi u ma ġew attakkati minn ħadd. Fil-fatt, ma tagħmel l-ebda sens legali li targumenta li l-konvenut għandu difetti fit-titolu, bħalma hemm indikat fir-rikors promotorju, u fl-istess nifs il-konvenut qiegħed jintalab biex jirranġah. Titolu ma jistax jiġi rranġat minn persuna li m'għandux titolu. Fil-fatt ma nġiebet l-ebda prova dokumentarja sabiex tissostanzja li hemm difett fit-titolu. Ma ġewx prodotti r-riċerki kollha – fil-fatt, kulma qiegħed jingħad huwa li l-*HSBC* riedet tara kopja tal-*grant of probate* mill-qorti

tal-Ingħilterra, sabiex jiġu konfermati l-legati in kwistjoni. U mhux li l-legati mhumiex validi. U b'hekk il-*legal office* tal-*HSBC* isserraħ moħħha dwar it-titolu. Dan fi kliem Dettor Charlene Magri lil Jeffrey Farrugia fis-sensiela ta' *emails* tal-15 ta' Lulju 2016.

»Mid-dokurnenf prodotti min-Nutar Charlene Magri (uffiċċju legali) tal-*HSBC*, jidher li kien l-istess attur personalment li beda jipprova jintraċċa xi dokument, bħal *probate*, fil-15 ta' Lulju 2016 – il-jum li l-allegat konvenju kellu jiskadi. Jeffrey Farrugia kien ukoll f'korrispondenza ma' ditta ta' *solicitors* ingliżi, ħalli jakkwista kopja ta' *grant of probate* ta' ċertu Nellie Leicester. Fil-fatt, kien qiegħed jagħmel xogħol in-Nutar Lanfranco, minfloku. Dan dejjem skond l-*email* miktuba mill-attur. In-Nutar Lanfranco kellu bzonn aktar zmien biex iġib dikjarazzjoni minn terza persuna residenti ġewwa l-Ingilterra - wara l-15 ta' Lulju 2016, biex iserraħ moħħ il-bank. L-attur iddisprat, flok in-nutar, ipprova jagħmel xogħol in-nutar, sa sigħat qabel ma jiġi fit-tmiem l-iskadenza tat-teminu tal-allegat konvenju.

»Fil-fatt, l-istess Nutar Philip Lanfranco xehed hekk fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2018:

> »"Jiena kont kellimt lill-*prior owners* u *cioè* lis-Sinjuri Teodora u Margaret Ferro – korrezzjoni: it-tfal tagħhom jew neputijiet. Ikkonfermawli li John Philip Martin għadu haj u kien dispost jiġi biex jirratifika l-kuntratt li kien sar bejn Ferro u Dr Melvin Mifsud. Din l-informazzjoni waslet għandi mingħand missieri illi jafhom professjonalment. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-bank kien aċċetta li jmexxi."

»Il-fatt li l-bank kien lest imexxi hija l-aqwa konferma li t-titolu tal-konvenut kien minn dejjem wieħed validu (u naturalment għadu). M'hemmx difett fit-tiolu. In-nutar kien lest li jġib konferma mingħand min, f'għajnejn il-bank, seta' remotament joħloq xi dubju. Tikkonferma li l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut kien validu. In-nutar kien mill-bidu familjari mat-titolu tal-konvenut. Mhux talli li fis-sena 2007 huwa stess kien ippublika l-*causa mortis* ta' waħda mill-aħwa Ferro li kienet wirtet l-intier tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda kien mgħarraf bil-legati fis-17 ta' Marzu 2016 u nagħta kopja tat-testment u legati fl-istess Marzu 2016 mill-konvenut.

»Għalhekk kienet kwistjoni li l-bank ried jew kopja tal-*probate* jew in-nutar kien lest li dan John Philip Martin jikkonferma bil-miktub biex jagħlaq kull tieqa li xi ħadd jista' xi darba jallega xi dublu. Dan żgur mhux difett fit-titolu. Jidher li n-nutar ma kienx laħaq *in tempo* jġib dak is--serħan il-moħħ għall-bank fil forma ta' dokument jew ieħor, sija fil-forma tal-*grant of probate* jew sija permezz ta' ratifika min-naħa ta' John Philip Martin tal-akkwist tal-konvenut. Għalhekk mhux minnu li l-konvenut kellu xi difett fit-titolu li kellu jirranġa, iżda biss li n-nutar ma kienx lesta xogħlu/r-riċerki sal-15 ta' Lu;ju 2016. Il-fatt li l-istess John Philip Martin kien lest li jikkonferma l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut hija l-aqwa prova u konferma li fil-fatt it-titolu tal-konvenut huwa wieħed tajjeb u m'għandu l-ebda difett.«

27. Dak li jgħid il-konvenut f'din is-silta pjuttost juri illi kien hu illi ma ipproduċiex prova tajba u biżżejjed tat-titolu tiegħu. Igħid illi "l-fatt li l-bank kien lest

imexxi hija l-aqwa konferma li t-titolu tal-konvenut kien minn dejjem wiehed valldu"; li ma jgħidx hu li l-bank kien "lest imexxi" jekk sid il-proprjetà jirratifika l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut. Kien fuqu, u mhux fuq ix-xerrej, juri li tassew huwa sid il-proprjetà li jrid ibigħ. Naturalment l-attur kellu interess jara li kien sejjer jixtri mingħand min tassw seta' jbigħlu, u għalhekk hu wkoll ħa inizjattivi biex jikeb prova tat-titolu, iżda l-fatt jibqa' illi l-oneru huwa fuq il-konvenut bħala bejjigħ juri li dak li sejjer ibigħ huwa tiegħu biex jista' jbigħu.

28. B'dan kollu tibqa' miftuħa l-mistoqsija jekk il-konvenut għandux titolu tajjeb, jew, aħjar, jekk fl-atti hemmx prova tajba u biżżejjed tat-titolu tal-konvenut.

29. Il-konvenut xtara l-proprjetà li dwarha sar il-konvenju mingħand is-suċċessuri ta' Theodora *sive* Dora u Margaret aħwa Ferro b'kuntratt tal-25 ta' Jannar 2016 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone. L-ewwel dokument li-qorti kienet tistenna li jiġi esebit għal dan il-għan huwa dan il-kuntratt li bih il-konvenut kiseb il-proprjetà. Għal xi raġuni jew oħra iżda, għalkemm il-proċess huwa mgħobbi b'ħafna dokumenti ta' relevanza dubbjuża u xi għaxar kopji tal-konvenju, il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut ma huwiex fl-atti, jew, għall-inqas, il-qorti ma sabitux. Madankollu il-konvenut innifsu jistqarr illi t-titolu tiegħu ġej mingħand is-suċċessuri ta' Theodora u Margaret aħwa Ferro[10] u dan ma ġiex kontestat.

30. L-aħwa Ferro kienu jivvantaw titolu ta' legat mingħand is-sid ta' qabel, Nella Anna Maria Leicester. Din, b'testment tat-12 ta' Marzu 1964[11] fl-atti tan-

10 Ara l-*affidavit* tal-konvenut, *fol.* 668.
11 *Foll.* 53 *et seqq.*

Nutar John Micallef Trigona ħalliet il-proprjetà b'titolu ta' legat lill-aħwa Ferro.

31. Ġara iżda illi b'testment ieħor magħmul wara, din id-darba magħmul fl-Ingilterra fit-13 ta' Jannar 1978[12], Nella Anna Maria Leicester iddikjarat illi "*I revoke all former testamentary dispositions made by me including the legacies in my will made in Malta to my nieces and nephews*". Wara li ħalliet xi legati u ħatret esekuturi testamentarji t-testatriċi għamlet din id-disposizzjoni: "*My executors shall hold the residue of my estate in trust either to retain or to sell it and … if my godson John Philip Martin survives me by thirty days to pay and transfer the residue to him absolutely*". Wara l-mewt tat-testatriċi ngħata *grant of probate*[13] ta' dan it-testment.

32. Il-kondizzjoni ta' sopravivenza seħħet u għalhekk John Philip Martin, u mhux l-awturi tal-konvenut, sar sid il-proprjetà wara l-mewt ta' Nella Anna Maria Leicester.

33. Tassew illi dawn il-provi ma humiex sodisfaċenti u konklużivi, u ma jistgħux jitqiesu l-aħjar prova: kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut ma hemmx fl-atti, id-dokumenti l-oħra ma humiex awtentikati u lanqas ma hemm prova li l-aħwa Ferro huma neputijiet tat-testatriċi, b'mod li t-tħassir tal-legati "*to my nieces and nephews*" mħollija bit-testment tat-12 ta' Marzu 1964 jolqot ukoll il-legat lilhom. Madankollu, l-oneru tal-prova tat-titolu qiegħed fuq il-konvenut u ċertament il-provi fl-atti ma javallawx l-allegazzjoni tiegħu li

[12] *Foll.* 59 *et seqq.*
[13] *Fol.* 58

huwa s-sid. Anzi, huma indikazzjoni qawwija għalkemm hux għalkollox konkluživa illi ma huwiex.

34. Stabilit illi ma saritx prova illi l-proprjetà hija tal-konvenut, u, anzi, illi x'aktarx illi ma hiex tiegħu, tqum il-kwistjoni jekk il-qorti tistax tilqa' t-talba tal-attur biex tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

35. Il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri ma joħloqx biss obbligazzjonijiet *in personam* iżda għandu wkoll effett reali ta' trasferiment ta' proprjetà, mhux bħal fid-Dritt Ruman meta r-regola kienet illi *usucapionibus et traditionibus non nudis pactis dominia rerum transferuntur*. Il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri iżda toħloq biss obbligazzjonijiet personali, li jfisser illi tiswa wegħda li tbigħ proprjetà li, fil-waqt tal-konvenju, għadha ma hijiex ta' min wiegħed li jbigħ, u din il-wegħda toħloq obbligazzjoni fuq min wiegħed illi jikseb dik il-proprjetà biex jista' jbigħha validament.

36. Fi kliem ieħor, għall-validità ta' wegħda ta' bejgħ ma hux meħtieġ li min iwiegħed ikun is-sid tal-ħaġa mwiegħda fil-waqt li ssir il-wegħda; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-ħaġa mwiegħda jiksibha biex ikun jista' jbigħha, u, jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-obbligazzjoni tiegħu iżda jkollu jwieġeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed. Jekk il-wegħda, fil-waqt li saret, kienet tiswa, mela l-qorti tista' tordna li titwettaq b'dan illi, jekk fil-waqt tal-esekuzzjoni l-bejgħ ikun għadu ma jistax isir, il-bejjigħ imwiegħed ikollu, minflok, jagħmel tajjeb għad-danni.

37. Mela, ladarba għadha torbot il-wegħda u l-obbligazzjoni tal-konvenut li jbigħ il-proprjetà, għandha tintlaqa' t-talba tal-attur biex il-konvenut jiġi mġiegħel

iwettaq dak li wiegħed. Naturalment, jekk, sa dakinhar li għandu jseħħ il-bejgħ, il-konvenut ikun għadu ma kisibx il-proprjetà biex jista' jbigħha, u għalhekk il-bejgħ ma jkunx jista jsir b'effett traslativ tal-proprjetà, il-konvenut ikollu jagħmel tajjeb għad-danni.

38. Dan ma jfissirx illi s-sentenza jkollha effett fuq terzi – is-sidien tal-proprjetà – għax huwa biss il-konvenut li hu marbut bl-obbligazzjoni li jew jikseb il-proprjetà jew iħallas id-danni; it-terzi ma huma taħt ebda obbligazzjoni li jittrasferixxu lill-konvenut jew illi jirratifikawlu t-titolu.

39. L-aggravju għalhekk għandu jintlaqa' fis-sens li l-obbligazzjoni ewlenija tal-konvenut tibqa' dik li jbigħ il-proprjetà lill-attur, b'dan illi, jekk jonqos għax il-bejgħ ma jkunx jista' jsir billi l-proprjetà ma tkunx laħqet saret tiegħu, ikollu jagħmel tajjeb għad-danni.

40. Dan iwassalna għall-ewwel aggravju tal-attur dwar id-danni, li jibqa' relevanti għax f'dan il-waqt għadha ma seħħix il-kondizzjoni li l-konvenut ikun laħaq kiseb il-proprjetà, u għalhekk għad jista' jkun illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Id-dritt għad-danni, kemm-il darba jinstab li l-esekuzzjoni ta' konvenju ma tistax isseħħ, huwa stabbilit espressament fil-liġi: joħroġ b'mod ġenerali mill-artikolu 1125 tal-Kap. 16, u b'mod aktar speċifiku mill-artikolu 1357 li jgħid li l-wegħda tal-bejgħ "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-aċċettant". F'każ bħal dak odjern, dan huwa r-rimedju li l-liġi tagħti lix-xerrej, naturalment apparti r-rifużjoni tad-depożitu. L-ewwel qorti korrettement tirrikonoxxi dan anke permezz tal-ġurisprudenza li tiċċita fis-sentenza tagħha, u hija stess tistqarr b'mod ċar li "… jekk jirriżultaw raġunijiet validi li jirrendu l-esekuzzjoni impossibbli, il-qorti għandha tgħaddi sabiex tordna r-rifużjoni u tillikwida l-ħlas tad-danni".
>
> »Minkejja dan, il-qorti fl-aħħar tgħaddi sabiex tiddeċiedi li m'għandhomx jiġu likwidati danni favur l-attur għax "jista' jkun li kien parzjalment responsabbli għall-fatt illi l-partijiet ma resqux għall-att finali ta' bejgħ". Apparti li l-appellant jikkontendi li din hija konklużjoni żbaljata fil-mertu,

għall-finijiet ta' dan l-appell se jintwera kif il-konsiderazzjonijiet li wasslu għal din il-konklużjoni ma jreġux fil-liġi u li, għaldaqstant, id-deċiżjoni tal-ewwel qorti li ma takkordax danni lill-attur hija wkoll legalment żbaljata.

»L-ewwel nett, l-ewwel qorti tagħmel is-segwenti konsiderazzjoni fil-konfront tal-attur appellant:

> »"Kif diġà ntqal, l-att finali ta' bejgħ ma setax isir peress illi l-bank ma kienx lest jislef il-flus lill-attur minħabba difett fit-titolu tal-konvenut. Jirriżulta wkoll illi l-applikazzjoni tal-attur għal finanzjament ma kinetx kompluta peress li kien għad jonqsu jippreżenta xi dokumenti, għalkemm is-*sanction letter* kienet ħarġet. L-attur jikkontendi li għalhekk huwa kellu raġuni tajba għalfejn ma jersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ."

»Din il-konsiderazzjoni fil-konfront tal-attur hija għalkollox irrelevanti għall-każ *de quo*, fejn kien il-konvenut appellat, u mhux l-attur, li *se mai* kellu jaċċerta li kellu raġuni valida li ma jersaqx għall-att finali. Imkien u qatt, la fil-mori tal-proċeduri u wisq anqas mill-provi dedotti, ma qamet il-kwistjoni li l-attur appellant ma kienx lest li jersaq għall-att finali: fil-fatt, huwa qatt ma ġie interpellat mill-konvenut sabiex jagħmel dan. Għall-kuntrarju, kien l-appellant li interpella lill-konvenut appellat, permezz ta' ittra uffiċjali datata l-15 ta' Lulju 2016, u sussegwentement permezz tal-kawża quddiem l-ewwel qorti, sabiex jaddivjeni għallpubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa tiegħu, l-attur appellat għadu sal-lum il-gurnata jixtieq u jippreferi li jakkwista l-proprjetà in kwistjoni.

»L-iżball tal-ewwel qorti fil-konsiderazzjoni tagħha għar-rigward tal-appellant ikompli joħroġ biċ-ċar permezz tal-kwotazzjoni … mis-sentenza fl-ismijiet <u>Raphael Attard Flores *et v. Kinematics Limited*</u>, deċiża fl-20 ta' April 2006:

> »"Biex il-parti ma tersaqx. meta interpellata, tkun trid turi li teżisti raġuni valida, jew ostakolu impeditiv jew motiv ġust ta' resliment. Motiv validu jista' jkun, ad eżempju, għax il-permess tal-bini li għalih kien assoġġettat il-konvenju jiġi rifjuat jew it-talba għal *loan* ma tkunx ġiet approvata fit-terminu statutorju [*sc.* jew] pattwit."

»Il-ġurisprudenza hawnhekk qiegħda appuntu tirreferi għall-parti li tkun ġiet interpellata. Il-qorti tkompli billi tgħid li "… raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa oħra, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha". Hawnhekk, għalkemm il-qorti hija korretta f'dak li tgħid, tonqos għalkollox milli tagħmel l-aktar osservazzjoni ovvja li … wieħed seta' jagħmel: li dan kollu japplika fl-affermattiv għall-konvenut, għaliex kien il-konvenut li (i) renda impossibbli l-esekuzzjoni tal-konvenju billi rrifjuta li jirrettifika d-difett fit-titolu tiegħu meta ġie offrut soluzzjoni sempliċi sabiex jagħmel dan, u ċjoè għal raġuni li kienet tiddependi mill-istess konvenut appellat; kif ukoll li (ii) ħoloq diffikultajiet b'mod qarrieqi u b'mala fede sabiex ma jersaqx għall-bejgħ, u dan għax kien ftiehem, bi ksur tal-konvenju, li jbigħ il-proprjetà lil ħaddiehor. L-ewwel qorti fil-fatt tikkritika dan l-aġir:

> »"L-ewwelnett inutli li l-konvenut jibqa' jinsisti li huwa għandu titolu tajjeb. Mill-provi rriżulta li fil-fatt dan mhux minnu u li għalhekk il-bank ma setax jiffinanzja l-bejgħ tal-proprjetà lill-attur. Għalkemm jidher li kien hemm soluzzjoni pjuttost sempliċi sabiex il-kuntratt finali bejn il-partijiet seta' jsir, u *cioè* li l-persuna li skont il-bank u n-Nutar Lanfranco kien il-proprju werriet ta' Nella Leicester jirratifika l-kuntratt li permezz tiegħu il-konvenut akkwista l-proprjetà, il-

konvenut assolutament ma riedx li jsir hekk. Dan minkejja li jidher li dan il-werriet ta' Nella Leicester kien lest illi jiffirma.

»"Fil-fatt, jirriżulta li din ma kinitx l-ewwel darba illi l-konvenut ma riedx jikkopera mal-attur u man-Nutar Lanfranco …"

»… … … ta' min jinnota wkoll li l-kwotazzjoni suċċitata mis-sentenza fl-ismijiet Raphael Attard Flores *et v. Kinematics Limited* espressament tinkludi bħala raġuni valida s-sitwazzjoni meta t-talba għal *loan* ma tiġix approvata fiż-żmien statutorju [*sc.* jew] ppattwit. Għaldaqstant, l-ewwel qorti tikkontradixxi ruħha meta mbagħad tikkritika l-attur li għalih, skont il-qorti, "kienet aktar importanti li jara kif se jagħmel biex jikkonvinċi lill-konvenut jibdel il-prezz maqbul fuq il-konvenju meta l-bank ma kienx ser jisilfu flus biex iħallas lis-sensara". Kif tagħraf il-qorti stess, ir-raġuni għal dan l-aġir tal-appellant kienet appuntu minħabba li l-bank kien irrifjuta li jsellfu l-flus għax il-ħlas tas-senserija ma kienx kopert fiċ-ċifra indikata fil-konvenju. Dan fil-fatt jikkuntrasta interament mal-mod kif aġixxa l-konvenut, li meta rriżulta li kellu difett fit-titolu mhux talli ma ħax azzjoni sabiex isolvi din il-problema, izda talli saħansitra rrifjuta s-soluzzjoni li tpoġġiet liberament għad-dispozizzjoni tiegħu.

»Għalkemm l-ewwel qorti kjarament tirrikonoxxi n-nuqqasijiet tal-konvenut appellat u tikkritika l-aġir tiegħu, fl-applikazzjoni tagħha tal-liġi hija tonqos għalkollox milli tieħu qies ta' dawn in-nuqqasijiet u tal-aġir qarrieqi tal-appellat, bl-effett li żbaljatament teżonerah mill-ħlas tad-danni. Fil-fatt, il-qorti fid-deċiżjoni tagħha dwar id-danni mhux talli ma tqisx l-aġir talkonvenut, iżda talli tistrieħ fuq sitwazzjoni għalkollox ipotetika relattiva għal ħadd ħlief l-attur u tgħid li:

»"… anke li kieku għall-grazzja tal-argument ma kienx hemm difett fit-titolu, l-attur ma kienx ser jirnexxielu jġib finanzjament mill-bank sakemm skada l-konvenju fil-15 ta' Lulju 2016. Għal dan id-dewmien jaħti l-attur li kien imissu ha hsieb l-affarijiet tiegħu sew u mhux intrabat illi jħallas lis-sensara hu mingħajr ma kellu minn fejn iħallas, imbagħad intilef jipprova jara kif ser isolvi l-problema"

»Il-qorti lejn l-aħħar tas-sentenza terġa' tafferma li qiegħda tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq dak li ipotetikament "seta' kien":

»"fid-dawl tal-fatt li kif diġà ngħad l-attur jista' jkun li kien parzjalment responsabbli għall-fatt illi l-partijiet ma resqux għall-att finali ta' bejgħ, m'għandhomx jiġu likwidati danni favur l-attur."

»… … … anke jekk l-ewwel qorti dehrilha xieraq li tidhol f'konsiderazzjonijiet dwar l-aġir tal-appellant Farrugia kif ukoll li tikkritika l-istess aġir, xorta waħda ma kellhiex tgħaddi biex tiċħad għalkollox it-talba għad-danni, meta l-istess qorti tirrikonoxxi li kien il-konvenut appellat li "bħal donnu tilef l-interess'' u li "kien qiegħed jipprova jbigħ il-proprjetà mertu tal-każ lil terżi" u dan meta kien għadu fis-seħħ il-konvenju mal-appellant Farrugia. Dawn huma elementi biżżejjed mhux biss biex sempliċiment jiskatta l-obbligu tad-danni ladarba l-esekuzzjoni tal-konvenju ma saritx, iżda wkoll għas-sejba ta' mala fede da parti tal-konvenut appellat li ċertament tkompli tikkonsolida d-dritt tal-appellant għad-danni.

»Għar-rigward tad-"dewmien" da parti tal-appellant: fl-ewwel lok, kif diġà spjegat, il-fatt li huwa pprova jirranġa mal-konvenut għall-prezz turi kemm, għall-kuntrarju tal-konvenut li rrifjuta li jsolvi l-problema tad-difett fit-titolu, l-appellant kien fil-fatt lest u xtaq li jonora l-obbligi tiegħu skont

il-konvenju u jixtri l-proprjetà in kwistjoni. Dan apparti l-fatt, kif ingħad, li skont il-ġurisprudenza nostrana, jekk talba għal finanzjament ma tintlaqax fil-ħin, dan jammonta għal raġuni valida sabiex il-parti kkonċernata ma tersaqx għall-kuntratt – ħaga li pprova minn kollox biex jevita l-appellant. Fit-tieni lok, ta' min ifakkar ukoll li l-liġi takkorda żmien sal-iskadenza tal-konvenju sabiex issir l-interpellazzjoni għall-pubblikazzjoni tal-att finali, u ċjoè sal-gurnata li fiha jiskadi l-konvenju.

»… … …

»Ġaladarba l-liġi espressament takkorda żmien sal-ġurnata tal-iskadenza għall-interpellazzjoni, kritika fuq dewmien, għalkemm jaf tkun f'lokha fil-prattika u sservi anke ta' parir siewi, ma ssib assolutament ebda sostenn fil-liġi, u kwalunkwe dewmien ċertament ma jistax ikollu konsegwenzi legali bħalma hija ċ-ċaħda tat-talba għad-danni. Dan imur manifestament kontra l-ispirtu tal-artikolu 1357 li huwa intiż iżomm il-wegħda tal-bejgħ ħajja permezz ta' ittra uffiċjali u jestendi l-iskadenza tagħha bi tletin ġurnata. Għaldaqstant, ma kien ikun hemm ebda problema li kieku l-finanzjament kellu jingħata wara d-data li fiha kellu jiskadi l-konvenju.

»Aktar minn hekk, il-qorti ma tistax, arbitrarjament u fuq sempliċi ipotesi, tagħżel li tillimita jew telimina rimedju stabbilit espressament fil-liġi, u ċjoè tagħżel li ma takkordax danni meta l-obbligu tal-ħlas tad-danni lix-xerrej jiskatta *ex lege* jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir għal raġunijiet imputabbli lill-bejjigħ, aktar u aktar meta jinstab li l-bejjigħ aġixxa b'mala fede«

41. Il-konvenut min-naħa l-oħra igħid illi kien bi ħtija tal-attur li l-bejgħ ma setax iseħħ, għax ma kellux flus biżżejjed biex jixtri. Dan igħidu fit-tieni aggravju tal-appell inċidentali li ġie mfisser hekk:

»L-attur appellant kien jkun intitolat jirċievi lura biss nofs id-depożitu ġaladarba kien tort tiegħu illi l-att finali ma ġiex ippublikat, u dan skond ma jirriżulta minn klawżola 2 tal-konvenju *de quo* li tistipola s-segwenti:-

»"In the event that the Purchaser fails to appear on the final notarial deed of sale and purchase in terms of this agreement without just cause the fifty percent of the deposit (50%) paid on this agreement shall be forfeited in favour of the Vendor.

»"The deposit shall be forfeited by way of pre-liquidated damages, and the forfeited amount shall not be subject to review or abatement by any court or other authority."«

42. It-tort li wassal biex l-att finali ma seħħx ma kienx tal-attur iżda kien tal-konvenut, għax fil-waqt li kellu jsir il-bejgħ il-proprjetà ma kinitx tiegħu.

43. Il-konvenut ma jistax igħid illi t-tort kien tal-attur li ma resaqx għall-bejgħ meta lill-attur lanqas biss sejjaħlu biex jixtri. Tassew illi jgħid ħażin l-attur illi

hija "raġuni valida [*sc.* biex tinħall minn wegħda li tixtri] s-sitwazzjoni meta t-talba għal *loan* ma tiġix approvata fiż-żmien statutorju [*sc.* jew] ppattwit". Dikjarazzjonjiet ġeneriċi bħal dawn huma perikolużi għax malajr joħolqu preċedenti żbaljati. Tkun raġuni valida biss jekk il-partijiet ikunu ftiehmu li r-rabta tinħall jekk is-self ma jingħatax, iżda mhux jekk il-ftehim ma jgħid xejn dwar hekk. Wara kollox, hija ħaġa mill-aktar faċli għal min irid jinħall mir-rabta li jixtri li jagħmel mod li s-self ma jingħatalux, u ma jkunx dejjem faċli jew possibbli għall-parti l-oħra li juri li kien bi ħtija tax-xerrej imwiegħed li s-self ma ngħatax.

44. Madankollu, għalkemm huwa minnu illi, kif igħid l-attur stess, ma kienx ikollu biex jixtri jekk ma jingħatalux is-self mill-bank, ir-raġuni għala s-self mill-bank ma ngħatax kienet in-nuqqas ta' titolu tal-konvenut. Ma jistax il-konvenut jinqeda b'nuqqas tiegħu stess biex jitfa' l-ħtija fuq l-attur talli s-self ma ngħatax.

45. Il-konvenut mela mhux biss ma għandux raġun igħid illi l-attur jista' jieħu lura biss nofs id-depożitu iżda wkoll ma għandux raġun igħid illi l-bejgħ ma seħħx bi ħtija tal-attur. Il-bejgħ ma seħħx bi ħtija tal-konvenut u għalhekk – dejjem jekk il-bejgħ jibqa' ma jistax isir sa dakinhar li sejra tagħti l-qorti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt – il-konvenut ikollu mhux biss irodd id-depożitu – kollu u mhux nofsu – Iżda wkoll jagħmel tajjeb għad-danni.

46. F'dan l-istadju jkun prematur li ssir il-likwidazzjoni tad-danni għax dan ikun eserċizzju inutli jekk il-bejgħ iseħħ. Il-qorti għalhekk sejra tordna illi l-bejgħ iseħħ bil-prezz u l-pattijiet l-oħra miftiehma fil-konvenju, u sejra tagħti żmien għal dan, b'dan illi jekk il-bejgħ iseħħ għax il-konvenut ikun sa dakinhar

kiseb titolu tajjeb id-depożitu jitqies imħallas akkont tal-prezz; jekk il-bejgħ jibqa' ma jistax iseħħ għax il-konvenut ikun għadu bla titolu, il-konvenut ikollu minnufih irodd id-depożitu kollu u l-atti jintbagtu lura lill-ewwel qorti għal-likwidazzjoni tad-danni.

47. Dan iwassalna għat-tielet aggravju tal-appell inċidentali: jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jseħħ u l-konvenut ikollu jħallas id-danni u jrodd id-depożitu, ikollu jħallas ukoll l-imħgax u, jekk iva, minn meta? Dan huwa l-meritu tat-tielet appell inċidentali li ġie mfisser hekk:

> »Għar-rigward l-imgħax, għandu jibda biex jingħad illi, apparti l-fatt li dan ma intalabx fir-rikors ġuramentat, wieħed irid jitlaq mill-fatt illi t-talbiet kif postulati mill-attur kienu talbiet ta' natura alternattiva, u *cioè* ma saritx talba speċifika għall-ħlas ta' flus iżda l-ewwel saret talba sabiex l-intimat appellat jiġi ordat jaddivjeni għall-att finali, u, finnuqqas li din tintlaqa', intalab il-ħlas lura tad-depożitu. Ġaldarba l-attur ma għazilx il-*via* tiegħu, u għażel illi jitlob il-ħlas lura tad-depożitu biss bħala talba alternattiva u sekondarja, żgur illi ma messha qatt l-ewwel qorti ordnat il-ħlas tal-imgħax, speċjalment mhux mid-data tal-preżentata tal-kawża, u *se mai* biss mid-data tas-sentenza!«

48. Il-prinċipju *in illiquidis non fit mora* huwa misinterpretat mill-konvenut. Jekk tintlaqa' t-talba għal-likwidazzjoni u ħlas il-likwidazzjoni titqies li seħħet dakinhar li saret it-talba għax *lite contestata usuræ currunt*. Il-kwistjoni ma hijiex jekk għandux jiġi penalizzat id-debitur talli ma ħallasx jew għadux jiġi penalizzat il-kreditur talli dam biex illikwida d-danni: il-kwistjoni hi illi sakemm iddum għaddejja l-kawża d-debitur qiegħed jinqeda bi flus il-kreditur, flus li l-benefiċċju tagħhom kellu jieħdu l-kreditur u mhux id-debitur. Jekk id-debitur ma jkollu jħallas xejn talli żamm bla jedd flus il-kreditur u ċaħħdu mill-użu tagħhom, jiġi li d-debitur ikun tħalla jistagħna bla mistħoqq b'telf tal-kreditur, li ma għandux ikun għax *nemini licet locupletari cum aliena iactura*. Lanqas l-argument illi "jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-

debitur ma jkunx jaf kemm għandu jħallas" ma jiswa, għall-inqas fil-każ tad-depożitu, għax l-ammont depożitat kien mill-bidunett magħruf. Iżda wkoll li kieku l-ammont ma jkunx magħruf, xorta jgħodd dak li ngħad fuq, *viz.* illi d-debitur ma għandux jieħu l-benefiċċju ta' flus illi kellhom ikunu f'idejn il-kreditur sa mill-bidunett li kieku d-debitur ma ikkontestax bla raġuni tajba it-talba għall-ħlas.

49. Tifdal il-kwistjoni jekk l-imgħax kellux jintalab fir-rikors maħluf.

50. L-art. 1141 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk dwar l-imgħaxijiet:

> »**1141.** (1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak innhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.
>
> »(2) F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.«

51. Fil-każ tallum l-obbligazzjoni ma hijiex ta' xorta kummerċjali u ma hemmx liġi li tiddisponi illi f'każ bħal dak tallum l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu *ipso jure*; għalhekk hija meħtieġa sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju. Biżżejjed li s-sejħa tkun għall-ħlas tal-obbligazzjoni bla ma hemm għalfejn jintalbu wkoll l-imgħaxijiet.

52. Fil-każ tallum imbagħad, fejn jidher illi mhux biss il-bejgħ ma seħħx bi ħtija tal-konvenut, mhux biss illi ngħatatlu opportunità li jsewwi n-nuqqas fit-titolu tiegħu, iżda wkoll jidher illi ma ħax din l-opportunità għax sab ibigħ bi prezz aħjar, u mank kellu d-diċenza li għallinqas irodd id-depożitu, ma jistax ma jingħadx illi l-imġieba tal-konvenut kienet waħda diżonesta u ċertament ma jistħoqqlux li jingħata wkoll il-benefiċċju li jgawdi *gratis* flus l-attur.

53. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

54. L-aħħar aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenut jolqot l-ispejjeż u ġie mfisser hekk:

> »Fir-rigward tal-ispejjeż, għandu jingħad illi l-ewwel qorti ċaħdet ħamsa minn sitt talbiet illi ressaq l-attur, u b'hekk, skond dak li jiddisponi l-artikolu 223(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u *cioè* li "Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż", l-ispejjeż kien messu weħilhom l-attur jew fl-agħar ipoteżi dan messu ġie akkolt $^5/_6$ tal-ispejjez, b'$^1/_5$ biss jkunu a karigu tal-intimat appellat.«

55. Il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-talbiet tal-attur sejra titħassar u l-attur sejjer jingħata raġun f'kollox u l-konvenut tort f'kollox. L-ispejjeż għalhekk għandu jħallashom kollha l-konvenut u *haud multo abfuit* li ma ġiex kundannat iħallas ukoll spejjeż addizzjonali kif irid il-para. 10 tat-Tariffa A mehmuża bħala skeda mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

56. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell ewlieni tal-attur u tiċħad dak inċidentali tal-konvenut: tħassar is-sentenza appellata u, minflok:

    i. tilqa' l-ewwel żewġ talbiet u tikkundanna lill-konvenut jerssaq għall-formazzjoni u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetajiet imsemmija fil-konvenju bil-prezz u bil-pattijiet kollha miftiehma fil-konvenju; għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Philip Lanfranco biex jirċievi u jippubblika l-att relativ u lill-kuratur li lilu jmiss it-turn biex jidher f'isem il-konvenut f'każ illi dan jibqa' kontumaċi, u tordna li l-kuntratt jiġi pubblikat fil-bini tal-qorti f'data magħżula min-nutar u minnu komunikata lill-partijiet u lill-kuratur, b'dan illi din id-data ma għandhiex tkun aktar tard minn tliet xhur millum;

    ii. f'każ illi l-bejgħ ma jkunx jista' jsir sa tliet xhur millum għax it-titolu tal-konvenut ma jkunx tajjeb:

i. tikkundanna lill-konvenut irodd id-depożitu ta' sittax-il elf euro (€16,000) bl-imgħax minn dakinhar li nfetħet il-kawża fil-11 ta' Awissu 2016; u

ii. tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel qorti sabiex jintlaqgħu r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet u ssir il-likwidazzjoni tad-danni talli l-bejgħ ma jkunx jista' jsir bi ħtija tal-konvenut.

57. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell ewlieni u ta' dak inċidentali, iħallashom il-konvenut

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss